

**ANALISIS TINGKAT KEPATUHAN WAJIB PAJAK DALAM
MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA
BADAN PENGELOLA PAJAK DAN
RETRIBUSI DAERAH
KOTA MEDAN**

SKRIPSI

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



Oleh:

**NAMA : WINDA HAZIRAH
NPM : 1305170806
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2017**

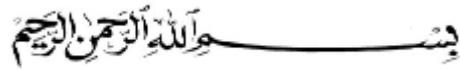
ABSTRAK

WINDA HAZIRAH. NPM. 1305170806. Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, 2017. Skripsi.

Tujuan penelitian ini adalah a) Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan tidak patuhnya Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan. b) Untuk mengetahui dan menganalisis tata cara penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian deskriptif, teknik dalam pengumpulan data dalam penelitian ini secara dokumentasi dan wawancara. Kepatuhan Wajib Pajak adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana Tata cara penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan adalah bahwa disetiap jalan memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) yang berbeda-beda, semakin strategis letak suatu wilayah semakin tinggi NJOP nya begitu juga sebaliknya. Penetapan NJOP tanah per M2 dilakukan berdasarkan hasil penilaian. 2) Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan tidak patuhnya wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan adalah alamat objek yang tertera di SPPT tidak ditemukan dilapangan, tingginya kenaikan pajak PBB yang masyarakat merasa sangat diberatkan dan ada satu objek tetapi memiliki beberapa NOP (nomor objek pajak) atau NOP double.

Kata kunci: Penetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan, kepatuhan wajib pajak.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah Rabbil alamin. Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, atas Ridho dan Hidayah-NYA berupa kesehatan dan kesempatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan program strata 1 Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa di dalam penguraian dan penyusunan skripsi ini masih jauh lebih dari sempurna.. Oleh karena itu, dengan hati yang tulus dan ikhlas penerima menerima kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan proposal ini bermanfaat bagi semua pihak.

Dalam mempersiapkan skripsi ini, penulis banyak menerima bantuan berupa bimbingan dan petunjuk. Untuk itu pada kesempatan ini izinkan penulis untuk mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang tercinta dan terkasih Ayahanda H.Syaiful Mashuri SH, dan Ibunda Hj. Listia Murni M.pd yang telah mengasuh dan memberikan kasih sayang yang tiada ternilai, Abang saya Fuad Hasan SE, dan kakak saya Ayu Hasanah Spd, serta seluruh anggota keluarga saya yang telah menjadi penyemangat untuk menyelesaikan proposal ini.
2. Bapak Dr. Agus Sani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak H. Januri, SE, MM, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Fitriani Saragih, SE, M.Si selaku Ketua Program studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Zulia Hanum SE, M.Si selaku Sekretaris program studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Sumatera Utara.
6. Bapak H. Januri SE, MM Msi selaku dosen pembimbing proposal yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengetahuan kepada penulis demi selesainya proposal ini.

7. Bapak dan Ibu seluruh pegawai dan staff di Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Bapak dan ibu seluruh pegawai dan staff di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan beserta jajarannya. yang telah memberi banyak pengetahuan dalam perpajakan beserta data yang penulis butuhkan dalam menyelesaikan proposal ini.
9. Terima kasih buat sahabat-sahabat saya Putri rahmayani, Desy Triana, Putri dwi, Yulita Widyasari, Yolanda Rialni, Dwika Septianda, Enda utari, Agus yuda, dan anak kosan Pondok an'nur. Yang selalu memberikan bantuan dan semangat selama proses menyelesaikan proposal ini.
10. Terima kasih buat yang terkhusus Abdi Hardiansyah yang selalu menyemangati dan menemani disaat bimbingan.
11. Terima kasih kepada keluarga besar Pak uda H. Syahrial dan Ibu Hj. Sabariah yang menjadi tempat curahan hati dan membantu administrasi kuliah hingga saya wisuda.
12. Terima kasih kepada Hendra Setiawan SE yang selama ini banyak membantu saya dan telah menjadi bapak pembimbing (teman pembimbing) yang kedua bagi penulis.
13. Teman-teman seperjuangan saya sesama mahasiswa–mahasiswi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya teman angkatan 2013 di kelas F akuntansi Sore.

Akhirnya penulis mengharapkan proposal ini dapat bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa/I dan para pembaca lainnya. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan taufik dan Hidayah-Nya pada kita semua serta keselamatan Dunia akhirat Amiin.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Medan, Oktober 2017

Penulis

WINDA HAZIRAH

1305270806

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	8
A. Uraian Teori	8
1. Kajian Kepatuhan Wajib Pajak	8
a. Kepatuhan Wajib Pajak.....	8
b. Pengertian Kepatuhan Wajib Pajak	8
c. Jenis Kepatuhan Wajib Pajak	9
d. Kriteria Kepatuhan Wajib Pajak	10
2. Kajian Perpajakan.....	11
A. Pengertian pajak.....	11
B. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	18
a. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan	19
b. Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	19
c. Dasar Pengenaan dan Perhitungan PBB	21
d. Tata Cara Penagihan/Pembayaran PBB.....	25
3. Penelitian Terdahulu	26
B. Kerangka Berfikir	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	29
A. Pendekatan Penelitian.....	29
B. Definisi Operasional Variabel.....	29
C. Tempat dan Waktu Penelitian	31
D. Jenis dan Sumber Data.....	32
E. Teknik Pengumpulan Data.....	32
F. Teknik Analisis Data	33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Hasil Penelitian	34
1. Deskripsi Objek Penelitian.....	34
2. Deskripsi Data Penelitian.....	34
B. Pembahasan.....	36
1. Tata cara penetapan PBB di Kota Medan	36
2. Faktor-faktor yang menyebabkan tidak patuhnya wajib pajak dalam membayar pajak PBB di Kota Medan	40
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	42
A. Kesimpulan.....	42
B. Saran.....	43

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Wajib Pajak efektif	3
Tabel 1.2 ..Data jumlah wajib pajak dan pokok ketetapan PBB serta target dan realisasi TA 2012 s/d 2016	3
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	26
Tabel 3.1 Waktu Penelitian	31
Tabel 4.1 Data jumlah wajib pajak dan pokok ketetapan PBB serta target dan realisasi TA 2012 s/d 2016	35

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir.....	26
-----------------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, pajak merupakan bagian dari sumber penerimaan negara yang dianggap paling potensial untuk meningkat oleh karena itu, pajak digunakan sebagai sumber pembiayaan negara dan target penerimaan pajak setiap tahunnya diharapkan dapat terus ditingkatkan. Hal tersebut didukung dengan banyaknya kegiatan yang dilaksanakan pemerintah sehingga membutuhkan dana setiap tahun semakin meningkat yang tercermin dari struktur penerimaan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Pendapatan negara harus ditingkatkan karena semakin lama pengeluaran negara akan terus meningkat seiring dengan perkembangan zaman. Dalam upaya peningkatan penerimaan pajak harus diikuti dengan meningkatnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan meningkatnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak maka ikut serta meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak sehingga dapat meningkatkan pendapatan negara khususnya dari sektor pajak.

Menurut Devano dan Rahayu (2006:112) “Masalah kepatuhan wajib pajak adalah masalah penting di seluruh dunia, baik bagi negara maju maupun negara berkembang karena jika wajib pajak tidak patuh maka dapat menimbulkan keinginan untuk melakukan tindakan penghindaran, pengelakan, dan pelalaian pajak yang pada akhirnya tindakan tersebut akan menyebabkan penerimaan pajak negara akan berkurang”. Kesadaran untuk membayar pajak tidak tumbuh di

masyarakat, disebabkan adanya perbedaan 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 Machfud Sidik dalam Devano dan Rahayu (2006:110) “Kepatuhan memenuhi kewajiban perpajakan secara sukarela (*voluntary of compliance*) merupakan tulang punggung sistem *self assessment*, di mana wajib pajak bertanggung jawab menetapkan sendiri kewajiban perpajakan dan kemudian secara akurat dan tepat waktu membayar dan melaporkan pajaknya tersebut”.

Pajak bumi dan bangunan merupakan satu primadona pajak daerah yang memberikan kontribusi cukup tinggi di antara seluruh komponen pendapatan asli daerah Kota Medan, untuk itu ketersediaan sumber daya perpajakan yang memiliki kompetensi penilaian pajak bumi dan bangunan yang baik merupakan salah satu faktor penting dalam rangka peningkatan kemampuan daerah didalam menilai pajak daerah. Pajak bumi dan bangunan Kota Medan dilaksanakan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Berdasarkan dalam surat edaran Direktorat Jenderal Pajak no SE-89/PJ/2009 “wajib pajak yang efektif adalah wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakannya yang tercermin dari pemenuhan penyampaian SPT Masa atau SPT tahunan, dan juga sebaliknya dengan wajib non efektif.”

Berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan fenomena bahwa masih banyak wajib pajak badan yang tidak memenuhi kewajiban pajaknya. Berikut disajikan wajib pajak badan yang ada di Kota Medan dapat dilihat pada tabel:

Tabel I.1
Data Wajib Pajak Yang Efektif

Tahun	Jumlah Wajib Pajak Efektif	Jumlah Wajib Pajak tidak Efektif	Jumlah Wajib Pajak
2012	322	145	467
2013	242	204	446
2014	597	198	795
2015	664	215	879
2016	660	264	924

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah

Data diatas menunjukkan masih banyaknya wajib pajak yang tidak efektif dalam arti tidak memenuhi kewajiban pajaknya, hal ini menunjukkan bahwa kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak masih tinggi.

Pemerintah Kota Medan dapat membuat sejumlah peraturan dan kebijaksanaan terkait dengan pelaksanaan pemungutan PBB ini, apalagi dengan ditetapkannya Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah maka seharusnya Pemerintah Kota Medan dapat memaksimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Berikut adalah tabel jumlah wajib pajak dan pokok ketetapan PBB serta target dan realisasi pertahun anggaran tahun 2012 s/d 2016 :

Tabel I.II
Jumlah Wajib Pajak dan Pokok Ketetapan PBB serta Target dan Realisasi tahun 2012 s/d 2016

Tahun Anggaran	Jumlah WP	Pokok Ketetapan	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%
2012	436,178	430,028,247,968	353,346,171,770	275,138,356,001	77.87%
2013	451,033	230,693,149,951	383,000,000,000	234,325,866,564	61.18%
2014	465,967	388,693,548,659	365,000,000,000	289,000,081,973	79.18%
2015	473,473	391,894,848,478	376,000,000,000	302,176,917,525	80.37%
2016	482,239	440,178,657,277	386,540,861,523	334,613,267,325	86.57%

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah

Berdasarkan tabel I.1 laporan target dan realisasi penerimaan PBB di Kota Medan, fenomena yang terjadi adalah realisasi penerimaan PBB jauh dari yang telah ditetapkan, masih mengalami penurunan dan kenaikan yang menyebabkan realisasinya tidak tercapai. Dilihat dari setiap tahunnya tidak mencapai target 100% dari ketetapan pokoknya, hal ini dapat dikatakan adanya wajib pajak yang masih menunggak atau terlambat dalam membayar pajak bumi dan bangunan dan juga penetapan NJOP yang dilakukan oleh petugas kurang akurat, dalam beberapa kasus penilaian dilakukan secara pukul rata dalam suatu daerah sehingga hal ini menjadikan wajib pajak merasa keberatan.

Upaya untuk memperkecil selisih realisasi pajak dengan potensi pajak masih mengalami beberapa kendala yang harus dihadapi. Rendahnya kepatuhan WP dalam memenuhi kewajiban pajak disebabkan karena masyarakat belum cukup yakin dengan Undang-Undang Perpajakan di Indonesia. Selain itu terdapat pula adanya rasa ketidakpercayaan terhadap petugas pajak (Agustiantono, 2012).

Hal tersebut menciptakan kondisi masyarakat untuk mencoba-coba menghindari kewajiban membayar pajaknya. Disisi lain, transparansi mengenai penggunaan anggaran pajak belum dilaksanakan dengan baik. Hal tersebut karena pemungutan pajak bukan hanya sebatas memungut saja, tetapi juga dibutuhkan penjelasan mengenai penggunaan dana anggaran pajak yang akan digunakan untuk kegiatan apa saja. Apakah benar semua alokasi dana yang bersumber dari kontribusi pajak digunakan secara tepat dalam rangka mencapai pembangunan nasional yang adil dan merata untuk masyarakat Indonesia (Agustiantono, 2012).

Pemerintah Kota Medan telah melakukan berbagai usaha untuk mencapai target penerimaan yang telah di tetapkan agar permasalahan dalam Direktorat

Jenderal Pajak (DJP) dan pemerintah daerah dapat berkurang. Mengingat selalu adanya wajib pajak yang menunggak atau terlambat dalam membayar pajak PBB tersebut, maka dalam hal ini Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan diharapkan bisa menghasilkan formulasi maupun solusi yang efektif, terhadap pengutipan tunggakan pajak bumi dan bangunan kepada masyarakat sebagai wajib pajak.

Target yang ditentukan oleh BPPRD (Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah) adalah dengan melihat realisasinya, jika realisasinya melebihi target yang ditentukan sebelumnya maka target selanjutnya ditingkatkan dan sebaliknya. Hal ini berdasarkan kepatuhan wajib pajak yang membayar, serta pelayanan yang baik dilakukan oleh pihak pemerintah agar wp lebih mengerti dan selalu tepat waktu membayar pajak. Dampaknya dari kurangnya kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak PBB adalah pelaksanaan pembangunan akan terlambat atau tidak lancar.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas membuat penulis tertarik mengangkat judul : **“Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat diidentifikasi masalahnya sebagai berikut :

- a. Adanya wajib pajak yang masih menunggak atau terlambat dalam membayar pajak PBB
- b. Tingkat kepatuhan wajib pajak di Kota Medan masih rendah.

- c. Penetapan NJOP tidak sesuai dengan ketetapannya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka rumusan masalah yang dapat diungkapkan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tata cara penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan?
2. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan tidak patuhnya wajib pajak dalam membayar pajak PBB di Kota Medan?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam melaksanakan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan tidak patuhnya wajib pajak PBB di Kota Medan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis tata cara penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan.

2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan memperluas pengetahuan penulis dalam bidang yang diteliti baik teori maupun aplikasi lapangan.

- b. Bagi Kantor/ Perusahaan

Sebagai bahan masukan untuk mewujudkan masyarakat Kota Medan taat pajak dan retribusi, dan meningkatkan pengelolaan pendapatan Kota Medan.

c. Bagi Masyarakat

Sebagai bahan untuk menambah pengetahuan bagi masyarakat khususnya wajib pajak PBB mengenai pentingnya memanfaatkan setiap kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dan peran masyarakat dalam pembangunan sehingga diharapkan masyarakat akan terdorong untuk segera memenuhi kewajiban perpajakan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Kajian Kepatuhan Wajib Pajak

a. Kepatuhan Wajib Pajak

Dengan adanya kepatuhan maka secara tidak langsung penerimaan pajak akan berjalan dengan lancar karena kepatuhan wajib pajak telah menunjukkan bahwa wajib pajak telah melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan baik. Kepatuhan wajib pajak yaitu kepatuhan perpajakan yang didefinisikan sebagai suatu keadaan dimana wajib pajak dapat memenuhi kewajiban perpajakannya dan melaksanakan hak perpajakannya sesuai dengan ketentuan yang ada.

b. Pengertian Kepatuhan Wajib Pajak

“Kepatuhan secara umum adalah tunduk atau patuh pada suatu aturan yang telah ditetapkan. Kepatuhan adalah motivasi seseorang, kelompok, atau organisasi untuk berbuat atau tidak berbuat sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan”, (Dewinta, 2012 dalam Widiastuti 2014). Sedangkan menurut Safri Nurmantu dalam Siti Kurnia Rahayu (2010:138), “Kepatuhan perpajakan dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan di mana wajib pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya”.

Dalam perpajakan kita dapat memberi pengertian bahwa Kepatuhan perpajakan merupakan ketaatan, tunduk dan patuh serta melaksanakan ketentuan perpajakan. Wajib pajak yang patuh adalah wajib pajak yang taat dan memenuhi serta melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan

perundangundangan dan peraturan pelaksanaan perpajakan yang berlaku dalam suatu negara. Wajib pajak yang patuh adalah wajib pajak yang taat dan patuh serta tidak memiliki tunggakan atau keterlambatan penyetoran pajak. Hal ini sejalan dengan (Seftiawan, 2009 dalam Danang, 2013), “Kepatuhan Wajib Pajak dapat didefinisikan dari kepatuhan wajib pajak dalam mendaftarkan diri, kepatuhan untuk menyetor kembali surat pemberitahuan, kepatuhan dalam perhitungan dan pembayaran pajak terutang, dan kepatuhan dalam pembayaran tunggakan”.

c. Jenis –jenis Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut Safri Nurmantu dalam Siti Kurnia Rahayu (2010:138), ada dua macam kepatuhan yaitu kepatuhan formal dan kepatuhan material. Selanjutnya kepatuhan formal dan kepatuhan material diuraikan sebagai berikut:

I. Kepatuhan formal adalah suatu keadaan dimana wajib pajak memenuhi kewajiban secara formal sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan.

Dalam hal ini kepatuhan formal meliputi:

- a) Wajib pajak membayar dengan tepat waktu
- b) Wajib pajak membayar dengan tepat jumlah
- c) Wajib pajak tidak memiliki tanggungan pajak bumi dan bangunan

II. Kepatuhan material adalah suatu keadaan dimana wajib pajak secara substantif atau hakikatnya memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi dan jiwa undang-undang perpajakan.

Dalam hal ini, penjelasan mengenai kepatuhan material adalah:

- a) Wajib pajak bersedia melaporkan informasi tentang pajak apabila petugas pajak membutuhkan informasi

- b) Wajib pajak bersikap kooperatif (tidak menyusahkan) petugas pajak dalam pelaksanaan proses administrasi perpajakan.
- c) Wajib pajak berkeyakinan bahwa melaksanakan kewajiban perpajakan merupakan tindakan sebagai warga Negara yang baik.

d. Kriteria Kepatuhan Wajib Pajak

Merujuk pada kriteria wajib pajak patuh menurut keputusan Menteri Keuangan No.544/KMK.04/2000 dalam Siti Kurnia Rahayu (2010:139) bahwa kriteria kepatuhan wajib pajak adalah:

- a. Tepat waktu dalam menyampaikan SPT untuk semua jenis pajak dalam 2 tahun terakhir
- b. Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak kecuali telah memperoleh izin untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak.
- c. Tidak pernah dijatuhi hukuman karena melakukan tindak pidana di bidang perpajakan dalam jangka waktu 10 tahun terakhir.
- d. Dalam 2 tahun terakhir menyelenggarakan pembukuan dan dalam hal terhadap wajib pajak pernah dilakukan pemeriksaan koreksi pada pemeriksaan yang terakhir untuk jenis pajak yang terutang paling banyak 5%.
- e. Wajib pajak yang laporan keuangannya untuk 2 tahun terakhir diaudit oleh akuntan publik dengan pendapat wajar tanpa pengecualian atau pendapat dengan pengecualian sepanjang tidak mempengaruhi laba/rugi fiskal.

Menurut Elisyah (2014) kepatuhan berarti tunduk atau taat pada ajaran atau aturan. Dalam hal pajak, aturan yang berlaku adalah aturan perpajakan. Kepatuhan perpajakan berarti tunduk atau taat terhadap aturan perpajakan.

Pada umumnya tidak seorangpun yang senang membayar pajak. Namun, kepatuhan membayar pajak harus tetap ditegakkan apabila ingin dipelihara oleh efektifitas pelayanan pemerintah. Menurut Kusumawati (2006) dalam Utomo (2011), faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak adalah :

1. Faktor pendidikan wajib pajak, yang meliputi pendidikan formal dan pengetahuan wajib pajak.
2. Faktor pendapatan wajib pajak, yang meliputi besarnya pendapatan bersih wajib pajak dari pekerjaan pokok dan sampingannya, serta jumlah anggota keluarga yang masih harus dibiayai.
3. Faktor pelayanan aparatur pajak, pelayanan penyampaian informasi, pelayanan pembayaran, maupun pelayanan keberatan dan penyaranan.
4. Faktor penegakan hukum pajak, yang terdiri dari sanksi-sanksi, keadilan dalam penentuan jumlah pajak yang dipungut, pengawasan dan pemeriksaan.
5. Faktor sosialisasi, diantaranya pelaksanaan sosialisasi dan media sosialisasi.

Kepatuhan membayar pajak adalah masalah kesadaran yang mempengaruhi kemauan membayar pajak. Wajib pajak yang memiliki kepatuhan akan membayar pajaknya dengan tepat waktu dan tidak menunggak pembayaran, sedangkan dalam diri wajib pajak yang tidak patuh akan timbul keinginan untuk melakukan

tindakan penghindaran, penyelundupan, dan kelalaian pajak yang pada akhirnya menyebabkan penerimaan pajak negara akan berkurang.

2. Kajian Perpajakan

A. Pengertian Pajak

Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH dalam Mardiasmo (2011:01) mendefinisikan bahwa:

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Menurut Mardiasmo (2011:01) dari defenisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

1. Iuran dari rakyat kepada negara

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

2. Berdasarkan undang-undang

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

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

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

a) Fungsi Pajak

Fungsi pajak berarti kegunaan atau manfaat pajak itu sendiri. Pada umumnya terdapat dua fungsi pajak, (Mardiasmo, 2011 :1) yaitu:

1. Fungsi Penerimaan

Pajak berfungsi sebagai sumber dana bagi pemerintah yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh yaitu dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam Negeri.

2. Fungsi Mengatur

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh yaitu dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras dan barang mewah agar jumlahnya dapat ditekan.

b) Jenis Pajak

Sesuai dengan asas pemungutan pajak, maka di Indonesia ditetapkan berbagai pengelompokan pajak agar dapat membedakan antara pajak yang satu dengan pajak yang lain. Jenis pajak dapat digolongkan menjadi 3 macam (Mardiasmo, 2011 : 2) yaitu:

1. Menurut Golongannya pajak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
 - a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain.
 - b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
2. Menurut Sifatnya pajak dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Pajak Subyektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
 - b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
3. Menurut Lembaga Pemungutnya pajak dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
 - b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah

c) Syarat Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat. Oleh sebab itu, pemungutan pajak harus mendapat persetujuan dari rakyat itu sendiri mengenai jenis pajak apa saja yang akan dipungut, serta berapa besarnya pemungutan pajak (Mardiasmo, 2002 dalam Ernawati, 2014).

Menurut Mardiasmo (2011:2), agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka 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-perundangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. 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)

Pajak diatur dalam UU Pajak pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomi)

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

4. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

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

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

d) Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2013:7), sistem pemungutan pajak antara lain:

1. *Official Assesment System*

Suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak melalui ditjen pajak. Ciri-cirinya:

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

2. *Self Assesment System*

Suatu sistem 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 sendiri
- 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*

Suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya: wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

e) Pengertian Pajak Daerah

Menurut Undang-undang No 28 tahun 2009

“Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Menurut Erly Suandy (2013: 262)

“Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang

digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.”

Dari pengertian Pajak Daerah diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pajak daerah adalah iuran wajib yang dibayarkan oleh orang pribadi atau badan yang pemungutannya dapat dipaksakan sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan daerah serta untuk memakmurkan rakyat.

f) Macam-macam Pajak Daerah

Pajak Daerah merupakan pajak iuran yang dibayarkan kepada daerah tanpa mendapatkan imbalan secara langsung. Berdasarkan undangundang no 28 tahun 2009 pasal (2) pajak daerah digolongkan dalam dua golongan terdiri dari:

1) Pajak Provinsi

Pajak Provinsi terdiri dari lima macam pajak, yaitu :

- (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

Pajak Kabupaten/Kota saat ini terdiri dari sebelas macam, yaitu :

- (a) Pajak Hotel;
- (b) Pajak Restoran;
- (c) Pajak Hiburan;
- (d) Pajak Reklame;

- (e) Pajak Penerangan Jalan;
- (f) Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan;
- (g) Pajak Parkir
- (h) Pajak Air Tanah;
- (i) Pajak Sarang Burung Walet;
- (j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- (k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

B. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Waluyo (2010:218) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan kepada orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Menurut undang-undang no. 28 tahun 2009 pasal (1) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Berdasarkan pengertian pajak bumi dan bangunan diatas maka dapat disimpulkan bahwa pajak bumi dan bangunan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Dengan pengertian bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan wilayah kabupaten atau kota, serta bangunan merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan wilayah kabupaten atau kota.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menurut Dianasari (2013), adalah merupakan pajak yang bersifat objektif yang artinya bahwa besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objeknya yaitu bumi (tanah) dan/atau bangunan. Kondisi dan keadaan dari subjek pajaknya (siapa yang menjadi penanggung atau pembayar pajak bumi dan bangunan) tidak ikut dalam menentukan besarnya pajak terutang.

Pajak bumi dan bangunan di kota Medan merupakan bagian dari kegiatan unit satuan kerja Dinas Pendapatan Kota Medan dengan tugas pokoknya yang mengelola bidang penerimaan/pendapatan daerah.

a. Subject Pajak Bumi dan Bangunan

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Pasal 78 Undang-undang No. 28 tahun 2009 adalah orang atau badan yang secara nyata :

- 1) Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau;
- 2) Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau;
- 3) Memiliki, menguasai atas bangunan, dan/atau;
- 4) Memperoleh manfaat atas bangunan.

b. Object Pajak Bumi dan Bangunan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek yang dikenai atas Pajak Bumi dan Bangunan. Berdasarkan Pasal 77 Undang-undang No. 28 tahun 2009 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Yang termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
- 2) Jalan tol;
- 3) Kolam renang;
- 4) Pagar mewah;
- 5) Tempat olahraga;
- 6) Galangan kapal, dermaga;
- 7) Taman mewah;
- 8) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak,
- 9) Menara.

Sedangkan Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang:

- 1) Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan
- 2) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan
- 3) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu
- 4) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak

- 5) Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik, dan
- 6) Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

c. Dasar Pengenaan dan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 12 tahun 1985 yang telah diubah dalam Undang-undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti. Besarnya NJOP digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB telah diatur pokok-pokok:

1. Standar investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan atau penanaman dan atau penggalian jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu, yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.
2. Objek pajak bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.

3. Dalam hal objek pajak yang nilai jual permeter persegiunya lebih besar dari ketentuan NJOP, maka NJOP yang terjadi di lapangan digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara masal.
5. Besarnya NJOP sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan, dan perairan untuk area produksi dan atau area belum produksi, ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumidan bangunan ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.
6. Untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.

Menurut Mardiasmo (2013, hal 337), besarnya tariff pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebagaimana yang telah ditentukan di dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tarif 0,5% merupakan tarif pajak tunggal yang berlaku sama untuk semua jenis objek pajak (persawahan, perkantoran, perkebunan, industri, dan sebagainya) diseluruh Indonesia. Besarnya persentase untuk menentukan besarnya NJKP, yaitu :

- 1) Sebesar 40% (empat puluh persen) dari NJOP untuk :
 - a) Objek Pajak perkebunan;

- b) Objek Pajak kehutanan;
- c) Objek Pajak lainnya, yang wajib pajaknya perorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

2) Sebesar 20% (dua puluh persen) dari NJOP untuk :

- a) Objek Pajak Pertambangan;
- b) Objek Pajak lainnya yang NJOP-nya kurang dari Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

Menurut Mardiasmo (2013, hal 338) cara menghitung PBB adalah sebagai berikut :

Cara Menghitung PBB

$$\begin{aligned} \text{PBB terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \% \text{ NJKP} \\ &= 0,5\% \times [\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP}-\text{NJOPTKP})] \end{aligned}$$

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas NJOP atas bumi dan atau bangunan yang tidak kena pajak. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 67/PMK.03/2011 Tentang Penyesuaian Besarnya NJOPTKP Pajak Bumi dan Bangunan yang mulai berlaku 1 Januari 2012 pada pasal 2 ayat (2) dijelaskan NJOPTKP untuk setiap Wajib Pajak ditetapkan paling tinggi sebesar Rp 24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) (Isnanto,2014:11). Dengan mengacu pada pasal 3 ayat (4) Undang-Undang PBB bahwa penyesuaian besarnya NJOPTKP ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 tgl 4 april 2011 tentang penyesuaian besarnya NJOPTKP PBB mengatur:

- a) Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
- b) NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
- c) Setiap Wajib Pajak diberikan NJOPTKP.
- d) Nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) yaitu batas Nilai Jual Objek Pajak yang tidak dikenai pajak.

Surat Pemberitahuan Obejk Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Dan Surat Keterangan Pajak Daerah (SKPD) Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi SPOP. Wajib Pajak akan diberikan SPOP diisi dan dikembalikan kepada Kepala Daerah. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap dan tepat waktu serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek Pajak. Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT. Kepala Daerah dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut:

- a) SPOP tidak disampaikan dan setelah wajib pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana dalam Surat Teguran.
- b) 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. (UU No 28 Pasal 83 dan 84 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah).

d. Tata Cara Penagihan / Pembayaran PBB

1. Penagihan

- 1) Sarana yang dipergunakan untuk menagih adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yang setiap tahun diterbitkan oleh Kantor pelayanan PBB yang bersangkutan.
- 2) Setelah SPPT, PBB diterbitkan, selanjutnya diserahkan kepada Dinas Pendapatan Daerah Untuk disampaikan kepada wajib pajak melalui petugas PBB di kelurahan.
- 3) Wp harus melunasi PBB yang terutang dalam tempo 6 (enam) bulan sejak SPPT-PBB diterima.
- 4) Apabila setelah jatuh tempo pembayaran PBB yang terutang tidak/belum dilunasi, dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan dari pajak yang tidak/belum dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.
- 5) Atas denda administrasi beserta pokok PBB yang belum/tidak bayar tersebut, dikeluarkan Surat Tagihan Pajak (STP)
- 6) Apabila dalam tempo 30 hari setelah STP diterima, PBB nya masih tidak dibayar akan dikeluarkan surat paksa (SP) untuk selanjutnya dilakukan penyitaan dan pelelangan.

2. Pembayaran.

Payment Point System (sistem tempat pembayaran).

- 1) Pembayaran PBB dengan Payment Point System adalah pembayaran PBB yang hanya dapat dilakukan pada Bank (tempat pembayaran) yang telah ditentukan dalam SPPT.

- 2) Pembayaran PBB dengan Payment Point System, dilakukan sekaligus (tidak boleh diangsur) dan sebagai bukti pembayaran, wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari petugas Bank.

3. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini selain berpedoman pada data yang didapat dari perusahaan dan data yang didapat dari literature berupa bahan bacaan maupun bahan kuliah, penulis juga mereferensikan penelitian terdahulu:

Tabel II.I

Penelitian terdahulu

Penelitian	Judul penelitian	Kesimpulan penelitian
Niswaton Umul Hidayah, Skripsi (2014)	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kota Yogyakarta tahun 2013	Penetapan target penerimaan PBB tahun 2013 berada dibawah ketetapan karena Pemerintah Kota Yogyakarta berkaca dari penerimaan PBB untuk tahun-tahun sebelumnya selalu ada WP yang tidak menyampaikan kewajibannya. Dengan ditetapkannya target penerimaan PBB dibawah nilai ketetapan, pemerintah berharap bahwa untuk tahun 2013 ini penerimaan PBB akan melebihi target yang telah ditentukan.
Berliana Esti Widadari	Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya	Analisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah pemerintah kota Surabaya menunjukkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan masih sangatlah kurang, karena kurang pemahaman wajib pajak terhadap fungsi penerimaan pajak. Keefektifitasnya dari tahun 2011 sampai tahun 2013 meningkat meskipun belum mencapai target. Kontribusi

		terhadap pendapatan daerah sangatlah kurang, karena dari tahun 2011 sampai tahun 2013 menurun bahkan tidak mencapai 50%.
Dhani Kurniawan, Universitas Negeri Semarang, Skripsi (2006)	Pengaruh sosialisasi pajak bumi dan bangunan terhadap kepatuhan wajib pajak di kabupaten Kudus	Disimpulkan bahwa ada pengaruh yang positif antara sosialisasi pajak bumi dan bangunan terhadap kepatuhan wajib pajak, dan disarankan wajib pajak tetap mempertahankan kepatuhan yang tinggi dalam membayar pajak bumi dan bangunan. untuk meningkatkan hasil penerimaan dari PBB dapat ditempuh dgn mengevaluasi hasil penerimaan pbb agar tidak terjadi kebocoran dalam penerimaan uang ke kas negara dan pemerintah.
Sulud Kahono Skripsi (2003)	Pengaruh Sikap Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan	Sikap Wajib Pajak terhadap pembangunan daerah, sikap wajib pajak terhadap sanksi denda PBB, sikap wajib pajak terhadap pelayanan fiskus, serta sikap wajib pajak bahwa penghindaran PBB telah umum, telah terbukti berpengaruh secara signifikan terhadap wajib pajak di Semarang.

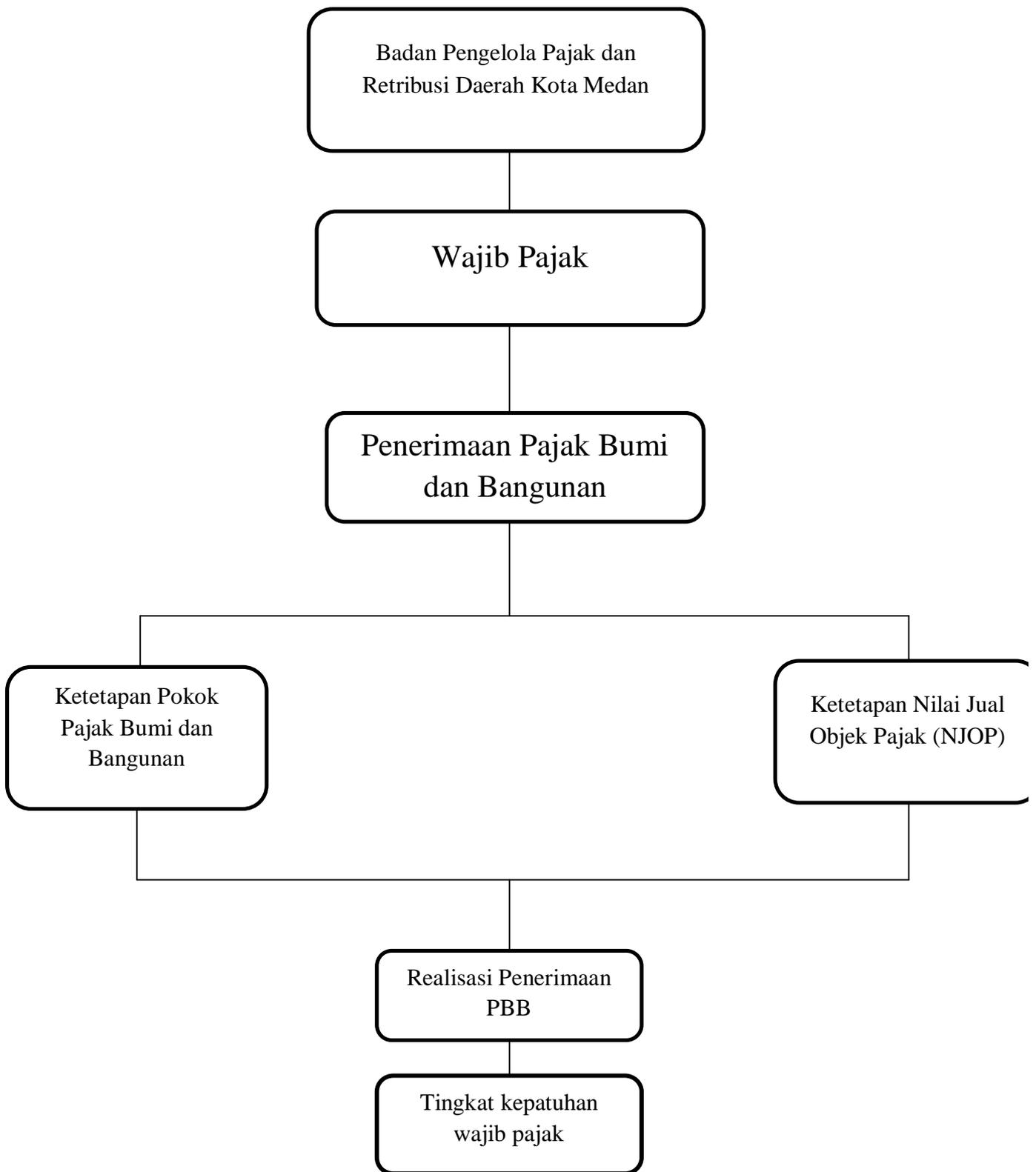
C. Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah penting.

Bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup besar bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemungutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan potensi daerah tersebut.

Demi tercapainya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk mencapai target dibutuhkan kepatuhan yang tinggi dari wajib pajak untuk membayar pajak. Kepatuhan membayar pajak adalah masalah pola pikir yang mempengaruhi kemauan si pembayar pajak/wajib pajak untuk memenuhi dan melaksanakan kewajiban perpajakannya. Kepatuhan membayar pajak dapat dilihat dari sikap dan perilaku wajib pajak yang diperlihatkan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, sadar akan pentingnya membayar pajak, taat terhadap peraturan selalu tepat waktu dalam membayar pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan.

Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak sangat mungkin ditentukan oleh ketetapan pokok Pajak Bumi dan Bangunan serta ketetapan nilai jual objek pajak (NJOP) di setiap daerah. Besar kecilnya ketetapan pokok PBB dan ketetapan nilai jual objek pajak (NJOP), dapat mempengaruhi realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan tiap tahun, untuk hal ini dapat mempengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada kerangka berfikir dibawah ini:



GambarII.I

Kerangka Berfikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif. Meliputi pengumpulan data, pengklasifikasian, menganalisa serta menginterpretasikan data yang berhubungan masalah yang dihadapi dan membandingkannya dengan pengetahuan teknis (data sekunder) dengan keadaan yang sebenarnya pada perusahaan untuk mengambil kesimpulan. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan, meringkas berbagai kondisi situasi untuk memperoleh pengetahuan tentang tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan di Kota Medan.

B. Defenisi Operasional

Defenisi operasional merupakan acuan dari landasan teoritis yang digunakan untuk melakukan penelitian dimana antara variabel yang satu dengan yang lainnya dapat dihubungkan sehingga penelitian ini dapat disesuaikan dengan data yang diinginkan. Adapun defenisi dari penelitian ini adalah :

1. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang harus dipenuhi oleh setiap wajib pajak dan penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang dinikmati oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

2. Kepatuhan wajib pajak di definisikan sebagai suatu keadaan dimana wajib pajak dapat memenuhi kewajiban perpajakannya dan melaksanakan hak perpajakannya sesuai dengan ketentuan yang ada.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Tempat dilakukan penelitian ini adalah di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, Jl. Jendral H. Abdul Haris Nasution No. 32, Pangkalan Masyhur, Medan Johor, Sumatera Utara 20143

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Juli 2017 sampai dengan Oktober 2017.

Tabel III.I
Waktu Penelitian

Kegiatan	Juni				Juli				Agustus				September				Oktober					
	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														■	■	■	■					
Bimbingan Skripsi															■	■	■					
Siding Meja Hijau																	■	■				

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data Kualitatif yaitu data yang berbentuk kata-kata atau kalimat yang diperoleh dari hasil wawancara.

Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang sudah tersedia dikutip oleh peneliti guna kepentingan penelitiannya. Data sekunder yang diperoleh berupa data dokumentasi jumlah hasil dari target dan realisasi pajak bumi dan bangunan pada tahun 2012 sampai dengan 2016.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Dokumentasi, yaitu dengan cara mengumpulkan data-data pendukung yang dibutuhkan dari dokumen yang dimiliki Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (Dispenda).
2. Wawancara, yaitu dengan melakukan tatap muka dengan narasumber yang dapat memberikan informasi sehubungan dengan topik yang diteliti pada penelitian ini.

F. Teknik Analisis Data

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dengan lebih banyak bersifat uraian dari hasil wawancara dan studi dokumenter. Data yang telah diperoleh

akan di analisis secara kualitatif serta diuraikan dalam bentuk deskriptif. Teknik analisis yang digunakan ialah sebagai berikut :

1. Mengamati dan mengumpulkan data yang berkaitan dengan pajak bumi dan bangunan pada objek penelitian yaitu Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (Dispenda).
2. Menarik kesimpulan dan saran.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Objek Penelitian

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (BPPRD) merupakan instansi pemerintah yang mempunyai tugas pokok dalam menyelenggarakan urusan perpajakan. Pajak merupakan kontribusi wajib pajak kepada Negara yang berhutang, baik Orang Pribadi maupun Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan umum Negara. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan bertempat di Jl. Jendral H. Abdul Haris Nasution No. 32, Pangkalan Masyhur, Medan Johor, Sumatera Utara 20143.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan bertugas untuk melaksanakan kegiatan operasional pelayanan perpajakan di bidang Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPn), Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang Mewah (PPnBM), dan Pajak Tidak Langsung lainnya dalam daerah wewenangannya berdasarkan kebijakan teknis yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, termasuk pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sedang diteliti saat ini.

2. Deskripsi Data Penelitian

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan tentang pajak bumi dan bangunan baik berdasarkan dokumentasi maupun wawancara, penulis menemukan beberapa masalah yang

patut diteliti yaitu terdapat kendala-kendala dalam kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak (PBB) dan tata cara penetapan pajak (PBB) di Kota Medan.

Dalam rangka untuk mewujudkan tercapainya tujuan dari penelitian ini, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan perlu melakukan kegiatan berupa sosialisasi yang di tujukan kepada para wajib pajak. Hal ini di rasa perlu karena dengan melakukan sosialisasi akan adanya penerapan kepatuhan wajib pajak yang dilaksanakan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (BPPRD) maka para wajib pajak yang selama ini tidak patuh dan memiliki tunggakan pajak akan terselesaikan.

Dari data yang diperoleh pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, bahwa kurangnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) tiap tahunnya tidak mencapai target realisasi penerimaan dari pokok ketetapan PBB yang telah ditentukan, hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 4.1
Jumlah Wajib Pajak dan Pokok Ketetapan PBB serta Target dan Realisasi
tahun 2012 s/d 2016

Tahun Anggaran	Jumlah WP	Pokok Ketetapan	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%
2012	436,178	430,028,247,968	353,346,171,770	275,138,356,001	77.87%
2013	451,033	230,693,149,951	383,000,000,000	234,325,866,564	61.18%
2014	465,967	388,693,548,659	365,000,000,000	289,000,081,973	79.18%
2015	473,473	391,894,848,478	376,000,000,000	302,176,917,525	80.37%
2016	482,239	440,178,657,277	386,540,861,523	334,613,267,325	86.57%

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah

Tabel 4.1 dilihat bahwa pada tahun 2012 dapat dilihat ketetapan pokok PBB sebesar 430.028.247,968 target penerimaan sebesar 353.346.171,770 dan realisasi

penerimaan 275.138.356,001 sebesar dengan persentase 77.87% atau dengan kata lain pada tahun ini target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Ketetapan pokok PBB 2013 sebesar 230.693.149,951 target penerimaan sebesar 383.000.000,000 dan realisasi penerimaan sebesar 234.325.866,564 sebesar dengan persentase 61.18% atau dengan kata lain pada tahun ini target yang telah ditetapkan tidak tercapai dan mengalami penurunan dari tahun 2012. Ketetapan pokok PBB 2014 sebesar 388.693.548,659 target penerimaan 365.000.000,000 dan realisasi penerimaan sebesar 289.000.081,973 sebesar dengan persentase 79.18% atau dengan kata lain pada tahun ini target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Ketetapan pokok PBB 2015 sebesar 391.894.848,478 target penerimaan sebesar 376.000.000,000 dan realisasi penerimaan sebesar 302.176.917,525 dengan persentase 80.37% atau dengan kata lain pada tahun ini target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Ketetapan pokok PBB 2016 sebesar 440.178.657,277 target penerimaan 386.540.861,523 dan realisasi penerimaan sebesar 334.613,267,325 dengan persentase 86.57% atau dengan kata lain pada tahun ini target yang telah ditetapkan tidak tercapai.

Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2012, 2014, 2015 dan 2016 penerimaan pajak bumi dan bangunan mengalami kenaikan, tetapi pada tahun 2013 terjadi penurunan. Setiap tahun tidak mencapai target yang telah ditetapkan mengalami selisih sangat jauh dari 100%.

B. Pembahasan

1. Tata cara penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan.

Besarnya tarif pajak yang berlaku di Inonesia dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebagaimana yang telah

ditentukan di dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tarif 0,5% merupakan tarif pajak tunggal yang berlaku sama untuk semua jenis objek pajak (persawahan, perkantoran, perkebunan, industri, dan sebagainya) diseluruh Indonesia.

PERDA NO 6 TAHUN 2012 (PERUBAHAN ATAS PERDA NO. 3 TAHUN 2011) di Kota Medan

1. NJOP Rp. 0 s/d Rp.499.999.999

NJOP	200.000.000
NJOPTKP	15.000.000
	185.000.000
NJKP	-
Tarif 0,115%	212.750
2. NJOP Rp. 500.000.000 s/d Rp. 999.999.999

NJOP	700.000.000
NJOPTKP	15.000.000
	685.000.000
NJKP	-
Tarif 0,125%	856.250
3. NJOP Rp. 1.000.000.000 s/d Rp.1.999.999.999

NJOP	1.500.000.000
NJOPTKP	15.000.000
	1.485.000.000
NJKP	-
Tarif 0,215%	3.192.750
4. NJOP Rp. 2.000.000.000 s/d Rp. 3.999.999.999

NJOP	3.000.000.000
NJOPTKP	15.000.000
	2.985.000.000
NJKP	-
Tarif 0,225%	6.716.250

5. NJOP diatas Rp. 4.000.000.000	
NJOP	5.000.000.000
NJOPTKP	15.000.000
	4.985.000.000
NJKP	-
Tarif 0,275%	13.708.750

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebagai berikut:

- a) Untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% pertahun.
- b) Untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,3% pertahun.

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi nilai objek pajak tidak kena pajak. Hasil perhitungan besaran pokok pajak bumi dan bangunan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan minimal sebesar Rp. 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah).

Sebagai sampel:

Pada daerah kecamatan Medan Helvetia, yang memiliki NJOP berbeda yakni pada Jl kelambir V gg albadar VII Lk II SKC 71 tanjung gusta dengan objek pajak Bumi (dengan kelas 070 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp.537.000) Bangunan (dengan kelas 022 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp.968.000). Sedangkan pada gg uncu Lk- III tanjung gusta dengan objek pajak Bumi (dengan kelas 072 hanya memiliki NJOP per M2 sebesar Rp. 394.000).

Pada daerah kecamatan Medan Labuhan, yang miliki NJOP berbeda yakni pada Jl jaring II Blok XII 61 SHM 3107 kampung besar dengan objek pajak Bumi

(dengan kelas 071 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp. 464.000) Bangunan (dengan kelas 023 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp. 823.000). Sedangkan jl pancing V SHM 4009 kampung besar dengan objek pajak Bumi (dengan kelas 075 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp.243.000) Bangunan (dengan kelas 025 memiliki NJOP per M2 Rp. 595.000).

Pada daerah kecamatan Medan Tuntungan, yang miliki NJOP berbeda yakni pada Jl bunga rampe VII Lk IV Simalingkar B dengan objek pajak Bumi (dengan kelas 071 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp.464.000) Bangunan (dengan kelas 026 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp.505.000). Sedangkan Jl flamboyan raya SHM-1371 tanjung selamat dengan objek pajak Bumi (dengan kelas 067 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp.802.000) Bangunan (dengan kelas 021 memiliki NJOP per M2 sebesar Rp. 1.200.000).

Data diatas menunjukkan bahwa disetiap jalan memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) yang berbeda-beda, semakin strategis letak suatu wilayah semakin tinggi NJOP nya begitu juga sebaliknya. Penetapan NJOP tanah per M2 dilakukan berdasarkan hasil penilaian. Penilaian tanah dilakukan dengan metode perbandingan data pasar dan dilakukan secara masal. Penetapan NJOP tanah secara wajar dapat dilakukan apabila penilaian dilakukan secara objektif serta data yang diperoleh dapat mencerminkan harga pasar wajar tanah dilokasi penilaian pada tahun dilakukan penilaian hal ini diatur dalam pasal 79 ayat (1) UU PDRD. NJOP terdiri dari NJOP tanah dan NJOP bangunan. NJOP ditetapkan untuk menghitung besarnya pajak terutang sesuai keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari tahun pajak.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan tidak patuhnya wajib pajak dalam membayar pajak PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) di Kota Medan

Menurut Devano dan Rahayu (2006:112) “Masalah kepatuhan wajib pajak adalah masalah penting di seluruh dunia, baik bagi negara maju maupun negara berkembang karena jika wajib pajak tidak patuh maka dapat menimbulkan keinginan untuk melakukan tindakan penghindaran, pengelakan, dan pelalaian pajak yang pada akhirnya tindakan tersebut akan menyebabkan penerimaan pajak negara akan berkurang”.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis kepada beberapa staf di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah di Kota Medan serta sejumlah wp yang terdaftar di BPPRD mengenai kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak PBB, selain dipengaruhi oleh besarnya ketetapan pokok PBB. Ada beberapa faktor yang lain yang menyebabkan kepatuhan wp dalam membayar pajak tidak begitu maksimal.

Berdasarkan jawaban staf yang pertama, hal yang menyebabkan tidak patuhnya wajib pajak dalam membayar pajak PBB adalah alamat objek yang tertera di SPPT tidak ditemukan dilapangan. Hal ini membuat tidak efektifnya SPPT yang dikeluarkan untuk wajib pajak yang bersangkutan, sehingga wp yang bersangkutan juga tidak mengetahui adanya SPPT untuk tunggakan pajak. Hal ini menyebabkan wp tersebut tidak membayar pajak terutang.

Sementara itu menurut staf yang kedua hal yang menyebabkan tidak patuhnya wp dalam membayar pajak PBB adalah tingginya kenaikan pajak PBB yang masyarakat merasa sangat diberatkan. Dikarenakan kenaikan nilai objek pajak yang setiap 3 tahun sekali selalu naik, tentu hal ini membuat besarnya pajak

terutang wp terus mengalami kenaikan yang wp merasa dirugikan sehingga enggan untuk membayar pajak PBB.

Selain itu menurut staf yang ketiga hal yang menyebabkan tidak patuhnya wp dalam membayar pajak PBB adalah ada satu objek tetapi memiliki beberapa NOP (nomor objek pajak) atau NOP double. hal ini biasanya di karenakan objek pajak memiliki satu atau lebih NOP nya, hal ini menyebabkan wp yang memiliki NOP double enggan untuk membayar pajak terutang.

Sementara menurut wp hal yang membuat tidak patuhnya wp tersebut adalah wajib pajak yang keberatan untuk membayar pajak karena perbedaan identitas wajib pajak. Dan tingkat pelayanan perpajakan dilihat dari pelayanan SPPT, waktu penerimaan SPPT kepada wajib pajak yang seharusnya wajib pajak berkeinginan membayar saat panen/awal-awal tahun namun belum mendapatkan SPPT sehingga harus menundanya padahal SPPT itu dicetak dan disebarakan pada awal tahun.

Hal sejalan dengan penelitian Agus Nurfauzi (2016) yang menyatakan bahwasanya “kepatuhan wajib pajak dipengaruhi oleh SPPT kurang akurat, pelayanan perpajakan kurang baik dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak PBB “.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian serta analisis yang penulis uraikan pada bab sebelumnya, maka penulis akan mencoba untuk menarik kesimpulan, mengenai tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan dan keterbatasan yang dihadapi peneliti, selanjutnya memberikan saran-saran sehubungan dengan uraian-uraian yang telah dilakukan.

1. Tata cara penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan masih tidak sesuai dengan penetapannya, dilihat dari beberapa wajib pajak yang memiliki bangunan tidak sesuai NJOP nya dengan tarif yang telah ditetapkan karena disetiap jalan memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) yang berbeda-beda, semakin strategis letak suatu wilayah semakin tinggi NJOP nya begitu juga sebaliknya sehingga wajib pajak tersebut keberatan untuk membayar pajaknya.
2. Faktor-faktor tidak patuhnya wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan berdampak terhadap realisasi penerimaan PBB yang mana realisasi tersebut tidak mencapai target yg telah ditetapkan oleh petugas, hal ini menghambat proses pembangunan Pemerintahan Daerah dan masih kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak PBB di Kota Medan.

B. Saran

Dalam upaya mensukseskan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan pada tahun yang akan datang penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Untuk Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan agar melakukan koordinasi sesering mungkin kepada aparat bawahannya agar realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) agar terus meningkat.
2. Meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat yang dapat membuka pola pikir masyarakat untuk meyakinkan masyarakat betapa pentingnya pajak yang mereka bayar untuk pembangunan daerah di Kota Medan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman. (2010). *Panduan Pelaksanaan Administrasi Perpajakan*. Bandung: Nuansa.
- Agustiantono, Dwi. 2012. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak orang pribadi: Aplikasi TPB (studi Empiris WPOP di Kabupaten Pati).
- Berlian Esti Widari. 2016. *Analisis penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya*. Jurnal dan riset Ilmu Manajemen, Vol 5, No. 10, hal 1-17.
- Danang, Cristian. 2013. *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Pendesaan dan Perkotaan* (studi Kasus pada Wajib Pajak di Kecamatan Pesantren Kota Kediri) Skripsi, Fakultas Ekonomi, Universitas Brawijaya.
- Devano, Sony dan Rahayu. 2006. *Perpajakan: Konsep, Teori, dan Isu*. Jakarta : PT Kencana
- Dewinta. 2012. *Pengaruh Persepsi Pelaksanaan Sensus Pajak Nasional dan Kesadaran Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak di Lingkungan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Daerah Istimewah Yogyakarta*. Journal of Accounting, Vol 1, No. 2, hal 1-9.
- Elisyah, Nina Siagian. 2014. *Analisis sejumlah faktor yang mempengaruhi kepatuhan masyarakat Desa dan Kota dalam membayar PBB di Kota Padangsidempuan*. Medan: Universitas Sumatera Utara.
- Erly Suandy. (2013). *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Gunadi. 2007. *Pajak Internasional*. Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI.
- Haula Rodiana, Edi Slamet Irianto. 2012. *Pengantar Ilmu Pajak: Kebijakan dan implementasi di Indonesia*. Penerbit Rajawali Pers. Jakarta.
- Hidayah, Niswatun Umul. 2014. *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan di Kota Yogyakarta tahun 2013*. Skripsi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Yogyakarta.
- Isnanto, Amin. 2014. *Standart Pengajuan Pajak Bumi dan Bangunan*. Yogyakarta : Bahari Press
- Kahono, Sulud. 2003. *Pengaruh Sikap wajib Pajak terhadap kepatuhan Wajib Pajak dalam Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan* (studi Empiris di

Wilayah KP. PBB Semarang). Semarang: Universitas Diponegoro.

Keputusan Menteri Keuangan No.544/KMK.04/2000

Keputusan Menteri Keuangan No.523/KMK041998

Kurniawan, Dhani. 2006. *Pengaruh sosialisasi pajak bumi dan bangunan terhadap kepatuhan wajib pajak di kabupaten Kudus*. Skripsi, Universitas Negeri Semarang.

Mardiasmo. 2013. *Perpajakan. Edisi revisi*. Yogyakarta : Andi Offset.

Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi 2011*. Penerbit ANDI. Jakarta.

Mardiasmo. 2009. *Perpajakan Edisi Revisi 2009*. Penerbit ANDI. Jakarta.

Nurmantu. Safri. 2010. *Pengantar Ilmu Perpajakan*. Jakarta : Granit.

Rahayu, Siti Kurnia. 2010. *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta : Salemba Empat

Sari, Diana. 2013. *Konsep Dasar Perpajakan*. Penerbit Refika Aditama. Bandung.

Seftiawan, Rully. 2009. *Analisis Faktor Yang Berpengaruh Pada Kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (studi kasus pada Wajib Pajak PBB di Desa Semboro Kabupaten Jember)* Skripsi, Fakultas Ekonomi, Universitas Brawijaya.

Suryarini, Trisni dan Tarsis Tarmudji. 2011. *Pajak Di Indonesia*. Yogyakarta. Graha Ilmu.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No SE-89/PJ/2009.

Undang-undang No. 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Utomo, Banyu Ageng Wahyu. 2011. *Pengaruh sikap, kesadaran wajib pajak dan pengetahuan perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB di kec. Pamulang Kota Tangerang Selatan*. UIN Syarif Hidayatullah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 67/PMK.03/2011. Tanggal 4 April 2011”tentang Penyesuaian Besarnya NJOPTKP Pajak Bumi dan Bangunan”.

Waluyo. (2010). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

www.pajak.go.id

www.bppk.depkeu.go.id