

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN (PBB) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA
BADAN PENDAPATAN DAERAH DELI SERDANG**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Akuntansi (S.Ak) Program Studi Akuntansi*



Oleh:

NAMA : SISKAWULANDARI
NPM : 1905170342
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI
KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



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

Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 (061) 66234567 Medan 20238



PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, tanggal 22 September 2023, Pukul 14.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : SISKAWULANDARI
N P M : 1905170342
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH DELI SERDANG

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

TIM PENGUJI

Penguji I

(Dr. WIDIA ASTUTI, SE., M.Si, Ak., CA., CPA., QIA)

Penguji II

(BAIHAQI KAMMY, SE., M.Ak)

Pembimbing

(MASTA SEMBIRING, S.E., M.Ak)

Ketua

(Asoc. Prof. Dr. H. JANURI, S.E., M.M., M.Si.)

Sekretaris

Prof. Dr. ADE GUNAWAN, S.E., M.Si.)





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 اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

Nama : SISKA WULANDARI
N P M : 1905170342
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN (PBB) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP
PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENDAPATAN
DAERAH DELI SERDANG

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan skripsi.

Medan, 15 September 2023

Pembimbing Skripsi

(Masta Sembiring, S.E., M.Ak)

Diketahui/Disetujui

Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

Dekan

Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

(Assoc.Prof.Dr. Hj.Zulia Hanuni, S.E., M.Si) (Assoc.Prof.Dr.H.Januri, S.E., M.M., M.Si)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. 061-6624567, Kode Pos 20238

BERITA ACARA PEMBIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : Siska Wulandari
N.P.M : 1905170342
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Perpajakan
Nama Dosen Pembimbing : Masta Sembiring, SE.,M.Ak
Judul Penelitian : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Item	Hasil Evaluasi	Tanggal	Paraf Dosen
Bab 1	Batasan masalah	08/09-23	[Signature]
Bab 2	Tambahkan Jurnal dosen umsu Rumus kontribusi	08/09-23	[Signature]
Bab 3	Defenisi Operasional	08/09-23	[Signature]
Bab 4	Tambahkan hasil wawancara	12/09-23	[Signature]
Bab 5	Keterbatasan Penelitian	12/09-23	[Signature]
Daftar Pustaka	Men deley	12/09-23	[Signature]
Persetujuan Sidang Meja Hijau	ACC Sidang Meja Hijau	15/09-23	[Signature]

Diketahui oleh:
Ketua Program Studi

[Signature]

(Assoc.Prof.Dr.Hj.Zulia Hanum, SE.,M.Si)

Medan, 15 September 2023
Disetujui Oleh
Dosen Pembimbing

[Signature]

(Masta Sembiring, SE.,M.Ak)



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

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siska Wulandari
NPM : 1905170342
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Perpajakan
Judul Skripsi : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa data-data dalam skripsi dan data-data lainnya adalah benar saya peroleh dari Instansi tersebut

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

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

Medan, September 2023

Yang membuat pernyataan



SISKA WULANDARI

ABSTRAK

Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Siska Wulandari

Akuntansi

Email : sw646244@gmail.com

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif yaitu 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 dan diakhirnya menghasilkan sebuah kesimpulan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan berupa teknik analisis deskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang tahun 2020 – 2022 dikategorikan tidak efektif. Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang tahun 2020 – 2022 dikategorikan efektif. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang tahun 2020 – 2022 dikategorikan sedang. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 dikategorikan cukup baik.

Kata kunci : Efektivitas, Kontribusi, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pendapatan Asli Daerah.

ABSTRACT

Analysis of the Effectiveness and Contribution of Land and Building Tax (PBB) and Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) to Original Regional Income at the Deli Serdang Regional Revenue Agency

Siska Wulandari

Departement of Accounting

Email : sw646244@gmail.com

The aim of this research is to determine and analyze the effectiveness and contribution of Land and Building Tax (PBB) and Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) to Original Regional Income at the Deli Serdang Regional Revenue Agency. This research uses a descriptive approach, namely a research method used to examine existing facts systematically based on research objects, existing facts to be collected and processed into data, then explained and ultimately producing a conclusion. Data collection techniques used were documentation and interviews. The data analysis technique used is descriptive analysis technique. The results of this research are that the effectiveness of Land and Building Tax (PBB) at the Deli Serdang Regional Revenue Agency for 2020 - 2022 is categorized as ineffective. The effectiveness of the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) at the Deli Serdang Regional Revenue Agency for 2020 – 2022 is categorized as effective. The contribution of Land and Building Tax (PBB) to Original Regional Income at the Deli Serdang Regional Revenue Agency for 2020 – 2022 is categorized as moderate. The contribution of Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) to Original Regional Income at the Deli Serdang Regional Revenue Agency for 2020 – 2022 is categorized as quite good.

Keywords: Effectiveness, Contribution, Land and Building Tax (PBB), Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB), Regional Original Income.

KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللهُ بِسْمِ

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini dibuat sebagai syarat dalam menyelesaikan salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) Program Studi Akuntansi.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih terutama kepada Allah SWT yang telah memberikan saya karunia yang begitu besar berupa kesempatan dan kesehatan, kepada Nabi Muhammad SAW yang senantiasa menjadi teladan dikehidupan saya. Selanjutnya terima kasih kepada kedua Orangtua saya yang selalu mendukung dan mendoa'kan saya. Tidak lupa pula saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. Agussani, M.A.P.**, Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak **Assoc. Prof. Dr. H. Januri S.E., M.M., M.Si**, Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak **Assoc. Prof. Dr. Ade Gunawan, S.E., M.Si.**, Selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak **Dr. Harudy Tanjung, S.E., M.Si.**, Selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu **Assoc. Prof. Dr. Zulia Hanum, S.E., M.Si.**, Selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

6. Bapak **Riva Ubar Harahap, S.E., M.Si., Ak.CPA.**, Selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu **Masta Sembiring, S.E., M.Ak.**, Selaku Dosen Pembimbing saya.
8. Seluruh dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan segala ilmu pengetahuan dan pengalaman kepada peneliti.
9. Abang dan adik saya yang telah memberikan motivasi dan dukungan.
10. Teman – teman saya (delvia, desi, rika, mardiaty, aida, amel, ica) yang selalu memberi dukungan.
11. Semua pihak yang membantu menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan baik dari segi penyusunan serta cara penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini sangat saya harapkan.

Lubuk Pakam, September 2023

Siska Wulandari

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I – PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	6
1.3. Batasan Masalah.....	7
1.4. Rumusan Masalah.....	7
1.5. Tujuan Penelitian.....	7
1.6. Manfaat Penelitian	8
BAB II – KAJIAN TEORI	10
2.1. Landasan Teori.....	10
2.1.1 Konsep Pajak.....	10
2.1.2 Pajak Daerah	14
2.1.3 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	14
2.1.4 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ..	19
2.1.5 Pendapatan Asli Daerah	27
2.1.6 Efektivitas	29
2.1.7 Kontribusi.....	30
2.1.8 Penelitian Terdahulu.....	31
2.2. Kerangka Berfikir.....	33
BAB III – METODE PENELITIAN	35
3.1. Pendekatan Penelitian	35
3.2. Definisi Operasional.....	35
3.3. Tempat dan Waktu Penelitian.....	36
3.4. Jenis dan Sumber Data.....	37
3.5. Teknik Pengumpulan Data	37

3.6. Teknik Analisis Data	38
BAB IV – HASIL DAN PEMBAHASAN.....	35
4.1. Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah.....	40
4.2. Hasil Penelitian	42
4.3. Pembahasan.....	49
BAB V – PENUTUP.....	52
5.1. Kesimpulan	52
5.2. Saran.....	52
5.3. Keterbatasan Penelitian.....	53
DAFTAR PUSTAKA.....	54

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Target dan Realisasi PBB dan BPHTB.....	5
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	31
Tabel 3.1 Waktu Penelitian.....	36
Tabel 3.2 Tabel Wawancara.....	38
Tabel 4.1 Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan.....	43
Tabel 4.2 Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	45
Tabel 4.3 Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan.....	46
Tabel 4.4 Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	48

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir.....	34
-----------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Target dan Realisasi PBB, BPHTB dan Pendapatan Asli Daerah.

Lampiran 2. Wawancara

Lampiran 3. Berita Acara Bimbingan Proposal

Lampiran 4. Berita Acara Seminar Proposal

Lampiran 5. Pengesahan Proposal

Lampiran 6. Surat Permohonan Izin Penelitian

Lampiran 7. Surat Permohonan Judul Penelitian

Lampiran 8. Surat Persetujuan Judul Penelitian

Lampiran 9. Surat Penetapan Dosen Pembimbing

Lampiran 10. Surat Izin Riset

Lampiran 11. Surat Balasan Perusahaan

Lampiran 12. Surat Menyelesaikan Riset

Lampiran 13. Surat Selesai Riset Balasan Perusahaan

Lampiran 14. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam era globalisasi ini, pelaksanaan pembangunan nasional adalah salah satu cara untuk mencapai terwujudnya pelaksanaan otonomi. Sebagai negara yang sedang berproses untuk membangun perekonomian yang diharapkan agar semakin meningkat, selayaknya diusahakan untuk membangun pertumbuhan ekonomi yang pesat agar dapat mencapai kesejahteraan ekonomi sebagai standar hidup penduduk.

Pembangunan adalah kegiatan yang berkesinambungan dengan tujuan utama adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk mewujudkan tujuan tersebut perlu memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan. Pembangunan dapat dilaksanakan dengan lancar apabila ada sumber dana yang mendukung. Menurut APBN sumber pendapatan terbanyak didapat dari sektor perpajakan (Hanum, 2010).

Keberhasilan pembangunan nasional suatu negara sangat ditentukan oleh kemampuannya untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Khususnya Indonesia, daerah memiliki tanggung jawab dan hak untuk sebagai sarana pembangunan ekonomi otonomi, mendirikan dan mengendalikan pemerintahannya sendiri. Kemudian, sumber daya ini didistribusikan di antara area, baik melalui pemekaran yang didasarkan pada pajak dan dana perimbangan atau cara lainnya (Wibisono & Mulyani, 2019). Di Indonesia, pajak memegang peranan penting karena pajak merupakan sumber utama pendanaan pemerintah dan pembangunan. Akibatnya,

semua penduduk harus berkontribusi dan membayar pajak untuk mendorong pertumbuhan nasional (Andrianto & Fadjar, 2017).

Pajak memiliki kedudukan strategis dalam keberlangsungan pembangunan. Negara Indonesia sedang meningkatkan pembangunan di segala bidang menuju masyarakat sejahtera. Pajak memiliki kontribusi yang sangat besar terhadap pendapatan nasional dan merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelegaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan nasional. Dalam rangka pembangunan nasional yang dilaksanakan pemerintah untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, tentunya membutuhkan dana yang tidak sedikit. Maka dari itu untuk mengatasi masalah kebutuhan dana pemerintah harus menggali potensi – potensi yang ada untuk dijadikan sebagai sumber – sumber dana pembiayaan bangunan (Hafsah, 2017).

Pajak merupakan suatu sumber penerimaan yang difungsikan untuk mengarahkan kehidupan ekonomi masyarakat dalam mencapai kesejahteraan sesuai dengan tujuan dari pembangunan nasional. Sehingga, pajak harus diupayakan untuk dikelola dengan baik dan semaksimal mungkin agar keuangan negara dapat berjalan dengan sesuai dan lancar. Pajak adalah pendapatan yang sangat penting dalam penyelenggaraan pemerintahan, pengaturan ekonomi, pemerataan pendapatan dan peningkatan pembangunan suatu negara. Berdasarkan sumber – sumber penerimaan negara, sumber pendapatan negara yang paling besar didapatkan dari sektor pajak. Penerimaan sektor pajak merupakan andalan penerimaan negara yang digunakan untuk melakukan pembangunan infrastruktur.

Untuk mensejahterakan penduduk, pemerintah di Indonesia menerapkan kebijakan otonomi daerah untuk meningkatkan dan mengelola potensi masing –

masing yang ada di daerah tersebut untuk kemakmuran. Salah satu kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal adalah pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Bentuk kebijakannya dituangkan kedalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Pajak merupakan salah satu penerimaan pendapatan Negara yang memiliki kontribusi yang sangat besar terhadap pendapatan nasional. Pajak dalam pengelolaannya, ada beberapa pajak yang masuk ke pemerintahan pusat dan ada yang masuk ke daerah-daerah. Pajak yang saat ini masuk kedaerah adalah pajak bumi dan bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dengan diperkuat adanya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Hal ini diberlakukan karena daerah lah yang lebih mengetahui tentang penataan pemukiman yang ada disetiap wilayah, serta adanya pemetaan yang lebih spesifik yang dilakukan pemerintah daerah melalui dinas yang terkait dalam penataan daerah, dan adanya biaya tersebut, maka akan menjadi PAD yang dapat digunakan pemerintah daerah itu sendiri dalam pelaksanaan pembangunan daerah serta menjaga kestabilan dalam penyusunan APBD

Pendapatan asli daerah merupakan sumber pendapatan yang seringkali dijadikan indikator kemajuan suatu daerah. Suatu daerah mendapatkan sumber pendapatannya dari potensi daerah itu sendiri (Fujianti, 2021). Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang bersumber dari kekayaan daerah itu sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Besarnya Pendapatan Asli Daerah sangat menentukan

tingkat perkembangan otonomi suatu daerah. Adapun sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang diharapkan dapat menjadi salah satu sumber keuangan yang dapat diandalkan dalam penyelenggaraan otonomi daerah yaitu diantaranya pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain pendapatan asli daerah yang sah. Tujuan dilakukan kebijakan otonomi daerah antara lain untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada pemerintah daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah, meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan pemerintahan, memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha. Dengan pengalihan PBB dan BPHTB, maka kedua pajak tersebut diperhitungkan sebagai pajak daerah.

Masih banyak masyarakat yang kurang memiliki kepatuhan dan kesadaran dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Kurangnya kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pajak disebabkan karena masyarakat belum menyadari adanya kewajiban warga negara untuk membayar pajak sesuai dengan Undang – Undang Perpajakan di Indonesia dan juga kualitas pelayanan pajak yang kurang memadai. Menurut (Tjiptono & Chandra, 2011) kualitas pelayanan merupakan ukuran seberapa baik tingkat pelayanan yang diberikan memenuhi kebutuhan dan keinginan pelanggan. menyesuaikan dengan harapan pelanggan. Menurut (Widajantie & Anwar, 2020) petugas pelayanan juga berperan penting dalam kewajiban perpajakan. Pelayanan adalah cara pejabat untuk membantu, mengurus atau memenuhi segala kebutuhan wajib pajak. Terwujudnya pelayanan prima dapat menciptakan kepuasan di kalangan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, hal ini diharapkan dapat meningkatkan

pemenuhan kewajiban wajib pajak. Selain itu masyarakat belum memiliki persepsi yang baik dan benar mengenai fungsi dan manfaat pajak. Hal tersebut menciptakan kondisi masyarakat untuk mencoba – coba menghindari kewajiban membayar pajaknya. Selain itu otoritas pajak daerah juga harus melakukan audit untuk memeriksa kepatuhan terhadap peraturan perpajakan daerah. Dalam proses ini, informasi akuntansi pemerintahan daerah akan diperiksa dan dibandingkan dengan catatan perpajakan daerah untuk memastikan konsistensi dan kepatuhan. Azhar Susanto (2008:11) menyatakan semakin baik kualitas informasi akuntansi maka akan semakin baik kualitas komunikasi di dalam suatu organisasi sehingga akan semakin baik pula integritas organisasi tersebut. Lebih lanjut, informasi yang berkualitas akan meningkatkan pula kualitas pemahaman para pengelola organisasi dalam melihat perubahan-perubahan yang terjadi baik di dalam maupun di luar organisasi sehingga akan dengan cepat dan akurat menanggapi perubahan yang timbul.

Negara sebagai modal pembangunan nasional dalam rangka untuk mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat. Tentunya keberhasilan dalam hal program ini tidak hanya bergantung pada pemerintah dalam hal ini direktorat jenderal pajak tapi juga sangat bergantung pada pengetahuan dan kesadaran wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya (Edisah. P.N, 2018). Oleh karena itu, kesadaran wajib pajak atas fungsi perpajakan sebagai pembiayaan negara sangat diperlukan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Masyarakat harus sadar akan keberadaannya sebagai warga negara dan harus selalu menjunjung tinggi Undang - Undang Dasar 1945 sebagai dasar hukum penyelenggaraan negara.

Tabel 1.1
Target dan Realisasi PBB dan BPHTB Badan Pendapatan Daerah
Deli Serdang.

Tahun	Jenis Data	PBB	BPHTB
2020	Target	259.250.000.000,00	242.250.000.000,00
	Realisasi	184.662.461.562,00	197.245.899.169,44
	Persentase	71,23%	81,42%
2021	Target	512.719.272.055,00	250.000.000.000,00
	Realisasi	192.217.130.174,00	241.309.507.761,00
	Persentase	37,49%	96,52%
2022	Target	507.219.272.055,00	268.500.000.000,00
	Realisasi	217.210.595.465,00	258.172.195.926,00
	Persentase	42,82%	96,15%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

Berdasarkan fenomena di atas, dapat dilihat bahwa realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak mencapai target pada tahun 2020 – 2022 pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

Menurut Waluyo (2011, hal 84) bahwa, “pencapaian target pajak sangat menentukan peningkatan perekonomian bagi daerah tertentu. Hal ini sesuai dengan besarnya jumlah wajib pajak yang memenuhi kewajibannya, dimana semakin besar wajib pajak yang sadar dan membayar kewajibannya maka akan semakin besar pula perolehan pajak suatu daerah”.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, oleh karena itu penulis tertarik ingin melakukan penelitian mengenai hal tersebut dengan membuat skripsi berjudul: **“Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat diidentifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Pada tahun 2020 – 2022 realisasi PBB tidak mencapai targetnya.
2. Pada tahun 2020 – 2022 realisasi BPHTB tidak mencapai targetnya.
3. Kurangnya kepatuhan dan kesadaran wajib pajak.

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah hanya menggunakan 2 pajak daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

1.4 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022?
2. Bagaimana kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022?
3. Bagaimana efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022?
4. Bagaimana kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022.
2. Untuk menganalisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Asli Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022.
3. Untuk menganalisis efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022.
4. Untuk menganalisis kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Bagi Pemerintah

Bagi pemerintah semoga penelitian ini dapat memberikan masukan kepada pihak Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang tentang bagaimana Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah, sehingga pemerintah daerah bisa mengoptimalkan penerimaan daerah khususnya di sektor PBB dan BPHTB.

2. Bagi Pembaca

Bagi pembaca hasil dari penelitian ini dapat sebagai jembatan referensi untuk penelitian selanjutnya di bidang akuntansi khususnya dalam perpajakan.

3. Bagi Peneliti

Bagi peneliti berguna untuk menambah pengetahuan dan wawasan tentang Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

Pada penelitian pengaruh pajak bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang ini dilandaskan oleh teori – teori yang dikutip dari buku, jurnal, dan penelitian – penelitian terdahulu.

2.1.1 Konsep Pajak

2.1.1.1 Pengertian Pajak

Pajak adalah suatu kewajiban warga negara yang merupakan wujud pengabdian terhadap negara yang timbal baliknya tidak bisa dirasakan secara langsung oleh Wajib Pajak. Peranan pajak sebagai salah satu tulang punggung penerimaan negara sangat penting (Henny. Z.L, 2021).

Menurut Undang-Undang No 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar - besarnya kemakmuran rakyat. Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang – Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

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 tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

2.1.1.2 Fungsi Pajak

Menurut Mardiasmo ada 2 fungsi pajak yaitu fungsi anggaran dan fungsi mengatur, berikut penjelasannya:

- a. Fungsi Anggaran (Budgetair)

Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran – pengeluarannya.

- b. Fungsi Mengatur (Cregulerend)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

2.1.1.3 Jenis Pajak

Pajak daerah diatur dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 dibagi menjadi 2 bagian, yaitu:

- a. Pajak Provinsi, yaitu:

1. Pajak Kendaraan Bermotor
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor

3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 4. Pajak Air Permukaan
 5. Pajak Rokok
- b. Pajak Kabupaten/Kota, yaitu:
1. Pajak Hotel
 2. Pajak Restoran
 3. Pajak Hiburan
 4. Pajak Reklame
 5. Pajak Penerangan Jalan
 6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
 7. Pajak Parkir
 8. Pajak Air Tanah
 9. Pajak Sarang Burung Walet
 10. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan
 11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.1.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Terdapat 3 sistem pemungutan pajak, yaitu:

1. Official Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri – cirinya:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.

- 2) Wajib pajak bersifat pasif.
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2. Self Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri – cirinya:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- 2) Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- 3) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3. With Holding System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri – cirinya:

Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan wajib pajak.

2.1.1.5 Kedudukan Hukum Pajak

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., hukum pajak mempunyai kedudukan di antara hukum – hukum sebagai berikut:

1. Hukum perdata, mengatur hubungan antara satu individu dengan individu lainnya.

2. Hukum publik, mengatur hubungan antara pemerintah dengan rakyatnya.

Hukum ini dapat dirinci lagi sebagai berikut:

- Hukum Tatanegara
- Hukum Tata Usaha (Hukum administratif)
- Hukum Pajak
- Hukum Pidana

2.1.2 Pajak Daerah

Menurut Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pengertian pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang memiliki utang oleh orang pribadi atau badan yang memiliki sifat memaksa berdasarkan undang-undang, ini digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah dengan tidak mendapatkan imbalan karena sebesar-besarnya diperuntukkan untuk rakyat dan demi meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan otonomi daerah, pemberian kewenangan untuk mengadakan pemungutan pajak selain pertimbangan kriteria – kriteria perpajakan yang berlaku secara umum, juga harus mempertimbangkan ketetapan suatu pajak sebagai pajak daerah.

2.1.3 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.1.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa – rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi Teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. (Mardiasmo, 2009)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. PBB Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang baru diterapkan berdasarkan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Adapun yang termasuk ke dalam pengertian bangunan diatas ialah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Pagar mewah.
- e. Tempat olah raga.
- f. Galangan kapal, dermaga.
- g. Taman mewah
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- i. Menara

2.1.3.2 Dasar Hukum Pemungutan PBB

Pemungutan PBB didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat, sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak yang terkait. Dasar hukum pemungutan PBB adalah Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2.1.3.3 Objek Pajak dan Subjek Pajak PBB

Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor – faktor seperti letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain – lain. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor – faktor seperti bahan yang digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan dan lain – lain.

Objek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah objek pajak yang:

- a. Digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain:
 - 1) Di bidang ibadah, contoh: masjid, gereja, vihara.
 - 2) Di bidang Kesehatan, contoh: rumah sakit.
 - 3) Di bidang Pendidikan, contoh: madrasah, pesantren.
 - 4) Di bidang sosial, contoh: panti asuhan.
 - 5) Di bidang kebudayaan nasional, contoh: museum, candi.

- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang 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 oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Subjek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

2.1.3.4 Dasar Pengenaan, Tarif, dan Cara Perhitungan PBB.

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Tarif pajak PBB adalah sebesar 01% - 02% dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya nilai jual objek pajak ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.

Cara penghitungan PBB sesuai dengan rumus berikut:

$\text{Pajak Terutang} = \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak}$
--

$$= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

$$= \text{Tarif Pajak} \times \{ \text{NJOP Bumi} + (\text{NJOP Bangunan} - \text{NJOPTKP}) \}$$

Perhitungan jumlah pokok PBB yang terutang dapat dilihat pada contoh berikut

ini. Seorang wajib pajak mempunyai objek pajak berupa:

- 1) Tanah seluas 800 m² dengan harga jual Rp300.000,00/m²
- 2) Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp350.000,00/m²
- 3) Taman seluas 200 m² dengan nilai jual Rp50.000,00/m²
- 4) Pagar sepanjang 120 m dan tinggi rata – rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp175.000,00/m²

Pada daerah di mana objek pajak berada diketahui tarif PBB yang diterapkan dalam peraturan daerah dimaksud adalah 0,2%. Berdasarkan data tersebut diatas, dapat dilakukan perhitungan jumlah pokok pajak yang terutang, sebagaimana di bawah ini.

a. NJOP Bumi: $800 \times \text{Rp}300.000,00 = \text{Rp}240.000.000,00$

b. NJOP Bangunan:

1) Rumah dan garasi

$$400 \times \text{Rp}350.000,00 = \text{Rp}140.000.000,00$$

2) Taman

$$200 \times \text{Rp}50.000,00 = \text{Rp}10.000.000,00$$

3) Pagar

$$(120 \times 1,5) \times \text{Rp}175.000,00 = \underline{\text{Rp}31.500.000,00+}$$

$$\text{Total NJOP Bangunan} = \text{Rp}181.500.000,00$$

$$\text{Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak} = \underline{\text{Rp}10.000.000,00+}$$

$$\text{Nilai Jual Bangunan Kena Pajak} = \underline{\text{Rp}171.500.000,00+}$$

- c. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak = Rp411.500.000,00
- d. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam peraturan daerah 0,25%
- e. PBB terutang: 0,2% x Rp411.500.000,00

2.1.3.5 Tahun Pajak dan Saat Terutang Pajak

Tahun pajak adalah jangka waktu 1 tahun kalender. Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 januari. Penentuan tanggal 1 januari ini sangat terkait dengan ketentuan tentang tahun pajak, yang menggunakan tahun kalender. Karena tahun kalender selalu dimulai pada tanggal 1 januari tahun berjalan maka tentunya saat yang menentukan pajak terutang juga tanggal 1 januari.

2.1.4 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.1.4.1 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Ada beberapa pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), diantaranya yaitu:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas tanah dan atau bangunan, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang di bidang pertanahan dan bangunan. BPHTB merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang baru diterapkan berdasarkan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009.

2.1.3.2 Dasar Hukum Pemungutan BPHTB

Pemungutan BPHTB didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat, sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak yang terkait. Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2.1.4.3 Objek Pajak dan Subjek Pajak BPHTB

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi hal – hal dibawah ini:

- a. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemindahan hak, karena hal – hal dibawah ini.
 - 1) Jual beli.
 - 2) Tukar menukar.
 - 3) Hibah.
 - 4) Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau

badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

- 5) Waris.
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan Sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemegang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.
- 10) Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
- 11) Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan – badan usaha yang bergabung tersebut.

- 12) Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
 - 13) Hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang telah dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat dapat berubah akta hibah.
- b. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemberian hak baru, karena hal – hal dibawah ini.
- 1) Perolehan hak baru atas tanah dan atau bangunan sebagai kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah – tanah yang berasal dari pelepasan hak.
 - 2) Perolehan hak baru atas tanah dan atau bangunan diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Pada BPHTB tidak semua perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak. Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh oleh orang atau badan tertentu, yaitu:

- a. Perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Sementara itu, yang ditetapkan menjadi wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Hal ini berarti pada pengenaan BPHTB, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri orang atau badan yang sama.

2.1.4.4 Dasar Pengenaan, Tarif, dan Cara Perhitungan BPHTB

Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditetapkan dengan ketentuan dibawah ini yaitu:

- a. Dalam hal jual beli, NPOP adalah harga transaksi. Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak – pihak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal tukar menukar, NPOP adalah nilai pasar. Yang dimaksud dengan nilai pasar adalah harga rata – rata dari transaksi jual – beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

- c. Dalam hal hibah, NPOP adalah nilai pasar.
- d. Dalam hal hibah wasiat, NPOP adalah nilai pasar.
- e. Dalam hal waris, NPOP adalah nilai pasar.
- f. Dalam hal pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, NPOP adalah nilai pasar.
- g. Dalam hal pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, NPOP adalah nilai pasar.
- h. Dalam hal peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, NPOP adalah nilai pasar.
- i. Dalam hal pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, NPOP adalah nilai pasar.
- j. Dalam hal pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, NPOP adalah nilai pasar.
- k. Dalam hal penggabungan usaha, NPOP adalah nilai pasar.
- l. Dalam hal peleburan usaha, NPOP adalah nilai pasar.
- m. Dalam hal pemekaran usaha, NPOP adalah nilai pasar.
- n. Dalam hal hadiah, NPOP adalah nilai pasar.
- o. Dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang, NPOP adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah suatu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Sesuai dengan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87 ayat 4 dan 5, besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar enam puluh juta rupaiah untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak

karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar tiga ratus juta rupiah. NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah.

Tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5%. Setiap daerah kabupaten/kota diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tarif pajak yang mungkin berbeda dengan kabupaten/kota lainnya, asalkan tidak lebih dari 5%.

Besaran pokok pajak BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NPOPTKP. Secara umum perhitungan BPHTB adalah sesuai dengan rumus berikut:

$$\begin{aligned} \text{Pajak Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih kecil daripada NJOP, maka perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Pajak Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Perhitungan jumlah pokok BPHTB yang terutang dapat dilihat pada contoh berikut ini. Seorang wajib pajak membeli tanah dan bangunan dengan harga transaksi sebesar Rp65.000.000,00. Diketahui NJOP PBB untuk objek pajak tersebut adalah sebesar Rp55.000.000,00 dan besaran NPOPTKP yang ditetapkan pada kota di mana objek pajak berada adalah sebesar Rp60.000.000,00.

Berdasarkan data tersebut dapat dihitung jumlah BPHTB terutang, sebagaimana di bawah ini.

- 1) Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp65.000.000,00
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp60.000.000,00(_)
- 3) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp5.000.000,00
- 4) Pajak Yang Terutang = $5\% \times \text{Rp}5.000.000,00$ = Rp250.000,00

Contoh lain perhitungan BPHTB yang terutang adalah sebagai berikut. Seorang wajib pajak membeli sebidang tanah dengan harga transaksi Rp40.000.000,00. Diketahui NJOP PBB untuk objek pajak tersebut adalah sebesar Rp50.000.000,00 dan besaran NPOPTKP yang ditetapkan pada kota di mana objek pajak berada adalah sebesar Rp60.000.000,00. Berdasarkan data tersebut dapat dihitung jumlah BPHTB terutang, sebagaimana dibawah ini.

- 1) Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp50.000.000,00
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp60.000.000,00(_)
- 3) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp 0,00
- 4) Pajak Yang Terutang = $5\% \times \text{Rp}0,00$ = Rp NIHIL

2.1.4.5 Tahun Pajak dan Saat Terutang Pajak

Tahun pajak adalah jangka waktu yang lamanya satu tahun takwim kecuali apabila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun takwim. Pajak yang terutang merupakan BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak pada suatu saat, dalam masa pajak, atau dalam tahun pajak menurut ketentuan peraturan daerah tentang BPHTB yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota setempat. Saat terutangnya BPHTB ditetapkan berdasarkan

transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh wajib pajak, yaitu sebagai berikut:

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk:
 - a. Jual – beli.
 - b. Tukar – menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
 - e. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
 - f. Penggabungan usaha.
 - g. Peleburan usaha.
 - h. Pemekaran usaha.
 - i. Hadiah.
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk: lelang.
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk: putusan hakim.
4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk: hibah wasiat dan waris.
5. Sejak tanggal ditandatangani dan terbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk:
 - a. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
 - b. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

2.1.5. Pendapatan Asli Daerah

2.1.5.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Menurut Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Pendapatan asli daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan lain asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan suatu pendapatan yang menunjukkan suatu kemampuan daerah menghimpun sumber – sumber dana untuk membiayai kegiatan rutin maupun pembangunan. Jadi pengertian dari pendapatan asli daerah dapat dikatakan sebagai pendapatan rutin dari usaha – usaha pemerintah daerah dalam memanfaatkan potensi – potensi sumber keuangan daerahnya untuk membiayai pembangunan dan lain – lain.

Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang diperoleh pemerintah daerah atas pelaksanaan kegiatan pemerintah dan pelayanan kepada masyarakat, serta pemanfaatan sumber daya yang dimiliki pemerintah daerah. Pendapatan asli daerah berperan sebagai sumber pendapatan untuk menunjang pembangunan di daerah, misalnya pembangunan infrastruktur.

2.1.5.2 Sumber – Sumber Pendapatan Asli Daerah

Sumber – sumber pendapatan asli daerah berasal dari:

1. Pajak daerah, yaitu pajak – pajak yang ditentukan pemungutan dalam peraturan daerah, dan para pembayar pajak (wajib pajak) tidak menerima imbalan secara langsung dari pemerintah daerah.

2. Retribusi daerah, yaitu pungutan yang dikenakan kepada masyarakat yang menikmati secara langsung fasilitas tertentu yang disediakan pemerintah daerah. Pemungutan juga harus dituangkan dalam peraturan daerah.
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, yaitu pendapatan yang diperoleh dari pengelolaan badan – badan usaha milik daerah maupun Lembaga – lembaga yang dimiliki pemerintah daerah.
4. Lain -lain PAD yang sah, yaitu pendapatan yang diperoleh pemerintah daerah selain tiga jenis pendapatan diatas tersebut. Pendapatan ini antara lain adalah hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, jasa giro, pendapatan bunga, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, serta komisi, potongan atau bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan atau penggadaian barang dan atau jasa oleh daerah.

2.1.6 Efektivitas

Menurut Mardiasmo (2017:134) Efektifitas adalah ukuran berhasil tidaknya pencapaian tujuan suatu organisasi untukn mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi mencapai tujuanmaka organisasi tersebut telah berjalan dengan evektif. Indikator efektifitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (outcome)dari keluaran (output) dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan ,maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Pengertian efektivitas berhubungan dengan derajat keberhasilan suatu operasi pada sektor publik sehingga suatu kegiatan dikatakan efektif jika kegiatan tersebut mempunyai pengaruh besar terhadap kemampuan menyediakan pelayanan masyarakat yang merupakan sasaran yang telah ditetapkan sebelumnya.

Efektivitas merupakan suatu ukuran yang menunjukkan program tersebut berhasil atau tidak. Efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya sasaran yang telah ditetapkan (Elizar. S, 2014).

Adapun rumus perhitungan efektivitas adalah sebagai berikut:

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

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

Efektif atau tidaknya pungutan pajak PBB dan BPHTB yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang akan terlihat dari hasil yang dicapai dengan menyesuaikan dengan tujuan awal yang ditetapkan. Untuk mengukur tingkat efektivitas disajikan kriteria nilai interpretasi sebagai berikut:

Tabel 2.2
Interpretasi Nilai Efektivitas

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

Sumber: Kepdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (Dini Nur, 2015)

2.1.7 Kontribusi

Menurut Mahmudi, kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah dapat memberikan kontribusi atau sumbangan dalam penerimaan Pendapatan Asli Daerah. Untuk mengetahui kontribusi dapat dilakukan dengan cara membandingkan penerimaan PBB dan BPHTB dengan penerimaan Pajak Daerah.

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pemungutan yang dilakukan oleh pemerintah kepada seluruh masyarakat untuk meningkatkan pendapatan pajak, yang dihasilkan melalui kegiatan pelaksanaan proses yang berdasarkan system dan prosedur dalam pemungutan pajak yang sudah berlaku guna untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Adapun rumus kontribusi adalah sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

Kontribusi dapat dikatakan dalam kategori sangat baik apabila rasio menunjukkan angka >50%. Kriteria kontribusi disajikan pada tabel berikut:

Tabel 2.3

Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Persentase Kontribusi	Kriteria
0,00 – 10%	Sangat Kurang
10,10 – 20%	Kurang
20,10 – 30%	Sedang
30,10 – 40%	Cukup Baik
40,10 – 50%	Baik
>50%	Sangat Baik

Sumber: Kepdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (Dini Nur, 2015)

2.1.8 Penelitian Terdahulu

Berikut adalah rangkuman beberapa penelitian terdahulu yang dianggap relevan dengan penelitian ini, dapat dilihat dari tabel berikut:

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti dan Tahun Penelitian	Variabel yang digunakan	Hasil dari Penelitian
1.	(Ayu Alfatarisya, 2022)	Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Air Tanah, dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada Kabupaten Tangerang.	Hasil penelitian ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Air Tanah, dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).
2.	(Ulfa Sari Elvira, 2018)	Analisis Perhitungan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami penurunan dan peningkatan akan tetapi realisasi tidak pernah mencapai target yang telah ditentukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
3.	(Greis Sandekan, 2022)	Efektivitas dan Kontribusi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas yang dicapai oleh pajak BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar selama tahun 2018 – 2020 selama tiga tahun mengalami perubahan yang sangat fluktuatif, dikatakan fluktuatif karena selama tiga tahun tersebut mengalami naik turun pertahunnya.
4.	(Denny Azhari, 2017)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat.	Hasil penelitian ini selama periode 2014 – 2016 realisasi pajak belum mencapai target yang diinginkan. Hasil efektivitas pemungutan pajak BPHTB di 3 tahun terakhir belum mencapai target yang telah ditetapkan sehingga belum memberikan kontribusi yang baik terhadap pendapatan asli daerah kabupaten Langkat.

5.	(Nurhafiani, 2020)	Pengaruh Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penerangan Jalan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Studi Kasus di Kabupaten Pasaman Barat.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pajak bumi dan bangunan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan asli daerah dan pajak penerangan jalan secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pendapatan asli daerah.
6.			

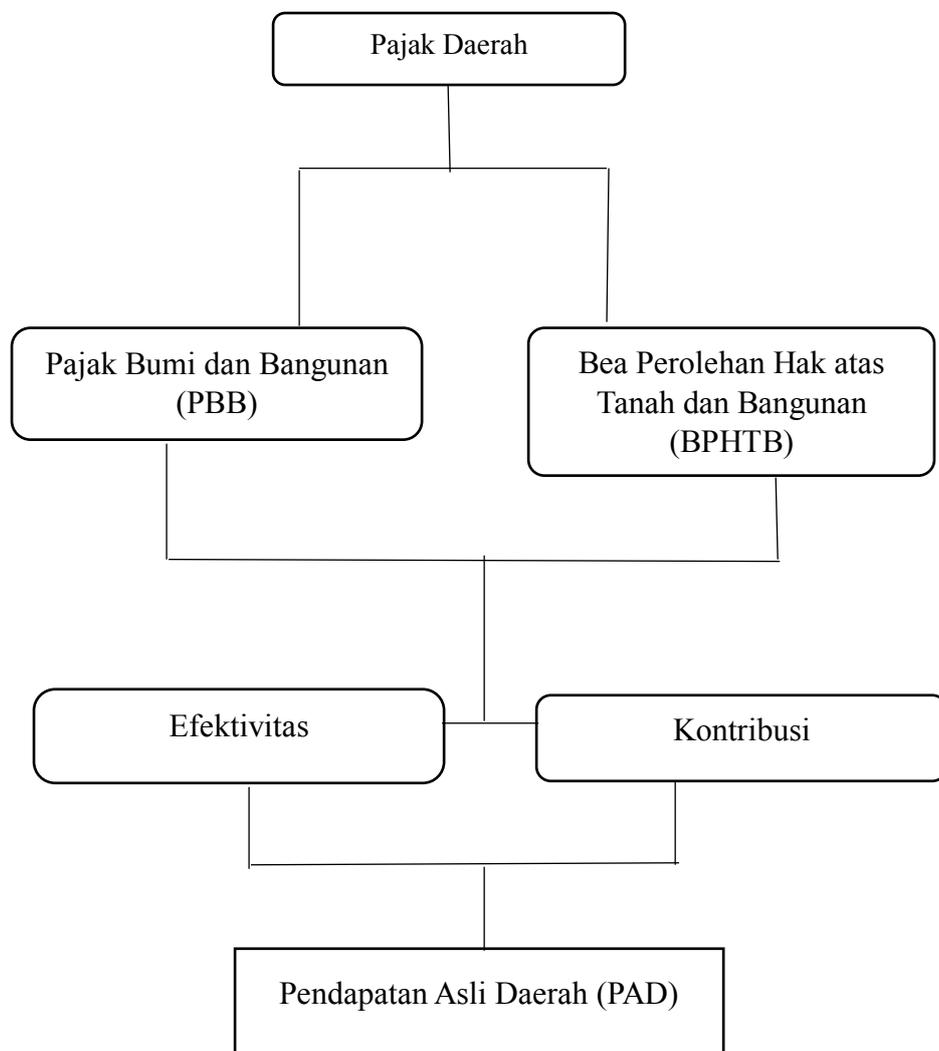
2.2 Kerangka Berfikir

Menurut Sugiyono kerangka berfikir adalah suatu model konseptual yang digunakan sebagai landasan teori yang terkait dengan faktor – faktor dalam penelitian. Suatu penelitian membutuhkan kerangka berfikir agar bisa menjelaskan secara teoritis, dan dapat menjelaskan alasan adanya hubungan antara variabel.

Dalam penelitian ini untuk mengetahui pendapatan asli daerah maka akan diteliti dengan variabel yang mempengaruhinya. Adapun variabel dalam penelitian ini yaitu dikatakan efektivitas dan kontribusi jika Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diperoleh apabila realisasi yang diterima oleh Badan Pendapatan Deli Serdang telah mencapai target yang ditetapkan.

Pendapatan Asli Daerah adalah bagian dari pendapatan daerah yang merupakan penerimaan kas daerah sebagai sarana pemerintah daerah untuk melaksanakan tujuan dan mengoptimalkan kemakmuran rakyat. Apabila Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) bisa mencapai target maka dapat dikatakan efektif dan bisa dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Adapun kerangka berfikir dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut:



Tabel 2.1
Kerangka Berfikir

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif. Menurut Sugiyono (2016), 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 dan diakhirnya menghasilkan sebuah kesimpulan. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan, meringkas berbagai kondisi situasi untuk memperoleh pengetahuan tentang efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

3.2 Defenisi Operasional

- a. Efektivitas PBB adalah berhasil tidaknya sasaran yang telah ditetapkan oleh suatu organisasi, jika mencapai sasaran yang telah ditetapkan maka organisasi tersebut dikatakan berjalan dengan efektif.
- b. Efektivitas BPHTB adalah jika BPHTB berhasil mencapai tujuannya, maka dapat dikatakan bahwa BPHTB telah berfungsi secara efektif.
- c. Kontribusi PBB adalah sumbangan yang diberikan oleh pendapatan pajak PBB untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.
- d. Kontribusi BPHTB adalah sumbangan yang diberikan oleh pendapatan pajak BPHTB untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

3.4 Jenis dan Sumber Data

A. Jenis Data

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah:

1. Data kualitatif, yaitu dengan cara melakukan wawancara dengan pihak yang berwenang pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.
2. Data kuantitatif, yaitu data yang berbentuk angka – angka berupa laporan realisasi dan target serta menganalisis dokumen – dokumen yang berhubungan dengan objek penelitian.

B. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian diperoleh dari perusahaan yang berupa data primer dan sekunder.

1. Data Primer

Data primer merupakan data berupa wawancara atau sejumlah tanya jawab yang dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh berupa data dokumentasi yaitu jumlah hasil dari realisasi, target PBB dan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai sumber data dan berbagai cara. Dalam penelitian ini penulis hanya menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Dokumentasi, yaitu pengumpulan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dan atau dokumentasi bukti lainnya yang di dapat dari Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.
2. Wawancara, yaitu berupa tanya jawab secara langsung dengan mengajukan secara langsung pertanyaan – pertanyaan kepada pihak yang berwenang di Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

Tabel 3.2
Daftar Wawancara

No	Indikator	Pertanyaan
1	PBB	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apa upaya yang dilakukan Bapenda dalam pencapaian target PBB? 2. Faktor -faktor apa saja yang menyebabkan belum tercapainya target PBB? 3. Apa yang dapat mempengaruhi kesadaran wajib pajak?
2	BPHTB	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apa saja faktor yang menyebabkan realisasi penerimaan BPHTB tidak mencapai target? 2. Bagaimana penerapan sanksi hukum terhadap masyarakat yang tidak membayar BPHTB tepat waktu? 3. Sistem apa yang dipakai sebagai dasar pemungutan BPHTP?

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis deskriptif, adapun tahapan analisis data yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan Data

Mendapatkan data yang berupa angka – angka sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian seperti laporan realisasi dan target Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022.

2. Melakukan Analisis

Setelah melakukan tahap pertama penulis melakukan konfirmasi atas data yang diperoleh dengan wawancara kepada pegawai Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

3. Membuat Kesimpulan

Menarik kesimpulan dari hasil yang diteliti atas data yang diperoleh oleh pegawai Badan Daerah Deli Serdang.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

4.1.1 Sejarah Singkat Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Pada masa awal sebelum dibentuk Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Deli Serdang, awalnya Bernama Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Deli Serdang. Mengacu kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2008 tentang tahapan, tata cara, penyusunan, pengendalian dan evaluasi pelaksanaan rencana Pembangunan daerah, yang mengatur penyusunan rencana strategis satuan kerja perangkat daerah yang penyusunannya didasarkan kepada rencana Pembangunan jangka menengah daerah.

4.1.2 Landasan Hukum

- 1) Undang – Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.
- 2) Undang – Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas KKN.
- 3) Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.
- 4) Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem perencanaan nasional.
- 5) Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 6) Peraturan Pemerintah RI Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata cara penyusunan, Pengendalian dan evaluasi pelaksanaan rencana Pembangunan Daerah.

- 7) Instruksi Presiden RI Nomor 7 Tahun 1999 tentang Akuntabilitas kinerja instansi pemerintah.
- 8) Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 5 Tahun 2007 tentang pembentukan organisasi dan tata kerja perangkat Daerah Kabupaten Deli Serdang.
- 9) Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 1 Tahun 2015 tentang rencana Pembangunan jangka menengah Daerah Kabupaten Deli Serdang.
- 10) Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 768 Tahun 2014 tentang perubahan atas peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 886 Tahun 2008 tentang tugas pokok fungsi dan rincian tugas jabatan perangkat Daerah Kabupaten Deli Serdang.

4.1.3 Visi dan Misi

Visi adalah cara pandang jauh ke depan kemana Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang membawa organisasi agar dapat eksis, antisipatif, dan inovatif menghadapi era globalisasi yang sudah di depan mata. Pernyataan visi ini merupakan suatu gambaran yang menantang tentang keadaan masa depan yang ingin dicapai oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang setelah melalui tahapan penyusunan rencana strategis berdasarkan nilai – nilai luhur yang ada.

Visi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang adalah sebagai berikut:

**“TERWUJUDNYA LEMBAGA YANG PROFESIONAL, AKUNTABEL
DAN TRANSPARAN DALAM MENDUKUNG PENINGKATAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH”**

Misi merupakan suatu yang harus dilaksanakan agar tujuan organisasi dapat terlaksana dan berhasil sesuai dengan visi yang ditetapkan. Misi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang adalah:

1. Meningkatkan kualitas dan profesionalisme dalam pelayanan pajak daerah.
2. Meningkatkan kinerja secara akuntabilitas dan transparan dalam pencapaian Pendapatan Asli Daerah yang berbasis teknologi.

4.2 Hasil Penelitian

4.2.1 Analisis Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Untuk mengetahui besarnya efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah dihitung dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah ditetapkan dengan menggunakan rumus:

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

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas PBB 2020} &= \frac{184.662.461.562}{259.250.000.000} \times 100\% \\ &= 72,23\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas PBB 2021} &= \frac{192.217.130.174}{512.719.272.055} \times 100\% \\ &= 37,49\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas PBB 2022} &= \frac{217.210.595.465}{507.219.272.055} \times 100\% \\ &= 42,82\% \end{aligned}$$

Berikut tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2020 – 2022 dapat dilihat pada tabel 4.1.

Tabel 4.1
Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2020 - 2022.

Tahun	Target PBB	Realisasi PBB	Tingkat Efektivitas	Kriteria
2020	259.250.000.000	184.662.461.562	72,23%	Kurang Efektif
2021	512.719.272.055	192.217.130.174	37,49%	Tidak Efektif
2022	507.219.272.055	217.210.595.465	42,82%	Tidak Efektif
Rata – rata			50,84%	Tidak Efektif

Berdasarkan tabel 4.1 diatas, data yang diperoleh pada tahun 2020 telah ditetapkan target penerimaan PBB dengan perolehan Rp.259.250.000.000 dimana realisasi penerimaannya Rp. 184.662.461.562 dan tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memperoleh persentase dengan nilai 72,23% yang memiliki kriteria nilai interpretasi kurang efektif. Pada tahun 2021 telah ditetapkan target penerimaan PBB dengan perolehan Rp.512.719.272.055 dimana realisasi penerimaannya Rp.192.217.130.174 dan tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memperoleh persentase dengan nilai 37,49% yang memiliki kriteria nilai interpretasi tidak efektif. Pada tahun 2022 telah ditetapkan target penerimaan PBB dengan perolehan Rp. 507.219.272.055 dimana realisasi penerimaannya Rp.217.210.595.465 dan tingkat efektivitas Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) memperoleh persentase dengan nilai 42,82% yang memiliki kriteria nilai interpretasi tidak efektif.

4.2.2 Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Untuk mengetahui besarnya efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah dihitung dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah ditetapkan dengan menggunakan rumus:

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

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas BPHTB 2020} &= \frac{197.245.899.169}{242.250.000.000} \times 100\% \\ &= 81,42\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas BPHTB 2021} &= \frac{241.309.507.761}{250.000.000.000} \times 100\% \\ &= 96,52\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas BPHTB 2022} &= \frac{258.172.195.926}{268.500.000.000} \times 100\% \\ &= 96,15\% \end{aligned}$$

Berikut tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun 2020 – 2022 dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2
Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun
2020 -2022.

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Tingkat Efektivitas	Kriteria
2020	242.250.000.000	197.245.899.169	81,42%	Cukup Efektif
2021	250.000.000.000	241.309.507.761	96,52%	Efektif
2022	268.500.000.000	258.172.195.926	96,15%	Efektif
Rata – rata			91,36	Efektif

Berdasarkan Tabel 4.2 diatas, data yang diperoleh pada tahun 2020 telah ditetapkan target penerimaan BPHTB dengan perolehan Rp.242.250.000.000 dimana realisasi penerimaannya Rp.197.245.899.169 dan tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memperoleh persentase dengan nilai 81,42% yang memiliki kriteria nilai interpretasi cukup efektif. Pada tahun 2021 telah ditetapkan target penerimaan BPHTB dengan perolehan Rp.250.000.000.000 dimana realisasi penerimaannya Rp. 241.309.507.761 dan tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memperoleh persentase dengan nilai 96,52% yang memiliki kriteria nilai interpretasi efektif. Pada tahun 2022 telah ditetapkan target penerimaan BPHTB dengan perolehan Rp. 268.500.000.000 dimana realisasi penerimaannya Rp. 258.172.195.926 dan tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memperoleh persentase dengan nilai 96,15% yang memiliki kriteria nilai interpretasi efektif.

4.2.3 Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah

Untuk mengetahui besarnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah dihitung dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah yang telah ditetapkan dengan rumus:

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2020} &= \frac{184.662.461.562}{596.316.675.898} \times 100\% \\ &= 30,96\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2021} &= \frac{192.217.130.174}{672.462.837.506} \times 100\% \\ &= 28,58\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2022} &= \frac{217.210.595.465}{767.669.528.145} \times 100\% \\ &= 28,29\% \end{aligned}$$

Berikut tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2020 – 2022 dapat dilihat pada tabel 4.3.

Tabel 4.3

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2020 – 2022

Tahun	Realisasi PBB	Realisasi Pendapatan Asli Daerah	Kontribusi	Kriteria
2020	184.662.461.562	596.316.675.898	30,96%	Cukup Baik
2021	192.217.130.174	672.462.837.506	28,58%	Sedang

2022	217.210.595.465	767.669.528.145	28,29%	Sedang
Rata – rata			29,27%	Sedang

Berdasarkan tabel 4.3 diatas, diperoleh data pada tahun 2020 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp.184.662.461.562 dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp.596.316.675.898 dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memperoleh persentase 30,96% dengan kriteria interpretasi cukup baik. Pada tahun 2021 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp.192.217.130.174 dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp.672.462.837.506 dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memperoleh persentase 28,58% dengan kriteria interpretasi sedang. Pada tahun 2022 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp.217.210.595.465 dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp.767.669.528.145 dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memperoleh persentase 28,29% dengan kriteria interpretasi sedang.

4.2.4 Analisis Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah

Untuk mengetahui besarnya kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah dihitung dengan cara membandingkan antara realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan realisasi pajak daerah yang telah ditetapkan dengan rumus:

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{\text{Realisasi penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

$$\text{Kontribusi BPHTB 2020} = \frac{197.245.899.169}{596.316.675.898} \times 100\%$$

$$= 33,07\%$$

$$\text{Kontribusi BPHTB 2021} = \frac{241.309.507.761}{672.462.837.506} \times 100\%$$

$$= 35,88\%$$

$$\text{Kontribusi BPHTB 2022} = \frac{258.172.195.926}{767.669.528.145} \times 100\%$$

$$= 33,63\%$$

Berikut tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2020 – 2022 dapat dilihat pada tabel 4.4.

Tabel 4.4
Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2020 – 2022

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi Pendapatan Asli Daerah	Kontribusi	Kriteria
2020	197.245.899.169	596.316.675.898	33,07%	Cukup Baik
2021	241.309.507.761	672.462.837.506	35,88%	Cukup Baik
2022	258.172.195.926	767.669.528.145	33,63%	Cukup Baik
Rata – rata			34,19%	Cukup Baik

Berdasarkan tabel 4.4 diatas, diperoleh data pada tahun 2020 realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp.197.245.899.169 dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp.596.316.675.898 dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memperoleh persentase 33,07% dengan kriteria nilai interpretasi cukup baik. Pada tahun 2021 realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp.241.309.507.761 dengan realisasi Pendapatan

Asli Daerah sebesar Rp.672.462.837.506 dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memperoleh persentase 35,88% dengan kriteria nilai interpretasi cukup baik. Pada tahun 2022 realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp.258.172.195.926 dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp.767.669.528.145 dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memperoleh persentase 33,63% dengan kriteria nilai interpretasi cukup baik.

4.3 Pembahasan

4.3.1 Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Data yang telah diperoleh kemudian diolah agar dapat diketahui tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang. Pada tahun 2020 tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memperoleh persentase 72,23% dengan memiliki kriteria nilai interpretasi kurang efektif. Pada tahun 2021 tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami penurunan sebesar 34,74%. Tingkat efektivitas tahun 2021 memperoleh persentase 37,49% dengan memiliki kriteria nilai interpretasi tidak efektif. Pada tahun 2022 tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memperoleh persentase 42,82% dengan memiliki kriteria nilai interpretasi tidak efektif.

Dari hasil analisis data yang telah diuraikan diatas, rata – rata tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 sebesar 50,84% yang dikategorikan tidak efektif. Berdasarkan hasil wawancara kepada staf bidang Pajak Bumi dan Bangunan

(PBB) dapat dilihat bahwa kurangnya kepatuhan dan kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak dan kurangnya pemahaman wajib pajak untuk membayar pajaknya.

4.3.2 Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Berdasarkan data yang sudah diolah, pada tahun 2020 tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memperoleh persentase 81,42% dengan memiliki kriteria nilai interpretasi cukup efektif. Pada tahun 2021 tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami kenaikan 15,1% menjadi 96,52% dengan memiliki kriteria nilai interpretasi efektif. Pada tahun 2022 tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memperoleh persentase 96,15% dengan memiliki kriteria nilai interpretasi efektif.

Dari hasil analisis data yang telah diuraikan diatas, rata – rata tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 sebesar 91,36% yang dikategorikan efektif.

4.3.3 Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Berdasarkan data yang sudah diolah, pada tahun 2020 kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar 30,96% dengan memiliki nilai kriteria interpretasi cukup baik. Pada tahun 2021 kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami penurunan sebesar 2,38% menjadi 28,58% dengan memiliki nilai kriteria interpretasi sedang. Pada tahun 2022 kontribusi Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) sebesar 28,29% dengan memiliki nilai kriteria interpretasi sedang.

Dari hasil analisis data yang telah diuraikan diatas, rata – rata tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 sebesar 29,27% yang dikategorikan sedang.

4.3.4 Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Berdasarkan data yang diperoleh dan sudah diolah diatas dapat diketahui bahwa pada tahun 2020 kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 33,07% dengan memiliki nilai kriteria interpretasi cukup baik. Pada tahun 2021 kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami kenaikan sebesar 2,81% menjadi 35,88% dengan memiliki nilai kriteria interpretasi cukup baik. Pada tahun 2022 kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 33,63% dengan memiliki nilai kriteria interpretasi cukup baik.

Dari hasil analisis data yang telah diuraikan diatas, rata – rata tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 sebesar 34,19% yang dikategorikan cukup baik.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan tentang efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 sebesar 50,84% yang dikategorikan tidak efektif.
2. Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 sebesar 91,36% yang dikategorikan efektif.
3. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 sebesar 29,27% yang dikategorikan sedang.
4. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang Tahun 2020 – 2022 sebesar 34,19% yang dikategorikan cukup baik.

5.2 Saran

Berdasarkan pada penelitian yang dilakukan dan hasil kesimpulan yang diperoleh, maka saran yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang melakukan sosialisasi kepada wajib pajak berkaitan dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini dilakukan agar penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat mencapai target setiap tahunnya.
2. Saran bagi pembaca untuk hasil penelitian ini agar dapat memberikan pengetahuan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga dapat dijadikan referensi perluasan penelitian selanjutnya.
3. Saran bagi penulis agar lebih memperdalam ilmu mengenai perpajakan, yaitu tentang pajak daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.

5.3 Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki keterbatasan yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk peneliti selanjutnya agar dapat memberikan hasil yang lebih baik lagi. Adapun keterbatasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Objek penelitian ini hanya difokuskan pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang.
2. Penelitian ini hanya menggunakan 2 pajak daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Peneliti selanjutnya dapat menambah pajak daerah lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ammy, B. (2023). *Pengaruh Program Pemutihan Pajak Kendaraan Bermotor, Pembebasan Bea Balik Nama (BBN) Kendaraan Bermotor, dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Kendaraan Bermotor dengan Sosialisasi Perpajakan sebagai Variabel Moderating*. Owner: Riset dan Jurnal Akuntansi, 7(1), 173-183.
- Andrianto, M. R., & Fadjar, A. (2017). *Pengaruh pengungkapan corporate social responsibility terhadap agresivitas pajak*.
- Astuty, W. (2015). *Pengaruh Pengetahuan Manajer Tentang Sistem Informasi Akuntansi Manajemen Terhadap Gaya Pengendalian Manajemen*. Kumpulan Jurnal Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, (02).
- Ayu Alfatarisya, (2022). *“Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Air Tanah, dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada Kabupaten Tangerang*.
- Dahrani et al. *Kepatuhan Wajib Pajak Peraturan Perundang-undangan Perpajakan....2021*
- Dini Nur Adhalia, (2015). *“Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah” (studi kasus pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang Periode 2011-2014)*. Skripsi S-1 Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Widyatama.
- Fitriani, S. (2006). *Pengaruh Penerapan Sistem Administrasi Perpajakan Modern Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Medan Timur. Manajemen Perpajakan, 1999 (Desember), 1-6*.
- Fujianti, D., & Sachintania, A. (2021). *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kab. Bandung*. Jurnal E-Bis, 5(2), 561-572.
- Hafsah, (2017). *“Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak atas Penyampaian SPT masa PPN dengan Penerapan Elektronik SPT (e-SPT) (Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Medan Kota)”*.
- Hani, Syafrida. Sari, M. H. (2014). *“Analisis Masalah Sistem Pengawasan Pemungutan Pajak Restoran dalam Peningkatan PAD Kota Medan”*. Jurnal pembangunan perkotaan, 2(1), pp. 2338-6754.
- Hanum, Z. (2010). *“Peranan Anggaran Penerimaan Pajak Daerah Sebagai Alat Perencanaan dan Pengawasan Studi Kasus di Dinas Pendapatan Daerah*

Sumatera Utara". Jurnal Ilmiah Kultura a ISSN: 1411-0229 Vol 11 No.1 Sept 2010

- Lingga, F. R., & Nurlaila, N. (2022). *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak BEA Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan BPHTB DAN PBB-P2 terhadap PAD di Kabupaten Aceh Selatan*. JIKEM: Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi dan Manajemen, 2(2), 1561-1568.
- Lubis, Henny Zurika. (2021). "Pengaruh Sistem Administrasi Perpajakan Modern Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak". *Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora 2021, ke-1*.
- Mahmudi, *Akuntansi Sektor Publik*, Edisi Revisi (Yogyakarta: UII Press, 2016)
- Mardiasmo. *Perpajakan*, Edisi Revisi 2009.
- Mardiasmo. (2010). *Perpajakan*, Edisi Ketiga, Andi Offset, Yogyakarta.
- Nainggolan, E. P. (2018). "Pengaruh Pengetahuan Wajib Pajak, Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Motivasi Membayar Pajak Dengan Penerapan UU Tax Amnesty Sebagai Variabel Moderating Pada KANWIL DJP SUMUT I MEDAN. *Liabilities Jurnal Pendidikan Akuntansi e-ISSN 2620-5866*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata cara penyusunan, Pengendalian dan evaluasi pelaksanaan rencana Pembangunan daerah.
- Selfiani, S., Kadir, H. A., & Yusuf, D. (2022). *Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palu*. Jurnal Kolaboratif Sains, 5(5), 228-238.
- Sinambela, E. (2014). "Efektivitas Anggaran Pendapatan Daerah Kabupaten Batu Bara". *Ekonomikawan*, 14(2), pp. 155-170.
- Siti Rafidah Aziz Bin Sugito, 2021. "Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Hotel Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Tulungagung".
- Syska Lady Sulistyowatie, (2017). "Pengaruh PBB dan BPHTB terhadap Pajak Daerah Kabupaten Klaten". *JRAK*, Volume 13. No 2.
- Sugiyono, (2016). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*
- Sugiyono, (2016). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Waluyo, (2011), *Perpajakan Indonesia*, Edisi kesepuluh, Jakarta: Salemba Empat.

Wibisono, T., & Mulyani, Y. S. (2019). *Efektivitas pajak bumi bangunan perdesaan dan perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Tasikmalaya*. Jurnal *Economica*, 3(2).

Yusran, Rio Rahmat, and Dian Lestari Siregar. "Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau." Jurnal *Akrab Juara* 2, no. 3 (2017): 73–84.

**Realisasi dan Target Pendapatan Asli Daerah Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Deli Serdang Tahun 2020**

NO	JENIS PENERIMAAN DAERAH	2020		
		TARGET	REALISASI	%
1	Pajak Hotel	7,225,000,000	3,143,851,937	43.51
2	Pajak Restoran	35,275,000,000	18,500,845,680	52.45
3	Pajak Hiburan	2,975,000,000	1,728,960,967	58.12
4	Pajak Reklame	13,600,000,000	6,881,984,169	50.60
5	Pajak Penerangan Jalan	287,471,250,000	172,394,738,790	59.97
6	Pajak Galian C	11,900,000,000	743,346,884	6.25
7	Pajak Parkir	8,925,000,000	4,982,667,354	55.83
8	Pajak Air Tanah	12,750,000,000	6,016,319,386	47.19
9	Pajak Sarang Burung Walet	50,000,000	12,600,000	25.20
10	Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)	259,250,000,000	184,662,461,562	71.23
11	BPHTB	242,250,000,000	197,248,899,169	81.42
Total PAD		881,671,250,000	596,316,675,898	67.63

Sumber : Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang

**Realisasi dan Target Pendapatan Asli Daerah Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Deli Serdang Tahun 2021**

NO	JENIS PENERIMAAN DAERAH	2021		
		TARGET	REALISASI	%
1	Pajak Hotel	7,647,975,000	4,568,731,781	59.74
2	Pajak Restoran	38,000,000,000	21,692,359,275	57.09
3	Pajak Hiburan	4,000,000,000	1,451,776,607	36.29
4	Pajak Reklame	15,000,000,000	10,996,152,449	73.31
5	Pajak Penerangan Jalan	295,105,000,000	183,793,206,292	62.28
6	Pajak Galian C	36,000,000,000	5,182,008,132	14.39
7	Pajak Parkir	11,000,000,000	4,111,433,217	37.38
8	Pajak Air Tanah	19,000,000,000	6,390,450,844	33.63
9	Pajak Sarang Burung Walet	50,000,000	17,700,000	35.40
10	Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)	512,719,272,055	192,217,130,174	37.49
	- Pokok Piutang	257,719,272,055	18,208,077,097	7.07
	- Pokok Tahun Berjalan	255,000,000,000	174,009,053,077	68.24
11	BPHTB	250,000,000,000	242,041,888,735	96.82

Total PAD	1,188,522,247,055	672,462,837,506	56.58
-----------	-------------------	-----------------	-------

Sumber : Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang

**Realisasi dan Target Pendapatan Asli Daerah Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Deli Serdang Tahun 2022**

NO	JENIS PENERIMAAN DAERAH	2022		
		TARGET	REALISASI	%
1	Pajak Hotel	8.247.975.000	5.997.886.543	72,72
2	Pajak Restoran	38.750.000.000	35.612.706.786	91,90
3	Pajak Hiburan	5.200.000.000	6.231.245.474	119,8
4	Pajak Reklame	17.500.000.000	11.283.642.306	64,48
5	Pajak Penerangan Jalan	295.105.000.000	203.334.563.003	68,90
6	Pajak Parkir	13.000.000.000	6.645.503.456	51,12
7	Pajak Air Tanah	18.000.000.000	22.128.115.376	122,93
8	Pajak Sarang Burung Walet	75.000.000	10.600.000	14,13
9	Pajak Galian C	30.000.000.000	1.042.473.810	3,47
10	Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)	507.219.272.055	217.210.595.465	42,82
	- Pokok Piutang	252.219.272.055	26.544.517.370	10,52
	- Pokok Tahun Berjalan	255.000.000.000	190.666.078.095	74,77
11	BPHTB	268.500.000.000	258.172.195.926	96,15
Total PAD		1.201.597.247.055	767.669.528.145	63,89

Sumber : Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang

Daftar Wawancara

Narasumber: Andi Septi Prawira

Jabatan: Staf bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

1. Apa upaya yang dilakukan Bapenda dalam pencapaian target PBB?

Upaya yang dilakukan Bapenda dalam pencapaian target PBB:

- a. Melakukan penyuluhan dan seminar untuk meningkatkan minat dan partisipasi masyarakat dalam mengelola dan membayar PBB.
- b. Mendatangi rumah masyarakat secara door to door dengan cara memberikan pemahaman untuk segera membayar pajak.

2. Faktor -faktor apa saja yang menyebabkan belum tercapainya target PBB?

Faktor – faktor yang menyebabkan belum tercapainya target PBB:

- a. Kurangnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.
- b. Kurangnya pemahaman wajib pajak untuk membayar pajaknya.

3. Apa yang dapat mempengaruhi kesadaran wajib pajak?

- a. Pelayanan pada wajib pajak.
- b. Penegakan hukum pajak dan pengetahuan pajak.
- c. Memberikan penyuluhan kepada wajib pajak

Lubuk Pakam, September 2023

(Andi Septi Prawira)

Daftar Wawancara

Nama: Indah Wahyuni Nasution

Jabatan: Staf bidang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Apa saja faktor yang menyebabkan realisasi penerimaan BPHTB tidak mencapai target?

Faktor – faktor penyebab tidak tercapainya target penerimaan BPHTB:

- a. Kurangnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.
- b. Batalnya transaksi peralihan hak yang dimohonkan oleh wajib pajak dikarenakan alasan – alasan tertentu.
- c. Wajib pajak tidak memiliki cukup uang untuk membayar pajak peralihan hak tersebut.

2. Bagaimana penerapan sanksi hukum terhadap masyarakat yang tidak membayar BPHTB tepat waktu?

Tidak ada penerapan sanksi hukum terhadap masyarakat yang tidak membayar BPHTB tepat waktunya, yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang adalah menghapus atau membatalkan data permohonan verifikasi yang telah masuk apabila wajib pajak tidak juga melakukan pembayaran.

3. Sistem apa yang dipakai sebagai dasar pemungutan BPHTP?

Sistem yang dipakai sebagai dasar pemungutan BPHTB adalah self assesment dimana wajib pajak melakukan perhitungan sendiri dan melaporkan data transaksi dan data nilai jual objek pajak PBB kedalam aplikasi pelayanan pajak BPHTB sesuai dengan peraturan dan Undang – undang yang berlaku.

Lubuk Pakam, September 2023

(Indah Wahyuni Nasution)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3. Medan, Telp. 061-6624567, Kode Pos 20238

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Siska Wulandari
NPM : 1905170342
Dosen Pembimbing : Masta Sembiring, SE., M.Ak
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Perpajakan
Judul Penelitian : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Item	Hasil Evaluasi	Tanggal	Paraf Dosen
Bab 1	Tambahkan fenomena dan latar belakang masalah	10/07-23	f
Bab 2	Tambahkan ^{stasi} jurnal dosen umsu	10/07-23	f
Bab 3	Dari Pengaruh ganti analisis	12/07-23	f
Daftar Pustaka	Mendeley. update 10 tahun terakhir	12/07-23	f
Instrumen Pengumpulan Data Penelitian	Sudah lengkap	12/07-23	f
Persetujuan Seminar Proposal	Acc Sempro	15/07-23	f

Diketahui oleh:
Ketua Program Studi

(Assoc. Prof. Dr. Hj. Zulia Hanum, SE., M., Si)

Medan, 15 Juli 2023
Disetujui oleh:
Dosen Pembimbing

(Masta Sembiring, SE., M.Ak.)



MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 ☎ (061) 6624567 Ext: 304 Medan 20238

BERITA ACARA SEMINAR PROGRAM STUDI AKUNTANSI

Pada hari ini *Rabu, 09 Agustus 2023* telah diselenggarakan seminar Program Studi Akuntansi menerangkan bahwa :

Nama : *Siska Wulandari*
NPM. : 1905170342
Tempat / Tgl.Lahir : Pasar Miring, 12 November 2001
Alamat Rumah : Pasar Miring Dusun Utama Kecamatan Pagar Merbau
Judul Proposal : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Disetujui / tidak disetujui *)

Item	Komentar
Judul
Bab I	<i>data harus ada identifikasi masalah</i> <i>rumus masalah</i>
Bab II	<i>kegiatan pustaka rumus</i> <i>kegiatan koefisien</i>
Bab III	<i>tempat penelitian</i> <i>daftar wawancara</i>
Lainnya	<i>sistematika penulisan</i> <i>kenai buku pedoman</i>
Kesimpulan	<input checked="" type="checkbox"/> Lulus <input type="checkbox"/> Tidak Lulus

Medan, 09 Agustus 2023

TIM SEMINAR

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Hj. Zulia Hanum, SE., M.Si

Sekretaris

Riva Ubar Harahap, SE., Ak., M.Si., CA., CPA

Pembimbing

Masta Sembiring, SE., M.Ak

Pembanding

Dr. Eka Nurmala Sari, SE., M.Si., Ak., CA



MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapt. Mukhtar Basri No. 3 Tel. (061) 6624567 Ext: 304 Medan 220238



PENGESAHAN PROPOSAL

Berdasarkan hasil Seminar proposal Program Studi Akuntansi yang diselenggarakan pada hari *Rabu, 09 Agustus 2023* menerangkan bahwa:

Nama : Siska Wulandari
NPM : 1905170342
Tempat / Tgl.Lahir : Pasar Miring, 12 November 2001
Alamat Rumah : Pasar Miring Dusun Utama Kecamatan Pagar Merbau
Judul Proposal : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Proposal dinyatakan syah dan memenuhi Syarat untuk menulis Sekripsi dengan pembimbing : *Masta Sembiring, SE., M.Ak*

Medan, 09 Agustus 2023

TIM SEMINAR

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Ni. Zulia Hanum, SE., M.Si

Sekretaris

Riva Ubar Harahap, SE., Ak., M.Si., CA., CPA

Pembimbing

Masta Sembiring, SE., M.Ak

Pembanding

Dr. Eka Nurmala Sari, SE., M.Si., Ak., CA

Diketahui / Disetujui
a.n.Dekan
Wakil Dekan I

Assoc. Prof. Dr. Ade Gurawan, SE, M.Si
NIDN : 0105067601



UMSU

Kepada Yth.

Bapak Dekan

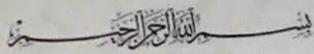
Fakultas Ekonomi

Univ. Muhammadiyah Sumatera Utara

PERMOHONAN IZIN PENELITIAN

Medan, 19 Juni

20 23



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Lengkap : SISKA WULANDARI

NPM : 1905170342

Tempat/Tgl Lahir : PASAR MIRING
12 NOVEMBER 2001

Program Studi : Akuntansi

Alamat Mahasisw : PASAR MIRING DUSUN UTAM
A MOSI

Tempat Penelitian: BADAN PEMPATATAN DAERAH
DELSERDANG

Alamat Penelitian : JL. JENDERAL SUDIRMAN NO
02

Memohon kepada Bapak untuk pembuatan izin penelitian sebagai syarat untuk memperoleh data dan identifikasi masalah dari perusahaan tersebut guna pengajuan judul penelitian.

Berikut saya lampirkan syarat-syarat lain :

1. Kwitansi SPP tahap berjalan

Demikian permohonan ini saya buat dengan sebenarnya, atas perhatian Bapak saya ucapkan terima kasih

Diketahui :
Ketua jurusan / Sekretaris

(Riva Ubar Harahap, SE., M.Si, Ak, CA, CPA)

Wassalam
Pemohon

(Siska Wulandari)



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3. Medan, Telp. 061-6624567, Kode Pos 20238

PERMOHONAN JUDUL PENELITIAN

No. Agenda: /IDL/SKR/AKT/FEB/UMSU/19/01/2023

Kepada Yth.
Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
di Medan

Medan, 19/01/2023

Dengan hormat.
Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Siska Wulandari
NPM : 1905170342
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Perpajakan

Dalam rangka proses penyusunan skripsi, saya bermohon untuk mengajukan judul penelitian berikut ini:

Identifikasi Masalah : 1. Permasalahan PBB di Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang, yaitu masalah dalam usaha pemungutan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak. 2. Permasalahan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang, yaitu masih kurang ya pemahaman wajib pajak dalam sistem dan prosedur pembayaran pajak.

Rencana Judul : 1. Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah
2. Analisis Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah
3. Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek/Lokasi Penelitian : Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Demikianlah permohonan ini saya sampaikan. Atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

Hormat Saya
Pemohon

(Siska Wulandari)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3. Medan, Telp. 061-6624567, Kode Pos 20238

PERSETUJUAN JUDUL PENELITIAN

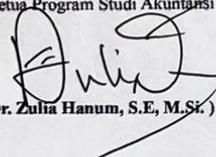
Nomor Agenda: /JDL/SKR/AKT/FEB/UMSU/19/01/2023

Nama Mahasiswa : Siska Wulandari
NPM : 1905170342
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Perpajakan
Tanggal Pengajuan Judul : 19/01/2023
Nama Dosen pembimbing* : Masta Sembiring, SE., M.Ak (21 Februari 2023)

Judul Disetujui**)

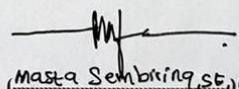
Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan
(PBB) dan Bea Perolehan Hak atas
Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap
Pendapatan Asli Daerah Pada Badan
Pendapatan Daerah Deli Serdang.

Disahkan oleh:
Ketua Program Studi Akuntansi


(Dr. Zulia Hanum, S.E., M.Si.)

Medan, 23 Februari 2023

Dosen Pembimbing


(Masta Sembiring, SE., M.Ak)

Keterangan:

*1) Disisi oleh Pimpinan Program Studi

**2) Disisi oleh Dosen Pembimbing

setelah disahkan oleh Prodi dan Dosen Pembimbing, scan/foto dan uploadlah lembar ke-2 ini pada form online "Upload pengesahan Judul Skripsi"



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengemudi surat ini agar diarahkan
kepada yang bersangkutan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://feb.umsu.ac.id> feb@umsu.ac.id [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Nomor : 1536/IL3-AU/UMSU-05/F/2023
Lampiran : -
Perihal : **Izin Riset Pendahuluan**

Medan, 01 Dzulhijjah 1444 H
19 Juni 2023 M

Kepada Yth.
Bapak/Ibu Pimpinan
Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang
Jln. Jenderal Sudirman No. 02 Lubuk Pakam
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan hormat, sehubungan mahasiswa kami akan menyelesaikan studi, untuk itu kami memohon kesediaan Bapak / Ibu sudi kiranya untuk memberikan kesempatan pada mahasiswa kami melakukan riset di Perusahaan / Instansi yang Bapak / Ibu pimpin, guna untuk penyusunan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S-1)

Adapun mahasiswa/i di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara tersebut adalah:

Nama : Siska Wulandari
Npm : 1905170342
Program Studi : Akuntansi
Semester : VIII (Delapan)
Judul Skripsi : Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Demikianlah surat kami ini, atas perhatian dan kerjasama yang Bapak / Ibu berikan kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



Tembusan :
1. Peringgal

Dekan

Dr. H. Januri, SE., MM., M.Si
NIDN : 0109086502





UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menandatangani surat ini agar diperhatikan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://feb.umsu.ac.id> feb@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [u umsumedan](#)

**PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING
PROPOSAL / SKRIPSI MAHASISWA**

NOMOR : 1540/TGS/II.3-AU/UMSU-05/F/2023

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, berdasarkan
Peretujuan permohonan judul penelitian Proposal / Skripsi dari Ketua / Sekretaris :
Program Studi : Akuntansi
Pada Tanggal : 23 Februari 2023

Dengan ini menetapkan Dosen Pembimbing Proposal / Skripsi Mahasiswa :

Nama : Siska Wulandari
N P M : 1905170342
Semester : VIII (Delapan)
Program Studi : Akuntansi
Judul Proposal / Skripsi : Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak
atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli
Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Dosen Pembimbing : **Masta Sembiring, SE., M.Ak**

Dengan demikian di izinkan menulis Proposal / Skripsi dengan ketentuan :

1. Penulisan berpedoman pada buku panduan penulisan Proposal/ Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU.
2. Pelaksanaan Sidang Skripsi harus berjarak 3 bulan setelah pelaksanaan Seminar Proposal ditandai dengan Surat Penetapan Dosen Pembimbing Skripsi
3. **Proyek Proposal / Skripsi dinyatakan " BATAL " bila tidak selesai sebelum Masa Daluarsa tanggal : 19 Juni 2024**
4. Revisi Judul

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Ditetapkan di : Medan
Pada Tanggal : 01 Dzulhijjah 1444 H
19 Juni 2023 M

Dekan

Dr. H. Januri, SE., MM., M.Si
NIDN : 0109086502



Tembusan :
1. Pertiinggal





PEMERINTAH KABUPATEN DELI SERDANG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

JL. JENDERAL SUDIRMAN NO.2 LUBUK PAKAM - 20512
 TEL/FAX (061) - 7955788
 E-mail : bapenda@deliserdangkab.go.id

Lubuk Pakam, 04 Juli 2023

Nomor : 390/KMA/2023
 Lamp : -
 Sifat : -
 Hal : Izin Riset

Kepada ;
 Yth. Dekan Fakultas Ekonomi
 dan Bisnis
 Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Tempat

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor : 1536/II.3AU/UMSU-05/F/2023 tanggal 19 Juni 2023 Perihal Izin Riset Pendahuluan di Badan Pendapatan Daerah.

Pada prinsipnya kami tidak keberatan dan menyetujui Izin Riset di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang, atas nama :

Nama : Siska Wulandari
 Nim : 1905170342
 Program Studi : Akuntansi
 Semester : VIII (Delapan)
 Judul Skripsi : Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Demikian di sampaikan untuk di maklumi.

An. KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH
 KABUPATEN DELI SERDANG
 SEKRETARIS



HENDRA GUNAWAN AM., S.H., MH
 KEPALA DAERAH
 DELI SERDANG
 91205 201101 1 006



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://feb.umsu.ac.id> feb@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Nomor : 2389/IL.3-AU/UMSU-05/F/2023
 Lamp. : -
 Hal : Menyelesaikan Riset

Medan, 13 Shafar 1445 H
 30 Agustus 2023 M

Kepada Yth.
 Bapak/ Ibu Pimpinan
Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang
 Jln. Jenderal Sudirman No.02 Lubuk Pakam
 Di-
 Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan hormat, sehubungan mahasiswa/i kami akan menyelesaikan studinya, mohon kesediaan bapak/ibu untuk memberikan kesempatan pada mahasiswa kami melakukan riset di perusahaan/instansi yang bapak/ibu pimpin, guna untuk *melanjutkan Penyusunan / Penulisan Skripsi pada Bab IV – V*, dan setelah itu mahasiswa yang bersangkutan mendapatkan surat keterangan telah selesai riset dari perusahaan yang bapak/ibu pimpin, yang merupakan salah satu persyaratan dalam penyelesaian program studi **Strata Satu (S1)** di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Adapun mahasiswa/i di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara tersebut adalah:

Nama : Siska Wulandari
 N P M : 1905170342
 Semester : VIII (Delapan)
 Program Studi : Akuntansi
 Judul Skripsi : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Demikianlah harapan kami, atas bantuan dan kerjasama yang Bapak/Ibu berikan, Kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



Tembusan :
 1. Pertinggal



Dekan

Dr. H. Janot, SE., MM., M.Si., CMA
 NIDN : 0109086502





PEMERINTAH KABUPATEN DELI SERDANG
BADAN PENDAPATAN DAERAH

JL. JENDERAL SUDIRMAN NO.2 LUBUK PAKAM - 20512

TEL/FAX (061) - 7955788

E-mail : bapenda@deliserdangkab.go.id

07 September 2023

Nomor : 870/4408/2023
Lamp : -
Sifat :
Hal : Selesai Riset

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi
dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
di -

Medan

Sehubungan dengan surat saudara Nomor : 2389/II.3-AU/UMSU-05/F/2023 Tanggal 30 Agustus 2023, perihal Menyelesaikan Riset, di Informasikan kepada Saudara bahwa Mahasiswi, atas nama :

Nama : Siska Wulandari
Nim : 1905170342
Semester : VIII (Delapan)
Program Studi : Akuntansi
Judul : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Deli Serdang

Telah selesai melaksanakan riset pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang.

Demikian di sampaikan untuk di maklumi.

**An. KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN DELI SERDANG
SEKRETARIS**



**HENDRA GUNAWAN, AM, SH, MH
PENATA TK.I**

NIP: 19791205 201101 1 006

DAFTAR RIWAYAT HIDUP**Data Pribadi**

Nama : Siska Wulandari
NPM : 1905170342
Tempat dan tanggal lahir : Pasar Miring, 12 November 2001
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Pasar Miring Dusun Utama
Anak Ke : 3 Dari 5 Bersaudara

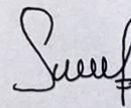
Nama Orang Tua

Nama Ayah : Ismail, S.Sos
Nama Ibu : Sri Sudarmi, S.Pd
Alamat : Pasar Miring Dusun Utama

Pendidikan Formal

1. SD Negeri 101912 Pagar Merbau
2. SMP Negeri 2 Lubuk Pakam
3. SMA Negeri 2 Lubuk Pakam
4. Tahun 2019-2023, tercatat sebagai Mahasiswa pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Medan, September 2023



SISKA WULANDARI