

**ANALISIS REALISASI PENERIMAAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI SALAH  
SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI  
DAERAH (PAD) KOTA MEDAN  
(Studi Kasus pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi  
Daerah Kota Medan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.A.K)  
Program Studi Akuntansi*



**Oleh :**

**Nama : Nazmah Alfika Nasution**  
**NPM : 1405170774**  
**Program Studi : Akuntansi**

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



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI**

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dalam sidang yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal 28 Maret 2016, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai. Setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang :

**MEMUTUSKAN**

Nama : NAZMA FALEHA  
 NPM : 1405170  
 Program Studi : AKUNTANSI  
 Judul Skripsi : ANALISIS REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASPIRAN DAERAH DI KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Badan Pengelola Pajak Bumi dan Bangunan Daerah)

Dinyatakan B) Lulus dengan nilai yang memenuhi persyaratan untuk pengesahan gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara



**TIM PENGUJI**

(SEPRIDA HANUJAH, SE, M.Si) (LUFRIANSYAH KUDO, SE, MAk)

(SURYA SANJAYA, SE., MM)

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

  
 (H. JANURI, 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**

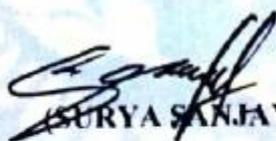
Skripsi ini disusun oleh:

Nama : NAZMAH ALFIKA NASUTION  
N P M : 1405170774  
Program Studi : AKUNTANSI  
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN  
Judul Skripsi : ANALISIS REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN  
ASLI DAERAH (PAD) KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Badan  
Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan)

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan  
skripsi.

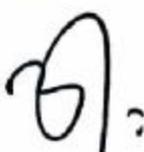
Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi

  
(SURYA SANJAYA, S.E., M.M)

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)

## SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : NARMAH ALFIKA NST  
NPM : 1405170774  
Konsentrasi : 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 identitas 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.... MARE 2018  
Pembuat Pernyataan



NB :

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



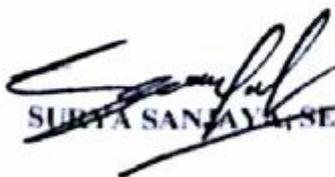
MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
 UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
 Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : NAZMAH ALFIKA NASUTION  
 N.P.M : 1405170774  
 Program Studi : AKUNTANSI  
 Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN  
 Judul Skripsi : ANALISIS REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA MEDAN (Studi Kasus Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan)

Tanggal	Deskripsi Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
8/03/2018	- perbincangan tentang teori - Munculkan gambar - Munculkan data - Munculkan perhitungan - Munculkan pertanyaan		
10/03/2018	- perbincangan tentang masalah - Munculkan data - Munculkan pertanyaan - Munculkan pertanyaan		
13/03/2018	- Analisis data kuantitatif - Munculkan data - Munculkan pertanyaan - Munculkan pertanyaan		
16/03/2018	- perbincangan tentang masalah - Munculkan data - Munculkan pertanyaan - Munculkan pertanyaan		
20/03/2018	- perbincangan tentang masalah - Munculkan data - Munculkan pertanyaan - Munculkan pertanyaan		

Pembimbing Skripsi

  
 SURTA SANJAYA, SE, MM

Medan, Maret 2018  
 Diketahui / Disetujui  
 Ketua Program Studi Akuntansi

  
 FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si

## **ABSTRAK**

**Nazmah Alfika Nasution. NPM. 1405170774. Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, 2018. Skripsi.**

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar negara setelah devisa. Peran pajak pada suatu negara sangat penting di dalam perkembangan ekonomi. Pemungutan pajak tanpa balas jasa timbal balik oleh pemerintah dan dapat dipaksakan terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak, tetapi masih banyak masyarakat tidak membayar pajak. Penelitian ini dilakukan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dengan tujuan untuk mengetahui dan memperoleh pengetahuan yang lebih luas mengenai realisasi penerimaan pajakbumi dan bangunan di Kota Medan. Teknik Pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Kota Medan merupakan salah satu wilayah yang memiliki potensi tinggi atas penerimaan PBB. Namun potensi yang tinggi ini tidak diimbangi oleh realisasi penerimaan yang tinggi pula. Realisasi penerimaan PBB pada Kota Medan ini masih belum mencapai target yang diharapkan. Faktor-faktor yang menjadi penyebab realisasi tidak mencapai target adalah seperti mekanisme penyampaian SPPT yang kurang baik, sosialisasi yang minim mengenai PBB kepada wajib pajak. penulis memberi saran antara lain agar pelaksanaan penyampaian SPPT kepada wajib pajak perlu diperbaiki dengan cara langsung mencatat dan menyampaikan SPPT kepada pihak beikutnya jika sudah menerima SPPT. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kemungkinan hilang/terselip.

**Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Realisasi Penerimaan PBB**

## KATA PENGANTAR



*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah, puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, kasih sayang serta karunia-Nya sehingga penulisan skripsi ini dengan judul “**Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan (Studi Kasus pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan)**” guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan semua pihak. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Teristimewa kepada Kedua Orang Tuapenulis yang tercinta. Untuk **Ayahanda Alfin Syahrin Nst** dan **Ibunda Siti Bakti Daulay**, serta abang tersayang **Fhiki Evan Nst** dan **Fadli Fachri Nst** dan seluruh Anggota Keluarga yang telah memberikan kasih sayang dan restu yang tidak pernah berhenti mengalir di setiap langkah saya dalam setiap aktivitas.
2. Bapak **DR. Agussani, M.AP** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).

3. Bapak **H. Januri, SE, MM. M.Si** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).
4. Bapak **Ade Gunawan, SE, M.Si** selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).
5. Bapak **Dr. Hasrudy Tanjung, SE, M.Si** selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).
6. **Ibu Fitriani S.E, M.Si** selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. **Ibu Zulia Hanum, S.E, M.Si** selaku Sekretaris Jurusan Program Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Bapak **Surya Sanjaya, SE, M.M** selaku Dosen Pembimbing yang selalu meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Seluruh pegawai dan staf pengajar pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.
10. Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang telah mengizinkan saya melakukan Riset di kantor tersebut.
11. Untuk teman saya **Eva, Devi, Ajeng, Nora, Sari, Ade, Ivo, Ikambul, Ikakur, Aznita, Lia, Tari** yang telah memberi dukungan serta motivasi kepada penulis.
12. Untuk Teman Kost Mahameru **Sintia, Ina, Efi, Rima, Wulan**, yang telah memberi dukungan kepada penulis.

13. Untuk teman bimbingan **Suci, Ulfa, Gadis, Rama, Mutia, Lisa** yang selalu mendukung penulis.

14. Untuk teman-teman kelas H Akuntansi Pagi terima kasih atas dukungan dan bantuannya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan laporan ini. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan laporan ini dan semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Februari 2018

Penulis

Nazmah Alfika Nasution

1405170774

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	4
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	7
A. Kajian Teoritis.....	7
1. Pajak.....	7
a. Pengertian Pajak.....	7
b. Fungsi Pajak.....	9
c. Pemungutan Pajak.....	9
d. Jenis-Jenis Pajak.....	12
e. Tarif Pajak.....	14
2. Pajak Daerah.....	15
a. Pengertian Pajak Daerah.....	15
b. Undang-Undang Pajak Daerah.....	17

c. Sistem Pemungutan Pajak Daerah .....	20
3. Pendapatan Asli Daerah (PAD) .....	20
4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	22
a. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	22
b. Objek Pajak PBB.....	24
c. Subjek Pajak PBB .....	25
d. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perhitungan PBB .....	26
e. Pembagian Hasil Penerimaan PBB. ....	28
B. Penelitian Terdahulu .....	29
C. Kerangka Berpikir .....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>33</b>
A. Pendekatan Penelitian .....	33
B. Definisi Operasional Variabel .....	33
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	35
1. Tempat Penelitian.....	35
2. Waktu Penelitian .....	36
D. Jenis dan Sumber Data.....	36
1. Jenis Data.....	36
2. Sumber Data.....	37
E. Teknik Pengumpulan Data.....	38
1. Teknik Dokumentasi .....	38
2. Teknik Wawancara.....	38
F. Teknik Analisis Data .....	38

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>40</b>
A. Hasil Penelitian.....	40
1. Deskripsi Lokasi Penelitian .....	40
2. Analisis .....	45
B. Pembahasan .....	49
1. Pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan Tahun 2013 s/d 2017 .....	49
2. Upaya - Upaya yang Dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan Untuk Mengoptimalkan Penerimaan PBB.....	51
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>52</b>
A. Kesimpulan.....	52
B. Saran.....	53

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 1.1 Perkembangan Realisasi Penerimaan PBB.....	3
Tabel 2.1 Tarif Progresif.....	15
Tabel 2.2 Perbandingan PBB Pada Undang-Undang PBB dengan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.....	19
Tabel 2.3 PenelitianTerdahulu .....	29
Tabel 3.1 Waktu Penelitian .....	36
Tabel 3.2 Kisi-Kisi Wawancara .....	37
Tabel 4.1 Rasio Realisasi Penerimaan PBB.....	46
Tabel 4.2 Persentase Kenaikan/Penurunan PBB Kota Medan .....	49
Tabel 4.3 Rata-Rata Pertumbuhan PBB di Kota Medan.....	50

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1 Kerangka Berfikir .....	32

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar negara setelah devisa. Peran pajak pada suatu negara sangat penting di dalam perkembangan ekonomi. Pemungutan pajak tanpa balas jasa timbal balik oleh pemerintah dan dapat dipaksakan terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak. Ini didasari dengan Undang-Undang No.28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan bahwa, 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. Namun hingga saat ini permasalahan pajak di Indonesia selalu muncul, padahal pajak merupakan suatu kewajiban masyarakat sebagai warga negara, tetapi masih banyak masyarakat tidak membayar pajak dan banyak perusahaan-perusahaan di Indonesia terlibat dalam kasus pajak, hal ini dapat menyebabkan kerugian bagi negara.

Secara umum pajak yang berlaku di Indonesia dapat dibedakan menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak meliputi; pajak penghasilan (PPh), pajak pertambahan nilai (PPN), pajak penjualan atas barang mewah (PPn BM), bea materai, pajak bumi dan bangunan (PBB), dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Sedangkan menurut Mardiasmo (2013:12), Pajak Daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada Daerah

yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak-pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik Provinsi maupun Kabupaten/Kota antara lain meliputi; pajak kendaraan bermotor, pajak hotel, pajak restoran dan pajak reklame.

Pajak bumi dan bangunan (PBB) merupakan salah satu jenis pajak yang turut menyumbangkan dana bagi pembangunan bangsa, khususnya untuk pembangunan daerah. Hal ini dikarenakan hasil penerimaan PBB sebesar 64,8% dikembalikan ke Pemerintah Daerah. Menurut Waluyo (2011:201), Pajak bumi dan bangunan (PBB) dikenakan atas bumi dan/atau bangunan otomatis yang menjadi objek pajaknya adalah bumi dan/atau bangunan. Menurut Mardiasmo (2013:331), Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan perdalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Sedangkan yang menjadi subjek pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Berdasarkan hasil dari penerimaan PBB sangat mempengaruhi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemerintah Kota Medan memiliki target yang direncanakan setiap tahunnya. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan sumber pendapatan pada sektor pajak bumi dan bangunan (PBB) mengalami peningkatan. Tetapi target pada setiap tahunnya tidak

seperti yang diharapkan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah tentunya memiliki pengaruh yang kuat pada realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) yang dilakukan di Kota Medan dalam menertibkan Wajib Pajak sehingga menjadi penentu tinggi rendahnya partisipasi masyarakat dalam membayar pajak bumi dan bangunan (PBB).

**Tabel 1.1**  
**Perkembangan Realisasi Penerimaan PBB**  
**Tahun 2013-2017**

No	Tahun	Target	Realisasi	%
1	2013	230.693.149.951	233.875.971.993	101.38%
2	2014	358.896.465.550	288.927.100.854	80.50%
3	2015	376.000.000.000	301.931.913.114	80.30%
4	2016	404.286.819.938	333.672.790.116	82,53%
5	2017	419.040.861.523	367.812.484.230	87.77%

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

Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa setiap tahun Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan selalu menaikkan target pencapaian pajak daerah yang akan dipungut. Dimulai pada tahun 2013 target pajak sebesar 230.693.149.951 dan realisasi pajak mencapai target sebesar 233.875.971.993, pada tahun 2014 target pajak naik sebesar 358.896.465.550, namun realisasi pajak belum mencapai target sebesar 288.927.100.854, pada tahun 2015 target pajak juga naik sebesar 376.000.000.000, namun realisasi pajak juga belum mencapai target sebesar 301.931.913.114, begitu juga pada tahun 2016 target pajak naik sebesar 404.286.819.938, namun realisasi masih belum mencapai target pajak sebesar 333.672.790 dan pada tahun 2017 target pajak naik sebesar 419.040.861.523, namun

realisasi pajak juga belum mencapai target sebesar 367.812.484.230. Hal ini menunjukkan Kota Medan memiliki sumber-sumber yang cukup potensial yang dapat dimanfaatkan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), tetapi realisasinya masih belum mencapai target yang diharapkan mulai.

Berdasarkan latar belakang tersebut, terlihat adanya fenomena yaitu terjadinya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) yang tidak mencapai target mulai dari tahun 2014 s/d 2017 bisa di simpulkan dari data diatas bahwa dari setiap tahun penerimaan pajak bumi dan bangunan masih setengah dari penerimaan yang diharapkan. Hal ini menjadi suatu permasalahan yang sangat menarik bagi peneliti untuk dijadikan sebuah topik skripsi guna mengetahui keadaan yang terjadi sebenarnya pada saat itu yang menyebabkan target tidak tercapai dengan maksimal. Mengacu pada latar belakang yang telah diuraikan tersebut, akan dihubungkan bagaimana realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan (Studi Kasus pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan).**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, dapat kita ambil beberapa identifikasi masalah yaitu:

- a. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan belum mencapai target yang telah ditetapkan.
- b. Menurunnya persentase penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013-2015.
- c. Adanya faktor yang menjadi penyebab realisasai penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak mencapai target.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Apakah realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan target yang ditetapkan selama tahun 2013 sampai dengan 2017?
- b. Bagaimana nilai realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah?
- c. Faktor apakah yang menjadi penyebab realisasai penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak mencapai target?

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

#### **a. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan target yang ditetapkan selama tahun 2013 sampai dengan 2017.

- b. Untuk mengetahui nilai realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
- c. Untuk mengetahui faktor yang menjadi penyebab realisasai penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak mencapai target.

**b. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi semua pihak:

- a. Bagi peneliti, diharapkan dari hasil penelitian bias dijadikan informasi dan pengetahuan tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Pendapatan Asli Daerah.
- b. Bagi pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan strategis sekaligus koreksi kinerjanya.
- c. Bagi pihak-pihak lain sebagai sumber informasi tentang hal-hal yang mempengaruhi Pendapatan Asli Daerah.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Kajian Teoritis**

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

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

Pajak merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh subjek pajak baik itu orang pribadi atau badan. Menurut Hery Purwono (2010:5), Negara berhak memungut pajak karena negara bertugas untuk melindungi orang dan segala kepentingan. Pengertian pajak dalam pandangan para ahli dalam bidang tersebut memberikan berbagai defenisi tentang pajak yang berbeda-beda, tetapi pada dasarnya defenisi tersebut mempunyai tujuan yang sama. Menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan bahwa 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.

Menurut Rochmat Soemitro dalam Buku Mardiasmo (2013:1) pengertian pajak adalah sebagai berikut:

“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 membayar pengeluaran umum.”

Menurut Waluyo, (2009 : 2) pengertian pajak adalah sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang 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 pemerintahan.”

Dari berbagai pengertian diatas peneliti dapat menyimpulkan bahwa pajak memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Iuran atau kontribusi rakyat kepada negara.
- b) Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya sehingga bersifat memaksa.
- c) Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi langsung secara individual yang diberikan oleh pemerintah.
- d) Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- e) Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, untuk biaya rumah tangga negara.
- f) Pajak dapat dipungut secara langsung atau tidak langsung.

Dan dari pengertian-pengertian diatas peneliti juga dapat menyimpulkan bahwa pajak adalah iuran wajib kepada negara yang sifat nya memaksa berdasarkan undang-undang untuk keperluan pengeluaran umum negara dan manfaatnya tidak dapat dirasakan langsung oleh wajib pajak dan warga negara.

## **b. Fungsi Pajak**

Pajak tentunya memiliki fungsi dalam penerapannya, ada dua fungsi pajak adalah sebagai berikut:

### 1) Fungsi *budgetair*

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

### 2) Fungsi mengatur (*regulerend*)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social ekonomi.

## **c. Pemungutan Pajak**

Peran pajak yang kian dominan untuk menopang penerimaan suatu negara telah membuatnya menjadi primadona sumber penggalangan dana. Namun demikian, hal tersebut tidak dapat dilakukan secara serampangan, semena-mena, dan mengabaikan rasa keadilan.

Menurut Herry Purwono (2010:12), dalam pemungutan pajak diperlukan penetapan tentang sistem, cara, asas, dan syarat pemungutan pajak yang disepakati bersama antara rekyat selaku penanggung pajak melalui perwakilannya di parlemen dan pemerintah selaku pemungut pajak (fiskus).

### 1) Sistem Pemungutan Pajak

Hingga saat ini ada 3 yang diaplikasikan dalam pemungutan pajak.

#### a) *Self Assesment System*

Sistem ini mulai diaplikasikan bersamaan dengan reformasi perpajakan tahun Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan

Tata Cara Perpajakan yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 1984. Dalam memori penjelasan undang-undang tersebut dinyatakan bahwa anggota masyarakat Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk melaksanakan kegotongroyongan nasional melalui system menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak (*Self Assesment*), sehingga melalui sistem ini administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan rapi, terkendali, sederhana, dan mudah dipahami oleh anggota masyarakat Wajib Pajak.

b) *Official Assesment System*

Melalui sistem ini besarnya pajak ditentukan oleh fiskus dengan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP Rampung), jadi dapat dikatakan bahwa Wajib Pajak bersifat pasif. Wajib Pajak baru aktif ketika melakukan penyetoran pajak terutang berdasarkan ketetapan SKP tersebut.

c) *With Holding Tax*

Dengan sistem ini pemungutan dan pemotongan pajak dilakukan melalui pihak ketiga, system ini tercermin pada pelaksanaan pengenaan Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai.

2) Cara Pemungutan Pajak

a) Stesel Riil

Merupakan cara pengenaan pajak yang didasarkan pada objek yang sesungguhnya, yang benar-benar ada, dan dapat ditunjuk.

b) Stesel Fiktif

Merupakan cara pengenaan pajak yang didasarkan pada suatu anggapan yang dilegalkan undang-undang.

c) Stesel Campuran

Merupakan gabungan dari dua stesel riil dan stesel fiktif. Pada awal pajak menggunakan stesel fiktif dan setelah akhir tahun menggunakan stesel riil.

3) Asas pemungutan Pajak

a) Asas Domisili

Yaitu bahwa pajak dibebankan pada pihak yang tinggal dan berada di wilayah suatu negara tanpa memperhatikan sumber atau asal objek pajak yang diperoleh atau diterima Wajib Pajak.

b) Asas Sumber

Yaitu bahwa pembebanan pajak oleh negara hanya terhadap objek pajak yang bersumber atau berasal dari wilayah teritorialnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

c) Asas Kebangsaan

Yaitu bahwa status kewarganegaraan seseorang menentukan pembebanan pajak terhadapnya. Perlakuan perpajakan Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing itu berbeda.

4) Syarat Pemungutan Pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan dan perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat. Menurut Herry Purwono (2010:14) syarat pemungutan pajak adalah sebagai berikut:

a) Syarat Keadilan

Pemungutan pajak dilaksanakan secara adil baik dalam peraturan maupun realisasi pelaksanaannya.

b) Syarat Yuridis

Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang yang ditujukan untuk menjamin adanya hukum yang menyatakan keadilan yang tegas, baik untuk negara maupun untuk warganya.

c) Syarat Ekonomi

Pemungutan tidak boleh menghambat ekonomi rakyat, artinya pajak tidak boleh dipungut apabila justru menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

d) Syarat Finansial

Pemungutan pajak dilaksanakan dengan pedoman bahwa biaya pemungutan tidak boleh melebihi hasil pemungutannya.

e) Syarat Sederhana

Sistem pemungutan yang dirancang sederhana mungkin untuk memudahkan pelaksanaan hak dan kewajiban Wajib Pajak.

**d. Jenis-Jenis Pajak**

Jenis pajak dapat dilakukan berdasarkan golongan, wewenang pemungut, maupun sifatnya. Menurut Mardiasmo (2009:5), pengelompokan pajak pajak adalah sebagai berikut:

a) Menurut golongannya

1) Pajak langsung

Adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Penghasilan

2) Pajak tidak langsung

Adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai.

b) Menurut sifatnya

1) Pajak subjektif

Adalah pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan dari Wajib Pajak. Contoh Pajak Penghasilan

2) Pajak objektif

Adalah pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contohnya : Pajak Pertambahan Nilai

c) Menurut lembaga pemungutannya

a. Pajak Pusat

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.

b. Pajak daerah

Adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak Daerah terdiri dari:

- a) Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor, dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.

b) Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

**e. Tarif pajak**

Penentuan besarnya tarif pajak didasarkan pada tarif yang telah ditetapkan dengan peraturan perpajakan. Menurut Mardiasmo (2013:9) Ada 4 (empat) jenis tarif perpajakan yaitu :

1) Tarif sebanding / proposional

Tarif berupa presentase yang tetap terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proposional terhadap besarnya nilai yang dikenai pajak.

Contohnya: Untuk penyerahan Barang Kena Pajak di dalam daerah pabean akan dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%.

2) Tarif tetap

Tarif berupa jumlah yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap.

Contohnya: Besarnya Tarif Bea Materai untuk cek dan bilyet giro dengan nilai nominal berapapun Rp 3.000,00

3) Tarif progresif

Persentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar. Contohnya: Pasal 17 Undang-undang Pajak Penghasilan untuk Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.

**Tabel 2.1**  
**Tarif Progresif**

Lapisan Penghasilan Kena Pajak		Tarif Pajak
1	Sampai dengan Rp 50.000.000,00	5%
2	Rp 50.000.000,00 s.d.250.000.000,00	15%
3	Rp 250.000.000,00 s.d Rp 500.000.000,00	25%
4	Di atas Rp 500.000.000,00	30%

Menurut kenaikan persentasenya tarif progresif dibedakan menjadi :

- 1) Tarif progresif progresif : kenaikan persentase tarifnya semakin besar
- 2) Tarif progresif tetap : kenaikan persentasenya tetap
- 3) Tarif progresif degresif : kenaikan persentasenya semakin kecil
- 4) Tarif degresif

Persentase tarif yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.

## 2. Pajak Daerah

### a. Pengertian Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 Tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2000 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah adalah Iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Sedangkan menurut Marihot Pahala Siahaan (2010:10).

“Pajak Daerah merupakan Pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan Peraturan Daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah”.

Pada pasal 2 Undang-Undang tersebut menetapkan jenis-jenis pajak daerah yang terbagi atas daerah provinsi dan daerah Kabupaten/Kota sebagai berikut:

1) Jenis Pajak provinsi terdiri atas:

- Pajak Kendaraan Bermotor
- Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
- Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- Pajak Air Permukaan, dan
- Pajak Rokok

2) Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:

- 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

**b. Undang-Undang Pajak Daerah**

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 yang menempatkan perpajakan salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan, ditegaskan bahwa penempatan beban kepada rakyat, seperti pajak dan lain-lainnya, harus ditetapkan dengan undang-undang. Dengan demikian, pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah harus didasarkan pada Undang-undang. Undang-undang pajak daerah diganti sebanyak dua kali, yang pertama pada tahun 2000 dan yang kedua pada tahun 2009. Pada tanggal 18 Agustus 2009, Rancangan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (RUU PDRD) menjadi Undang-undang sebagai pengganti dari Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 dan undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 telah disetujui dan disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.

Pada tanggal 15 September 2009 telah disahkan Undang-undang ini mengatur mengenai pemungutan pajak dan retribusi oleh Pemerintah Daerah di wilayahnya. Yang paling utama dalam perubahan undang-undang ini adalah adanya pengalihan dua jenis pajak pusat, yaitu pajak bumi dan bangunan (PBB) sektor perkotaan dan pedesaan, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dimana pada kesempatan ini peneliti akan membahas pengalihan pajak bumi dan bangunan (PBB).

Pengalihan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan kedalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah

dan Retribusi Daerah. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagiahn dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota). Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:

- 1) Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah.
- 2) Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah).
- 3) Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah.
- 4) Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tariff pajak daerah.
- 5) Menyerahakan fungsi pajak sebagai instrument penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari Pajak Daerah, sehingga saat ini jenis pajak Kabupaten/Kota terdiri dari sebelas jenis pajak, yaitu:

- pajak restoran
- Pajak hotel
- Pajak hiburan
- Pajak reklame
- Pajak penerangan jalan
- Pajak mineral bukan logam dan batuan

- Pajak parkir
- Pajak air tanah
- Pajak sarang burung walle
- Pajak bumi dan bangunan
- Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

**Tabel 2.2**  
**Perbandingan PBB pada Undang-undang PBB**  
**dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

	<b>UU PBB</b>	<b>UU PDRD</b>
Subjek	Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan atas bangunan. <b>(Pasal 4 Ayat 1)</b>	Sama <b>(Pasal 78 Ayat 1 dan 2)</b>
Objek	Bumi dan/atau bangunan <b>(Pasal 2)</b>	Bumi dan/atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan <b>(Pasal 77 Ayat 1)</b>
Tarif	Sebesar 0,5% <b>(Pasal 5)</b>	Paling Tinggi 0,3 % <b>(Pasal 80)</b>
NJKP	20% s.d 100% (PP Tahun 2002 ditetapkan sebesar 20% atau 40%) <b>(pasal 6)</b>	Tidak dipergunakan
NJOPTKP	Setinggi-tingginya Rp 12 juta <b>(Pasal 3 Ayat 3)</b>	Paling Rendah Rp 10 juta <b>(Pasal 77 Ayat 4)</b>
PBB Terutang	Tarif x NJKP x (NJOP-NJOPTKP) 0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP) 0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP) <b>(Pasal 7)</b>	Max: 0,3% x (NJOP-NJOPTKP) <b>(Pasal 81)</b>
Keterangan: DJP masih bertanggung jawab melaksanakan PBB-P2 sampai tanggal 31 Desember 2013 sepanjang tidak dilaksanakan oleh Kab/Kota berdasarkan Perda. Namun mulai tahun 2014 pengelolaan PBB menjadi tanggung jawab Kab/Kota.		

### c. Sistem Pemungutan Pajak Daerah

Karena karakteristik setiap jenis pajak daerah tidak sama, sistem ini tidak dapat diberlakukan untuk semua jenis pajak daerah. Pemungutan pajak daerah saat ini menggunakan tiga sistem pemungutan pajak, sebagaimana tertera dibawah ini.

- 1) Dibayar sendiri oleh wajib pajak. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem *self assessment*, yaitu sistem pengenaan pajak yang memberi kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, memnayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SPTPD.
- 2) Ditetapkan oleh kepala daerah. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem *official assessment*, yaitu sistem pengenaan pajak yang dibayar oleh wajib pajak setelah terlebih dahulu ditetapkan oleh kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk melalui Surat Ketetapan Pajak Daerah atau dokumen lain yang dipersamakan.
- 3) Dipungut oleh pemungut pajak. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem *with holding*, yaitu sistem pengenaan pajak yang dipungut oleh pemungut pajak pada sumbernya.

### 3. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Berdasarkan pasal 1 dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Pertimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh dari sumber-sumber didalam daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Fungsi utama dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah untuk memuaskan dan memenuhi kepentingan umum. Fungsi ini dicapai melalui program-

program pemerintah daerah yang modalnya berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Jenis-jenis pajak Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten/Kota diantaranya adalah sebagai berikut:

1) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Menurut Mardiasmo (2016:406), Pajak bumi dan bangunan atau PBB adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan, sedangkan untuk sektor usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan dan usaha tertentu lainnya masih dipungut oleh pemerintah pusat.

2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Waluyo (2011:227), BPHTB adalah perbuatan atau peristiwa hokum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

3) Pajak Restoran

Pajak Restoran tersebut dikenakan atas pelayanan yang disediakan restoran, tetapi tidak termasuk pelayanan yang disediakan restoran yang nilai jualnya tidak melebihi batas tertentu yang ditetapkan Peraturan Daerah Besarnya tarif pajak restoran paling tinggi 10%, sehingga pajak restoran yang dibebankan kepada orang pribadi atau badan yang membeli makanan dan/atau minuman dari restoran yang dasar pengenaanya yaitu jumlah pembayaran yang diterima atau seharusnya diterima restoran.

#### 4) Pajak Hotel

Pengertian Pajak Hotel sesuai Undang-undang Pasaal 20 adalah pajak atau pelayanan disediakan oleh hotel. Sedangkan menurut Waluyo (2011:240), Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran yang mencakup motel, losmen, gubuk, pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah lebih dari 10 (sepuluh).

#### 5) Pajak Reklame

Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pajak Reklame , Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang, jaasa, orang, atau badan yang dapat dilihat, dibaca, didengar dan dinikmati oleh umum. Pajak reklame dipungut atas semua penyelenggaraan reklame.

### **4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

#### **a. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) didasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2010. Menurut Mardiasmo (2009:311), Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi

tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan.

Yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah sebagai berikut :

- Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan
- Jalan tol.
- Kolam renang.
- Pagar mewah.
- Tempat olah raga.
- Galangan kapal, dermaga.
- Taman mewah.
- Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Pengertian Pajak bumi dan bangunan (PBB) Menurut Mardiasmo (2016:406):

“Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan, sedangkan untuk sektor usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan dan usaha tertentu lainnya masih dipungut oleh pemerintah pusat”.

Pajak bumi dan bangunan bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh objek yaitu bumi dan bangunan. Keadaan subjek atau pemilik dari bumi dan bangunan tersebut ikut dalam menentukan besarnya pajak. Menurut Herry Purwono (2010:326), bagi mereka yang memperoleh manfaat dari

bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, termasuk yang memanfaatkan konstruksi teknik yang diletakkan secara tetap pada tanah, karena mendapat sesuatu manfaat, wajar jika mereka menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan. Pengenaan PBB didasarkan pada Undang-undang No. 12 tahun 1994 namun seiring perkembangannya, perkembangan pajak bumi dan bangunan menjadi pajak daerah yang diatur dalam Undang-undang No.28 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah pasal 77 sampai dengan pasal 84 mulai 2010.

#### **b. Objek Pajak PBB**

Pasal 1 dan Pasal 2 UU PBB menyebutkan objek pajak dari PBB adalah bumi dan/ atau bangunan. Menurut Wirawan B Ilyas (2013:387), bumi meliputi permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau didekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan termasuk:

- Jalan lingkungan dalam suatu kompleks bangunan
- Jalan tol
- Kolam renang
- Pagar mewah, taman mewah
- Tempat olahraga
- Galangan kapal, dermaga
- Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- Fasilitas lain yng member manfaat.

Menurut Herry Purwono (2010:327), Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB adalah:

- 1) Digunakan untuk kepentingan umum, ibadah, sosial, kesehatan, serta pendidikan dan kebudayaan, nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- 2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala
- 3) Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- 4) Digunakan oleh perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbale balik.
- 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

### **c. Subjek Pajak PBB**

Menurut Siti Resmi (2012:231), Subjek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Hal ini berarti bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan. PBB melekat pada pemiliknya meskipun dapat dialihkan kepada penyewanya atau pihak lain. Jika suatu objek pajak belum diketahui secara pasti siapa Wajib Pajaknya, maka yang menjadi subjek pajak dapat ditunjuk oleh Dirjen Pajak. Beberapa ketentuan khusus mengenai siapa yang menjadi subjek pajak diatur sebagai berikut:

- a. Jika suatu subjek pajak memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, objek pajak yang memanfaatkan/menggunakan bumi dan/atau bangunan ditetapkan sebagai Wajib Pajak.
- b. Suatu subjek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, orang atau badan yang memanfaatkan/menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak.
- c. Subjek pajak yang dalam waktu lama berada diluar wilayah letak objek pajak, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak.

**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 samapai 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 Perhiyungan 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).

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NJOPTKP) untuk setiap daerah Kabupaten atau Kota ditetapkan oleh Kepala Kanwil Dirjen Pajak atas nama Menteri Keuangan berdasarkan pemda setempat. Berdasarkan keputusan Menteri Keuangan No. 201/KMK.04/2000 tanggal 6 juni 2000 ditetapkan batas NJOPTKP maksimum sebesar Rp 12.000.000 per Wajib Pajak.

**f. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) Pusat merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan imbangan pembagian sekurang-kurangnya 90% (Sembilan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah Tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan, sedangkan sisanya 10% merupakan bagian pemerintah pusat. Dengan memperhatikan pembagian tersebut terlihat bahwa hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diarahkan untuk kepentingan masyarakat di Daerah Tingkat II. Imbangan pembagian hasil penerimaan diatur dengan peraturan pemerintah.

Adapun menurut Siti Resmi (2012:245), hasil penerimaan negara berupa pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pembagian hasil penerimaan PBB diatur dengan peraturan pemerintah sebagai berikut:

- 1) Sebesar 10% (sepuluh persen) dari total penerimaan PBB merupakan bagian Pemerintah Pusat harus disetor sepenuhnya ke kas negara.
- 2) Sebesar 90% (Sembilan puluh persen) dari total penerimaan PBB dialokasikan sebagai berikut:

- a)  $10\% \times 90\%$  atau 9% dari total penerimaan PBB untuk biaya pemungutan.
- b)  $90\% \times 90\%$  atau 81% dari total penerimaan PBB untuk Pemerintah Daerah, terbagi menjadi:
- $20\% \times 81\%$  atau 16,2% dari total penerimaan PBB untuk Daerah Tingkat I.
  - $80\% \times 81\%$  atau 64,8% dari total penerimaan PBB untuk Daerah Tingkat II.

## B. Penelitian Terdahulu

Berikut ini adalah penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian:

**Tabel 2.3**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Judul	Peneliti	Hasil
1	Analisis Pencapaian Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada UPT.DPPKAD Kecamatan Plakat Tinggi Kabupaten Musi Banyuasin	Demi Agustian (2016)	Hasil penelitian menunjukkan tidak tercapainya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dari tahun 2009 sampai dengan 2013.
2	Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Jebres Kota Surakarta	Witiya Tri Handayani (2013)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa , faktor-faktor yang mempengaruhi realisasi penerimaan PBB adalah SPPT tidak tersampai kepada Wajib Pajak tidak berdomisili pada Objek Pajak, pemilik baru tidak mau menerima SPPT atas nama pemilik lama, tanah warisan yang sudah dibagi dan ganti nama dalam sertifikat

			tetapi nama dalam PBB belum diganti.
3	Evaluasi Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Klaten Tahun 2007-2011	Ari Widiyanto (2012)	Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa realisasi penerimaan PBB di Kabupaten Klaten pada tahun 2007 sampai 2011 belum mampu mencapai target yang telah ditetapkan.
4	Analisis Faktor-Faktor Dalam Diri Wajib Pajak Terhadap Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Tegalrejo Kabupaten Magelang	Didik Darmawan (2010)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kesadaran perpajakan tidak berpengaruh terhadap keberhasilan realisasi penerimaan PBB dan pendapatan Wajib Pajak tidak berpengaruh terhadap keberhasilan realisasi penerimaan PBB di Kecamatan Tegalrejo Kabupaten Magelang
5	Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Persdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Gorontalo	Zulkifli (2017)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PBB-P2 berdasarkan analisis rasio proporsi dan rasio pertumbuhan adalah potensial. Faktor-faktor penghambat penerimaan PBB-P2 terhadap kontribusi penerimaan PAD di Kota Gorontalo adalah kesadaran Wajib Pajak, kesesuaian dat, dan sumber daya manusia.

Penelitian yang diteliti oleh peneliti adalah penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan oleh beberapa peneliti. Dengan penelitian ini, peneliti mencoba melakukan penelitian kembali Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu tahun dan tempat atau lokasi penelitian yang berbeda. Jadi hasil dari penelitian ini dapat digunakan untuk perbandingan bagi penelitian terdahulu dan referensi bagi penelitian yang akan datang.

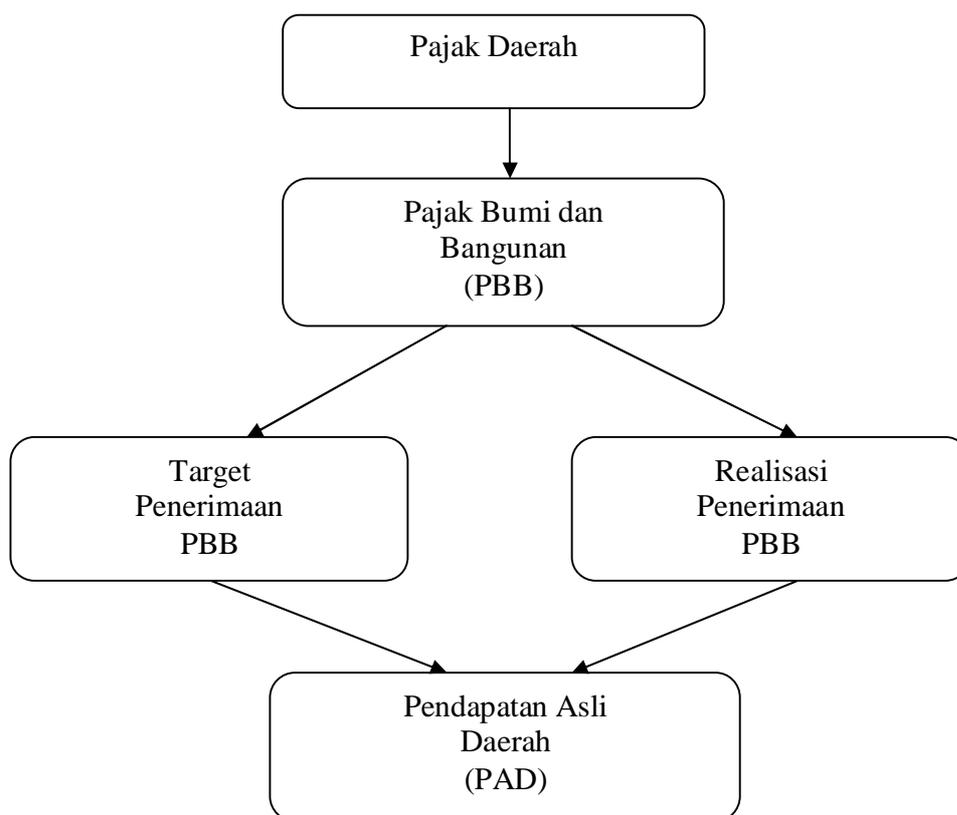
## **B. Kerangka Berfikir**

Dalam penelitian ini Peneliti juga ingin menerangkan klasifikasi permasalahan untuk melihat seberapa besar pertumbuhan pajak bumi dan bangunan, realisasi pajak bumi dan bangunan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.

Pajak Daerah adalah Iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari Pajak Daerah, salah satunya jenis pajak Kabupaten/Kota adalah pajak bumi dan bangunan (PBB)

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan, sedangkan untuk sektor usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan dan usaha tertentu lainnya masih dipungut oleh pemerintah pusat.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan sudah menentukan target penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) setiap tahunnya begitu juga dengan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB). Bila realisasi dikaitkan dengan pemungutan pajak, terutama pajak bumi dan bangunan maka realisasi yang dimaksud adalah seberapa besar penerimaan pajak bumi dan bangunan berhasil mencapai potensi yang seharusnya dicapai pada suatu periode tertentu. Perkiraan realisasi pajak bumi dan bangunan dapat dilihat dari perbandingan antara target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan. Hal ini sangat berpengaruh terhadap pendapatan asli daerah (PAD).



**Gambar 2.2**  
**Kerangka Berfikir**

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

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

Pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian deskriptif yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan berupa data-data jumlah target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Menurut J.W Creswell dalam Buku Sangadji dan Sopiah (2010:24), Penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan objek apa adanya”.

#### **B. Defenisi Operasional Variabel**

Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber pendapatan Asli Daerah adalah jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan yang nyata (bukan fiktif) yaitu pajak yang benar-benar diterima yang dicapai pada periode tertentu yang kemudian dibandingkan dengan target penerimaan pajak.

Menurut Mardiasmo (2016:406) Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan,

sedangkan untuk sektor usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan dan usaha tertentu lainnya masih dipungut oleh pemerintah pusat.

Adapun klasifikasi pajak bumi dan bangunan (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 samapai 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 Perhiyungan 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). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NJOPTKP) untuk setiap daerah Kabupaten atau Kota ditetapkan oleh Kepala Kanwil Dirjen Pajak atas nama Menteri Keuangan berdasarkan pemda setempat. Berdasarkan keputusan Menteri Keuangan No. 201/KMK.04/2000 tanggal 6 juni 2000 ditetapkan batas NJOPTKP maksimum sebesar Rp 12.000.000 per Wajib Pajak.

## C. Tempat dan Waktu Penelitian

### 1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan , Jalan Jenderal Abdul Haris Nasution No. 32 Medan.

## 2. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian ini dimulai dari bulan Desember 2017 sampai dengan Maret 2018.

Untuk lebih jelas dapat dilihat dari tabel di bawah ini

**Tabel 3.1**  
**Waktu Penelitian**

No	Kegiatan	Bulan/Tahun															
		Desember 2017				Januari 2018				Februari 2018				Maret 2018			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul	■	■														
2	Prariset/ Penelitian			■	■	■	■										
3	Pembuatan Proposal					■	■	■	■								
4	Perbaikan Proposal							■	■	■	■						
5	Seminar Proposal											■					
6	Penyusunan Skripsi												■	■	■	■	
7	Sidang Meja Hijau															■	■

Sumber: Data diolah peneliti, 2018

## D. Jenis dan Sumber Data

### 1. Jenis Data

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

## 2. Sumber Data

### 1. Data Primer

Data Primer yang di kumpulkan peneliti dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu dokumen dan catatan-catatan berupa Laporan Perkembangan Realisasi dan Target Pendapatan Daerah Kota Medan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.

### 2. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang didapat secara langsung yang berupa, wawancara, pendapat individu atau kelompok, hasil observasi dari suatu objek dan hasil dari pengujian.

Adapun pertanyaan-pertanyaan yang disajikan peneliti dalam wawancara yang dilakukan dengan pegawai yang ada di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan antara lain yaitu:

**Tabel 3.2**  
**Kisi-Kisi Wawancara**

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan selalu mencapai target?	
2	Apa yang menjadi dasar Dispenda Kota Medan dalam menentukan target penerimaan pajak bumi dan bangunan?	
3	Mengapa target penerimaan PBB yang ditetapkan Dispenda selalu naik tiap tahunnya? Sementara realisasi penerimaan PBB tidak pernah mencapai target?	
4	Apa faktor-faktor penyebab realisasi penerimaa PBB tidak mencapai target?	

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

Cara yang dilakukan peneliti untuk memperoleh keterangan objek penelitian, Yaitu studi lapangan pantauan langsung untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam menyelesaikan tugas akhir. Adapun kegiatan-kegiatan peneliti untuk memperoleh data tersebut yaitu:

1. Teknik Dokumentasi

Studi Dokumen yaitu dengan pengamatan langsung di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dan meminta Laporan Perkembangan Target dan Realisasi Pendapatan Kota Medan mulai tahun 2013 sampai dengan 2017.

2. Teknik Wawancara

Melakukan wawancara dengan pegawai pajak bumi dan bangunan di Kantor Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan informasi yang dapat menunjang selesainya tugas akhir atau skripsi yang sedang disusun. Peneliti juga mengumpulkan data mengenai realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan serta Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan.

### **F. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan penulis yaitu analisis deskriptif deskriptif. Analisa deskriptif yaitu suatu teknik analisa dengan terlebih dahulu mengumpulkan data, mengklarifikasikan, menafsirkan data dan menganalisis data

sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti.

Adapun tahapan dari analisa data sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan.
2. Menghitung jumlah target dan realisasi pajak bumi dan bangunan (PBB).
3. Menganalisis penyebab tidak tercapainya target penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB).
4. Menganalisis data hasil wawancara terkait target dan realisasi pajak bumi dan bangunan (PBB) yang dikelola oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Deskripsi Lokasi Penelitian**

Kota Medan memiliki luas 26.510 hektar (265,10 km<sup>2</sup>) atau 3,6% dari keseluruhan wilayah Sumatera Utara. Dengan demikian, dibandingkan dengan kota/kabupaten lainnya, Medan memiliki luas wilayah yang relatif kecil dengan jumlah penduduk yang relatif besar. Secara geografis Kota Medan terletak pada 3° 30' - 3° 43' Lintang Utara dan 98° 35' - 98° 44' Bujur Timur. Untuk itu topografi Kota Medan cenderung miring ke utara dan berada pada ketinggian 2,5 – 37,5 meter di atas permukaan laut.

Penelitian ini dilakukan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang terletak di Jalan Jenderal Abdul Haris Nasution Nomor 32 Kota Medan. Dahulu Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan bernama Dinas Pendapatan Kota Medan dan hanyalah satu unit kerja yang kecil yaitu Sub Bagian Penerimaan pada bagian Keuangan yang tugas pokoknya mengelola bidang penerimaan/pendapatan daerah.

Dahulu Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan bernama Dinas Pendapatan Kota Medan dan hanyalah satu unit kerja yang kecil yaitu Sub-Bagian Penerimaan pada bagian Keuangan yang tugas pokoknya mengelola bidang penerimaan/pendapatan daerah. Mengingat pada saat itu potensi pajak maupun retribusi daerah di Kota Medan belum begitu banyak

seperti searang, maka didalam sub-bagian penerimaan tidak terdapat seksi atau urusan.

Dengan meningkatnya perkembangan pembanguna dan laju pertumbuhan penduduk di Kota Medan melalui Peraturan Perda (Perda) sub bagian keuangan tersebut dirubah menjadi bagian pendapatan. Pada bagian pendaptan dibentuklah beberapa seksi yang mengelola penerimaan pajak dan retribusi daerah yang merupakan kewajiban para Wajib Pajak atau Wajib Retribusi di Kota Medan, yang terdiri dari 21 kecamatan diantaranya kecamatan Medan Tuntungan, Medan Johor, Medan Amplas, Medan Denai, Medan Tembung, Medan Timur, Medan Kota, Medan Area, Medan Baru, Medan Polonia, Medan Maimun, Medan Selayang, Medan Sunggal.

Sehubungan dengan instruksi Menteri Dalam Negeri KUPD No. 7/12/41 – 10 tentang Penyeragaman Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah di seluruh Indonesia. Maka Pemerintah Kota Medan, berdasarkan Peraturan Daerah No. 12 tahun 1978 menyesuaikan dan membentuk struktur organisasi Dinas Pendapatan yang baru. Di dalam struktur organisasi Dinas Pendapatan yang baru ini dibentuklah seksi - seksi admnistrasi Dinas Pendapatan, juga dibentuk Bagian Tata Usaha yang membawahi 3(tiga) Kepala Sub Bagian yaitu Sektor Perpajakan, Retribusi Daerah, dan Pendapatan Daerah lainnya yang merupakan kontribusi yang cukup penting bagi pemerintah daerah dalam mendukung serta memelihara pembangunan dan di dalam peningkatan penerimaan daerah.

Seiring dengan meningkatnya pembangunan dan pertumbuhan wajib pajak/retribusi daerah, struktur Organisasi Dinas Pendapatan Selama ini dibentuk

dengan membagi pekerjaan berdasarkan sektor jenis pungutan maka pola tersebut perlu dirubah secara fungsional.

Dengan keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 973-442, tahun 1988, tanggal 26 Mei 1988 tentang system prosedur Perpajakan/Retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya serta Pajak Bumi dan Bangunan di 99 Kabupaten/Kota dan surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 061/1861/PUOD, tanggal 2 Mei 1998 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan Nomor 12 Tahun 1978 tentang Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Medan menjadi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 16 Tahun 1990 tentang susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Kotamadya Daerah TK.II Medan.

Dalam perkembangan selanjutnya dengan keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah nomor 50 Tahun 2000, tentang Pedoman susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten/Kota, maka Pemerintah Kota Medan membentuk Organisasi dan Tata Kerja dinas-dinas daerah dilingkungan Pemerintah Kota Medan sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam peraturan daerah Kota Medan Nomor 4 Tahun 2001, sehingga Peraturan daerah Kotamadya Daerah TK.II Medan Nomor 16 tahun 1990 dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan SK. Walikota Medan Nomor 25 tahun 2002 tentang Susunan Organisasi Dinas Pendapatan daerah Kota Medan.

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2009 khusus Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan telah ditetapkan Struktur

Organisasi melalui Surat Keputusan Walikota No. 01 Tahun 2010 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Adapun Struktur Organisasi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan sebagai berikut:

- a. Kepala Dinas
- b. Sekretariat, terdiri dari:
  - 1) Sub bagian Umum
  - 2) Sub bagian Keuangan
  - 3) Sub bagian Penyusunan Program
- c. Bidang Pendataan dan Penetapan terdiri dari:
  - 1) Seksi Pendataan dan Pendaftaran
  - 2) Seksi Pemeriksaan
  - 3) Seksi Penetapan
  - 4) Seksi Pengelolaan Data dan Informasi
- d. Bidang Penagihan, terdiri dari:
  - 1) Seksi Pembukaan dan Verifikasi
  - 2) Seksi Penagihan dan Perhitungan
  - 3) Seksi Pertimbangan dan Retribusi
- e. Bidang Bagi Hasil Pendapatan, terdiri dari:
  - 1) Seksi Bagi Hasil Pajak
  - 2) Seksi Bagi Hasil Bukan Pajak
  - 3) Seksi Penatausahaan Bagi Hasil
  - 4) Seksi Peraturan Perundang-undangan dan Pengkajian Pendapatan

- f. Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah, terdiri dari,
  - 1) Seksi Pengembangan Pajak
  - 2) Seksi Pengembangan Retribusi
  - 3) Seksi Pengembangan Pendapatan lain-lain
- g. Unit Pelaksana Teknis
- h. Kelompok Jabatan Fungsional

Pajak merupakan sumber penerimaan daerah agar daerah dapat melaksanakan otonominya, yaitu mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Sumber pendapatan daerah tersebut salah satunya pajak bumi dan bangunan, yang diharapkan menjadi sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah untuk meningkatkan dan mensejahterakan masyarakat. Oleh karena itu perlu adanya peningkatan penerimaan daerah yang bersumber dari pajak yang potensial dan mencerminkan kegiatan otonomi daerah.

Menurut keterangan dari kepala bagian penerimaan pajak bumi dan bangunan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan pajak bumi dan bangunan adalah sumber penerimaan pajak yang paling berpotensi penerimaannya dan yang paling berpengaruh dalam meningkatkan penerimaan pendapatan asli daerah. Namun dalam realisasinya penerimaan pajak bumi dan bangunan masih belum mencapai target yang diharapkan, bahkan ada di beberapa tahun terdapat penurunan persentase pajak bumi dan bangunan.

## 2. Analisis

### a. Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Tahun 2013 sampai dengan 2017.

Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber pendapatan Asli Daerah adalah jumlah penerimaan pajak bumi dan bangunan yang nyata (bukan fiktif) yaitu pajak yang benar-benar diterima yang dicapai pada periode tertentu yang kemudian dibandingkan dengan target penerimaan pajak. Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan pada tahun 2013 sampai dengan 2017 belum mencapai target yang sudah ditentukan.

Dalam rangka pemungutan pajak bumi dan bangunan Pemerintah Kota Medan menetapkan target penerimaan untuk setiap periode. Target penerimaan adalah rencana besarnya penerimaan pajak bumi dan bangunan yang harus dicapai untuk setiap periode. Rasio perbandingan realisasi penerimaan terhadap target penerimaan adalah persentase yang menunjukkan penerimaan yang dapat direalisasikan dibandingkan dengan target penerimaan yang telah ditetapkan.

$$\text{Rasio Perbandingan} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan}}{\text{Target Penerimaan}} \times 100\%$$

**Tabel 4.1**  
**Rasio Realisasi Penerimaan PBB**  
**Tahun 2013-2017**

<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>Realisasi</b>	<b>%</b>
1	2013	230.693.149.951	233.875.971.993	101,38%
2	2014	358.896.465.550	288.927.100.854	80,50%
3	2015	376.000.000.000	301.931.913.114	80,30%
4	2016	404.286.819.938	333.672.790.116	82,53%
5	2017	419.040.861.523	367.812.484.230	87,77%

*Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan*

Perhitungan di atas menunjukkan untuk pada tahun 2013 Pemerintah Kota Medan dapat merealisasikan target penerimaan pajak sebesar 230.693.149.951 dan realisasi pajak mencapai target sebesar 233.875.971.993 dengan persentase 101,38%, pada tahun 2014 target pajak naik sebesar 358.896.465.550, namun realisasi pajak belum mencapai target sebesar 288.927.100.854 dengan persentase 80,50%, pada tahun 2015 target pajak juga naik sebesar 376.000.000.000, namun realisasi pajak juga belum mencapai target sebesar 301.931.913.114 dengan persentase 80,30%, begitu juga pada tahun 2016 target pajak naik sebesar 404.286.819.938, namun realisasi masih belum mencapai target pajak sebesar 333.672.790 dengan persentase 82,53% dan pada tahun 2017 target pajak naik sebesar 419.040.861.523, namun realisasi pajak juga belum mencapai target sebesar 367.812.484.230 dengan persentase 87,77%.

Dari penjelasan diatas dapat dikatakan penerimaan pajak bumi dan bangunan dari tahun 2014 s/d 2017 tidak mencapai target yang ditetapkan. Penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2014 dan 2015 persentasenya

menurun. Hal ini terjadi dikarenakan penurunan atas pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh masyarakat, masih banyaknya wajib pajak yang tidak terdaftar dan juga dikarenakan pengetahuan atas pajak bumi dan bangunan masih rendah, hal ini dapat mempengaruhi rendahnya penerimaan pendapatan asli daerah Kota Medan.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan sebagai koordinator pemungutan pendapatan daerah untuk melaksanakan tugas pemungutan PBB. Tugas BPPDRD yang dilaksanakan selama ini meliputi membantu pendataan, perencanaan target anggaran, menyampaikan SPPT dan dokumentasi PBB lainnya, pemungutan PBB pelaporan realisasi PBB serta pengendalian dan pengawasannya. BPPDRD Kota Medan memiliki tim pelaksana pemungutan PBB yang terdiri dari tingkat kecamatan hingga desa, tim pemungutan PBB ini merupakan tim kerjasama lintas sektoral sehingga dengan kerjasama lintas sektoral ini diharapkan pelaksanaan pemungutan PBB dapat berjalan efektif dan efisien.

**b. Faktor-Faktor yang Meyebabkan Realisasi Penerimaan PBB Tidak Mencapai Target Penerimaan PBB**

1. Faktor Internal (Pemerintah)

- 1) Hambatan-hambatan dalam penyampaian SPPT (Surat Penagihan Pajak Terutang) oleh pemerintah.
  - a) Sulit untuk menemui Wajib Pajak secara langsung.
  - b) Alamat Wajib Pajak untuk penanggung pajak tidak dikenal atau wajib pajak pindah.

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

## 2. Faktor Eksternal (Masyarakat)

- 1) Kurang sadarnya masyarakat dalam mematuhi ketentuan tarif pajak dalam membayar pajaknya.
- 2) 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.
- 3) Luasnya objek pajak yang dibawahi 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.

4) 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.

## B. Pembahasan

### 1. Pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan Tahun 2013 s/d 2017

Untuk mengetahui pertumbuhan PBB digunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Persentase Pertumbuhan} = \frac{\text{Realisasi } Th_x - \text{Realisasi } Th_{x-1}}{\text{Realisasi } Th_{x-1}} \times 100\%$$

Tingkat Pertumbuhan realisasi PBB tahun 2013 s/d 2015 di Pemerintah Kota Medan dapat di lihat pada tabel berikut ini

**Tabel 4.2**  
**Persentase Kenaikan/Penurunan PBB Kota Medan**  
**Tahun 2013-2017**

No	Tahun	Penerimaan PBB	Kenaikan/Penurunan	%
	2012	274.853.657.682	-	-
1	2013	233.875.971.993	(40.977.685.689)	(14.91%)
2	2014	288.927.100.854	55.051.128.861	23.53%
3	2015	301.931.913.114	13.004.812.260	4.50%
4	2016	333.672.790.116	31.740.877.002	10.51%
5	2017	367.812.484.230	34.139.694.114	10.23%

Pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 sebesar (14.91%), tahun 2014 naik sebesar 23.53%, tahun 2015 turun menjadi 4.50% hal ini disebabkan karena adanya krisis moneter yang menyebabkan harga barang dan makanan naik, sehingga bagi sebagian besar masyarakat yang kondisi sosial ekonominya rendah menyebabkan penundaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang akhirnya menjadi tunggakan tahun berikutnya serta sistem pemungutan yang kurang efektif. Tahun 2016 naik menjadi 10.51%, Tahun 2017 turun menjadi 10.23 % hal ini disebabkan karena adanya pembayaran tunggakan pajak bumi dan bangunan wajib pajak dari tahun-tahun sebelumnya atau banyaknya piutang yang dapat tertagih dan mudahnya akses dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan.

**Tabel 4.3**  
**Rata-rata Pertumbuhan PBB di Kota Medan**  
**Tahun 2013 - 2017**

No	Tahun	Presentase Perbandingan % (X)	Realisasi (W)	X.W
1	2013	(14.91%)	233.875.971.993	(3.487.090.742.415)
2	2014	23.53%	288.927.100.854	6.798.454.683.094
3	2015	4.50%	301.931.913.114	1.358.693.609.013
4	2016	10.51%	333.672.790.116	3.506.901.024.119
5	2017	10.23%	367.812.484.230	3.455.821.713.672
Jumlah			1.526.220.260.307	11.623.780.287.483

Perhitungan rata-rata tertimbang adalah sebagai berikut:

$$\text{Rata-rata tertimbang} = \frac{\sum X \cdot W}{\sum W}$$

$$\begin{aligned} &= \frac{11.623.780.287.483}{1.526.220.260.307} \\ &= 7.61\% \end{aligned}$$

Rata-rata pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan sebesar 7.61% per tahun. Angka tersebut masih menunjukkan bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan belum efektif sehingga perlu digali lagi sesuai dengan potensi yang ada.

## **2. Upaya-upaya yang Dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan Untuk Mengoptimalkan Penerimaan PBB**

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan terus melakukan upaya-upaya untuk mengoptimalkan realisasi penerimaan PBB. Adapun upaya-upaya yang dilakukan dalam meningkatkan penerimaan PBB adalah sebagai berikut:

- 1) BPPDRD melakukan penagihan aktif dengan memberikan surat teguran, surat ketetapan pajak, dan surat paksa kepada wajib pajak.
- 2) BPPDRD mengadakan penyuluhan dengan memberikan motivasi tentang pentingnya pemungutan pajak sebagai sumber penerimaan daerah yang digunakan untuk pembangunan daerah itu sendiri
- 3) Memasang spanduk dan iklan di media cetak maupun elektronik yang berisi himbauan kepada wajib pajak tentang pentingnya pembayaran PBB supaya wajib pajak segera melunasi PBB yang terutang dalam SPPT.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah melakukan analisis terhadap realisasi pajak bumi dan bangunan (PBB) Tahun 2013 s/d 2017 Pemerintah Kota Medan maka peneliti dapat menarik kesimpulan:

- 1) Realisasi pajak bumi dan bangunan di Kota Medan tahun 2013 s/d 2017 sudah baik karena setiap tahunnya sudah mendekati maksimal.
- 2) Tunggakan penerimaan pajak menjadi salah satu penyebab kurang maksimalnya penerimaan pajak di Kota Medan.
- 3) Pada tahun 2013 penerimaan pajak bumi dan bangunan mencapai target tetapi pada tahun berikutnya tidak mencapai target dan pada 2014-2015 mengalami penurunan penerimaan pajak dan persentasenya.
- 4) 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.

## **B. Saran**

Peneliti menyarankan kepada Pemerintah Kota Medan supaya pa cara agar mengupayakan beberapa penerimaan pajak bumi dan bangunan dapat ditingkatkan lagi dan dipertahankan, anataro 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 menindaklanjuti atau mendatangi langsung objek pajak tersebut dengan melakukan kerjasama dengan Badan Pengelola Pajak dan Retribus Daerah Kota Medan dengan BPPRD dimana Wajib Pajak itu tinggal.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ari Widiyanto (2012), "Evaluasi Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Tahun 2007-2011". *Skripsi Akuntansi*, Fakultas Ekonomi Universitas Mhammadiyah Surakarta, 2012.
- Demi Agustian (2016), "Analisis Pencapaian Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada UPT.DPPKD Kecamatan Plakat Tinggi Kabupaten Musi Banyuasin". *Jurnal Akuntansi*, Politenik Sekayu (ACSY). Volume V, No 2, Desember 2016, h.78-87.
- Herry Purwono (2010). *Dasar-Dasar Perpajakan & Akuntansi Pajak*. Penerbit: Erlangga.
- Mardiasmo (2013). *Perpajakan Edisi Revisi* (edisi XVII). Yogyakarta: Perpustakaan Nasional, Katalog dalam Terbitan (KDT).
- Mardiasmo (2016). *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta, Penerbit: Andi.
- Muhammad Irfanuddin (2008). "Usaha Peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah". *Govement Science*, 26 Maret 2008.
- Sangaji dan Sopiah (2010). "*Metodologi Penelitian, Pendekatan Praktis Dalam Penelitian*". Yogyakarta, Penerbit: Andi.
- Siahaan, Marihot Pahala (2010). *Pajak Dearah & Retribusi Daerah, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta.
- Siti Resmi (2012). *Perpajakan Teori dan Kasus* (edisi 6). Jakarta: Salemba Empat.
- Waluyo (2011), *Perpajakan Indonesia* (edisi 10). Jakarta: Salemba Empat.