

**ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM  
MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH  
KOTA MEDAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagai Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S. Ak)  
Program Studi Akuntansi*



**Oleh :**

**NAMA : FIKA UTARI  
NPM : 1405170636  
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI**

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



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

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 17 Oktober 2018, pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya :

MEMUTUSKAN

Nama : FIKKA UTARI  
NPM : 1405170636  
Program Studi : AKUNTANSI  
Judul Skripsi : ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUKU DAN BANGUNAN  
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH  
KOTA MEDAN

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

TM PENGUJI

Penguji I

Zulia Hanum, SE., M.Si

Penguji II

Surya Santaya, SE., MM

Pembimbing

Hj. Bahran, SE., M.Si

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



H. NURI, SE, MM, M.Si

ADE GUNAWAN, SE, 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 : FIKA UTARI  
NPM : 1405170636  
Program Studi : AKUNTANSI  
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN  
Judul Skripsi : ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi

Medan, September 2018

Pembimbing

HJ. DAIRANI, SE, M.Si

Diketahui/Disetujui  
Oleh :

Ketua Program Studi Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si

Dekan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

H. JANURI, SE, MM, M.Si



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

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : FIKA UTARI  
N.P.M : 1405170636  
Program Studi : AKUNTANSI  
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN  
Judul Skripsi : ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH  
KOTA MEDAN

Tanggal	Deskripsi Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
26 Sept	lihat pedoman FEB UMSU		
	- Bab II buat jumlah lebih, rumus & detail perusahaan per. Ganti jumlah Hg. Orisan.		
	Kurangi data & detail yg salah		
27 Sept	perbaiki jumlah dari Bab I s/d Bab II		

Pembimbing Skripsi

Hj. DAHRANI, SE, M.Si

Medan, September 2018  
Diketahui /Disetujui  
Ketua Program Studi Akuntansi

FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si



## SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : Fika Utari  
NPM : 1405170636  
Konsentrasi : Akuntansi & Perpajakan  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis (Akuntansi/Perpajakan/Manajemen/Ekonomi Pembangunan)  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Menyatakan Bahwa ,

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atas usaha saya sendiri , baik dalam hal penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data penelitian, dan penyusunan laporan akhir penelitian/skripsi
2. Saya bersedia dikenakan sanksi untuk melakukan penelitian ulang apabila terbukti penelitian saya mengandung hal-hal sebagai berikut
  - Menjiplak /plagiat hasil karya penelitian orang lain
  - Merekayasa data angket, wawancara, obeservasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti mamalsukan stempel, kop surat, atau identintas perusahaan lainnya.
4. Saya bersedia mengikuti sidang meja hijau secepat-cepatnya 3 bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat "Penetapan Proyek Proposal / Makalah/Skripsi dan Penghunjukan Dosen Pembimbing " dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU.

Demikianlah Pernyataan ini saat perbuat dengan kesadaran sendiri

Medan... Oktober 2018

Pembuat Pernyataan



*Fika Utari*  
Fika Utari

NB :

- Surat Pernyataan asli diserahkan kepada Program Studi Pada saat Pengajuan Judul.
- Foto Copy Surat pernyataan dilampirkan di proposal dan skripsi.

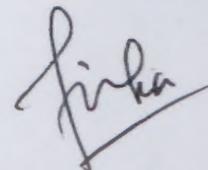
## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : FIKA UTARI  
Tempat / Tgl lahir : Pangkalan Susu, 16 Juni 1996  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Jln. Merpati No 84 Sei sikambang B Medan  
Ayah : Nursaan  
Ibu : Misnah  
Pendidikan :

1. SDN 064979 Medan Tamatan Tahun 2008
2. SMP Darussalam Medan Tamatan Tahun 2011
3. SMA Panca Budi Medan Tamatan Tahun 2014
4. Perguruan Tinggi UMSU dari Tahun 2014 – Tahun 2018

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya perbuat dengan sebenarnya dan dengan rasa tanggung jawab.

Medan, Oktober 2018



**FIKA UTARI**

## **ABSTRAK**

**FIKA UTARI, NPM : 1405170636. Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. Skripsi, Tahun 2018**

Pajak bumi bangunan adalah pajak atas bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Sesuai dengan peraturan undang undang No. 28 tahun 2009 jenis pajak baru yang dipungut oleh daerah adalah pajak bumi bangunan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis realisasi penerimaan PBB Kota Medan yang tidak pernah mencapai target dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Pada dinas pendapatan kota medan penerimaan pajak bumi bangunan tidak pernah mencapai target yang telah ditetapkan pada tahun 2015-2017. Realisasi penerimaan PBB hanya memiliki rata-rata efektivitas sebesar 84,37%. Penerimaan PBB juga memiliki peranan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota medan. penerimaan PBB kota medan memiliki rata-rata kontribusi dalam meningkatkan pendapatan asli daerah sebesar 29,57% dan memiliki kriteria sedang. Faktor-faktor yang menjadi penyebab realisasi tidak mencapai target adalah seperti mekanisme penyampaian SPPT yang kurang baik, adanya faktor ekonomi yang menyebabkan susahny masyarakat membayar pajak bumi dan bangunan.

***Kata Kunci : Realisasi Penerimaan Dan Target PBB***

## KATA PENGANTAR



### *Assalamu'alaikum Warrahmatullah Wabarakatuh*

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, dengan segala rahmat dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan proposal ini yang berjudul “**Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Kota Medan**”.Shalawat berangkaikan salam saya sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW., karena telah membawa kita semua dari zaman kegelapan menuju zaman yang penuh ilmu pengetahuan sekarang ini.

Penulisan proposal ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana(S-1) pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Selama penyusunan proposal ini, penulis banya bimbingan serta doa yang tidak henti-hentinya dari berbagai pihak.Maka dari itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada mereka Ayahanda tercinta Bapak Nursaan dan Ibunda tersayang Misnah dalam memberikan dukungan serta nasehat kepada Putrinya ini dalam menggapai cita-citanya. Dan tak lupa juga buat kakak tercinta Ira Aprianti Koto, S.T dan Indriati, S.E serta Abang tercinta Ardiansyah, S.E yang telah memberikan semangat dan dukungannya. Dan penulis juga mengucapkan rasa hotmat dan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

2. Bapak Januri, SE, MM, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Ade Gunawan ,SE,M.Si selaku wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Hasrudy Tanjung, SE, M.Si selaku wakil dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Fitriani Saragih, SE, M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Zulia Hanum, SE, M.Si selaku sekretaris program studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Hj. Dahrani, SE, M.Si selaku dosen pembimbing dalam penyusunan proposal di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Kepada staff karyawan Dinas Pendapatan Kota Medan khususnya di bagian pajak bumi dan bangunan
9. Seluruh Staff Dosen pengajar dan Biro Akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa studi.
10. Kepada teman-teman seperjuangan Faradila saputri dan Muhammad Arfan Susilo yang telah membantu saya mengerjakan proposal ini
11. Kepada teman-teman seperjuangan Faradila saputri, Mita Novi Yanti, Mahfiza Kesuma, Annisya Rahouda, dan juga teman-teman G-Pagi Akuntansi dan teman-teman stambuk 2014.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mohon kritik dan saran yang mendukung dari berbagai pihak,

agar skripsi ini mencapai kesempurnaan. Atas segala bantuan dan dukungan serta bimbingan yang telah penulis terima dari berbagai pihak, penulis mengucapkan banyak terima kasih. Semoga skripsi ini bermanfaat dan kiranya Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya.

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb.**

Medan ,Maret 2018

Penulis

**Fika Utari**  
**1405170636**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	9
C. Rumusan Masalah .....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Deskripsi Teori .....	11
1. Pajak .....	11
a. pengertian pajak .....	11
b. jenis pajak .....	13
c. fungsi pajak .....	14
d. cara pemugutan pajak .....	15
2. Pajak Bumi dan Bangunan.....	17
a. maksudn tujuan pajak bumi dan bangunan.....	18
b. objek dan subjek pajak bumidan bangunan.....	20
c. sanksi perpajakan pajak bumi dan bangunan.....	24
d. factor-faktor yang mempengaruhi perhitungan PBB.....	24
e, cara menghitung pajak bumidan bangunan .....	26
f. bagi hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan.....	26
3. Pendapatan Daerah .....	29
B. Peneltian Terdahulu.....	29
C. Kerangka Berfikir.....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Pendekatan Penelitian .....	34
B. Definisi Operasional Variabel .....	34
C. Tempat dan Waktu Penelitian .....	35
D. Jenis dan Sumber Data .....	36
E. Teknik Pengumpulan Data .....	36
F. Teknik Analisis Data .....	37

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Hasil Penelitian**

1. Analisis realisasi penerimaan PBB kota Medan tidak pernah mencapai target .....39
2. Analisis penerimaan PBB dapat meningkatkan PAD kota Medan dari tahun 2015-2017 .....41
3. Faktor-Faktor yang menyebabkan jumlah wajib pajak yang tidak membayar pajak meningkat pada tahun 2016-2017 .....43

### **B. Pembahasan**

1. Analisis realisasi penerimaan PBB kota Medan tidak pernah mencapai target .....45
2. Analisis penerimaan PBB dapat meningkatkan PAD kota Medan dari tahun 2015-2017 .....48

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

- A. Kesimpulan** .....53
- B. Saran** .....54

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
DAFTAR TABEL.....	vi
Table 1.1 .....	7
Table II.1 .....	30
Table III.1 .....	36
Table III. 2.....	38
Table IV. 1 .....	41
Table IV. 2 .....	42
Table IV. 3 .....	43
Table IV. 4 .....	50

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
DAFTAR GAMBAR .....	vii
Gambar II.2 .....	34

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Undang-undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2015 tentang penetapan peraturan pemerintah pengganti Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 23 tahun 2014 tentang pemerintahan daerah. Mengamanatkan bahwa segala urusan pemerintah daerah diserahkan kepada pihak pemerintah daerah, saat ini daerah diberi kewenangan penuh untuk merencanakan, melaksanakan, mengawasi, mengendalikan dan mengevaluasi kebijakan-kebijakan daerah. Kewenangan yang lebih luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan melaksanakan kewenangan atas prakarsa sendiri sesuai dengan kepentingan masyarakat setempat dan potensi daerah masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Otonomi daerah memberikan hak kepada daerah untuk menentukan sendiri arah dan tujuan pembangunan di daerahnya. Ini terjadi sebagai konsekuensi penyerahan kewenangan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah secara penuh untuk mengurus rumah tangga daerahnya sendiri, pembangunan di daerah di nilai mampu apabila daerah sendiri yang menanganinya. Dengan otonomi, pemerintah daerah diberikan kesempatan untuk mengelola pendapatan asli daerah. Daerah sudah mempunyai kewenangan penuh untuk dapat menggali sumber pendapatan yang potensial untuk dapat mendukung pelaksanaan pembangunan.

Pelaksanaan otonomi daerah dimaksudkan agar daerah dapat berkembang sesuai dengan kemampuannya sendiri, oleh karena itu perlu upaya serius dilakukan oleh daerah kabupaten untuk meningkatkan keuangan daerahnya

Kota madya Medan adalah salah satu kota di provinsi Sumatera Utara yang pemerintah daerahnya senantiasa berupaya meningkatkan daerahnya dari tahun ke tahun sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan baik oleh Pemerintah Kota Medan, Pemerintah Provinsi Sumatera Utara, maupun oleh Pemerintah Pusat. Adapun upaya peningkatkan daerah tersebut adalah meningkatkan penerimaan daerah yang pada garis besarnya ditempuh dengan usaha intensifikasi yang artinya suatu usaha atau tindakan memperbesar penerimaan dengan cara melakukan pemungutan yang lebih ketat dan teliti

Berdasarkan Undang-Undang No 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan Daerah dan Undang-Undang No 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah menetapkan bahwa penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi terdiri atas pendapatan daerah dan pembiayaan. Pendapatan daerah bersumber dari tiga kelompok sebagaimana dibawah ini :

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD), yaitu pendapatan yang diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, meliputi:
  - a. Pajak Daerah
  - b. Retribusi daerah, termasuk hasil dari pealyanan badan layanan umum (BLU) daerah
  - c. Hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan, antara lain bagian laba dari BUMD, hasil kerja sama dengan pihak ketiga

- d. Lain-lain PAD yang sah
- 2. Dana perimbangan, yaitu <sup>dana</sup> yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi yang terdiri dari :
  - a. Dana bagi hasil
    - 1). Bersumber dari pajak
    - 2). Bersumber dari non pajak
  - b. Dana alokasi umum
  - c. Dana alokasi khusus
- 3. Lain-lain pendapatan daerah yang sah

Dana bagi hasil yang bersumber dari pajak salah satunya ialah Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak merupakan 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 (UU No.28 Tahun 2007).

Pajak merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat. Sistem perpajakan selalu mengalami perubahan dari masa ke masa sesuai perkembangan masyarakat dan Negara, baik dalam bidang kenegaraan maupun dalam bidang sosial dan ekonomi.

Salah satu pajak yang menjadi potensi sumber pendapatan negara kita yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masuk dalam kategori Pajak Negara.

Sejak tahun 2011 penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilimpahkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota sesuai dengan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri nomor: 213/pmk.07/2010, nomor: 58 tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah . Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan (Rahman, 2011:41).

Pemerintah Kota setiap tahunnya mempunyai target dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber pendapatan daerah, tetapi tidak selalu target tersebut terealisasi dengan sempurna. Terkadang juga realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) jauh dibawah target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota.

Pada awalnya PBB termasuk pajak pusat, sejalan dengan desentralisasi keuangan sebagai salah satu bentuk kebijakan fiskal yang ditempuh, Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) RI pada tanggal 18 Agustus 2009 telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Undang-undang tersebut diantaranya mengamankan pendaerahan atau pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang awalnya merupakan pajak pusat dialihkan menjadipajak daerah yang pengelolaannya sepenuhnya berada di tangan pemerintah daerah paling lambat 1 Januari 2014.

Sebelum berlakunya UU PDRD, PBB P2 merupakan pajak yang dipungut dan di administrasikan oleh pemerintah pusat namun demikian hasilnya

seluruhnya diberikan kepada pemerintah daerah dengan proporsi tertentu. Dengan demikian tentunya pemerintah daerah mempunyai kepentingan yang sangat besar terhadap pajak ini. Pola tax sharing seperti ini memang dahulu sangat diperlukan terutama sebagai salah satu sumber penyeimbang pendapatan daerah, sesuai dengan salah satu fungsi pajak itu sendiri yaitu sebagai pengatur (reguleren). Namun seiring dengan berkembangnya rezim otonomi daerah dimana daerah diminta untuk lebih mandiri dalam mengelola sumber-sumber pendapatannya maka pola bagi hasil tersebut menurut pengagas UU PDRD ini sudah tidak relevan lagi. Pendaerahan PBB P2 menurut beberapa pengagasnya, diharapkan akan meningkatkan penerimaan pendapatan daerah serta meningkatkan kinerja pemerintah daerah.

Menurut undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah Bumi dan/ atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan , perhutanan , dan pertambangan. Yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah, perairan, pedalaman serta laut Wilayah Indonesia. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan-perairan.

Disamping itu yang disebut subjek pajak bumi dan bangunan adalah badan yang secara nyata :

1. Mempunyai suatu hak atas bumi dan atau mempunyai manfaat atas bumi;
2. Memiliki, menguasai dan akan memperoleh manfaat atas bangunan.

Berkaitan dengan penerimaan <sup>pajak</sup> bumi dan bangunan , sebagaimana yang terjadi di lapangan, masih banyak terlihat kekurangan-kekurangan yang ada didalamnya terutama masih rendahnya partisipasi masyarakat dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan yang menjadi kewajibannya.

Dengan dialihkannya PBB kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), juga meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya. Menurut Siahaan (2009:499) hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbalan pembagian sekurangnya 90% untuk pemerintah Daerah Tingkat II dan pemerintah Daerah Tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan. Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan BPHTB dilaksanakan mulai 1 Januari 2011 dan pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014.

Berdasarkan data Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Medan menyebutkan, realisasi penerimaan PBB pada kuartal pertama tahun 2015-2017 yaitu realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan di kota Medan beberapa tahun terakhir tidak mencapai dari jumlah yang ditargetkan. Dapat dilihat realisasinya dari tahun 2015 hingga tahun 2017.

Berikut adalah data realisasi penerimaan dan target pajak bumi bangunan pemerintahan Kota Medan 3 ( tiga) tahun terakhir :

**Table I.I**  
**Data Target dan Realisaasi Penerimaan PBB pada Dinas Pendapatan**  
**Daerah Pemkot Medan Tahun 2015 – 2017**

No	Tahun	Jumlah WP	WP yang membayar	WP yang tidak membayar	Target	Realisasi	Persentase
1	2015	473.473	322.767	150.706	376.000.000.000	302.176.917.525	80,37%
2	2016	482.239	346.767	135.472	386.540.861.523	328.440.985.209	84,97%
3	2017	492.322	350.805	141.805	419.040.861.523	367.848.225.395	87,78%

*Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (2018)*

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa realisasi dari tahun 2015-2017 tidak pernah mencapai target walaupun setiap tahun realisasinya selalu meningkat. Padahal menurut Halim (2002:129) menyatakan bahwa “kemampuan daerah dalam menjalankan tugasnya dikatagorikan efektif apabila rasio yang dicapai minimal 1 atau 100 persen”. Hal ini menunjukkan bahwa kemampuan pengawasan Dinas Pendapatan Kota Medan dalam merealisasikan Pajak Bumi dan Bangunan belum efektif atau belum maksimal terlihat dari tabel penerimaan selama 3 tahun terakhir belum mampu mencapai target atau rencana yang telah ditetapkan

Penentuan target yang ditetapkan Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan ini dilakukan dengan melihat perkembangan suatu daerah terutama pada daerah kawasan industri dan daerah pemukiman karena setiap tahun nya nilai jual objek pajak ( NJOP ) setiap tahunnya pasti akan selalu naik,dan dalam setahun itu pasti ada perubahan suatu kawasan yang semulanya tidak memiliki nilai jual objek pajak menjadi memiliki nilai jual opjek pajak.dan kenaikan target penerimaan

pajak bumi bangunan ini pun berdasarkan ketetapan Walikota No. 3 tahun 2011 dimana setiap tahunnya target harus dinaikan berdasarkan perkembangan suatu daerah dan dengan melihat NJOP suatu daerah. Menurut Mahmudi (2011:155) menyatakan bahwa jika realisasi pendapatan melebihi dari jumlah dari anggaran (target)pendapatannyamaka kinerja dapat dinilai dengan baik.

Dari data yang disajikan mengenai target dan realisasi penerimaan pajak bumi bangunan ( PBB ) Kota Medan, dapat dilihat bahwa target yang ditetapkan oleh pemerintah kota medan selalu meningkat setiap tahunnya. Dan realisasi penerimaan setiap tahun pun selalu mengalami kenaikan tetapi kenaikan tersebut tidak seimbang dengan target yang telah ditetapkan, dengan arti lain realisasi penerimaan pajak bumi bangunan tidak pernah mencapai target yang telah ditetapkan oleh Dinas Pendapatan Pemerintahan Kota Medan.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik mengkaji sejauh mana peran dinas pendapatan daerah kota Medan dalam penerimaan pajak bumi dan bangunan agar dapat memberi kontribusi yang cukup besar terhadap pendapatan asli daerah kota Medan sehingga mampu melaksanakan pembangunan secara maksimal dan dapat menjadi daerah teladan bagi daerah lain yang ada pada provinsi Sumatra Utara. Maka dalam penelitian ini penulis mengangkat judul **“Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan ”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dikemukakan maka disusunlah indentifikasi masalah yaitu

1. Realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan selalu meningkat tetapi target yang ditetapkan tidak pernah tercapai
2. Adanya faktor penyebab meningkatnya jumlah wajib pajak yang tidak membayar pajak pada tahun 2016-2017

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dikemukakan maka disusunlah rumusan masalah yaitu:

1. Apakah realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan target yang ditetapkan selama tahun 2015 sampai dengan 2017?
2. Apakah faktor yang menyebabkan meningkatnya jumlah wajib pajak yang tidak membayar pajak bumi dan bangunan pada tahun 2016-2017 ?

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sesuai dengan target yang ditetapkan selama tahun 2015-2017
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang menyebabkan meningkatnya jumlah wajib pajak yang tidak membayar pajak bumi dan bangunan pada tahun 2016-2017

**Manfaat Penelitian**

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan pengetahuan bagi masyarakat mengenai Penerimaan Pajak bumi dan bangunan serta penerimaannya terhadap pendapatan daerah
2. Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi penulis lainnya untuk menganalisa masalah-masalah yang berkenaan dengan pajak bumi dan bangunan dan pendapatan daerah

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Uraian Teori**

##### **1. Pajak**

###### **a. Pengertian Pajak**

Pembangunan nasional merupakan kegiatan yang berlangsung terus-menerus dan berkesinambungan. Untuk merealisasikan tujuan tersebut perlu memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan yang salah satu sumber dananya berasal dari dalam negeri yaitu sektor pajak.

Beberapa ahli mendefinisikan pajak sebagai berikut :

Menurut Mardiasmo (2004:1), pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani (Setu Setywan : 2009), pajak adalah iuran masyarakat kepada kas negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro SH, (1994) pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum. Defenisi tersebut kemudian dikoreksinya

yang berbunyi sebagai berikut: Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment.

Menurut Waluyo dan Ilyas (2003:4) , pajak adalah iuran kepada kas Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas Negara yang menyelenggarakan pemerintahan .

Pengertian pajak menurut Dr. Soeparman Soemahamidjaja dari sertasinya yang berjudul “Pajak Berdasarkan Azaz Gotong Royong” menyatakan: pajak merupakan iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa yang berdasarkan norma-norma hukum, guna untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum. Dalam definisi diatas tidak tampak istilah “dipaksakan” karena bertitik tolak pada istilah “iuran wajib”. Sisi lainnya yang berhubungan dengan kontraprestasi menekankan pada mewujudkan kontraprestasi itu diperlukan pajak

Dari beberapa pengertian diatas , dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur :

- 1). Pajak merupakan iuran dari rakyat kepada kas Negara yang berupa uang (bukan barang)
- 2). Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya .

3). Dalam pembayarannya pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh Pemerintah

4). Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara , yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas . Pajak sebagai sumber pendapatan utama pemerintah yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang bermanfaat bagi masyarakatnya .

#### **b. Jenis Pajak**

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

1). Menurut Golongannya :

a). Pajak Langsung

Adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

b). Pajak Tidak Langsung

Adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain .

2). Menurut Sifatnya :

a) Pajak Subjektif

Adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

b) Pajak Objektif

Adalah pajak yang berpangkal pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak .

3). Menurut Lembaga Pemungutnya :

a). Pajak Pusat

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara .

b). Pajak Daerah

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah sendiri terdiri atas:

(1). Pajak provinsi

yang contohnya adalah Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.

(2). Pajak Kabupaten/ Kota

Contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran dan Pajak Hiburan, pajak bumi dan bangunan

**c. Fungsi pajak**

Fungsi Pajak Menurut Priantara (2012:4) adalah

- 1) Fungsi Budgetair (Pendanaan) yang disebut juga fungsi utama pajak, atau fungsi fiskal yaitu pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana ke kas Negara secara optimal berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku.

- 2) fungsi *Regular* (*Mengatur*) yang disebut juga fungsi tambahan yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan.

#### **d. Cara Pemungutan pajak**

Menurut Waluyo (2008: 17) pajak dalam cara pemungutan pajaknya dapat dibagi menjadi dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

##### **1. Stelsel Pajak**

Cara pemungutan pajak dilakukan berdasarkan 3 (tiga) stelsel.

Adalah sebagai berikut:

###### **a). Stelsel Nyata (*riil stelsel*)**

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (*penghasilan*) yang nyata, sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan sesungguhnya telah dapat diketahui. Kelebihan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

###### **b). Stelsel Anggapan (*fictive stelsel*)**

Pengertian pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang, sebagai contoh; penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya sehingga pada awal tahun pajak telah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kelebihan stelses ini

adalah pajak yang dibayarkan selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu akhir tahun. Sedangkan kekurangannya adalah pajak yang dibayarkan tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

c). Stelsel Campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, pajak dihitung berdasarkan besarnya suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Apabila besarnya pajak menurut kenyataannya lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah kekurangannya. Demikian pula sebaliknya, apabila lebih kecil, maka kelebihanannya dapat diminta kembali.

2. Sistem Pemungutan Pajak

System pemungutan pajak dapat di bagi menjadi 3 (*tiga*) bagian, yaitu:

a). *Official Assessment System*

System ini merupakan system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (*fiskus*) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang. Adapun ciri-ciri *Official Assessment System* adalah sebagai berikut:

b). Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berdasar pada fiskus.

c). Wajib Pajak bersifat pasif.

d). Untang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

e). *Self Assessment System*

System ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

f). *With Holding Sistem*

System ini merupakan system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak

## **2. Pajak Bumi dan Bangunan**

Di dalam Pasal 1 UU Nomor 28 tahun 2009 bumi diartikan sebagai permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut

Menurut Rahman (2011:41) pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan.

Menurut Soemitro (2006:1) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh sebab itu yang dipentingkan

adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, maka disebut juga pajak objektif.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu pajak pusat yang merupakan sumber penerimaan Negara yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk kepentingan masyarakat daerah tempat objek pajak.

Dari peranan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan.

Namun sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 28/2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, Pajak Bumi dan Bangunan kini merupakan Pajak Daerah yang 100 % penerimaannya akan diterima oleh Daerah yang bersangkutan. Dimana selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor perdesaan dan perkotaan dialihkan menjadi pajak daerah. Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan diperhitungkan sebagai pendapatan asli daerah.

### **a. Maksud dan Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang dijadikan alasan untuk dipungut Pajak Bumi dan Bangunan adalah

1. Dasar falsafah yang digunakan dalam berbagai undang-undang yang berasal dari zaman kolonial adalah tidak sesuai dengan Pancasila
2. Berbagai undang-undang mengenakan oajak atas harta tak gerak sehingga membingungkan masyarakat
3. Undang-undang yang berasal dari zaman kolonial sukar dimengerti oleh rakyat
4. Undang-undang yang berasal dari zaman penjajahan masih tertulis dari bahasa Belanda dan perubahan tertulis dalam bahasa Indonesia, sehingga merupakan bahasa yang rancu, sedangkan terjemahan resmi tidak ada
5. Undang-undang zaman kolonial tidak lagi sesuai dengan aspirasi dan kepribadian bangsa Indonesia
6. Undang-undang lama tidak lagi sesuai dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia
7. Undang-undang yang lama kurang memberikan kepastian hukum.

Yang menjadi tujuan Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

1. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekaligus menyetarakan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur

3. Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tau sejauh mana hak dan kewajibannya, menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat berbagai Undang-undang pajak yang sifatnya sama
4. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menggerakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah
5. Menambah penghasilan bagi daerah.

## **b. Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

### **1). Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Beberapa terminologi yang ada dalam Undang-undang PBB yang perlu diketahui adalah sebagai berikut :

#### a). Bumi

Yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Pengertian permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta wilayah Indonesia.

#### b). Bangunan

Yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

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

- (2). Jalan tol
- (3). Kolam renang
- (4). Pagar mewah
- (5). Tempat olahraga
- (6). Galangan kapal, dermaga
- (7). Taman mewah
- (8). Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- (9). Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Sebagaimana tercantum dalam UU Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan/atau Bangunan (Pasal 2). Undang-undang selanjutnya dalam Pasal 1 menjelaskan (interpretasi otentik), bahwa bumi adalah yang ada di bawahnya. Permukaan bumi itu sebenarnya tidak lain daripada tanah. Jadi yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan itu adalah tanah (perairan) dan tubuh bumi.

## **2). Objek Yang Dikecualikan Dari Pajak Bumi dan Bangunan**

Pasal 3 UU Pajak Bumi dan Bangunan menentukan, bahwa yang tidak dikenakan pajak adalah :

- a. Objek (tanah, bangunan dan perairan) yang semata mata digunakan untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional, serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. Objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala,

atau yang sejenisnya dengan itu

- c. Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka cagar alam, hutan wisata milik negara (sesuai dengan Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Kehutanan), taman nasional tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak
- d. Objek yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat dengan syarat negara yang bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik
- e. Objek yang digunakan oleh Perwakilan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Tanah dan bangunan banyak macamnya dan tidak mungkin nilainya disamaratakan. Untuk keperluan ini tanah dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan

### **3). Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan (Pasal 4 Ayat 1 PBB). Mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan, adalah mempunyai hak atas bumi/bangunan menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku seperti UU Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) dan UU Rumah susun (UU No. 16 Tahun 1985).

Subjek Pajak (orang/badan) baru merupakan wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan kalau memenuhi syarat objektif yaitu mempunyai objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan

pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak, hal ini berarti, mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak.

Dalam Pasal 4 Ayat (2) UU Pajak Bumi dan Bangunan diuraikan, bahwa subjek pajak sebagai mana dimaksud dala Ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menjadi wajib pajak menurut UU PBB. Jika dari suatu objek pajak, baik yang berupa tanah atau bangunan belum diketahui dengan pasti siapa yang harus membayar pajaknya, umpamanya karena yang mempunyai hak atau pemiliknya tidak diketahui, tetapi ada yang menguasai, dan pula ada orang lain yang memperoleh manfaat dari objek itu, maka Direktur Jenderal Pajak oleh Undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak, seperti dimaksud dalam Pasal 4 Ayat 1 UU Pajak Bumi dan Bangunan sebagai wajib pajak (Pasal 14 Ayat 3).

Subjek pajak oleh Direktur Jenderal Pajak ditetapkan sebagai wajib pajak, bila hal ini tidak tepat maka dapat mengajukan keberatan dengan memberi keterangan secara tertulis bahwa ia bukan wajib pajak dari objek yang bersangkutan (Pasal 4 Ayat 4 UU Pajak Bumi dan Bangunan). Apabila Direktur Jenderal Pajak, dapat menerima keterangan yang diajukan oleh orang yang bersangkutan, maka ia akan membatalkan penetapan orang itu sebagai wajib pajak dalam jangka waktu satu bulan, terhitung sejak diterimanya surat keterangan dimaksud dalam Pasal 4 ayat 5.

### **c. Sanksi Perpajakan Pajak Bumi Dan Bangunan**

Apabila wajib pajak PBB tidak melunasi pembayaran PBB sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan maka wajib pajak dapat dikenai sanksi denda administrasi sebesar 2% perbulan maksimal selama 24 bulan berturut-turut atau total denda administrasi sebesar 48%. Media pemberitahuan pajak yang terutang melewati batas waktu yang telah ditetapkan adalah dengan Surat Tagihan Pajak(STP). Jika dalam waktu 30 hari setelah STP terbit belum ada pembayaran dari WP, maka dapat diterbitkan Surat Paksa (SP) sesuai dengan pasal 13 UU PBB.

### **d. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perhitungan PBB**

Faktor-faktor yang mempengaruhi perhitungan PBB adalah sebagai berikut:

#### 1). Tarif Pajak

Tarif pajak bumi dan bangunan mempunyai tariff tunggal (Single Tarif) sebesar 0,5% yang berlaku sejak Undang-undang pajak bumi dan bangunan Tahun 1985 sampai dengan sekarang.

#### 2). Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Besarnya Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan serendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak. Besarnya persentase Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memerhatikan kondisi ekonomi nasional. PP No. 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya

Nilai Jual Kena Pajak untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, mengatur besarnya NJKP sebagai berikut:

a. Besarnya (persentase) NJKP atau AV adalah 40% (empat puluh persen) dari NJOP untuk:

- Objek pajak perkebunan
- Objek pajak kehutanan
- Objek pajak lainnya yang NJOP-nya sama atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)

b. Besarnya (persentase) NJKP atau AV adalah 20% (dua puluh persen) dari NJOP untuk:

- Objek pajak pertambangan
- Objek pajak lainnya, yang NJOP-nya kurang dari RP 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

### 3). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila terdapat transaksi yang tidak wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru dan NJOP pengganti NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah khusus ditetapkan setiap tahun perkembangan daerahnya.

#### 4). Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NJOPTKP)

Didalam Pajak Bumi dan Bangunan terdapat suatu batasan yang tidak dikenakan pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NJOPTKP).

#### e. Cara Menghitung Pajak Bumi Bangunan

Pajak bumi bangunan dihitung dengan rumus

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{tariff pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times [\text{persentase NJKP ( NJOP X NJOPTKP)}] \end{aligned}$$

Berdasarkan peraturan pemerintah nomor 25 tahun 2002 tentang penetapan besarnya NJKP untuk perhitungan PBB, besarnya nilai jual kena pajak sebagai dasar perhitungan pajak yang terutang, ditetapkan untuk :

- 1). Objek pajak perkebunan, kehutanan, daan pertambangan sebesar 40% dari nilai objek pajak
- 2). Objek lainnya
  - a). Sebesar 40% dari nilai jual objek pajak apabila nilai jual objek pajaknya Rp. 1.000.000.000,00 atau lebih
  - b) Sebesar 20% dari nilai jual objek pajak apabila nilaai jual objek pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000,00

#### f. Bagi Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

##### 1. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak

Menurut Siahaan (2009:499) sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang No. 12 Tahun 1985, hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah

daerah dengan imbalan pembagian sekurang- kurangnya 90% untuk pemerintah Daerah Tingkat II dan pemerintah Daerah Tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan. Didasari pada pemikiran bahwa penggunaan hasil penerimaan PBB diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah di mana objek pajak berada. Oleh karenanya, sebagian besar hasil penerimaan PBB tersebut diarahkan kepada pemerintah daerah sebagai pendapatan daerah yang setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Dengan demikian penggunaan hasil penerimaan pajak sebagaimana di atas diharapkan akan merangsang masyarakat di daerah letak obyek pajak untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak mereka, yang sekaligus mencerminkan sifat kegotong royongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan. Sejalan dengan perkembangan perekonomian negara Indonesia dan dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah memandang pengaturan tentang pembagian hasil penerimaan PBB dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Imbalan Pembagian Hasil Penerimaan Pajak

Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara dan disetor sepenuhnya ke rekening kas negara. Hasil penerimaan PBB dibagi untuk pemerintah pusat dan daerah dengan imbalan sebagai berikut:

- a. 10% untuk pemerintah pusat

Hasil penerimaan PBB sebesar 10% bagian pemerintah pusat yang berasal dari seluruh kabupaten/kota pada tahun pajak berikutnya. Pembagian didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan. Sejak tahun 2001 alokasi pembagian ditentukan dengan imbalan sebagai berikut

- 1). 65% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten/kota
- 2). 35% dibagikan sebagai insentif kepada daerah kabupaten/kota yang realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan. Apabila diperhatikan persentase pembagian hasil penerimaan PBB bagian pemerintah pusat ternyata diberikan kepada daerah kabupaten/kota. Hal ini menunjukkan bahwa walaupun PBB merupakan salah satu jenis pajak pusat tetapi tidak dinikmati oleh pemerintah pusat tetapi dikembalikan lagi kepada daerah.

b. 90% untuk daerah

Jumlah 90% yang merupakan bagian daerah, dibagi dengan rincian sebagai berikut:

- 1). 16,2% untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah provinsi
- 2). 64,8% untuk daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah kabupaten/kota

- 3). 9% untuk biaya pemungutan yang dibagikan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan daerah.

### **3. Pendapatan Daerah**

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

## B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang digunakan peneliti sebagai bahan perbandingan adalah sebagai berikut :

**Tabel II-I**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama	Tahun	Judul Penelitian	Hasil
1	Berliana Esti Widari dkk	2016	Analisis penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan daerah pemerintahan kota Surabaya	penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan masih sangatlah kurang, karena kurang pemahaman wajib pajak terhadap fungsi penerimaan pajak. Keefektifitasnya dari tahun 2011 sampai tahun 2013 meningkat meskipun belum mencapai target. Kontribusi terhadap pendapatan daerah sangatlah kurang, karena dari tahun 2011 sampai tahun 2013 menurun bahkan tidak mencapai 50%..
2	Deny Donovan	2015	Strategi pemungutan PBB sebagai upaya meningkatkan pendapatan asli daerah di kota Mojokerto	Meningkatnya realisasi pengeluaran pada tahun 2014 masih belum dapat menghasilkan realisasi pendapatan secara maksimal dibanding dengan tahun sebelumnya yang menyebabkan menurunnya kontribusi PBB Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Mojokerto dari 7,30% pada tahun 2013 menjadi 5,55% pada tahun 2014. Secara keseluruhan pemungutan PBB-P2 telah sesuai dalam pencapaian realisasi target penerimaan tetapi belum optimal dalam meningkatkan kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Mojokerto.

3	Surya Arisman	2015	Analisis pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di kabupaten Takalar	mengelola pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan 3 fungsi manajemen yaitu perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan yang berdasarkan tugas pokok dan fungsi dinas tersebut
4	Nur Riza Utiahman dkk	2016	Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan perkotaan terhadap pendapatan asli daerah kota Tomohon	penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2011-2015 mengalami fluktuasi setiap tahunnya, tidak selalu meningkat ataupun menurun. Untuk Kontribusi terhadap Pendapatan Daerah cenderung mengalami penurunan.
5	Raudhatun Wardani	2017	Analisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dan kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah di kabupaten Aceh Besar	Kontribusi pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan di Kabupaten Aceh Besar dikategorikan sangat kurang, dimana rata-rata persentase hanya 2.08%. Hal ini menunjukkan bahwa Kabupaten Aceh Besar kurang dalam mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan PBB P2 yang menyebabkan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah masih sangat kurang. Kontribusi yang diterima masih kurang dikarenakan pertumbuhan penerimaan pendapatan asli daerah lebih besar dibandingkan dengan pertumbuhan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan..

### **C. Kerangka Berfikir**

Undang undang nomor 23 tahun 2014. Mengamanatkan bahwa segala urusan rumah tangga daerah dilimpahkan ke daerah, sehingga segala urusan pemerintahan, pembangunan hingga keuangan diatur sendiri oleh daerah. Dalam hal ini yang paling mencolok yaitu saat ini daerah dapat mengatur dan mengelola keuangan daerahnya masing –masing, hal ini sangat signifikan melihat keuangan daerah sangat besar pengaruhnya terhadap roda pemerintahan dan pembangunan daerah..

Dari berbagai sumber PAD yang telah disebutkan dalam undang undang yang memiliki kontribusi besar terhadap PAD yaitu pajak daerah, sebagaimana dijelaskan dalam undang undang nomor 28 tahun 2009 pasal 2 ayat 2 bahwa jenis – jenis pajak daerah atau pajak kabupaten/kota terdiri dari Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

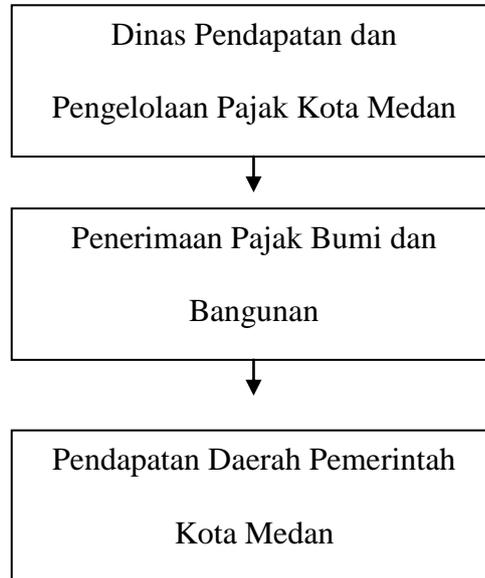
Menurut Siahaan (2009:499) sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang No. 12 Tahun 1985, hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbalan pembagian sekurang- kurangnya 90% untuk pemerintah Daerah Tingkat II dan pemerintah Daerah Tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan. Didasari pada pemikiran bahwa penggunaan hasil penerimaan PBB diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah di mana objek pajak berada. Oleh karenanya, sebagian besar hasil penerimaan

PBB tersebut diarahkan kepada pemerintah daerah sebagai pendapatan daerah yang setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dengan demikian penggunaan hasil penerimaan pajak sebagaimana di atas diharapkan akan merangsang masyarakat di daerah letak obyek pajak untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak mereka, yang sekaligus mencerminkan sifat kegotongroyongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

Menurut UU No. 28 Tahun 2009, pajak bumi dan bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pajak bumi dan bangunan merupakan suatu potensi yang harus terus diraih dalam meningkatkan penerimaan daerah dikarenakan objek pajak ini adalah bumi dan bangunan yang setiap masyarakat memilikinya.

Pendapatan daerah menurut Ketentuan Umum Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Pasal 1 poin 15 adalah Pendapatan daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambahan nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan.

Berdasarkan tinjauan teoritis maka kerangka pemikiran dapat dikemukakan sebagai berikut:



**Gambar II.2**

**Kerangka Berfikir**

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif, yaitu mengumpulkan, serta menganalisis data yang diperoleh dari perusahaan yang kemudian ditelaah kembali untuk mendapatkan deskripsi atau gambaran yang jelas.

Menurut Sugiyono (2001: 24) “metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan, mengolah dan menginterpretasikan data yang diperoleh sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keadaan yang diteliti”.

#### **B. Definisi Operasional Variabel**

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2016:38). Sesuai dengan judul penelitian yang dipilih penulis yaitu Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah , Adapun definisi operasional sebagai berikut :

1. Penerimaan pajak bumi dan bangunan yaitu Penerimaan PBB adalah penerimaan yang berasal dari pajak bumi bangunan yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang – undangan Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribus Daerah.

untuk mengetahui penerimaan PBB sudah optimal atau belum optimal dapat dilihat dari target dan realisasi penerimaan pajak, dimana realisasi harus mencapai target yang telah ditentukan

2. Pendapatan Daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan.

### C. Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian

#### 1. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih oleh penulis sebagai suatu tempat penelitian adalah Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan di Jalan Jendral Besar H. Abdul Haris Nasution No. 32, Pangkalan Masyhur, Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara 20143.

#### 2. Waktu Penelitian

Tabel III-I

Rincian Waktu Penelitian

No	Proses Penelitian	Bulan Pelaksanaan																			
		jun-18				jul-18				agust-18				sept-18				okt-18			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul	■																			
2	Pembuatan Proposal		■	■																	
3	Bimbingan Proposal				■	■	■	■	■												
4	Seminar Proposal									■											
5	Pengumpulan Data										■	■	■	■	■	■	■				
6	Bimbingan Skripsi														■	■	■	■	■	■	■
7	Sidang Meja Hijau																			■	

#### **D. Jenis dan Sumber data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua jenis data yaitu :

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

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti adalah metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah :

1. Teknik dokumentasi, yaitu dengan cara mengumpulkan data skunder yang telah terdokumentasi pada dinas pendapatan kota medan
2. Teknik wawancara, yaitu melakukan Tanya jawab dan diskusi tentang pengelolaan, penerimaan pajak bumi bangunan dengan pegawai yang ada di Dinas Pendapatan Daerah Pemerintahan Kota Medan.

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

**Tabel III.2**

**Kisi – kisi wawancara Penerimaan Pajak Bumi Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah**

No	Variabel	Sub Variabel
1	Penerimaan pajak bumi Bangunan	1. Penentuan target penerimaan PBB 2. Target penerimaan yang tidak tercapai 3. faktor-faktor penyebab meningkatnya jumlah wajib pajak yang tidak membayar pajak

**F. Teknik Analisis Data**

Analisis data kualitatif adalah suatu analisis data yang dipergunakan oleh peneliti di dalam melakukan sebuah penelitian. Di dalam suatu penelitian sangatlah diperlukan adanya suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan-permasalahan yang sedang diteliti.

Teknik analisis data merupakan suatu proses di dalam mengatur urutan data, mengorganisasikan ke dalam suatu pola, kategori serta satuan uraian dasar. Tujuan dari analisis data tersebut adalah dengan memberikan batasan serta mempermudah di dalam memecahkan suatu masalah yang sedang diamati. Adapun langkah-langkahnya yaitu :

1. Mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan peneliti seperti target dan realisasi pertahun anggaran pajak bumi dan bangunan
2. Menyortir atau menyeleksi data
3. Membuat analisis

Selanjutnya dilakukan analisa mengenai target dan penerimaan pajak bumi bangunan yang dilakukan pada dinas pendapatan daerah pemerintahan kota medan.

4. Membuat kesimpulan

Kesimpulan adalah hasil akhir dari penelitian. Untuk mengukur keefektifan antara target dan realisasi penerimaan pajak bumi bangunan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Kota Medan tidak pernah mencapai target.

Dalam penerimaan pajak bumi bangunan kota medan realisasi tidak pernah mencapai target yang diinginkan. Walaupun setiap tahunnya target tidak pernah tercapai tetapi pemerintah kota medan selalu menaikan target setiap tahunnya. Dan realisasi penerimaan untuk pajak bumi bangunan selalu mengalami kenaikan. Untuk mengukur tingkat efektifitas npenerimaan pajak bumi bangunan dapat menggunakan rumus:

$\text{Efektivitas PBB} = \frac{\text{realisasi penerimaan PBB}}{\text{target PBB}} \times 100$
---

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas PBB 2015} &= \frac{302.176.917.525}{376.000.000.000} \times 100 \\ &= 80,37\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas PBB 2016} &= \frac{328.440.985.209}{386.540.861.523} \times 100 \\ &= 84,97\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas PBB 2017} &= \frac{367.848.225.395}{419.040.861.523} \times 100 \\ &= 87,78\% \end{aligned}$$

Berikut tabel pertumbuhan efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan kota medan tahun 2015 – 2017

**Table IV.1**

**Efektifitas perbandingan target dan peneriman pajak bumi dan bangunan kota medan 2015 – 2017**

No	Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Persentase
1	2015	376.000.000.000	302.176.917.525	80,37%
2	2016	386.540.861.523	328.440.985.209	84,97%
3	2017	419.040.861.523	367.848.225.395	87,78%

Sumber : Data Diolah

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan kota medan pada tahun 2015 yaitu sekitar 80,37% Dan pada tahun 2016 efektifitas penerimaan PBB meningkat sebesar 4,6% yaitu menjadi 84,97% Pada tahun 2017 efektifitas penerimaan PBB meningkat kembali sebesar 2,81% menjadi 87.78% Jika dihitung rata – rata efektifitas penerimaan PBB maka rata – rata yang diperoleh untuk efektifitas PBB yaitu sebesar 84, 37%. Dengan perolehan rata – rata efektifitas sebesar 84, 37% maka tingkat efektifitas antara target dan realisasi penerimaan sudah baik pencapaiannya( efektif ).

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

$$\text{Selisih} = \text{realisasi penerimaan PBB} - \text{target realisasi}$$

$$\text{Selisih 2015} = 302.176.917.525 - 376.000.000.000 = (73.823.082.475)$$

$$\text{Selisih 2016} = 328.440.985.209 - 386.540.861.523 = (58.099.876.314)$$

$$\text{Selisih 2017} = 367.848.225.395 - 419.040.861.523 = (51.129.636.128)$$

**Table IV. 2**

**Perhitungan selisih realisasi target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan kota medan 2015 – 2017**

Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Selisih
2015	376.000.000.000	302.176.917.525	(73.823.082.475)
2016	386.540.861.523	328.440.985.209	(58.099.876.314)
2017	419.040.861.523	367.848.225.395	(51.129.636.128)

Sumber : Data Diolah

Pada tabel diatas terlihat penerimaan pajak bumi dan bangunan banyak menunjukkan selisih kurang yaitu selisih yang tidak diharapkan (Unfavourable Variance). Dapat dilihat setiap tahunnya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak ada yang mencapai Target. Pada tahun 2015 selisih penerimaan dan target menunjukkan selisih kurang sebesar (73.823.082.475), pada tahun 2016 selisih kurangnya menurun menjadi (58.099.876.314), pada tahun 2017 selisih kurang antara penerimaan dan targetnya menurun kembali menjadi (51.129.636.128), dari data diatas dapat diketahui bahwa selisih target dan penerimaan cenderung mengalami selisih kurang setiap tahunnya.

**2. Analisis Penerimaan Pajak Bumi bangunan Dapat Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Dari Tahun 2015 – 2017.**

Setelah mengetahui efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan, efesiensi dan efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan, perlu diketahui juga peranan PBB dalam meningkatkan PAD yaitu salah satunya melihat seberapa besar kontribusinya

Adapun untuk menghitung besarnya kontribusi pajak bumi bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah dengan menggunakan rumus :

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{realisasi penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan Pendaptan Daerah}} \times 100$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2015} &= \frac{302.176.917.525}{1.002.344.427.216,28} \times 100 \\ &= 30,14\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2016} &= \frac{328.440.985.209}{1.028.895.320.516,38} \times 100 \\ &= 31,92\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2017} &= \frac{367.848.225.395}{1.378.997.420.287,75} \times 100 \\ &= 26,67\% \end{aligned}$$

**Table IV. 3**

**Klasifikasi criteria kontribusi pajak bumi bangunan pada pendapatan asli daerah kota medan 2015 – 2017**

No	Tahun	Penerimaan pajak bumi bangunan	Penerimaan pendapatan asli daerah	Presentase
1	2015	302.176.917.525	1.002.344.427.216,28	30,14%
2	2016	328.440.985.209	1.028.895.320.516,38	31,92%
3	2017	367.848.225.395	1.378.997.420.287,75	26,67%

Sumber : Data Diolah

Dari Tabel diatas dapat menunjukkan tentang seberapa besar Kontribusi PBB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada setiap tahunnya.PBB selalu mengalami persentase Kontribusi. Pada tahun 2015 kontribusi PBB untuk

meningkatkan pendapatan asli daerah sebesar 30,14% dengan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sebesar 302.176.917.525 dan realisasi pendapatan asli daerah sebesar 1.002.344.427.216,38. Pada tahun 2016 kontribusi PBB untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebesar 31,92% dengan total realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 328.440.985.209 dan realisasi pendapatan asli daerah sebesar 1.028.895.320.516,38. Dan pada tahun 2017 kontribusi PBB untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebesar 26,67% dengan total realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sebesar 367.848.225.395 dan total penerimaan pendapatan asli daerahnya sebesar 1.378.997.420.287,75

Dari Data Tabel diatas juga dapat dilihat bahwa Kontribusi PBB dalam meningkatkan Pendapatan asli Daerah memiliki rata-rata sebesar 29,57%. Jika diukur menggunakan kriteria Kontribusi maka Kontribusi PBB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah memiliki kriteria sedang.

### **3. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Jumlah Wajib Pajak yang Tidak Membayar Pajak Meningkat pada Tahun 2016-2017**

#### **A. Faktor Internal (Pemerintah)**

a) Hambatan-hambatan dalam penyampaian SPPT (Surat Penagihan Pajak Terutang) oleh pemerintah.

- 1) Sulit untuk menemui Wajib Pajak secara langsung.
- 2) Alamat Wajib Pajak untuk penanggung pajak tidak dikenal atau wajib pajak pindah.
- 3) Kurangnya Penyampaian SPPT kepada wajib pajak tepat pada waktunya.

- 4) SPPT tidak sampai sehingga hal ini membuat Wajib Pajak tidak mengetahui kapan harus membayar pajak.
- b) Kurang ditetapkannya sanksi yang ada sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang pajak bumi dan bangunan.
- c) Kurangnya penyuluhan oleh pemerintah kepada Wajib Pajak yang baru sehingga Wajib Pajak tersebut tidak membayar tepat waktu.
- d) Kurang aktifnya aparat. Hal ini dapat terjadi pada waktu penagihan, pihak fiskus yang bertugas di lapangan tidak melakukan kewajibannya dengan baik.

#### B. Faktor Eksternal (Masyarakat)

- a) Kurang sadarnya masyarakat dalam mentaati ketentuan tarif pajak dalam membayar pajaknya.

#### b) Faktor Ekonomi

Terjadinya krisis moneter di negara kita yang berkepanjangan menyebabkan seluruh harga kebutuhan pokok meningkat tajam. Hal ini menyebabkan Wajib Pajak lebih memilih dan mementingkan kebutuhan masyarakat sehari-harinya terpenuhi daripada mengeluarkan uang untuk membayar pajak.

- c) Luasnya objek pajak yang dibawah Pemkot Medan Pemkot Medan dalam hal ini yang membawahi daerah-daerah yang mempunyai potensi pajak yang besar. Hal ini menyebabkan Pemkot Medan sulit untuk memantau objek pajak secara terus menerus. Apalagi jika objek pajak berada di daerah yang sulit dijangkau.

- d) Kurangnya data mengenai wajib pajak Masih adanya kesulitan dalam memperoleh data daam intansi terkait mengenai nomor rekening Wajib pajak, data Kekayaan Wajib Pajak, maka sering terjadi aktivitas penagihan pajak mengalami kesulitan.
- e) Terjadinya kemalasan masyarakat dalam membayar pajak sehingga mereka memnyimpulkan tidak adanya waktu membayar pajak dikarenakan sibuk bekerja dsb

## **B. Pembahasan**

### **1. Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Kota Medan yang tidak pernah mencapai target.**

Realisasi penerimaan pajak bumi bangunan di kota medan dalam kurun waktu 3 tahun terakhir ( tahun 2015 – 2017 ) secara umum penerimaan pajak bumi bangunan belum dapat mencapai target yang telah ditetapkan pemerintah kota medan. Pada tahun pertama yaitu tahun 2015 realisasi mencapai 302.176.917.525 dengan target sebesar 376.000.000.000 dan mempunyai efektivitas sebesar 80,37% dan pada tahun berikutnya realisasi penerimaan PBB juga tidak pernah mencapai target yang telah ditetapkan.

Pengukuran efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan untuk menggambarkan kemampuan dinas pendapatan daerah kota medan dalam merealisasikan target yang direncanakan. Kemampuan dinas pendapatan kota medan dalam menjalankan tugasnya dikategorikan efektif atau cukup efektif apabila pencapaian efektifitas yang dicapai minimal sebesar 100%,

semakin tinggi tingkat efektifitas yang diperoleh maka menunjukkan kemampuan dinas pendapatan daerah dalam pencapaian targetnya semakin baik.

Berdasarkan hasil penelitian diatas yang dilakukan penulis dapat dilihat bahwa perolehan efektifitas rata – rata penerimaan target pajak bumi bangunan yang dicapai yaitu sebesar 84,37% hal ini menunjukkan bahwa tingkat efektifitas penerimaan pajak bumi bangunan sudah efektif walaupun pencapaian targetnya tidak pernah tercapai dan pencapaiannya tidak pernah mencapai 100% ke atas

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

- a. Meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dimiliki karena letak objek pajak yang strategis untuk pembangunan rumah, ruko atau perumahan menyebabkan meningkatnya jumlah pajak yang harus dibayar, sehingga terjadi peningkatan dalam penetapan target penerimaan PBB oleh pemerintah daerah namun hal ini belum diiringi dengan usaha-usaha yang lebih giat dari aparat kecamatan atau kelurahan dalam pencapaian target tersebut.
- b. Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat yang sebelumnya bukan merupakan Subjek PBB tentang adanya kewajiban membayar pajak bagi objek Bumi dan/bangunan yang dimilikinya.

- c. Penagihan pajak kurang efektif kepada wajib pajak secara perorangan/individu
- d. Adanya wajib pajak yang tidak melaporkan kembali objek pajak dan subjek pajak bumi dan bangunan setelah mengalami perubahan.
- e. Kurangnya pendataan atau pemutakhiran data oleh aparat kelurahan tentang pajak bumi dan bangunan kepada masyarakat.
- f. Adanya wajib pajak yang berdomisili diluar wilayah Kelurahan atau diluar Kota medan sehingga aparat kelurahan sulit dalam menyampaikan SPPTPBB.

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

Hal ini sebagian disebabkan karena sebagian masyarakat belum mengetahui manfaat atau fungsi dari pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pada masyarakat menengah kebawah. Kurangnya pengetahuan masyarakat serta minat dari masyarakat itu sendiri untuk mengenal pajak, serta kurang gencarnya pihak

fiskus dalam menginformasikan masalah pajak kepada masyarakat khususnya bagi masyarakat dari kalangan menengah ke bawah menjadi beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat belum membayar PBB.

## **2. Analisis Penerimaan Pajak Bumi bangunan Dapat Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Dari Tahun 2015 – 2017.**

Pada dinas pendapatan daerah pada tahun 2015 -2017 ada beberapa pajak daerah yang berperan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota medan diantaranya yaitu :

- a. Pajak hotel
- b. Pajak restoran
- c. Pajak hiburan
- d. Pajak penerangan jalan
- e. Pajak parker
- f. Pajak BPHTB
- g. Pajak air tanah
- h. Pajak reklame
- i. Pajak bumi bangunan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis mengenai peranan pajak bumi bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah dapat dilihat bahwa pajak bumi bangunan memiliki rata – rata tingkat kontribusi yang dibandingkan dengan pajak daerah yang lainnya. Berikut adalah tabel tentang rata – rata tingkat kontribusi atau peranan pajak daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada tahun pajak 2015 – 2017.

**Tabel IV.4**  
**Rata – rata kontribusi pajak daerah kota medan**  
**tahun 2015 – 2017**

No	Pajak Daerah	Rata-rata kontribusi
1	Pajak Hotel	8,01%
2	Pajak Restoran	11,41%
3	Pajak Hiburan	2,9%
4	Pajak Reklame	1,48%
5	Pajak Penerangan Jalan	20.32%
6	Pajak Parkir	1.36%
7	BPHTB	23,29%
8	PBB	29,57%
9	Pajak Air Tanah	1%
Jumlah rata-rata		11,03%

*Sumber : Data Diolah*

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa rata – rata kontribusi atau peranan pajak daerah yang dikelola dinas pendapatan daerah kota medan pada tahun 2015 – 2017 hanya mencapai 11.03%. Jika diukur dengan menggunakan klasifikasi kriteria kontribusi pajak daerah, maka rata – rata kontribusi pajak daerah yang diperoleh kota medan masih sangat kurang. Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis maka pajak daerah yang memiliki kontribusi paling besar dalam meningkatkan pendapatan asli daerah yaitu pajak bumi bangunan dengan pencapaian peranan kontribusi 29,57 %. ini dapat dilihat bahwa pajak bumi bangunan memiliki peranan yang sangat penting dalam meningkatkan pendapatan asli daerah dibandingkan dengan pajak daerah lainnya yang rata – rata klasifikasi peranannya sangat rendah. Dengan perolehan klasifikasi kontribusi yang masih sangat kurang diharapkan dinas pendapatan asli daerah dapat lebih lagi dalam meningkatkan pendapatan asli daerah melalui pajak daerah yang dipungut. Dan pencapaian terendah dari data diatas adalah pajak air

dan tanah yaitu sebesar 1% maka dari itu pemerintah harus lebih dalam lagi bekerja untuk meningkatkan pendapatan asli daerah kota Medan.

Dari pembahasan diatas dapat dibandingkan dengan penelitian terdahulu yaitu menurut Berliana Esti Widari dalam judul penelitiannya yaitu Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pemerintah kota surabaya yaitu bahwa, Hasil analisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah pemerintah kota Surabaya menunjukkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan masih sangatlah kurang, karena kurang pemahaman wajib pajak terhadap fungsi penerimaan pajak. Keefektifitasnya dari tahun 2011 sampai tahun 2013 meningkat meskipun belum mencapai target. Kontribusi terhadap pendapatan daerah sangatlah kurang, karena dari tahun 2011 sampai tahun 2013 menurun bahkan tidak mencapai 50%.

Beberapa masalah yang ada pada penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Surabaya adalah belum tercapainya target dari tahun 2011-2013. Di tahun 2011 targetnya Rp 710.000.000.000 dan realisasinya Rp 498.640.108.489 mendapatkan persentase 70,23%, di tahun 2012 targetnya Rp 790.613.785.000 dan realisasinya Rp 572.292.265.076 mendapatkan persentase 72,39% dan di tahun 2013 targetnya Rp 732.456.308.000 dan realisasinya Rp 633.727.929.627 mendapatkan 86,52%, dan nilai rata rata efektivitas yang diperoleh pemerintah kota Surabaya sebesar 76,38%

Adapun permasalahan lainnya yaitu

1. masih enggan nya wajib pajak untuk membayar pajak karena menurut mereka manfaat membayar pajak tidak di rasakan oleh mereka.
2. sosialisasi tentang Pajak Bumi dan Bangunan sangat kurang dari pemerintah dan sarana untuk membayar pajak banyak yang kurang mengerti.

Sementara menurut Dinas Pendapatan kota Medan Penerimaan PBB pada tahun 2015-2017 daerah kota Medan sebesar 84,37% masih belum sesuai dengan target yang ditetapkan dan masih dibawah 100% ini terbukti dari adanya data dan wawancara oleh peneliti

hasil wawancara di Dinas Pendapatan Kota Medan dengan Narasumber yaitu ibu Sri Ningsih yaitu adanya faktor dan masalah yang menyebabkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan kota Medan belum tercapai yaitu :

1. kurang sadarnya masyarakat membayar Pajak Bumi dan Bangunan secara tepat waktu
2. sifat malasnya masyarakat akan membayar pajak sehingga kebiasaan untuk membayar pajak terhambat
3. kurangnya pemahaman masyarakat akan membayar pajak
4. adanya faktor ekonomi sehingga masyarakat berfikiran lebih baik mencukupi kebutuhan sendiri daripada harus membayar pajak

Dari perbandingan diatas dapat disimpulkan bahwa salah satu penyebab belum tercapainya Penerimaan PBB yaitu Kurang sadarnya Masyarakat akan membayar pajak bumi dan bangunan dan kurang pahamnya masyarakat arti penting untuk membayar pajak bumi dan bangunan.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Setelah melakukan analisis terhadap realisasi pajak bumi dan bangunan (PBB) Tahun 2015 s/d 2017 Pemerintah Kota Medan maka peneliti dapat menarik Kesimpulan yaitu

1. Realisasi penerimaan pajak bumi bangunan kota medan tahun 2015 – 2017 belum bisa mencapai target yang ditetapkan. Rata – rata efektifitas penerimaannya hanya mencapai 84,37 %. Pada tahun 2015 pengelolaan pajak bumi bangunan mencapai target sebesar 80,37 % pada tahun 2016 sebesar 84,97% dan pada tahun 2017 sebesar 87,78% dari hasilnya setiap tahunnya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan terus meningkat namun tidak pernah mencapai target, Pajak bumi bangunan memiliki peranan yang sangat besar dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota medan tahun 2015 – 2017 dibandingkan dengan pajak daerah lainnya yang dikelola dinas pendapatan asli daerah dan dilihat dari klasifikasi kriteria kontribusi pajak daerah dalam meningkatkan pajak daerah rata – rata pencapaian kontribusi yang dicapai hanya sebesar 11,03 % ini sangat rendah, dinas pendapatan kota medan harus bisa lebih meningkatkan pendapatan asli daerah lebih baik lagi untuk tahun mendatang.
2. tunggakan penerimaan pajak dan ketidaksadaran masyarakat menjadi salah satu penyebab kurang maksimalnya penerimaan pajak di Kota Medan, Pajak bumi dan bangunan salah satu sumber paling besar untuk membiayai pembangunan di Kota Medan, namun penerimaan PBB dapat

ditingkatkan lagi jika melihat potensi yang ada berdasarkan Wajib Pajak, NJOP dan tarif pajak sehingga penerimaan lebih dapat ditingkatkan lagi dan Faktor ekonomi adalah salah satu penyebab wajib pajak yang tidak membayar pajak meningkat di kota medan.

## **B. Saran**

Peneliti menyarankan kepada Pemerintah Kota Medan agar mengupayakan beberapa penerimaan pajak bumi dan bangunan dapat ditingkatkan lagi dan dipertahankan, antara lain:

1. Pemerintah hendaknya lebih meningkatkan lagi realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) agar terus bisa mencapai target.
2. Penambahan jumlah personil lapangan sebagai pengawas untuk melakukan monitoring terhadap pelaksanaan pembangunan Kota Medan.
3. Bagi Wajib Pajak yang mempunyai objek pajak di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan tapi pemilik berada diluar daerah Kota Medan, sebaiknya Pemerintah harus lebih menindak lanjuti atau mendatangi langsung objek pajak tersebut dengan melakukan kerjasama dengan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dengan BPPRD dimana Wajib Pajak itu tinggal.
4. Diharapkan untuk tahun selanjutnya pemerintah medan dapat lebih meningkatkan pendapatan asli daerah dan penerimaan pajak daerah yang dipungut oleh dinas pendapatan daerah dapat lebih ditingkatkan lagi setiap tahunnya.

5. Meningkatkan kinerja pelayanan petugas pada saat menerima pajak Bumi dan Bangunan dari wajib pajak, hal ini untuk menghindari wajib pajak mempunyai sikap malas untuk membayar pajak karena pelayanan yang kurang baik dari petugas pajak yang dapat berdampak pada penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

## DAFTAR PUSTAKA

- Adelina, Rima. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik*. Universitas Negri Surabaya
- Agoes, sukrisno. (2013). *Akuntansi Perpajakan* Edisi 3. Salemba Empat. Jakarta
- Arisman , Surya. 2015. *Analisis pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di kabupaten Takalar*. Jurusan Ilmu Politik dan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Unuversitas Hasanuddin Makassar 2015.
- Bastari M, Januri, dkk. (2015) *Perpajakan; Teori dan Kasus*, Cetakan Pertama. Medan: Perdana Publishing
- Berliana Esti Widari dan Sutjipto Ngumar. 2016.” Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Pemerintahan Kota Surabaya”. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* : Volume 5, Nomor 10, Oktober 2016
- Donovan, Deny. 2015.” Strategi pemungutan PBB sebagai upaya meningkatkan pendapatan asli daerah di kota Mojokerto”. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi* Vol. 4 No. 11 (2015)
- Fakultas Ekonomi (2009). *Pedoman Penulisan Skripsi*. Universitas muhammadiyah Sumatera Utara . Medan
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan. Edisi revisi*. Andi. Yogyakarta
- Nur Riza Utiahman<sup>1</sup>, Een N. Walewangko<sup>2</sup>, Hanly F. Dj. Siwu. 2016.” Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan terhadap pendapatan asli daerah kota Tomohon”.*Jurnal Berkala Ilmiah Efesiensi* Volume 16 No. 02 Tahun 2016
- Raudhatun Wardani, dan Wida Fadhli. (2017). “Analisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dan kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah di kabupaten Aceh Besar”. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)* Vol. 2, No. 3, 2017 Halaman 10-17
- Sumarsan, Thomas. (2009). *Perpajakan Indonesia*, Edisi terjemahan. Jakarta Erlangga
- Samudra, Azhari Aziz. (2015). *Perpajakan Indonesia, Keuangan, Pajak Dan Retribusi Daerah* . Rajagrafindo Persada. Jakarta

*Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 & Peraturan Menteri Keuangan RI Tahun 2013 Tentang Perpajakan., “*

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Nomor 5049. Jakarta.*

Waluyo. (2009). *Akuntansi Pajak* . Salemba Empat. Jakarta

Waluyo. (2011). *Perpajakan Indonesia* . Salemba Empat . Jakarta