ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA MEDAN

SKRIPSI

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

Oleh:

Nama	**: RIKA PUJI ASTUTI**
NPM	**: 1705170278-P**
Program Studi	**: Akuntansi**

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019

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

بسم الله الرحمن الرحيم

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dalam sidang yang diselenggarakan pada hari Senin, Tanggal 07 Oktober 2019, Pukul 13.00 WIB sampai dengan selesai. Setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang :

MEMUTUSKAN

Nama : RIKA PUJI ASTUTI
NPM : 1705170278P
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA DINAS PENDAPATAN 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

(HENNY ZURIA LUBIS., S.E, M.Si)

PENGUJI II

(EDISAH PUTRA NAINGGOLAN., S.E, M.Si)

Pembimbing

(H.J. HAFSAH., SE., M.Si)

PANITIA UJIAN

Ketua

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

Sekretaris

(ADE GUNAWAN, S.E., M.Si)

UMSU Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

NAMA LENGKAP	**: RIKA PUJI ASTUTI**
N.P.M	**: 1705170278P**
PROGRAM STUDI	**: AKUNTANSI**
KONSENTRASI	**: AKUNTANSI PERPAJAKAN**
JUDUL PENELITIAN	**: ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA MEDAN**

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, Oktober 2019

Pembimbing Skripsi

HJ. HAFSAH., SE., M.Si

Diketahui/Disetujui
Oleh :

Ketua Program Studi Akuntansi	**Dekan**
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU	**Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU**
FITRIANI SARAGIH., SE., M.Si	**H. JANURI., SE., MM., M.Si**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA	:	RIKA PUJI ASTUTI
NPM	:	1705170278P
PROGRAM STUDI	:	AKUNTANSI
JUDUL SKRIPSI	:	ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA MEDAN

Dengan 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 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, Oktober 2019

Yang Membuat Pernyataan

Rika Puji Astuti

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : **RIKA PUJI ASTUTI**
NPM : **1705170278P**
Program Studi : **AKUNTANSI**
Konsentrasi : **AKUNTANSI PERPAJAKAN**
Judul Penelitian : **ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA MEDAN**

Tanggal	Deskripsi Hasil Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
28 - 9 - 2019	perbaiki kesalahan format, ketikan, dan lain-lain		
30 - 9 - 2019	Selesai Bimbingan	[signature]	

Medan, September 2019
Diketahui / Disetujui
Ketua Program Studi Akuntansi

Pembimbing Skripsi

[signature]

(HJ. HAFSAH, S.E., M.Si.)

[signature]

(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)

ABSTRAK

RIKA PUJI ASTUTI. NPM 1705170278P. Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. 2019. Skripsi

Dalam bidang perpajakan untuk mendukung pelaksanaan otonomi daerah pemerintah pusat telah memberikan bagian penerimaan yang berasal dari pajak pusat untuk kegiatan pembiayaan dan pembangunan bagi pemerintah daerah. Sebagian besar telah diberikan seperti Pajak Bumi dan Bangunan. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota Medan. Periode tahun penelitian tahun 2014 sampai dengan 2018. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan Deskriptif. Jenis data yang dikumpulkan merupakan data kualitatif, dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dan hasil wawancara dengan staf pegawai Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan pada bidang pajak bumi dan bangunan. Hasil penelitian menunjukan tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan cukup efektif, tetapi dilihat dari hasil realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan kota medan tahun 2014 sampai tahun 2018 belum bisa mencapai target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Adapun faktor yang menyebabkan belum tercapainya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan antara lain wajib pajak belum seluruhnya melaporkan dan menyetorkan jumlah yang seharusnya dibayar sesuai dengan tunggakan pajaknya serta faktor ekonomi yang menyebabkan susahnya masyarakat membayar pajak bumi dan bangunan dan diharapkan kesadaran masyarakat agar mau membayar Pajak Bumi dan Bangunan sehingga pendapatan asli daerah (PAD) kota Medan bisa meningkat.

Kata kunci: Efektifitas Penerimaan Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur penulis ungkapan atas kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmad dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul "**Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan."** Sebagai salah satu syarat untuk dinyatakan lulus dalam program StudiAkuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Tidak lupa Shalawat berangkaikan Salam penulis hadiah kepada baginda Habibullah Nabi MUHAMMAD SAW, yang telah berjuang dan berhasil membawa umat manusia dari zaman yang penuh dengan kebodohan ke zaman yang penuh dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan tekhnologi.

Penulis menyadari sebagai manusia yang tidak lepas dari kesalahan dan penuh dengan kekurangan. Penulis juga menyadari bahwa suatu usaha untuk menulis skripsiini bukan lah sebuah pekerjaan yang mudah, sehingga dalam penulisan Skripsi ini masih penuh dengan kesalahan dan kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan kritikan yang sifatnya membangun dari para pembaca untuk kesempurnaan Skripsi.

Dari awal sampai dengan selesainya penulisan Skripsi ini, penulis telah banyak menerima bantuan serta bimbingan moril maupun materil dari berbagai pihak. Untukitu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada

yang teristimewa ayahanda tercinta **Gimin** dan ibunda tercinta **Siti Munawaroh**, yang karena jasa kalian berdualah penulis bisa sampai di jenjang pendidikan Sarjana ini, yang sangat banyak memberikan bantuan kepada penulis baik bantuan moril maupun materi serta kasih sayang yang selalu tercurahkan kepada penulis, serta seluruh pengorbanan yang telah di berikan untuk penulis, dan juga jerih payah mengasuh dan mendidik penulis, dan setiap lantunan doa yang selalu mengiringi langkah penulis, serta nasehat yang selalu penulis terima yang tak ternilai harganya yang sangat berpengaruh besar bagi keberhasilan penulis dalam menyusun skripsi ini, dan banyak sekali orang-orang yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan Skripsi Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
2. Bapak Januri, SE,M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
3. Ibu Fitriani Saragih SE, M.Si. selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Ibu Zulia Hanum, SE,M.Si. selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Hafsah SE.M.si yang telah memberikan waktu luangnya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
6. Kantor Balitbang yang telah memberikan balasan Surat Izin Penelitian

7. Kantor Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang telah memberikan Izin dan tempat kepada penulis untuk melakukan penelitian.
8. Seluruh keluarga penulis kakak, adik dan abang tersayang,dan keponakan yang setia mendukung dan mendoakan penulis.
9. Sahabat-sahabat tercinta Sarbiah, Dewi Hasmayna dan sahabat kost tercinta Nur Adlina Tambunan, Zayyin Afifah, Gayatri yang telah setia menemani penulis dari awal kuliah sampai penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Teman-teman seperjuangan dalam menyelesaikan skripsi.

Akhirnya dengan kerendahan hati, penulis berharap semoga Skripsi dapat bermanfaat bagi kita semua. Tiada kata yang lebih baik yang dapat penulis ucapkan bagi semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Skripsi ini, penulis serahkan Kepada Allah SWT, untuk membalas jasa yang telah diberikan. Kepada Allah SWT, penulis memohon ampun atas segala Dosa-dosa dan kepada pembaca semua penulis meminta maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan pada penulisan Skripsi ini, Akhirul kalam wabillahi taufik walhidayah.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Medan, Agustus 2019
Penulis

Rika Puji Astuti
NPM:1705170278-P

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **i**

KATA PENGANTAR ..... **ii**

DAFTAR ISI ..... **v**

DAFTAR TABEL ..... **viii**

DAFTAR GAMBAR ..... **ix**

BAB I : PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi Masalah 6

C. Rumusan Masalah 6

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian 6

BAB II : LANDASAN TEORI **8**

A. UraianTeori 8

1. Pajak 8

1.1 Pengertian Pajak 8

1.2 Funsi Pajak 9

1.3 Syarat Pemungutan Pajak 10

1.4 Sistem Pemungutan Pajak 11

2. Pajak Bumi dan Bangunan 13

2.1 Sejarah Pajak Bumi dan Bangunan 13

2.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan 15
2.3 Asas Pajak Bumi dan Bangunan 15
2.4 Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan 16
2.5 Pengecualian Objek Pajak 17
2.6 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) 18
2.7 Tarif Pajak 19
2.8 Pembagian Hasil Pajak Bumi dan Bangunan 19
2.9 Tempat Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan 20
2.10 Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Terutang 20
2.11 Penetapan Target Pajak Bumi dan Bangunan 21
2.12 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Yang Terutang 22
2.13 Tahun Pajak, Saat, dan Tempat Menentukan Pajak Terutang 22
2.14 Pendaftaran 23
2.15 Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan 23
3. Pendapatan Daerah 24
4. Efektivitas Penerimaan Pajak 25
B. Penelitian Terdahulu 26
C. Kerangka Berpikir 29
BAB III : METODE PENELITIAN 31
A. Pendekatan Penelitian 31
B. Definisi Operasional Variabel 31
C. Tempat dan Waktu Penelitian 32
D. Sumber Data dan Jenis Data 33
E. Teknik Pengumpulan Data 33

F. Teknik Analisis Data.....35

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....36

A. Hasil Penelitian.....36

1. Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Pada Dinas Pendapatan Kota Medan.....36
2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Belum Tercapainya Target Pajak Bumi dan Bangunan.....40

B. Pembahasan.....46

1. Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Pada Dinas Pendapatan Kota Medan.....46
2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Belum Tercapainya Target Pajak Bumi dan Bangunan.....48

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....51

A. Kesimpulan 51

B. Saran 53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

I.1 Data Target Dan Realisasi Penerimaan PBB Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan 4

II.1 Interprestasi Nilai Efektivitas 26

II.2 Rekapitulasi Penelitian Terdahulu 27

III.1 Waktu penelitian 32

III.2 Kisi-kisi Wawancara Penerimaan PBB 34

IV.1 Efektifitas Perbandingan Target Dan Peneriman Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Medan 2014 – 2018 37

IV.2 Perhitungan Selisih Realisasi Target Dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Medan 2014 – 2018 39

IV.3 Hasil Wawancara 42

DAFTAR GAMBAR

II.1 Kerangka Berpikir 29

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang Masalah

Salah satu aspek penunjang dalam keberhasilan pencapaian tujuan pembangunan nasional selain dari aspek sumber daya manusia, sumber daya alam, dan sumber daya lainnya adalah ketersediaan dana pembangunan baik yang diperoleh dari sumber-sumber pajak maupun non pajak. Pajak merupakan salah satu sumber pembiayaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat. Berkaitan dengan hal tersebut pentingnya pengelolaan pajak tersebut menjadi prioritas bagi pemerintah.

Penghasilan dari sumber pajak meliputi berbagai sektor perpajakan antara lain diperoleh dari Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas kepemilikan hak atas tanah bumi dan bangunan yang berada diatasnya. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi tehnik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu faktor pemasukan bagi negara yang cukup potensial dan berkontribusi terhadap pendapatan negara. Strategisnya Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tidak lain karena objeknya meliputi seluruh bumi dan bangunan yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Keberadaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu jenis pajak dapat dimengerti mengingat bumi dan bangunan telah memberikan keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau

badan yang mempunyai sesuatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan tersebut.

Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan, maka pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan harus dilakukan secara efektif,sehingga nantinya dapat memenuhi target pemungutan yang telah ditetapkan. Agar dapat di pungut secara efektif, pemahaman masyarakat, petugas pajak, dan setiap petugas terkait dengan pemungutannya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang undang serta peraturan daerah yang mengatur tentang pajak daerah tersebut.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang No.27 Tahun 2017 Tentang Rincian Dan Tugas Pemerintah Daerah, maka kabupaten/kota sebagai daerah otonom memiliki kewenangan yang luas terhadap daerahnya sendiri untuk mengelola sumber daya dan potensi yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dinas Pendapatan Kota Medan sebagai penyelenggara yang dipimpin oleh Kepala Dinas yang dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya, berada dibawah tanggung jawab Walikota melalui Sekretaris Daerah melaksanakan tugas pokok penyusun dan pelaksanaan kebijakan dibidang penerimaan dan pendapatan daerah.

Dalam menyelenggarakan Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintah Daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah dapat melakukan kegiatan intensifikasi dan eksentifikasi yang salah satunya adalah dengan meningkatkan efektivitas atau mengoptimalkan potensi yang ada serta terus menyupayakan agar efektivitas setara, sesuai dengan ketentuan dan perhitungan pemerintah

mengenai efektivitas tersebut.

Menurut T. Hani Handoko (2012, hal 7) “Efektivitas merupakan kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat atau peralatan yang tepat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan”. Oleh karena itu efektivitas dalam penerimaan realisasi harus tercapai sesuai dengan target, karena ketika tercapainya efektivitas tersebut maka tujuan yang diinginkan instansi juga tercapai dengan baik.

Efektivitas yang dikatakan baik menurut Harahap (2001, hal 223) “Dalam mekanisme penerapan anggaran maka salah satu teknis yang selalu diterapkan adalah analisis penyimpangan”.Analisis ini dilakukan dengan cara membandingkan antara anggaran dan realisasi. Bila anggaran di anggap sebagai standar yang sudah benar dan akurat, maka secara prinsip kita harus mengusahakan agar realisasi dan target harus sama dengan anggaran (target),artinya penyimpangan diusahakan nol atau sedikit.

Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan merupakan instansi pemerintah yang mempunyai tugas untuk mengelola sumber-sumber pendapatan daerah yang bersumber dari sektor pajak.Masih belum optimalnya penerimaan daerah tersebut, Dinas Pendapatan Daerah perlu melakukan pengawasan dalam mengoptimalkan atau memaksimalkan penerimaan pajak tersebut, salah satunya Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan, oleh karena itu memerlukan suatu rencana penerimaan dari pajak bumi dan bangunan, sehingga realisasi dari penerimaan pajak daerah dapat direalisasikan dengan baik.

Berikut ini adalah data target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

Tabel I.1

Data Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan

No	Tahun	Jumlah WP	Target	Realisasi	Persentase
1	2014	465.967	365.000.000.000	289.000.081.973	79,18 %
2	2015	473.473	376.000.000.000	302.176.917.525	80,37 %
3	2016	482.239	386.540.861.523	334.613.267.325	86,57 %
4	2017	488.088	419.040.861.523	367.834.109.579	87,78 %
5	2018	493.534	454.040.861.523	382.408.222.844	84,22 %

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan(2019)

Dapat dilihat dari data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu belum tercapainya target pajak bumi dan bangunan dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018, pada tahun 2014 sampai tahun 2018 target mengalami kenaikan disertai kenaikan realisasi,dan dilihat dari kolom persentase dari tahun 2014 sampai tahun 2017 pencapain mengalami kenaikan tetapi tahun 2018 hasil presentase mengalami penurunan.

Merujuk pada ketetapan Kepmendagri No.690.900.327 tahun 1996 bahwa kemampuan dinas pendapatan kota medan dalam menjalankan tugasnya dikategorikan sangat efektif atau efektif apabila pencapaian efektifitas yang dicapai minimal sebesar 100%, semakin tinggi tingkat efektifitas yang diperoleh maka menunjukan kemampuan dinas pendapatan daerah dalam pencapaian targetnya semakin baik.

Pemerintah kota Medan setiap tahunnya mempunyai target dalam Pajak Bumi dan Bangunan sebagai sumber pendapatan daerah, tetapi tidak selalu target tersebut terealisasi dengan sempurna. Terkadang juga realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan jauh dibawah target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Medan. Usaha pemerintah untuk mencapai tujuan tersebut salah satunya adalah dengan melakukan pemungutan pajak, dimana pajak merupakan sumber penerimaan pendapatan yang dapat membe rikan peranan dan sumbangan penyediaan sumber dana dan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah untuk mencapai tujuan penerimaan pajak.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul tentang **Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah di uraikan diatas, masalah yang akan diidentifikasi oleh penulis adalah :

1. Target yang ditetapkan oleh pemerintah daerah selalu mengalami kenaikkan dari tahun sebelumnya, sedangkan realisasinya kurang meskipun ada peningkatan realisasi dari tahun sebelumnya.
2. Realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan selalu meningkat tetapi target yang ditetapkan belum tercapai 100 %.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana efektivitas penerimaaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan ?
2. Apakah penyebab tidak tercapainya target penerimaan pajak bumi dan bangunan dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

a. Ingin mengetahui efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

b. Ingin mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat Pemerintah atau Instansi terkait sehingga target penerimaan tidak dapat terealisasi selama lima tahun terakhir.

2. Manfaat Penelitian

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai media penambah wawasan serta menguji kemampuan mahasiswa terkait dengan masalah perpajakan terutama dalam hal pajak bumi dan bangunan.

b. Bagi Pemerintah/Instansi Terkait

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi instansi terkait dalam hal mengoptimalkan penerimaan pajak bumi dan bangunan.

c. Bagi Universitas

Hasil Penelitian diharapkan dapat menjadi bahan literatur untuk penelitian selanjutnya dengan tema yang sama serta dapat memberikan manfaat sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu perpajakan khususnya dalam hal pajak bumi dan bangunan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Pajak

1.1 Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontra prestasi) yang secara langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (Mardiasmo, 2000:1).

Pajak yaitu suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan umum Djadjadiningrat (Siti Resmi, 2003:1).

Pajak merupakan iuran dari rakyat/penduduk kepada kas negara.Atau dengan perkataan lain:peralihan sebagian kecil hasi kekayaan dari sektor swasta ke sektor pemerintah berdasarkan undang-undang (G.Kartasapoetra)

Dari ketiga pengertian pajak diatas maka yang dimaksud dengan pajak adalah penyerahan sebagian harta atau kekayaan dari rakyat ke kas negara yang dipungut dengan dasar undang-undang tanpa adanya kontra prestasi langsung yang dapat dirasakan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah demi memelihara atau menyediakan

kepentingan umum.

Ciri-ciri yang melekat pada pengertian Pajak (Resmi,2003:2), yaitu:

a. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan ketentuan UU serta aturan pelaksanaannya
b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah
c. Pajak dipungut oleh negara baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah
d. Pajak ditujukan untuk pengeluaran-pengeluaran Pemerintah, dan apabila dari pemasukannya masih terdapat surplus maka akan digunakan untuk membiayai *public investment.*

1.2 Fungsi Pajak

Dua fungsi pajak (Mardioasmo, 2003:1) yaitu:

a. Fungsi penerimaan *(budgetaire)*

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pembangunan dan pengeluaran pemerintah. Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber penerimaan pajak, juga ikut berperan dalam pembiayaan pembangunan dan pengeluaran pemerintah. Pajak Bumi dan Bangunan yang dipungut di setiap daerah oleh petugas pemungutan daerah disetorkan ke pemerintah pusat untuk selanjutnya dikembalikan ke setiap daerah dengan jumlah pembagian seperti yang telah di tetapkan undang-undang.Contoh: Dana perimbangan, yaitu bagian yang menjadi milik daerah dari hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

b. Fungsi Mengatur *(regular)*

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial ekonomi. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan disertai penyuluhan mengenai arti pentingnya pembayaran pajak, terutama peran Pajak Bumi dan Bangunan dalam membiayai

pengeluaran negara dalam rangka menyejahterakan masyarakat, sehingga dapat menumbuhkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya membayar pajak.Contoh: besarnya presentase NJKP sebesar 40% bagi NJOP yang besarnya Rp 1.000.000.000 atau lebih, sedangkan 20% bagi NJOP yang besarnya dibawah Rp 1.000.000.000.

1.3 Syarat Pemungutan Pajak

Syarat fungsi pajak (Mardiasmo, 2003:2)

a. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan) Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang- undang pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Dalam hal ini pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan bukan disesuaikan dengan kemampuan dari wajib pajaknya, akan tetapi pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan disesuaikan dengan luas tanah dan atau bangunan yang menjadi objek dari Pajak Bumi dan Bangunan tersebut. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengadakan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.
b. Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-undang (syarat yuridis) Di Indonesia pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

Sedangkan dasar hukum yang menjadi landasan bagi Pajak Bumi dan Bangunan yaitu UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 12 Tahun 1994. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)Pemungutan pajak tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan;

1) perekonomian masyarakat. Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, tidak boleh mengganggu kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh wajib pajak hal ini bertujuan agar tidak mengganggu kelancaran pembayaran pajak.
2) Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansiil) Sesuai dengan fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus lebih rendah dari hasil pungutannya. Dalam melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan agar tercapai keefisiensian, maka biaya yang timbul akibat pemungutan harus dapat ditekan seminimal mungkin,Sistem pemungutan pajak harus sederhana Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang akan dilaksanakan harus mudah dimengerti oleh wajib pajak, sehingga dapat menimbulkan kesadaran yang tinggi dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak (Mardiasmo, 2003:7) Di Indonesia dikenal 3 sistem pemungutan pajak, yaitu:

a. Official Assessment System Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak.Ciri-cirinya :
    1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada di tangan fiskus
    2) Wajib pajak bersifat pasif
    3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan pajak oleh fiskus.
b. Self Assessment system Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.Ciri-cirinya yaitu:
    1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak
    2) Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak terutang
    3) Fiskus tidak ikut campur, hanya mengawasi.
c. With Holding System adalah Sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak

2. Pajak Bumi dan Bangunan

2.1 Sejarah Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan,besarnya pajak ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah/bangunan.Di Indonesia Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak tertua. Pajak Bumi dan Bangunan telah diatur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, undang-undang ini menggantikan beberapa pajak kepemilikan yang berlaku pada system perpajakan yang lama, antara lain:

a. Ordonansi pajak rumah tangga tahun 1908
b. Ordonansi verponding Indonesia 1923
c. Ordonansi verponding Indonesia tahun1928
d. Ordonansi pajak kekayaan 1932
e. Ordonansi pajak jalan 1942

Secara detail pajak tanah dan bangunan di Indonesia berkembang melalui tiga tahapan utama (Devas, 1989:121) yaitu:

Tahap Pertama (Tahun 1600-1940an) Pada masa ini pajak tanah dan bangunan dianggap sebagai sewa tanah yang diserahkan kepada Pemerintah kolonial. Petani-petani Indonesia dipaksa bekerja di perkebunan mereka dan menyerahkan sebagian besar hasil perkebunan tersebut kepada Pemerintah Kolonial. Pajak tersebut dipungut oleh kepala desa, pajak yang dipungut sebesar sepertiga dari hasil sawah para petani dan 25%- 50% dari hasil;

a. ladang. Pada masa ini Pemerintah Kolonial Belanda membuat

beberapa peraturan yang berkaitan dengan pajak, antara lain:

1) Tahun 1872, dikeluarkannya *Landrete Regelling* untuk merapikan tata cara memungut pajak tanah dan bangunan.
2) Tahun 1923, diperkenalkan pajak tanah dan bangunan orang pribadi *(verponding)* yang berlaku bagi orang Eropa dan orang Indo Eropa-Barat.
3) Tahun 1928 disahkannya *verponding* Indonesia yang berlaku untuk orang Indonesia yang memiliki tanah pribadi.

Tahap Kedua (Tahun 1940an-1985) Sewa tanah yang diistilahkan pada masa sebelumnya diubah menjadi pajak atas hasil/pendapatan pertanian. Pajak ini diperkenalkan pada masa pendudukan Jepang dan kemudian diubah menjadi Pajak Hasil Bumi oleh Pemerintah Indonesia melalui UU No. 12 Tahun 1959. Pada tahun 1965, pajak *verponding* yang ditarik atas perorangan dan pajak hasil bumi yang ditarik atas hasil pertanian, digabung menjadi satu sistem pajak yang baru yang dikenal dengan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA).

Tahap Ketiga (Tahun 1986-sekarang) Pada masa ini, mulai diberlakukannya jenis pajak baru yaitu Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan bagian dari usaha yang dimulai sejak tahun 1983 dalam rangka perbaikan sistem perpajakan nasional. Adapun Pajak Bumi dan Bangunan ini dirasa membawa perubahan yang berarti dalam bidang perpajakan, yaitu:

1) Penyederhanaan tarif pajak (adanya tarif tunggal untuk semua jenis tanah)

2) Dengan adanya Pajak Bumi dan Bangunan dasar pajak dapat diperluas.
3) Pajak Bumi dan Bangunan mengurangi bias keadilan dengan mengandalkan harga pasar dan dengan menetapkan nilai tidak kena pajak
4) Pajak Bumi dan Bangunan menetapkan sanksi dan batas waktu yang jelas agar pendaftaran tanah dan pembayaran pajak tepat waktu.

2.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

UU No. 12 Tahun Peraturan Pemerintah No. 46 tahun 1985 tentang presentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) pada Pajak Bumi dan Bangunan

a. Keputusan Menteri Keuangan No. 1002/KMK.04/1985 tentang tata cara pendaftaran objek Pajak Bumi dan Bangunan
b. Keputusan Menteri Keuangan No. 1003/KMK.04/1985 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan
c. Keputusan menteri Keuangan No. 1006/KMK.04/1985 tentang tata cara penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dan penunjukkan pejabat yang berwenang mengeluarkan surat paksa
d. Keputusan Menteri Keuangan No. 1007/KMK.04/1985 tentang pelimpahan wewenang penagihan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan atau Bupati atau Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II

2.3 Asas Pajak Bumi dan Bangunan

a. Memberikan kemudahan dan kesederhaan; UU No. 12 tahun 1985 yang kemudian disempurnakan menjadi UU No. 12 tahun 1994 merupakan penyederhanaan dari berbagai macam jenis pungutan atau pajak yang pernah diberlakukan di Indonesia
b. Adanya kepastian hukum; Dengan diundangkannya Pajak Bumi dan Bangunan melalui UU No. 12 tahun 1985 yang kemudian diperbaharui menjadi UU No. 12 tahun 1994 dan didukung oleh Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri Keuangan, dan Keputusan Dirjen Pajak, hal ini memperlihatkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan memiliki kepastian hukum yang menjadi pedoman bagi masyarakat
c. Mudah dimengerti dan adil; Adil dalam Pajak Bumi dan Bangunan lebih dimaksudkan kepada objeknya. Dari objek pajak terbesar hingga yang terkecil akan dikenakan tarif yang sesuai dengan kemampuan wajib pajak.
d. Gotong-royong. Asas ini lebih mencerminkan kesadaran masyarakat dalam mendukung pelaksanaan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, baik yang mempunyai kemampuan membayar terbesar hingga kemampuan membayar terkecil bersama-sama bergotong- royong untuk membiayai pembangunan.

2.4 Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UU No. 12 Tahun 1994 Pasal 2 dan 3

a. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata memiliki hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.
b. Sedangkan objek dari Pajak Bumi dan Bangunan yaitu bumi dan atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman.
c. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:
    1) Bahan yang digunakan
    2) Rekayasa
    3) Letak
    4) Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, dan fasilitas lain yang memberikan manfaat.

2.5 Pengecualian Objek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang digunakan :

a. Semata-mata digunakan untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain:

   Di bidang ibadah, contoh: Masjid, Gereja,Vihara

   Di bidang kesehatan, contoh: Rumah Sakit Umum

   Di bidang kebudayaan, contoh: Museum, Candi

   Di bidang pendidikan, contoh: SMU, SD, SMP

   Di bidang sosial, contoh: Panti asuhan

b. Digunakan untuk pemakaman, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu.

c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.

d. Digunakan untuk perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi yang ditentukan oleh menteri keuangan.

2.6 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan maksimal sebesar Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak (Perda Kota Medan No.3 Tahun 2011 Pasal 2 ayat 5)

2.7 Tarif Pajak

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas objek Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan Pasal

5a dan 5b ditetapkan sebagai berikut:

a. Untuk njop sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) pertahun.
b. Untuk njop diatas Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) pertahun

2.8 Pembagian Hasil Pajak Bumi dan Bangunan

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2000 pasal tentang pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah berbunyi bahwa hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penerimaan Negara.Pada pasal 2 ayat 1 menyatakan bahwa hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 1 dibagi untuk pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbangan sebagai berikut:

a. Untuk pemerintah pusat sebesar 10%
b. Untuk pemerintah daerah sebesar 90%

Sedangkan dalam pasal 2 ayat 2 dinyatakan jumlah 90% yang merupakan bagian daerah diperinci lagi sebagai berikut:

a. Untuk daerah propinsi 16,2%
b. Untuk daerah kabupaten atau kota 64,8%
c. Biaya pemungutan 9%

Alokasi pembagian pemerintah pusat sebesar 10% diperinci lagi sebagai berikut:

a. Sebesar 6,5% dibagi secara merata kepada seluruh Kabupaten atau

b. Kota Sebesar 3,5% dibagi sebagai insentif kepada daerah yang realisasi penerimaan sektor pedesaan dan perkotaan memenuhi target dari waktu yang telah ditentukan.

2.9 Tempat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Pada dasrnya pembayaran pajak bumi dan bangunan dapat dilakukan oleh setiap wajib pajak melalui 4 (empat) cara sebagai berikut;

a. Pembayaran langsung ke Bank/Kantor Pos tempat pembayaran

b. Pembayaran menggunakan mekanisme pengiriman uang/transfer

c. Pembayaran pajak bumi dan banngunan melalui petugas pemungut

d. Pembayaran pajak bumi dan bangunan secara elektronik melalului Anjungan Tunai Mandiri (ATM)

2.10 Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Terutang

UU No. 12 Tahun 1985 pasal 1 angka 3 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994; Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, namun bila tidak terdapat transaksi jual beli maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan nilai perolehan baru atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.NJOP tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan setiap tiga tahun oleh menteri keuangan,kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.

Besarnya presentase Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1987, yaitu sebesar:

a. 40% (empat puluh persen) untuk:

1) Objek pajak perumahan, yang wajib pajak perseorangan dengan Nilai Jual Objek Pajak atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); ketentuan ini tidak berlaku untuk objek pajak yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh Pegawai Negeri Sipil, anggota ABRI, dan para pensiunan termasuk janda atau duda, yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiunan;
2) Objek pajak perkebunan, yang luas lahannya sama atau lebih besar 25 Ha(Hektar Are) yang dimiliki, dikuasai atau dikelola oleh BUMN, Badan Usaha Swasta maupun berdasarkan kerjasama operasional antara Pemerintah dan Swasta;
3) Objek pajak kehutanan, tetapi tidak termasuk areal blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan Pemegang
4) Hak Pengusahaan Hutan, Pemegang Hak Pemungutan Hasil Hutan dan Pemegang Ijin Pemanfaatan Kayu yang pengenaan PBB nya dilakukan sekaligus dengan pemungutan Iuran Hasil Hutan;

b. 20% (dua puluh persen) untuk objek pajak lainnya, sebagai contoh yaitu: Sektor Perkotaan dan Sektor Pedesaan.

2.11 Penetapan Target Pajak Bumi dan Bangunan

Target Pajak Bumi dan Bangunan di tetapkan secara *top-bottom*, artinya yaitu setiap kantor pajak yang berada di suatu daerah hanya

tinggal menerima target yang di tetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak. Target penerimaan itu sendiri berasal dari APBN dengan mekanisme pada saat APBN telah disepakati kemudian target untuk Pajak Bumi dan Bangunan dibagi per wilayah per pajak.Adapun sebelumnya kantor pajak di setiap daerah melakukan pendataan ulang objek pajak setiap 4 tahun sekali serta melakukan penghitungan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan untuk setiap wajib pajak,setelah itu hasil perhitungan pajak bumi dan bangunan tersebut diserahkan ke pusat untuk disetujui,dan dikembalikan lagi ke daerah untuk di realisasikan.

2.12 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Yang Terutang

PBB terutang = Tarif pajak X NJKP [NJOP – NJOPTKP]

a. Jika NJKP = 40% X [NJOP – NJOPTKP] Maka besarnya PBB
   = 0,3% X 40% X [NJOP – NJOPTKP]
b. Jika NJKP = 20% X [NJOP – NJOPTKP] Maka besarnya PBB
   = 0,2% X 20% X [NJOP – NJOPTKP]

2.13 Tahun Pajak, Saat, dan Tempat Menentukan Pajak Terutang

Menurut UU No. 12 Tahun 1994 Pasal 8; Tahun pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah jangka waktu satu tahun Takwim (1 Januari sampai 31 Desember). Saat terutang Pajak Bumi dan Bangunan adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.Pengaturan Penetapan Tempat Pajak Bumi dan Bangunan terutang yang meliputi letak objek pajak sebagai berikut:

a. Untuk daerah Jakarta, di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

b. Untuk daerah lainnya, di Wilayah Kabupaten Tingkat II atau Kotamadya Tingkat II.

2.13 Pendaftaran

Sehubungan dengan Pendataan, maka subjek pajak tersebut wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak). Pengertian dari SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak. Persyaratan dalam pengisian SPOP yaitu SPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan pada Direktorat Jendral Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak. Batas waktu penyampaian yaitu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

2.14 Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

a. Subjek pajak melakukan pendaftaran dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), yaitu surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak yang harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jendral Pajak. Batas waktu penyampaiannya yaitu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

b. Atas dasar SPOP tersebut, Direktorat Jendral Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yaitu surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang terutang kepada wajib pajak. SPPT dapat

diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang ada pada Direktorat Jendral Pajak. Kemungkinan dapat terjadi, wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya. Dalam kondisi demikian Direktorat Jendral Pajak mempunyai wewenang untuk mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP).

c. SPOP tidak disampaikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dan telah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran**.**

d. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

3. Pendapatan Daerah

Pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan. Penyelenggaraan fungsi pemerintahan daerah akan terlaksana secara optimal apabila penyelenggaraan urusan pemerintahan diikuti dengan pemberiaan sumber-sumber penerimaan yang cukup kepada daerah, dengan mengacu kepada Undang-Undang tentang perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dimana besarnya disesuaikan dan diselaraskan dengan pembagian kewenangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

3. Efektivitas Penerimaan Pajak

Efektif merupakan pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan,dengan cara membandingkan keluaran dengan hasil. Efektivitas penerimaan pajak adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan pajak dengan potensi atau target penerimaan pajak.Salah satu upaya mengoptimalkan penerimaan daerahnya yaitu dengan menilai efektivitas penerimaan pajak daerah dengan tujuan untuk meningkatkan pengelolaan pajak daerah.

Menurut Mardiasmo (2009, hal 132) menyatakan bahwa "Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai atau dengan kata lain efektivitas merupakan perbandingan antara *input* atau *output"*. Semakin besar output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Adapun rumus perhitungan efektivitas menurut Abdul Halim (2007, hal 164) adalah sebagai berikut:

$$Efektivitas = \frac{Realisasi\ pajak\ PBB}{Target\ pajak\ PBB} \times 100\ \%$$

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa efektivitas bertujuan untuk mengukur rasio keberhasila. Rasio dibawah standar minimal keberhasilan dapat dikatakan tidak efektif.

Tabel II.1

Interprestasi Nilai Efektivitas

Persentase	Kriteria
> 100%	Sangat efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup efektif
60-80%	Kurang efektif
<60%	Tidak efektif

Sumber : Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327.Tahun 1996

Interprestasi kriteria efektivitas dengan menggunakan persentase apabila kurang dari 60% maka termasuk kategori tidak efektif, 60-80% termasuk dalam kategori kurang efektif 80-90% termasuk dalam kategori cukup efektif, 90-100% termasuk kategori efektif, dan apabila melebihi 100% termasuk dalam kategori sangat efektif.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan sebagai landasan sebagai landasan teori dan acuan untuk menyelesaikan masalah baru yang terkait dalam penelitian ini.Adapun penelitian terdahulu yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Tabel II.2
Rekapitulasi Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti dan Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Hafsah.Jurnal Pajak Fakultas Ekonomi dan Bisnis,Umsu (2014)	Efektivitas Pengendalian Intern Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan	Metode deskriftif dengan dukungan kuantitatif dan kualitatif	hasil analisis dari penelitian ini dapat diketahui bahwa efektivitas pengendalian intern penerimaan Pajak Bumi Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan mengalami penurunan dengan hasil penerimaannya belum tercapai efektif. Hal ini dapat dilihat berdasarkan jumlah target setiap tahunnya semakin meningkat. Serta adanya faktor-faktor yang menyebabkan belum tercapainya target Pajak Bumi Bangunan karena masih adanya tunggakan, Dan di dalam pelaksanaan penerimaan Pajak Bumi Bangunan pengendalian intern yang berjalan masih kurang optimal.
2.	Putri Kemala Dewi	Analisis Penerimaan	Penelitian ini menggunakan	Hasil penelitian menunjukan

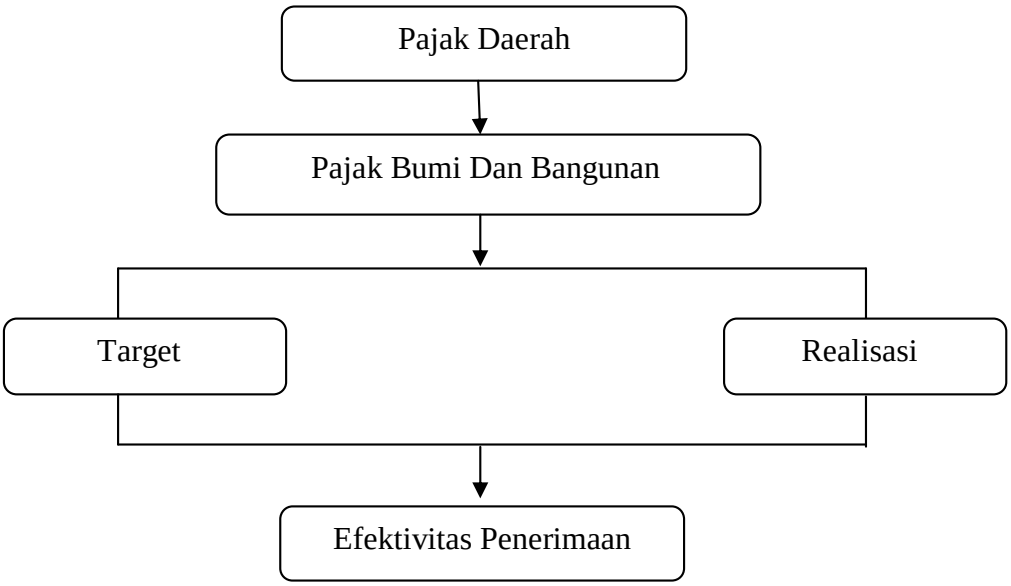
	Lubis.Jurnal Akuntansi,Keuangan & Perpajakan Indonesia, *ISSN : 2301 – 748, Volume 6 No. 01, April (2018)*	Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan	metode deskriptif	bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan tahun 2011 cukup efektif, tahun 2012, 2014, 2015 kurang efektif dan tahun 2013 tidak efektif berarti secara keseluruhan dapat disimpulkan penerimaan pajak Bumi dan Bangunan masih belum efektif.
3.	R. Agoes Kamaroellah.Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah *P-ISSN: 2354-7057; E-ISSN: 2442-3076 Vol. 4 No. 1 Juni (2017)*	Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pamekasan	Metode analisis yang digunakan yaitu metode Deskriptif	Hasil penelitian menyimpulkan bahwa tingkat kepatuhan tahun 2014 yaitu 68,52% (Kurang Patuh) dan tahun 2015 yaitu 79,60 % (Kurang Patuh) dan tahun 2016 yaitu 81,83 % (cukup patuh), jadi dapat dikatakan bahwa Wajib Pajak Bumi dan bangunan (PBB) cukup patuh terhadap kewajibannya membayar pajak.
4.	Ikhsan Abdullah, Siti Kholilah Siregar.Fakultas Ekonomi Universitas	Analisis Efektifitas Pajak Hotel Dalam Meningkatkan Pendapatan	Metode analisis yang digunakan yaitu metode deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan pajak hotel di Dinas Pendapatan Kota Medan sudah

	Muhammadiyah Sumatera Utara.(2015)	Asli Daerah (PAD) Kota Medan		efektif.Namun, kinerja Dinas Pendapatan tetap ditingkatkan dann diharapkan kesadaran masyarakat untuk mau membayar pajak hotel,karena efektivitasnya masih ada yang mengalami penurunan.

C. Kerangka Berpikir

Dalam penelitian ini menjelaskan tentang Pemerintah Kota Medan menentukan target Pajak Bumi dan Bangunan sebagai perencanaan yang harus dicapai dalam realisasi penerimaan atas Pajak Bumi dan Bangunan untuk dapat diukur tingkat efektivitasnya. Berdasarkaan gambar kerangka berfikir yang ada dibawah ini dapat dijelaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan sangat berperan penting terhadap kontribusi penerimaan pajak daerah sehingga ketika target dan realisasi tidak sesuai maka akan menimbulkan dampak penurunan penerimaan PAD.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dilihat pada kerangka berpikir pada Gambar dibawah ini.



Gambar II.1

Kerangka Berpikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian deskriptif yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan berupa data-data jumlah target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan.

Pendekatan Deskriptif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan berdasarkan teori sehingga pada akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan.

Menurut Moh.Nazir (2009:54), “Pendekatan deskriftif adalah metode dalam meneliti untuk membuat dekskripsi,gambaran, atau fakta – fakta, sifat, dan hubungan antara fenomena yang diselidiki.

B. Definisi Operasional variabel

Defenisi operasional variabel adalah suatu defenisi yang diberikan kepada suatu variabel atau konstrak dengan cara memberikan arti,atau menspesifikasikan kegiatan, atau pun memberikan suatu operasional yang diperlukan untuk mengatur konstrak atau variabel tersebut.Dalam penelitian ini penulis mendefinisikan masalah yang akan diteliti adalah;

Efektivitas penerimaan pajak adalah ukuran berhasil atau tidaknya pihak terkait dalam melakukan pemungutan pajak sesuai dengan target yang telah ditetapkan.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak dan memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bangunan.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan

2. Waktu penelitian

Adapun waktu bagi penulis melakukan penelitian ini yaitu mulai dilaksanakan pada bulan Juli 2019 sampai dengan September 2019.

Tabel III.1

WaktuPenelitian

No	Tahapan	Bulan															
		Juli				Agt				Sept				Okt			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	PengajuanJudul	■	■														
2	Penulisan Proposal		■	■	■												
3	Bimbingan Proposal		■	■	■	■	■										
4	Seminar Proposal							■	■								
5	Penyusunan dan Pengolahan Data								■	■	■						
6	Penulisan Skripsi									■	■	■	■				
7	Bimbingan Skripsi										■	■	■				
8	Sidang													■	■		

D. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis dan sumber data sebagai berikut :

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung yang memerlukan pengelolaan lebih lanjut dan dikembangkan dengan pemahaman sendiri oleh penulis. Contohnya data yang bersumber dari hasil wawancara dan pengamatan langsung yang dilakukan kepada pegawai dinas pendapatan nasional tentang hal - hal yang berkaitan dengan pajak daerah dan pajak bumi bangunan di pemerintahan kota medan.
2. Data skunder, yaitu data yang telah diolah dan diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara, berupa bukti, catatan, atau laporan historis dalam bentuk arsip seperti rincian penerimaan pajak bumi bangunan pemerintahan kota medan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data serta keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Interview/Wawancara

Interview atau wawancara merupakan salah satu cara pengambilan data yang dilakukan melalui kegiatan komunikasi dalam bentuk terstruktur yaitu, merupakan bentuk interview atau wawancara yang sudah diarahkan oleh beberapa pertanyaan secara ketat. Langkah untuk interview dari metode ini adalah dengan mempersiapkan pertanyaan terlebih dahulu sebelum menemui informan yang sudah

ditentukan dari awal.Dalam mencari informan harus benar-benar tepat agardapat diperoleh data yang benar-benar akurat. yaitu berupa tanya jawab secara langsung dengan mengajukan secara langsung pertanyaan-pertanyaan kepada pihak yang berwenang di Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Sehingga diperoleh data baik secara lisan maupun secara tulisan yang berguna bagi penulisan karya ilmiah ini.

Adapun kisi – kisi wawancara yang akan di ajukan penulis dalam wawancara yang dilakukan dengan pegawai di Dinas Pendapatan Daerah Pemerintahan Kota Medan yaitu :

Tabel III.2
Kisi – kisi wawancara Penerimaan Pajak Bumi Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah

No	Variabel	Sub Variabel	No.item	Total
1	Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	1. Susunan organisasi, Tugas dan fungsi pemerintah daerah	1,2,3,4	4
		2. Efektivitas yang dilakukan oleh pemerintah atau instansi terkait dalam memaksimalkan penerimaan pajak	5,6,7	3
		3. Faktor penghambat tidak tercapainya	8,9,10	3
				10

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan yang bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa juga diartikan sebagai pengumpulan, pemilihan, pengolahan, dan penyimpanan berbagai macam informasi dari gambar, kutipan, dan bahan referensi lainnya. Dalam penelitian ini,seluruh dokumen meliputi dokumen-dokumen tulisan yaitu jurnal dan data-data mengenai Pajak Bumi dan Bangunan.

F. Teknik Analisis Data

Data yang telah diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif . Analisis deskriptif adalah analisis yang diwujudkan dengan cara menggambarkan kenyataan atau keadaan-keadaan atas suatu obyek dalam bentuk uraian kalimat berdasarkan keterangan-keterangan dari pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian ini. Hasil analisis tersebut kemudian diinterpretasikan guna memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan yang diajukan.

Adapun tahapan yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data mengenai target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan kota Medan.
2. Setelah data dikumpulkan kemudian dilakukan perhitungan atas efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan dengan cara membandingkan target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

3. Kemudian setelah perhitungan selesai dilakukan analisis
4. Dan selanjutnya melakukan pembahasan dan membuat kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Data Penelitian

Untuk menganalisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Pemerintah Daerah Kota Medan peneliti perlu melihat data target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yang bersumber dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel IV.1

Data Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan

No	Tahun	Target	Realisasi
1	2014	365.000.000.000	289.000.081.973
2	2015	376.000.000.000	302.176.917.525
3	2016	386.540.861.523	334.613.267.325
4	2017	419.040.861.523	367.834.109.579
5	2018	454.040.861.523	382.408.222.844

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Dari data diatas maka peneliti dapat menganalisis tingkat efektivitas dengan melihat data target dan data realisasi pertahunnya dengan cara membandingkan target dengan realisasi.

Selain dari data yang diperoleh diatas, peneliti juga akan memaparkan tentang misi dan tujuan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan agar lebih memahami komitmen seluruh staf dan pimpinan pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan .

Adapun Misi Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan:

1. Meningkatkan target pajak daerah sesuia dengan potensi yang dimiliki
2. Meningkatkan kualitas sistem administrasi pajak daerah
3. Mengembangkan pengelolaan pajak daerah berbasis elektronik
4. Membangun budaya sadar dan patuh pajak daerah

Tujuan :

1. Meningkatkan konstribusi pajak daerah terhadap PAD kota Medan
2. Mengembangkan potensi pajak daerah
3. Mewujudkan pengelolaan pajak daerah yang efisien dan efektif
4. Memajukan kapasitas keuangan yang kuat dan dinamis
5. Meningkatkan pendataan, pengawasan dan koordinasi pengelolaan pajak daerah
6. Mewujudkan sistem pelayanan pajak daerah yang sederhana, cepat, mudah dan akurat
7. Meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak daerah.

Dari misi dan tujuan diatas pemerintah daerah berharap agar dapat meningkatkan pendapatan daerah kota medan dari semua sektor pajak, khususnya dalam meningkatkan pendapatan daerah kota medan pada pajak bumi dan bangunan

a. Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

Untuk menganalisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan daerah kota medan serta melihat selisih nilai efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan peneliti menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\textbf{Efektivitas PBB} = \frac{\textbf{Realisasi Penerimaan PBB}}{\textbf{Target PBB}} \times 100$$

$$\text{Efektifitas PBB 2014} = \frac{289.000.081.973}{365.000.000.000} \times 100$$

$$= 79{,}18\ \%$$

$$\text{Efektifitas PBB 2015} = \frac{302.176.917.525}{376.000.000.000} \times 100$$

$$= 80{,}37\%$$

$$\text{Efektifitas PBB 2016} = \frac{334.613.267.325}{386.540.861.523} \times 100$$

$$= 86{,}57\ \%$$

$$\text{Efektifitas PBB 2017} = \frac{367.834.109.579}{419.040.861.523} \times 100$$

$$= 87,78\ \%$$

$$\text{Efektifitas PBB 2018} = \frac{382.408.222.844}{453.040.861.523} \times 100$$

$$= 84,22\ \%$$

Berikut tabel pertumbuhan efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan kota medan tahun 2014 – 2018

Table IV.2

Efektifitas Perbandingan Target Dan Peneriman Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Medan 2014 – 2018

No	Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Persentase	Kriteria
1	2014	365.000.000.000	289.000.081.973	79,18 %	Kurang Efektif
2	2015	376.000.000.000	302.176.917.525	80,37 %	Cukup Efektif
3	2016	386.540.861.523	334.613.267.325	86,57 %	Cukup Efektif
4	2017	419.040.861.523	367.834.109.579	87,78 %	Cukup Efektif
5	2018	454.040.861.523	382.408.222.844	84,22 %	Cukup Efektif

Sumber : Data Diolah (2019)

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan kota medan pada tahun 2014 yaitu sekitar 79,18% Dan pada tahun 2015 efektifitas penerimaan pajak bumi dan bangunan meningkat sebesar 1,19% yaitu menjadi 80,37% Pada tahun 2016 efektifitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan meningkat kembali sebesar 6,2% menjadi 86,57% Pada tahun 2017 efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan meningkat kembali sebesar 1,21% menjadi 87,78% Dan pada tahun 2018 efektifitas penerimaan pajak bumi dan bangunan menurun sebesar 3,56% menjadi 84,22% Jika dihitung rata – rata efektifitas penerimaan pajak bumi dan bangunan maka rata – rata yang diperoleh untuk efektifitas pajak bumi dan bangunan yaitu sebesar 83,64%. Dengan perolehan rata – rata efektifitas sebesar 83,64% maka tingkat efektifitas antara target dan realisasi penerimaan dengan kata lain belum tercapai.

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

Selisih = Realisasi Penerimaan PBB – Target Realisasi

Selisih 2014 = 289.000.081.973 - 365.000.000.000 = (75.999.918.027)

Selisih 2015 = 302.176.917.525 - 376.000.000.000 = (73.823.082.475)

Selisih 2016 = 334.613.267.325 - 386.540.861.523 = (51.927.594.198)

Selisih 2017 = 367.834.109.579 - 419.040.861.523 = (51.206.751.944)

Selisih 2018 = 382.408.222.844 - 454.040.861.523 = (69.632.638.679)

Table IV. 3

Perhitungan Selisih Realisasi Target Dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Medan 2014 – 2018

Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Selisih
2014	365.000.000.000	289.000.081.973	(75.999.918.027)
2015	376.000.000.000	302.176.917.525	(73.823.082.475)
2016	386.540.861.523	334.613.267.325	(51.927.594.198)
2017	419.040.861.523	367.834.109.579	(51.206.751.944)
2018	454.040.861.523	382.408.222.844	(69.632.638.679)

Sumber : Data Diolah (2019)

Pada tabel diatas terlihat penerimaan pajak bumi dan bangunan banyak menunjukkan selisih kurang yaitu selisih yang tidak diharapkan (Unfavourable Variance). Dapat dilihat setiap tahunnya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak ada yang mencapai Target. Pada tahun 2014 selisih penerimaan dan target menunjukan selisih kurang sebesar (75.999.918.027), pada tahun 2015 selisih kurangnya menurun menjadi (73.823.082.475), pada tahun 2016 selisih kurang antara penerimaan dan targetnya menurun kembali menjadi (51.927.594.198), pada tahun 2017 selisih kurangnya menurun menjadi (51.206.751.944), dan pada tahun 2018 selisih naik dibandingkan tahun 2017 menjadi

(69.632.638.679), dari data diatas dapat diketahui bahwa selisih target dan penerimaan cenderung mengalami selisih kurang setiap tahunnya.

a. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Belum Tercapainya Target Pajak Bumi dan Bangunan

Didalam Pemerintahan daerah kota Medan untuk meningkatkan penerimaan daerah sesuai dengan target yang diinginkan tidaklah mudah, terutama dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan, untuk mencapai suatu target yang telah dirancang bersama membutuhkan kerja keras dan kerja sama yang apik. Ada beberapa faktor yang menyebabkan belum tercapainya target pajak bumi dan bangunan.

Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan belum tercapainya target pajak bumi dan bangunan peneliti juga melakukan wawancara dengan salah satu pegawai yang ada di Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu dengan Narasumber ibu Rahmaini yang bertugas sebagai Staf Pajak Bumi dan Bangunan, beliau mengatakan adanya faktor dan masalah yang menyebabkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan kota Medan belum tercapai antara lain yaitu;

1. Kurang sadarnya masyarakat membayar Pajak Bumi dan Bangunan secara tepat waktu
2. Sifat malasnya masyarakat akan membayar pajak sehingga kebiasaan untuk membayar pajak terhambat
3. Kurangnya pemahaman masyarakat akan membayar pajak

4. Adanya faktor ekonomi sehingga masyarakat berfikiran lebih baik mencukupi kebutuhan sendiri dari pada harus membayar pajak

B. Pembahasan

a. Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Pada Dinas Pendapatan Kota Medan.

Efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan dilakukan untuk mengukur sejauh mana penerimaan dari sektor pajak bumi dan bangunan yang telah ditargetkan berjalan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan di awal.

Realisasi penerimaan pajak bumi bangunan di kota medan dalam kurun waktu 5 tahun terakhir (tahun 2014 – tahun 2018) secara umum penerimaan pajak bumi bangunan belum dapat mencapai target yang telah ditetapkan pemerintah kota medan. Pada tahun pertama yaitu tahun 2014 realisasi mencapai 289.000.081.973 dengan target sebesar 365.000.000.000 dengan selisih (75.999.918.027) dan mempunyai efektivitas persentase sebesar 79,18% (kurang efektif). Pada tahun kedua 2015 realisasi mencapai 302.176.917.525 dengan target sebesar 376.000.000.000 dengan selisih (73.823.082.475) dan mempunyai efektivitas persentase sebesar 80,37% (cukup efektif). Pada tahun ketiga 2016 realisasi mencapai 334.613.267.325 dengan target sebesar 386.540.861.523 dengan selisih (51.927.594.198) dan mempunyai efektivitas persentase sebesar 86,57% (cukup efektif). Pada tahun keempat

2017 realisasi mencapai 367.834.109.579 dengan target sebesar 419.040.861.523 dengan selisih (51.206.751.944) dan mempunyai efektivitas persentase sebesar 87,78% (cukup efektif). Dan Pada tahun kelima 2018 realisasi mencapai 382.408.222.844 dengan target sebesar 454.040.861.523 dengan selisih (69.632.638.679) dan mempunyai efektivitas persentase sebesar 84,22% (cukup efektif).

Pengukuran efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan untuk menggambarkan kemampuan dinas pendapatan daerah kota medan dalam merealisasikan target yang direncanakan merujuk kedasar yang telah ditetapkan Kepmendagri No.690.900.327 tahun 1996 bahwa kemampuan dinas pendapatan kota medan dalam menjalankan tugasnya dikategorikan sangat efektif atau efektif apabila pencapaian efektifitas yang dicapai minimal sebesar 100%,semakin tinggi tingkat efektifitas yang diperoleh maka menunjukan kemampuan dinas pendapatan daerah dalam pencapaian targetnya semakin baik.

Berdasarkan hasil penelitian diatas yang dilakukan penulis dapat dilihat bahwa perolehan efektifitas rata – rata penerimaan target pajak bumi bangunan yang dicapai yaitu sebesar 83,64% hal ini menunjukan bahwa tingkat efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan cukup efektif namun pencapaian targetnya belum tercapai dan pencapaiannya belum mencapai 100% ke atas.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis di dinas pendapatan daerah kota medan ada Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan diantaranya adalah:

a. Meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dimiliki karena letak objek pajak yang strategis untuk pembangunan rumah, ruko atau perumahan menyebabkan meningkatnya jumlah pajak yang harus dibayar, sehingga terjadi peningkatan dalam penetapan target penerimaan PBB oleh pemerintah daerah namun hal ini belum diiringi dengan usaha-usaha yang lebih giat dari aparat kecamatan atau kelurahan dalam pencapaian target tersebut.
b. Penagihan pajak kurang efektif kepada wajib pajak secara perorangan/individu.
c. Adanya wajib pajak yang tidak melaporkan kembali objek pajak dan subjek pajak bumi dan bangunan setelah mengalami perubahan.
d. Kurangnya pendataan atau pemutakhiran data oleh aparat kelurahan tentang pajak bumi dan bangunan kepada masyarakat.
e. Adanya wajib pajak yang berdomisili diluar wilayah Kelurahan atau diluar Kota medan sehingga aparat kelurahan sulit dalam menyampaikan SPPTPBB.

Walaupun sebagian besar masyarakat telah mengetahui tentang kewajibannya sebagai warga negara terutama kewajiban dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan, namun masih belum melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Hal ini sebagian disebabkan karena sebagian masyarakat belum mengetahui manfaat atau fungsi dari pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pada masyarakat menengah kebawah.Kurangnya pengetahuan masyarakat serta minat dari masyarakat itu sendiri untuk mengenal pajak, serta kurang gencarnya pihak fiskus dalam menginformasikan masalah pajak kepada masyarakat khususnya bagi masyarakat dari kalangan menengah ke bawah menjadi beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat belum membayar pajak bumi dan banugunan.

b. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Belum Tercapainya Target Pajak Bumi dan Bangunan

Dinas Pendapatan Daerah adalah sebuah instansi tempat penerimaan pajak daerah yang terdapat di setiap kota ataupun kabupaten yang berada di wilayah Indonesia, dimana penerimaan tersebut untuk membangun infrastruktur bangunan yang berada di dalam wilayah tersebut. Tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan yang dicapai di Kota Medan cukup efektif.

Sementara menurut Dinas Pendapatan kota Medan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2014 sampai tahun 2018 daerah kota Medan jumlah rata-rata sebesar 83,64% masih belum sesuai dengan target yang ditetapkan dan masih dibawah 100%, berikut uraian dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti.

a. Kurang sadarnya masyarakat dalam mentaati ketentuan tarif pajak dalam membayar pajaknya, masyarakat masih belum memahami ketentuan - ketentuan yang berlaku dalam undang-undang perpajakan sehingga ketika petugas mengalami kesulitan dalam melakukan pemungutan
b. Faktor Ekonomi, Adanya faktor ekonomi sehingga masyarakat berfikiran lebih baik mencukupi kebutuhan sendiri dari pada harus membayar pajak
c. Terjadinya krisis moneter di negara kita yang berkepanjangan menyebabkan seluruh harga kebutuhan pokok meningkat tajam. Hal ini menyebabkan Wajib Pajak lebih memilih dan mementingkan kebutuhan masyarakat sehari-harinya terpenuhi dari pada mengeluarkan uang untuk membayar pajak.
d. Luasnya objek pajak yang dibawahi Pemerintah kota Medan. Pemerintah kota Medan dalam hal ini yang membawahi daerah-daerah yang mempunyai potensi pajak yang besar. Hal ini menyebabkan Pemerintah kota Medan sulit untuk memantau objek pajak secara terus menerus. Apalagi jika objek pajak berada di daerah yang sulit dijangkau.
e. Kurangnya pemahaman masyarakat akan membayar pajak sehingga wajib pajak masih adanya kesulitan dalam memperoleh data dalam intansi terkait mengenai nomor rekening Wajib pajak, data Kekayaan Wajib Pajak, maka sering terjadi aktivitas penagihan pajak mengalami kesulitan.

f. Terjadinya kemalasan masyarakat dalam membayar pajak sehingga mereka memnyimpulkan tidak adanya waktu membayar pajak dikarenakan sibuk bekerja dsb.

Berdasarkan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa faktor utama penyebab tidak tercapainya target pajak bumi dan bangunan yaitu datang dari Wajib Pajak. Wajib Pajak harus bersikap kooperatif terhadap segala peraturan dan kebijakan perpajakan, pemahaman terhadap peraturan yang ada.

Upaya Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan penerimaan Pajak bumi dan bangunan

Untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan bidang pengelolaan pendapatan daerah, Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan dalam menentukan strategi untuk meningkatkan penerimaan daerah khususnya penerimaan pajak bumi dan bangunan dapat memaksimalkan lagi dengan upaya upaya sebagai berikut:

a. Lebih meningkatkan lagi sosialisasi SPPT ke masyarakat lewat media cetak (spanduk – spanduk) ataupun media elektronik terutama ketika menjelang jatuh tempo.

SPPT adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang berfungsi untuk memberitahukan besarnya jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Menjelang jatuh tempo penarikan PBB yang biasanya pada bulan November, Dispenda melakukan sosialisasi khususnya melalui spanduk-spanduk mengenai SPPT

kepada wajib pajak yang biasanya dipasang di jalan-jalan utama seperti perempatan gedung, perempatan monumen, serta jalan-jalan utama lain yang ramai. Selain itu pemasangan spanduk-spanduk juga dipasang di depan kecamatan sehingga dari pemasangan spanduk sosialisasi SPPT tersebut diharapkan masyarakat yang membacanya dapat mengingat menginformasikan ke masyarakat lain.

b. Menerbitkan surat himbauan kepada wajib pajak /Surat Tagihan Pajak (STP) dan melakukan door to door.

Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Bumi dan Bangunan adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak untuk melakukan tagihan pajak yang terutang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang tidak atau kurang dibayar setelah lewat jatuh tempo pembayaran dan atau denda administrasi. Dasar dari penerbitan STP ini adalah ketika Wajib Pajak (WP) tidak melunasi pajak yang terutang sedangkan saat jatuh tempo pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) / Surat Ketetapan Pajak (SKP) telah lewat. Wajib Pajak melunasi pajak yang terutang setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran SPPT/SKP tetapi denda administrasi tidak dilunasi. STP disampaikan kepada Wajib Pajak melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP), Kantor Pos dan Pemerintah Daerah (dalam hal ini aparat desa atau kelurahan).

STP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal STP diterima WP, jika belum dilunasi maka petugas akan mengenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran. Atas STP tidak dapat diajukan keberatan atau pengurangan. Wajib pajak dapat mengajukan permohonan peninjauan kembali atas STP jika ternyata Wajib Pajak telah melunasi kewajiban pajaknya.

Pajak yang terutang dalam STP apabila tidak dilunasi setelah jangka waktu yang telah ditentukan dapat ditagih dengan surat paksa. Untuk di Kota Medan sendiri, jika setelah jatuh tempo setelah jatuh tempo dan diterbitkan STP wajib pajak juga belum melunasi, Dispenda akan melakukan penagihan terutama bagi ketetapan yang diatas Rp. 500.000,00 – Rp. 1.000.000,00 dan jika setelah adanya surat teguran tidak ada tanggapan maka petugas akan melakukan *door to door.*

c. Lebih memaksimalkan dalam melakukan kegiatan Pekan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam rangka memaksimalkan pemasukan daerah, Pemerintah Daerah melalui Seksi Pemerintahan di masing-masing kecamatan bekerjasama dengan seluruh pemerintah desa di wilayah kecamatan melaksanakan pekan PBB selama tiga kali dalam satu tahun. Pekan pembayaran PBB adalah pelaksanaan

pembayaran PBB dalam jangka waktu satu minggu yang dilakukan di masing-masing kecamatan sebagai salah satu pelayanan Dispenda dalam mempermudah pemungutan PBB bagi masyarakat.

Didalam pekan pembayaran PBB ini Dispenda bekerja sama dan berkoordinasi dengan kecamatan untuk memungut PBB-dan waktunya dapat berbeda di setiap kecamatan**.** Diharapkan dengan Pekan PBB ini, pembayaran PBB di Daerah Kota Medan dapat mencapai target. Selain diadakan di Kecamatan, pekan pembayaran PBB juga dilakukan melalui kepala dusun khususnya untuk wilayah yang jauh dari bank.

d. Menyediakan pelayanan terpadu kepada wajib pajak atau masyarakat mengenai pembayaran pajak bumi dan bangunan
e. Memberikan edukasi atau pelatihan kepada petugas bagian pemungut agar ketika ada masyarakat yang komplain,petugas dapat memberikan jawaban yang dapat diterima oleh masyarakat.

Upaya-upaya diatas adalah sebagian dari strategi untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan agar lebih meningkat dari sebelumnya,dan setidaknya mampu untuk bisa mencapai penerimaan pajak sesuai target yang ditentukan.Sebagian dari upaya diatas juga sudah pernah dilakukan sebelumnya,Namun ada baiknya kebijakan-kebijakan ini terus dilakukan agar masyarakat lebih mengerti dan mau membayar pajak bumi dan bangunan.

Adapun faktor-faktor yang dapat mendukung tercapainya peningkatan penerimaan pajak bumi dan bangunan pada dinas pendapatan daerah kota medan

a) Komitmen Sumber Daya Manusia; Sebagai aktor utama di bidang pendapatan daerah, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi tentu memerlukan sumber daya manusia yang mencukupi baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Jadi komitmen pegawai sangat dibutuhkan sesuai dengan tujuan dan misi dari Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi daerah agar dapat memaksimalkan penerimaan daerah kota medan**.**

b) Politik; Kondisi politik yang terjadi di suatu negara tentu akan berpengaruh terhadap kondisi politik di daerah Berikut ini adalah kecenderungan politik yang berpengaruh terhadap bidang keuangan daerah :

    a. Diberlakukannya Kebijakan Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah melalui implementasi UU No. 25 Tahun 1999 yang diubah dengan UU No.33 tahun 2004. Pembentukan Undang Undang ini dimaksudkan untuk mendukung pendanaan atas penyerahan urusan kepada pemerintahan daerah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah.

    b. Implementasi UU No 12 Tahun 1985 yang diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Keberadaan UU ini merupakan pedoman bagi pemerintah dalam melakukan pemungutan PBB. Perubahan

yang terjadi alam UU ini diharapkan akan membawa pengaruh positif dalam upaya peningkatan penerimaan PBB.

c) Sosial Salah satu faktor eksternal yang dapat mempengaruhi upaya peningkatan penerimaan PBB adalah tingkat kesadaran masyarakat dalam membayar pajak. Tingkat kesadaran masyarakat ini biasanya berkaitan dengan tingkat pendidikan masyarakat semakin tinggi tingkat pendidikan masyarakat di suatu daerah biasanya berbanding lurus dengan semakin tingginya tingkat kesadaran masyarakat

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa ada beberapa cara agar penerimaan pendapatan daerah kota medan dapat terealisasi sesuai dengan yang telah di targetkan maka harus ada keseimbangan yang terjadi baik dari segi pemerintahan, sosial, politik bahkan masyarakatnya.harus ada kerjasama yang baik demi meningkatkan kesejahteraan bersama, dengan harapan tidak ada yang merasa dirugikan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah melakukan analisis terhadap realisasi pajak bumi dan bangunan tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 Pemerintah Kota Medan maka peneliti dapat menarik kesimpulan yaitu;

1. Tingkat Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan cukup efektif dilihat dari nilai persentase penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang mengalami peningkatan, tetapi dilihat dari hasil realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan kota medan tahun 2014 sampai tahun 2018 belum bisa mencapai target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Rata – rata efektifitas penerimaannya mencapai 83,64% (cukup efektif). Pada tahun 2014 pengelolaan pajak bumi bangunan pencapain target hanya sebesar 79,18 % (kurang efektif) pada tahun 2015 nilai persentase naik menjadi sebesar 80,37% (cukup efektif) pada tahun 2016 nilai persentase kembali naik menjadi sebesar 86,57% (cukup efektif) pada tahun 2017 juga kembali hasil persentase mengalami kenaikkan menjadi sebesar 87,78% (cukup efektif) dan pada tahun 2018 hasil persentase mengalami penurunan dari dua tahun sebelumnya menjadi 84,22% (cukup efektif), dari hasilnya setiap tahunnya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan terus meningkat dengan hasil

persentase yang mengalami perubahan yang berfluaktif namun belum dapat mencapai target yang telah ditetapkan.

2. Adanya beberapa faktor yang menyebabkan belum tercapainya target Pajak Bumi dan Bangunan diantaranya, tunggakan penerimaan pajak dan ketidaksadaran masyarakat menjadi salah satu penyebab kurang maksimalnya penerimaan pajak di Kota Medan, Pajak bumi dan bangunan salah satu sumber paling besar untuk membiayai pembangunan di Kota Medan, namun penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat ditingkatkan lagi jika melihat potensi yang ada berdasarkan Wajib Pajak, Nilai Jual Objek Pajak dan tarif pajak sehingga penerimaan lebih dapat ditingkatkan lagi dan Faktor ekonomi adalah salah satu penyebab wajib pajak yang tidak membayar pajak meningkat di kota medan.

B. Saran

Beberapa saran dari penulis terhadap pengembangan dari pembahasan adalah :

1. Diharapkan Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan, Walikota dan DPRD untuk dapat lebih baik lagi dalam menerapkan perencanaan untuk menentukan targetpenerimaan Pajak Bumi dan Bangunan harus sesuai dengan potensi yang ada di KotaMedan.
2. Diharapakan Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan harus lebih selektif untuk menggali potensi pajak bumi dan bangunan dengan cara lebih sering melakukan pengecekan langsung kelapangan.
3. Diharapkan Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan harus melakukan sosialisasi intensif kepada wajib pajak atau masyarakat tentang peraturan daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi danBangunan.
4. Meningkatkan kinerja pelayanan petugas pada saat menerima pajak Bumi dan Bangunan dari wajib pajak, hal ini untuk menghindari wajib pajak mempunyai sikap malas untuk membayar pajak karena pelayanan yang kurang baik dari petugas pajak yang dapat berdampak pada penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Devas (1989) *Perkembangan Pajak dan Tanah Di Indonesia*.

Fakultas Ekonomi (2009) *Pedoman Penulisan Skripsi*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.

G.Kartasapoetra, E.Komaruddin and Rience G.Kartasapoetra (1989) 'Pajak Bumi Dan Bangunan Prosedur Dan Pelaksanaanya', in Bina Aksara (ed.). Jakarta, pp. 1–38.

Hafsah (2014) 'Efektivitas Pengendalian Intern Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan', *Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.

Halim, A. (2007:164) *Akuntansi Sektor Publik,Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.

Hanny Handoko, T. (2012:7) *Manajemen*. Ke-2. Yogyakarta BPEE.

Harahap, Sofyan and Syafri (2001) *Budgeting,Penganggaran Perencanaan Untuk Membantu Manajemen*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

Ikhsan, A. and Siregar Siti Kholila (2013) 'Analisis Efektivitas Pajak Hotel Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan', *Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan*, 53(9), pp. 1689–1699.

Kepmendagri No. 690.900.327 (1996) *Interprestasi Nilai Efektivitas*

Lubis, P. K. D. (2013) 'Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan', *jurnal akuntansi keuangan & Perpajakan Indonesia*, 53(9), pp. 1689–1699.

Mardiosmo (2000:1) *Perpajakan*. Edisi Revisi. Jakarta: Andi.

Mardiosmo (2003:1). *Fungsi pajak* edisi Revisi. Jakarta: Andi.

Mardiosmo (2003:2). *Syarat Pemungutan Pajak* edisi Revisi. Jakarta: Andi.

Mardiosmo (2003:7). *Sistem Pemungutan Pajak* edisi Revisi. Jakarta: Andi.

Mardiosmo (2009:132). *Efektivitas Penerimaan Pajak* edisi Revisi. Jakarta: Andi.

Nazir, Moh. (2009:54). *Tentang Pendekatan Deskriftif*

Peraturan Daerah Kota Medan. No. 03 Tahun 2011. *Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Atau Perdesaan.*

R, A. K. (2017) ‘Analisis Kepatuhan Wajib Paja Bumi dan Bangunan Berdasarkan realisasi Penerimaan pajak Bumi dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pamekasan’, *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol 4 no 1(P-ISSN: 2354-7057; E-ISSN: 2442-3076).

Resmi, S. (2013) *Perpajakan Teori Dan Kasus*. Edisi 7 . Jakarta: salemba empat.

Sinambela, E., Rizki, K. and Pohan, A. (2013) ‘Analisis Kinerja Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Pada Pemerintah Provinsi Sumatera Utara’, *Jurnal Riset Akuntansi & Bisnis*, 53(9), pp. 1689–1699.

Sinambela, E., Saragih, F. and Sari, E. N. (2018) ‘Analisis Struktur APBD Dalam Meningkatkan Pengelolaan Keuangan Daerah Pada Pemerintah Daerah Sumatera Utara’, *Jurnal ilmu ekonomi dan studi pembangunan*, 18(2), pp. 93–101.

Undang - Undang No. 27 Tahun 2017 *Tentang Pemerintah Daerah*

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 *Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan.*

www.pajak.go.id