

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PADA BADAN  
PENGELOLA PAJAK DAN  
RETRIBUSI DAERAH  
KOTA MEDAN**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**ROMIN MASTRY OEFARYA SIJABAT**

**148330197**



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2019**

Judul Skripsi : Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan  
Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Nama : Romin Mastry Oefarya Sijabat

NPM : 14.833.0197

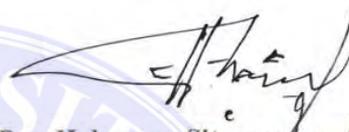
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Medan, April 2019

Disetujui Oleh  
Komisi Pembimbing



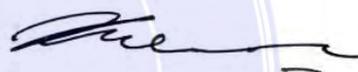
Dra. Karlonta Nainggolan, SE, MSAC  
Pembimbing I



Drs. Halomoan Situmorang, Ak, MMA  
Pembimbing II



Dra. Husein Effendi, SE, M.Si  
Wekan



Ilham Ramadhan Nst, SE, Ak, M.Si, CA  
Ka. Prodi Akuntansi

Tanggal Lulus : 12 April 2019

## HALAMAN PERNYATAAN

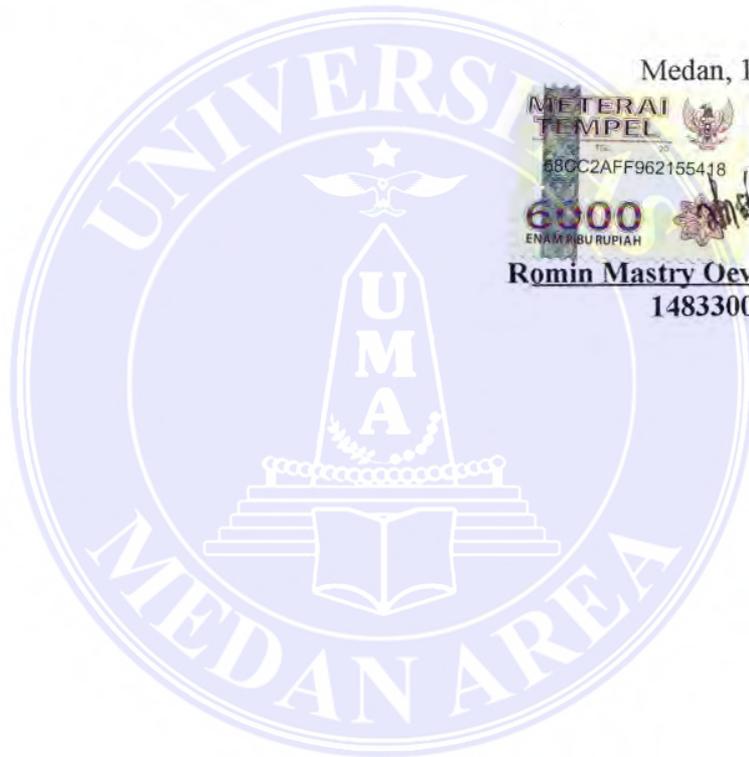
Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditentukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 12 April 2019



**Romin Mastry Oevarya Sijabat**  
148330046



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR/SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Romin Mastry Oevarya Sijabat  
NPM : 148330197  
Program Studi : Akuntansi  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : **Analisis Efektivitas Penerimaan pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skrpsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan  
Pada tanggal : 12 April 2019  
Yang menyatakan

  
**(Romin Mastry Oevarya Sijabat)**  
**148330197**

## ABSTRAK

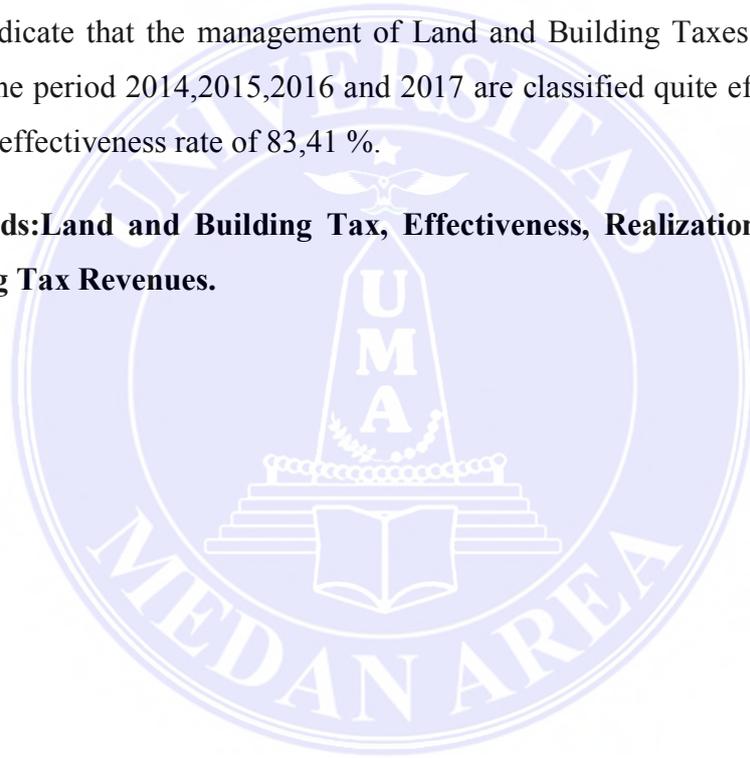
Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Deskriptif Kuantitatif. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, dimana data primer diperoleh melalui wawancara, dan data sekunder diperoleh melalui Badan Pengelolah Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Teknik analisis data menggunakan metode analisis deskriptif dimana dengan mengumpulkan data yang dideskripsikan dan diproses menggunakan analisis efektivitas. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui tingkat Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelolah Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan tahun 2014,2015,2016,dan 2017. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan selama periode 2014,2015,2016, dan 2017 tergolong cukup efektif, dengan rata-rata tingkat efektivitas sebesar 83,41%.

**Kata kunci : Pajak Bumi dan Bangunan, Efektivitas, Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.**

## ABSTRACT

The type of research used in this study is Quantitative Descriptive Research. This research uses primary data and secondary data, where primary data is obtained through interviews, and secondary data is obtained through the Tax Management and Regional Retribution Agency of Medan City. Data analysis technique uses descriptive analysis method where by collecting data described and processed using effectiveness analysis. The purpose of this study was to determine the level of effectiveness of Land and Building Taxes in the Tax Management and Retribution Agency of Medan City in 2014, 2016 and 2017. The results of this study indicate that the management of Land and Building Taxes in Medan City during the period 2014, 2015, 2016 and 2017 are classified quite effective, with an average effectiveness rate of 83,41 %.

**Keywords: Land and Building Tax, Effectiveness, Realization of Land and Building Tax Revenues.**



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan yang Maha Esa, yang telah melimpahkan segala rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “ **Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan** “. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Akuntansi (S.AK) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Medan Area.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan, hal ini tidak terlepas dari keterbatasan yang dimiliki oleh penulis. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri maupun pihak-pihak yang berkepentingan.

Selama penulisan skripsi ini, tentunya penulis banyak mendapat bantuan, dukungan serta doa dari berbagai pihak yang telah mendukung dan membimbing penulis. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih yang tiada terhingga kepada yang terhormat :

1. Teristimewa kepada kedua Orang Tua tercinta yaitu Alm Posman Sijabat, Ibunda Ruslan Naibaho yang telah membesarkan, mendidik, memberikan semangat, dukungan dan pengorbanan yang tulus dan diiringi dengan Doa.
2. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr.Ihsan Efendi, SE, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Medan Area.

4. Bapak Ilham Ramadhan Nasution, SE, Ak, M.Si, CA selaku ketua program studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Medan Area.
5. Ibu Dra.Karlonta Nainggolan, SE, M.SAc selaku dosen pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing serta memberikan arahan dan masukan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Bapak Drs. Halomoan Situmorang, Ak, MMA selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing serta memberikan arahan dan masukan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Ibu Dra.Hj.Rosmaini, Ak,MMA selaku sekretaris yang telah banyak meluangkan waktunya dan memberikan bimbingan kearah yang lebih baik dan semangat selama ini.
8. Bapak / Ibu pimpinan dan para staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang ikut serta dalam mengajar dan membimbing sehingga dapat menyelesaikan perkuliahan.
9. Bapak dan Ibu pimpinan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang telah membantu penulis dalam memberikan data dan informasi untuk penyelesaian skripsi ini.
10. Bapak/Ibu pimpinan dan seluruh staff team kerja PT.EXCELSO MULTI RASA yang selalu memberikan masukan, dukungan, dan doanya dalam menyelesaikan skripsi ini.

11. Adikku tercinta Masrayani, Roma, Erwin, Romaster, dan Wahyu Judika Sijabat yang selalu mendoakan penulis serta yang telah memberikan banyak arahan dan masukan selama penyusunan skripsi.
12. Buat sahabat-sahabat terbaikku Metrianni Situmeang, Riska Oktaviani, Herlina Mustika Sari, Lefi Gracelita Hutagalung, Abdul Latif, Vitry Damanik yang tetap setia memberikan masukan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Teman-teman seperjuangan stambuk 2014 pagi di Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi, terkhusus teman-teman akuntansi-A yang tidak bisa penulis tulis semuanya disini yang telah memberikan dukungan serta kenangan selama ini yang tidak akan pernah terlupakan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna baik dalam tata bahasa maupun lingkup pembahasannya. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan masukan dari semua pihak yang dapat membangun kesempurnaan dari skripsi ini. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis mempersembahkan skripsi ini agar dapat bermamfaat bagi pembaca.

Medan, 12 April 2019

Penulis

**Romin Mastry Oevarya Sijabat**

**NPM 148330197**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Landasan Teori.....	6
2.1.1 Pengertian Pajak.....	6
2.1.2 Syarat Pemungutan Pajak .....	7
2.1.3 Pengertian Pajak Daerah dan Retribusi Daerah .....	8
2.1.4 Pajak Bumi dan Bangunan.....	9
2.1.5 Dasar Hukum .....	10
2.1.6 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan.....	11
2.1.7 Objek Pajak Bumi dan Bangunan .....	12
2.1.8 Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	13
2.1.9 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) .....	15
2.1.10 Cara Menghitung dan Menetapkan PBB .....	15

2.1.11 Pengertian Wajib Pajak dan Kesadaran Pajak .....	19
2.2 Efektivitas .....	20
2.3 Pendapatan Asli Daerah .....	20
2.4 Penelitian Terdahulu .....	22
2.5 Kerangka Konseptual .....	24

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

3.1. Jenis Penelitian, Lokasi, dan Waktu Penelitian .....	27
3.1.1 Jenis Penelitian .....	27
3.1.2 Lokasi Penelitian .....	27
3.1.3 Waktu Penelitian .....	27
3.2. Populasi dan Sampel Penelitian .....	28
3.2.1 Populasi Penelitian .....	28
3.2.2 Sampel Penelitian .....	29
3.3 Jenis dan Sumber Data .....	29
3.3.1 Jenis Data .....	29
3.3.2 Sumber Data .....	29
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	30
3.5 Teknik Analisis Data .....	30
3.5.1. Analisis Deskriptif .....	30
3.5.2. Teknik Analisis Rasio .....	31
3.6 Defenisi Operasional .....	32

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1 Gambaran Umum BPPRD Kota Medan .....	34
4.1.1 Sejarah singkat perusahaan .....	34
4.1.2 Stuktur Organisasi BPPRD .....	34
4.1.3 Visi dan Misi BPPRD Kota Medan .....	41
4.1.4 Makna Logo BPPRD Kota Medan .....	42

4.2 Hasil Pembahasan .....	43
4.2.1 Analisis Data Efektivitas PBB .....	43
4.2.2 Analisis Efektivitas Penerimaan PBB .....	51
4.2.3 Laju Pertumbuhan PBB .....	53
<b>BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan .....	56
5.2 Saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>58</b>

## LAMPIRAN



## DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul	Halaman
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	22
Tabel 3.1	Waktu Penelitian	28
Tabel 3.2	Tabel Interpretasi Nilai Efektivitas	32
Tabel 4.1	Target dan Realisasi laporan PBB Wilayah Kota Medan	43
Tabel 4.2	Laporan penerimaan PBB periode 31 Desember 2014	45
Tabel 4.3	Laporan penerimaan PBB periode 31 Desember 2015	46
Tabel 4.4	Laporan penerimaan PBB periode 31 Desember 2016	47
Tabel 4.5	Laporan penerimaan PBB periode 31 Desember 2017	48
Tabel 4.6	Target, Realisasi, dan Persentase penerimaan PBB Kota Medan	49
Tabel 4.7	Interpretasi Nilai Efektivitas	53
Tabel 4.8	Target dan Realisasi penerimaan PBB	53
Tabel 4.9	Laju Pertumbuhan PBB Medan Target dan Realisasi PBB	55

## DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul	Halaman
Gambar 2.1	KerangkaKonseptual	26
Gambar 4.1	Struktur Organisasi BPPRD Kota Medan	35
Gambar 4.2	Logo BPPRD Kota Medan	42
Gambar 4.3	Grafik target dan realisasi PBB	49
Gambar 4.4	Persentase penerimaan PBB	50



## DAFTAR LAMPIRAN

No Lampiran	Judul
1	Surat Izin Penelitian
2	Data Target dan Realisasi PBB Kota Medan



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pemerintah daerah dalam memaksimalkan otonomi daerah dan melaksanakan pembangunan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Berdasarkan Undang-Undang No.33 Tahun 2004 pendapatan asli daerah merupakan pendapatan yang diperoleh oleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah. Pendapatan asli daerah berasal dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah yang lainnya. Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang dipungut dari masyarakat yang tidak mendapat imbalan secara langsung. Salah satu pajak daerah yang memiliki potensi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

Efektivitas merupakan suatu ukuran yang memberikan gambaran seberapa jauh target yang dapat dicapai. Efektivitas berorientasi kepada keluaran sedangkan masalah penggunaan masukan kurang menjadi perhatian utama. Jika efisiensi dikaitkan dengan efektivitas maka walaupun terjadi peningkatan efektivitas belum tentu efisiensi meningkat **(sedarmayanti,2005:59)**

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional, yang merupakan pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian sistem perpajakan terus disempurnakan, pemungutan pajak diintensifikan, dan aparat perpajakan/

pengelola juga harus makin mampu dan bersih sehingga dapat mewujudkan peran yang besar dalam pembangunan nasional.

Berdasarkan kewenangan pemungutannya, di Indonesia pajak dapat dibagi menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak Pusat merupakan pajak yang pemungutan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah pusat, sedangkan pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten atau kota yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan asli daerah. Salah satu jenis pajak daerah adalah pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan pajak atas tanah dan bangunan. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang No.12 tahun 1985 yang telah diubah menjadi Undang-Undang No.12 tahun 1994 dan yang terakhir adalah Undang-Undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk wilayah Kota Medan adalah sebanyak 21 kecamatan. Pemerintah kota Medan mengajak seluruh masyarakat kota Medan untuk segera menaikan kewajibannya dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang akan digunakan untuk kepentingan publik melalui pembangunan infrastruktur Kota Medan. Berdasarkan laporan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang terhitung mulai dari tahun 2014, 2015, 2016, dan 2017 dengan pencapaian target pada tahun 2014 sebesar Rp.365.000.000.000, Pada tahun 2015 sebesar Rp.376.000.000.000, Pada tahun 2016 sebesar Rp.386.540.861.523 dan pada tahun 2017 sebesar Rp.419.040.861.523, pencapaian target pada tahun 2014, 2016, dan 2017 mengalami peningkatan.

Kota Medan merupakan salah satu kota metropolitan yang pertumbuhannya cukup maju dan pesat. Kota Medan merupakan kota yang telah menerapkan Pajak

Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan sudah berdasarkan Penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang mendekati harga pasar yang akan mampu menciptakan pemerataan pembangunan di seluruh Kota Medan. Pajak Bumi dan Bangunan yang diterima merupakan bagian dari tulang punggung pembiayaan daerah. Oleh karena itu kemampuan suatu daerah menarik Pajak Bumi dan Bangunan akan mempengaruhi perkembangan dan pembangunan di wilayah daerah Kota Medan.

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kota Medan. Penulis memilih tempat ini karena melihat pertumbuhan di Kota Medan yang cukup padat dibandingkan kota yang lain yang ada di Sumatera Utara dilihat dari mulai banyaknya bermunculan gedung-gedung tinggi yang memperlihatkan adanya investasi yang masuk di kota Medan Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh tentang Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah yang akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul **“Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan menjadi fokus penelitian ini adalah bagaimana tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah penelitian di atas, maka dapat dirumuskan tujuan yang akan menjadi fokus penelitian untuk mengetahui tingkat efektivitas

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1. Bagi Peneliti**

Bagi penulis skripsi ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan yang berkaitan dengan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah, serta dapat mengembangkan dan mengaplikasikan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama kuliah.

### **2. Bagi Pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah khususnya kota Medan tentang efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah, sehingga pemerintah daerah bisa mengoptimalkan penerimaan daerah khususnya di sektor PBB dan Retribusi Daerah supaya pembangunan nasional dapat tercapai.

### **3. Bagi Pihak Lain**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan bisa dijadikan sebagai informasi serta dapat memberikan tambahan wawasan dan pemahaman kepada pembaca tentang bagaimana efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Landasan Teori

##### 2.1.1 Pengertian Pajak

Menurut undang-undang No.16 tahun 2009 tentang perubahan ke empat atas undang-undang Nomor 6 tahun 1983 tentang ketentuan umum dan Tata cara Perpajakan pada pasal 1 Ayat 1 berbunyi 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 demi kemakmuran rakyat.

**Menurut Rochmat Soemitro, (2018:3)** Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal, yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

**Menurut Tmbooks (2013:1)** 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.

Dari defenisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur

1. Iuran dari rakyat kepada negara yang berhak memungut pajak hanyalah negara.

Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

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

### 2.1.2. Syarat Pemungutan Pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Pemungutan Pajak Harus Adil (syarat keadilan) sesuai dengan tujuan hukum, yaitu mencapai keadilan undang-undang maupun pelaksanaan pemungutan pajak harus adil.
2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis). Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 Pasal 23 Ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan bagi warga negara.
3. Tidak mengganggu perekonomian ( syarat Ekonomis) tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
4. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
5. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yaitu pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Pajak di dalam masyarakat mempunyai dua fungsi utama, yaitu Fungsi Budgeter (fungsi financial) dan fungsi Regulered (fungsi mengatur).

#### 1) Fungsi Budgeter atau Fungsi Financial.

Fungsi Budgeter atau Fungsi Financial adalah fungsi pajak untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas Negara, dengan maksud untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara atau dengan kata lain fungsi

budgeter adalah fungsi pajak sebagai sumber penerimaan negara dan dipergunakan untuk membiayai pengeluaran Negara baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran untuk pembangunan.

## 2) Fungsi Regulered ( Mengatur)

Fungsi Regulered adalah fungsi pajak untuk mengatur suatu keadaan dalam masyarakat di bidang sosial, ekonomi, maupun politik sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Dalam fungsinya yang mengatur, pajak merupakan suatu alat untuk mencapai tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan.

### 2.1.3 Pengertian Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Pajak Daerah, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sedangkan, Retribusi Daerah adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.

Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pengertian Pajak Daerah adalah Iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak daerah oleh pemerintah kabupaten/kota kepada masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk membiayai penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan, pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan secara berdaya guna dan berhasil guna dalam upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat.

#### 2.1.4 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan jenis pajak yang sepenuhnya diatur oleh pemerintah dalam menentukan besar pajaknya (menganut sistem pemungutan *official assessment system*). Pajak ini bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Di sini keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Dengan berlakunya undang-undang nomor 28 tahun 2007 tentang pajak dan Retribusi Daerah maka kewenangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) telah diserahkan ke pemerintah kabupaten/kota. PBB sektor Pertambangan, Perhutanan, dan Perkebunan (PBB P3) masih berada di bawah kewenangan pemerintah pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak.

**Menurut Mardiasmo,(2018 :363)** pengertian dasar tentang pajak bumi dan bangunan dikemukakan di beberapa istilah dalam pembahasan pajak bumi dan bangunan yaitu :

- a. Bumi, yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.
- b. Bangunan, yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan;

### 2.1.5 Dasar Hukum

- a. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-Undang no.12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang No.12 tahun 1994.
- b. KMK NO.201/KMK.04/2000 tentang penyesuaian besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- c. Kep Dirjen Pajak Nomor : KEP-251/PJ.6/2000 tentang tata cara penetapan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak kena Pajak sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- d. Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 sebagai perubahan atas
- e. Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- f. Undang-Undang No.28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- g. Peraturan Pemerintah No. 65 Tahun 2001 Tentang Pajak Daerah.
- h. Keputusan Menteri Keuangan No. 43 Tahun 1999 Tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Penerimaan Pendapatan lain-laim.

- i. Peraturan Daerah No. 5 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah Kota Medan.
- j. Peraturan Daerah No. 12 Tahun 2003 Tentang Pajak Daerah Kota Medan

Asas Pajak Bumi dan Bangunan :

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan.
2. Adanya kepastian hukum.
3. Mudah dimengerti dan adil.
4. Menghindari pajak berganda.

### **2.1.6 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang dimaksud 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. Dengan demikian tanda pembayaran atau pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak. Subjek pajak sebagaimana dimaksud diatas, yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak. Dalam hal ini, suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya maka Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor 1 sebagai wajib pajak. Hal ini berarti memberikan kewenangan kepada Dirjen pajak untuk menentukan subjek wajib pajak, apabila suatu objek pajak belum jelas wajib pajaknya. Yang menjadi subjek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan /bangunan. Jangkauan subjek dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan sangat luas, karena meliputi orang atau badan yang memiliki, menguasai dan /atau memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan. Ini berarti meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai dan penyewa atas bumi dan /bangunan.

Oleh karena sangat luasnya maksud yang terkandung dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menjadi subjek pajak belum tentu menjadi wajib pajak. sebab subjek pajak akan /baru menjadi wajib pajak apabila sudah memenuhi syarat-syarat objektif atau sudah mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Yang berarti subjek pajak mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak (memiliki, menguasai, memperoleh manfaat dari objek kena pajak). Jika suatu objek pajak belum diketahui secara pasti siapa wajib pajaknya, maka Dirjen Pajak oleh undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. beberapa ketentuan khusus tentang siapa yang menjadi subjek pajak dalam hal ini adalah:

- a. Jika subjek pajak memanfaatkan dan menggunakan bumi dan /bangunan milik orang lain bukan karena suatu hak atau perjanjian, maka subjek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- b. Jika objek pajak masih dalam sengketa, maka orang/badan yang memanfaatkan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- c. Apabila subjek pajak sudah memberi kuasa kepada orang/badan untuk merawat (mengurus) bumi dan bangunannya disebabkan suatu hal, maka orang/badan yang telah diberi kuasa dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.

### **2.1.7 Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1985 menyebutkan bahwa yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan /bangunan. Yang dimaksud dengan klasifikasi Bumi dan Bangunan adalah Pengelompokan Bumi dan Bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Jadi yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan itu adalah tanah, air (perairan) dan tubuh bumi. Contoh : sawah, ladang, kebun, pekarangan, tambang, dll. Bangunan sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha. Yang termasuk dalam pengertian bangunan dalam penjelasan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

1. Jalan lingkungan yang teletak dalam suatu kompleks bangunan.
2. Kolam renang.
3. Galangan kapal, dan dermaga.
4. Jalan tol.
5. Pagar mewah.
6. Taman mewah.
7. Tempat penampungan / kilang minyak.
8. Tempat olah raga, dan lain-lain.

Apabila seseorang atau badan memiliki rumah (bangunan) yang berada di atas tanah orang lain sehingga pemilik bangunan terpisah dari pemilik tanah. Undang-undang Pajak Bumi Bangunan memungkinkan pemilik bangunan dikenakan pajak sendiri terlepas dari pajak yang dikenakan pada pemilik tanah.

### **2.1.8 Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), **Menurut Mardiasmo, (2016:382)** adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui :

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek paja dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. NJOP pengganti adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek paja tersebut.

Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi:

1. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan
2. Objek pajak sekor perkebunan
3. Objek pajak sektor perkebunan atas Hak Pengusahaan Hutan, Hak pengusahaan Hasil Hutan, Izin pemanfaatan Kayu serta izin sah lainnya selain Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri.
4. Objek Pajak sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri.
5. Objek Pajak Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi
6. Objek Pajak Sektor Pertambangan Energi Panas Bumi
7. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas selain Pertambangan Energi Panas Bumi dan Galian C
8. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas Galian C
9. Objek Pajak Sektor Pertambangan yang dikelola berdasarkan Kontrak Karya atau Kontrak Kerjasama

10. Objek Pajak Usaha bidang perikanan laut
11. Objek Pajak Usaha bidang perikanan darat
12. Objek pajak bersifat khusus

### **2.1.9 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)**

Menurut Wirawan B.Ilyas dan Rudy Suhartono (2017: 381) Pasal 3 Undang-undang PBB menyebutkan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas nilai jual objek pajak yang tidak dikenakan pajak. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.201/KMK.04/2000 diterapkan batas NJOPTKP maksimum sebesar Rp.12.000.000 per wajib pajak dan diterapkan secara regional.

### **2.1.10 Cara Menghitung dan Menetapkan PBB**

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

Tarif pajak yang harus dibayarkan atas obyek pajak adalah sebesar 0,5% dan jenis tarif ini disebut dengan tarif tunggal yang berlaku terhadap obyek pajak jenis apapun di seluruh wilayah Indonesia.

#### **2. Dasar Pengenaan PBB**

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

(b) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap 3 tahun sekali, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun dengan perkembangan daerahnya

(c) Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Kena Pajak

(d) Besarnya persentase Nilai jual Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

**Mardiasmo (2011: 319)** mengemukakan bahwa di dalam penentuan NJOP PBB oleh dirjen pajak atas nama kepala perpajakan PBB ditentukan 3 metode penilaian atau pendekatan penilaian, antara lain:

- (a) Pendekatan data pasar (*market data approach*).
- (b) Pendekatan biaya (*cost approach*).
- (c) Pendekatan pendapatan (*income approach*) sedangkan untuk cara penilaian menggunakan 2 cara, yakni:
  - (1) Penilaian massal (*mass appraisal*).
  - (2) Penilaian individual (*individual appraisal*).

### 3. Dasar Perhitungan PBB

Dasar Perhitungan yang digunakan untuk menghitung pajak terhutang adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Kena Pajak (Peraturan Pemerintah). Besarnya persentase NJKP yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional (Direktorat Jenderal Pajak 2008: 30).

Berdasarkan PP No. 74 tahun 1998 ketentuan mengenai NJKP untuk perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebesar 20% atau 40% dari Nilai Jual Objek Pajak.

$$\text{NILAI JUAL KENA PAJAK} = 20\% \text{ atau } 40\% \times \text{Nilai Jual Objek Pajak}$$

Selanjutnya PP No. 46 tahun 2000 memperbarui PP 74 tahun 1998, yang menjelaskan besarnya NJKP sebagai dasar perhitungan kena pajak yang terhutang sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (3) Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 ditetapkan untuk:

- a. Obyek pajak perkebunan sebesar 40% dari nilai jual Ojek pajak
- b. Objek pajak kehutanan sebesar 40% dari Nilai Jual Objek pajak
- c. Objek pajak pertambangan sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Jual objek pajak
- d. Objek pajak lainnya: sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak apabila nilai jual objek pajaknya Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) atau lebih dan sebesar 20% dari Nilai Jual Objek Pajak apabila nilai jual Objek pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000,- PP 25 Tahun 2002 memperbarui PP 46 tahun 2000, berisi ketentuan sebagai berikut:
  - a) Obyek pajak perkebunan, kehutanan dan pertambangan sebesar 40% dari Nilai Jual Objek pajak.
  - b) Obyek Pajak lainnya, sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar) atau lebih. Sebesar 20% dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000,-

#### 4. Cara Menghitung Pajak

**Menurut Mardiasmo (2011: 318)** bahwa unsur-unsur yang harus diketahui agar dapat menghitung Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yakni NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
- b. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yakni 20% atau 40% dari NJOP

- c. Tarif tunggal : 0,5%
- d. NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) yakni ditetapkan secara regional paling tinggi sebesar Rp. 12.000.000,-  
Sehingga sesuai Pasal 7 Undang-Undang No. 12 tahun 1985 rumus untuk menghitung Pajak Bumi Bangunan Terhutang :

$$\text{Pajak Bumi Bangunan Terhutang} = \text{Tarif Pajak} \times \text{Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)}$$

Sebelum dikalikan dengan tarif NJOP harus dikurangkan dengan NJOPTKP. Ketentuan menyangkut NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) adalah sebagai berikut: NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) ditetapkan secara regional sebesar Rp. 12.000.000,- yang diberikan dengan ketentuan :

- Untuk setiap wajib pajak hanya diberikan satu NJOPTKP terhadap satu objek yang dimiliki atau disewa/atau dipakai.
- Diberikan untuk bumi dan/atau bangunan;
- Jika wajib pajak memiliki beberapa objek pajak yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek yang memiliki nilai jual objek pajak tertinggi

Rumus Perhitungan PBB:

$$\text{PBB Terhutang} = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$$

$$= 0,5\% \times 20\% \text{ atau } 40\% \times \text{NJOP}, \text{ sehingga dari rumus asal ini dapat}$$

dijabarkan menjadi :

$$= 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

$$= 0,5\% \times 20\% \times \text{NJOP}$$

$$= 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

2/10/19

### 2.1.11 Pengertian Wajib Pajak dan Kesadaran Wajib Pajak

Wajib pajak adalah Orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungutan pajak atau pemotongan pajak tertentu. Wajib pajak yang atas pajaknya yaitu wajib pajak yang mengerti, mengetahui wajib pajak yang harus dibayar untuk memenuhi kewajiban bayar pajaknya, serta wajib pajak yang peduli atas pembangunan dan kemajuan untuk negaranya, sehingga pajak yang merupakan salah satu pendapatan negara dapat berjalan dengan baik dan sesuai rencana. Kesadaran pajak adalah wajib pajak yang berkemauan tanpa paksaan membayar kewajiban pajaknya. Wajib pajak yang sadar akan pajaknya dia tidak akan melanggar peraturan perpajakan yang sudah berlaku, wajib pajak juga menghitung pajaknya dengan benar, serta akan membayar pajak terutangnya (**Abdul Rahman, 2010**).

Kesadaran wajib pajak adalah suatu kondisi dimana wajib pajak mengetahui, memahami, dan melaksanakan ketentuan perpajakan dengan benar dan sukarela. Kesadaran wajib pajak untuk membayar pajaknya masih rendah karena masih berfikir bahwa pajak yang dibayarkan pasti diselewengkan, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kesadaran wajib pajak adalah keadaan dimana wajib pajak mengetahui dan mengerti perihal pajak. Kesadaran wajib pajak sangat diperlukan, apabila wajib pajak telah sadar untuk membayar pajak maka kepatuhan wajib pajak akan terpenuhi, sehingga pembayaran pajak akan terus mengalami peningkatan.

## 2.2 Efektivitas

Efektivitas **Menurut Mardiasmo (2004:134)** “Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya”. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif. Efektivitas adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak dengan potensi pajak itu sendiri. Sedangkan efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan pajak bumi dan bangunan dengan potensi pajak bumi dan bangunan.

Efektivitas **Menurut Abdul Halim (2004:166)**, adalah suatu keadaan yang terjadi sebagai akibat yang dikehendaki. Kalau seseorang melakukan sesuatu perbuatan dengan maksud tertentu dan memang dikehendakinya, maka orang itu dikatakan efektif bila menimbulkan akibat atau mempunyai maksud sebagaimana yang dikehendakinya.

Pengertian-pengertian efektivitas di atas dapat disimpulkan bahwa efektivitas adalah suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas dan waktu) yang telah dicapai oleh manajemen, yang mana target tersebut sudah ditentukan terlebih dahulu atau dengan kata lain dapat disimpulkan dengan penilaian kinerja pemungutan pajak daerah yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan daerah selama satu tahun anggaran, apakah sudah efektif ataupun belum yang dapat dilihat dari prosentase penerimaan pajak daerah yang direalisasikan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan,

## 2.3 Pendapatan Asli Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pendapatan asli daerah merupakan pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan

peraturan daerah sesuai dengan perundang-undangan, bahwa pendapatan asli daerah bersumber dari hasil pajak daerah, hasil restribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Pengertian pendapatan asli daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah Pasal 1 angka 18 bahwa “Pendapatan asli daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Menurut Warsito (2001:128)** Pendapatan Asli Daerah “Pendapatan asli daerah (PAD) adalah pendapatan yang bersumber dan dipungut sendiri oleh pemerintah daerah. Sumber PAD terdiri dari: pajak daerah, restribusi daerah, laba dari badan usaha milik daerah (BUMD), dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah”. Sedangkan **Menurut Herlina Rahman(2005:38)** Pendapatan asli daerah Merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah ,hasil distribusi hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otoda sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Kebijakan keuangan daerah diarahkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai sumber utama pendapatan daerah yang dapat dipergunakan oleh daerah dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan daerah sesuai dengan kebutuhannya guna memperkecil ketergantungan dalam mendapatkan dana dan pemerintah tingkat atas (subsidi). Dengan demikian usaha peningkatan pendapatan asli daerah seharusnya dilihat dari perspektif yang lebih luas tidak hanya ditinjau dan segi daerah masing-masing tetapi dalam kaitannya dengan

kesatuan perekonomian Indonesia. Pendapatan asli daerah itu sendiri, dianggap sebagai alternatif untuk memperoleh tambahan dana yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan pengeluaran yang ditentukan oleh daerah sendiri khususnya keperluan rutin. Oleh karena itu peningkatan pendapatan tersebut merupakan hal yang dikehendaki setiap daerah. (Mamesa, 1995:30)

Sebagaimana telah diuraikan terlebih dahulu bahwa pendapatan daerah dalam hal ini pendapatan asli daerah adalah salah satu sumber dana pembiayaan pembangunan daerah pada kenyataannya belum cukup memberikan sumbangan bagi pertumbuhan daerah, hal ini mengharuskan pemerintah daerah menggali dan meningkatkan pendapatan daerah terutama sumber pendapatan asli daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi. (Penjelasan UU No.33 Tahun 2004).

#### 2.4 Penelitian Terdahulu

Adapun hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu dapat dijadikan dasar atau pertimbangan dalam mengkaji penelitian ini.

**Tabel 2.1**

**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Raudhatun wardani (2017)	Analisis Efektivitas penerimaan Pajak Bumi	Hasil penunjukkan pelitian ini menunjukkan bahwa

		dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dan Kontribusinya terhadap pendapatan Asli Daerah Kabupaten Aceh	tingkat efektivitas pendapatan PBB untuk pendapatan PAD meningkat dan menurun,pada tahun 2015 meningkat sebesar 2,21%. Dari tahun sebelumnya hanya 2,06% dan dikategorikan sangat kurang.
2	Rudi Saputro (2013)	Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan terhadap peningkatan penerimaan PAD (studi pada Dinas pendapatan dan pengelolaan keuangan kota Surabaya.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa rata-rata Efektivitas penerimaan PBB Surabaya pada saat dikelola lebih baik di bandingkan pada saat PBB tersebut. Sedangkan rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB Surabaya pada saat dikelola oleh DPPK kota surabaya sebesar 76,38% dengan kriteria nilai interpretasi kurang efektif tara-rata

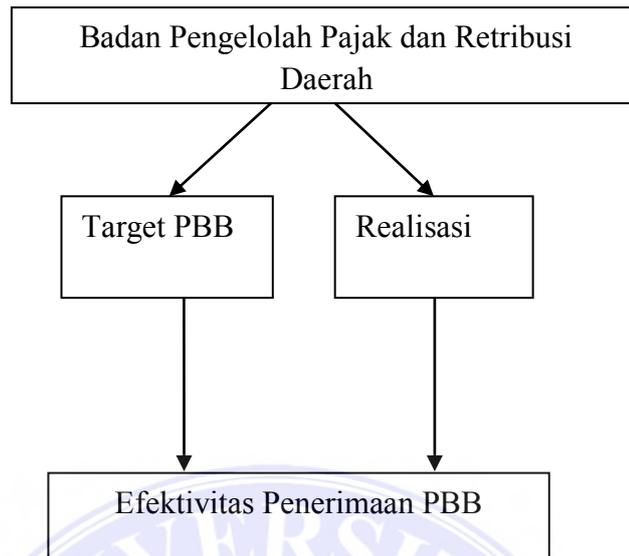
			kontribusi PBB
3	Dri Asmawati S (2016)	Analisis tax Effort, Efektivitas, kontribusi dan pertumbuhan pajak daerah Kota Bengkulu tahun(2011-2014)	Berdasarkan hasil penelitian ini, tax effort mengalami peningkatan pada setiap tahunnya, dengan rata-rata persentase 0,271, masih dibawah 1% dengan daya pajak yang masih rendah. Rata-rata efektivitas pajak daerah berada diatas 80% untuk pajak daerah sangat efektif, kontribusi pajak daerah selama kurun waktu 2011- 2014 mengalami fluktuasi sebesarb 61,915% dengan kriteria kontribusi sangat besar

## 2.5 Kerangka Konseptual

Dengan ditetapkannya UU No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No.33 Tahun 2004 tentang perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah , maka pemerintah kabupaten/kota dituntut untuk meningkatkan kemampuan dalam merencanakan, meggali, mengelola dan

menggunakan sumber-sumber keuangan sendiri sesuai dengan potensi yang dimiliki keuangan daerahnya. Hal ini disebabkan pemerintah daerah harus mengelola keuangan daerahnya sendiri dengan meningkatkan penerimaan daerahnya untuk dapat membiayai pengeluaran atau belanja daerah secara efektif dan efisien. Salah satu untuk mengoptimalkan penerimaan daerahnya yaitu dengan menilai efektivitas penerimaan pajak daerah dengan tujuan untuk meningkatkan pengelolaan pajak daerah. Yang dimaksud efektivitas, **Menurut the liang Gie**, adalah salah satu keadaan yang terjadi sebagai akibat yang dikehendaki. Jika seseorang melakukan suatu perbuatan dengan maksud tertentu dan memang dikehendakinya, maka orang itu dikatakan efektif bila menimbulkan akibat atau mempunyai maksud sebagaimana yang dikehendakinya.”

Berdasarkan defenisi diatas yang dimaksud efektivitas adalah ukuran keberhasilan suatu organisasi dalam mencapai tujuannya. Dalam penelitian ini yang diukur efektivitasnya adalah pajak Bumi dan bangunan. Jadi untuk mengukurnya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan. Berdasarkan uraian kerangka di atas, berikut ini disajikan dalam skema kerangka sebagai berikut :



**Gambar 2.1 Kerangka Konseptual**



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis, Lokasi dan Waktu Penelitian**

##### **3.1.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian deskriptif. Menurut Nyoman (2012:51) Metode penelitian deskriptif diartikan sebagai suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu fenomena/peristiwa secara sistematis sesuai dengan apa adanya. Dalam penelitian ini, peneliti mencoba untuk menentukan sifat situasi sebagaimana adanya pada waktu penelitian dilakukan dan mengumpulkan data penelitian.

##### **3.1.2 Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan yang beralamat di Jalan Jenderal Abdul Haris Nasution No.32 Medan.

##### **3.1.3 Waktu Penelitian**

Kegiatan penelitian ini dimulai dari Januari 2018 sampai dengan Juni 2018. Adapun rincian penelitian tersebut dapat dilakukan pada tabel 3.1 dibawah ini :

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

No	Uraian Kegiatan	Des 2017	Jan 2018	Apr 2018	Jul 2018	Ags 2018	Okt-Nov 2018	Des 2018	April 2019
1.	Pengajuan judul								
2	Pembuatan Proposal								
3	Bimbingan Proposal								
4	Seminar Proposal								
5	Pengumpulan dan Analisa Data								
6	Penyusunan dan Bimbingan Skripsi								
7	Seminar Hasil								
8	Sidang Meja Hijau								

### 3.2 Populasi dan Sampel Penelitian

#### 3.2.1 Populasi

Menurut Sugiyono (2015:117), pengertian populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Laporan realisasi Pendapatan Asli Daerah dan laporan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (Bpprd) Kota Medan.

### 3.2.2 Sampel Penelitian

Menurut Sugiyono (2015:118) berpendapat bahwa sampel adalah bagian karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Laporan realisasi Pendapatan Asli Daerah dan laporan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (Bpprd) Kota Medan yang diambil dari tahun 2014 sampai tahun 2017

### 3.3 Jenis dan Sumber Data

#### 3.3.1 Jenis Data

Sugiyono (2015:14) menjelaskan bahwa penelitian jenis data yang digunakan yaitu kuantitatif. Data Kualitatif, dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara acak. Dalam penelitian ini data kuantitatif berupa laporan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

#### 3.3.2 Sumber Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan sumber data sekunder. Indrawan dan Yaniawati (2014:141) menyatakan bahwa sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data pada pengumpulan data, misalnya lewat orang lain atau dokumen.

### 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

#### 1. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang berupa sumber tertulis yaitu buku, direktorat, dan data atau laporan tentang penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang berkaitan dengan penelitian.

#### 2. Wawancara

Metode wawancara digunakan peneliti untuk mendapatkan informasi awal tentang permasalahan dan variabel apa yang harus diteliti. Peneliti melakukan wawancara dengan para pegawai dinas-dinas terkait (Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah) untuk mendapatkan informasi lebih lanjut yang diperlukan dalam penelitian.

### 3.5 Teknik Analisis Data

#### 3.5.1 Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif digunakan untuk semua permasalahan yang ada di perumusan masalah. Analisis deskriptif merupakan teknik penganalisaan data yang menggunakan angka-angka untuk menarik kesimpulan dari kejadian-kejadian yang dapat diukur. Dalam hal ini adalah dengan melakukan perbandingan terhadap hasil perhitungan penelitian. Penelitian deskriptif menyajikan data tentang realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Langkah-langkah dalam menganalisis data pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengumpulkan data mengenai target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan.
2. Setelah data di kumpulkan kemudian dilakukan perhitungan atas efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan, dengan cara membandingkan target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Melakukan analisis efektivitas yang diperoleh berdasarkan kriteria efektivitas Depdagri, Kepmendagri No.690.900.372 Tahun 1996
4. Melakukan pembahasan dan membuat kesimpulan.

### 3.5.2 Teknik Analisis Rasio

Menganalisis dan mendeskripsikan tingkat efektivitas pemungutan pajak daerah. Analisis Efektivitas pajak daerah yaitu analisis yang menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan Pajak Daerah yang didapatkan dibandingkan dengan anggaran yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah. (Halim, 2004:135). Sugiyono (2009:35). Disimpulkan bahwa Analisis Deskriptif merupakan metode yang bertujuan menggambarkan secara sistematis dan faktual tentang fakta-fakta serta hubungan antar variabel yang diselidiki dengan cara mengumpulkan data, mengolah, menganalisis, dan menginterpretasi data.

Rumus perhitungan efektivitas adalah sebagai berikut:

$$\text{Analisis Efektivitas PBB adalah : } \frac{\text{Realisasi Pajak Daerah}}{\text{Target Pajak Daerah}} \times 100\%$$

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

Untuk menilai efektif tidaknya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 3.2**  
**Tabel Interpretasi Nilai Efektivitas**

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

*Sumber : Depdagri,Keppmendagri No.690.900.327*

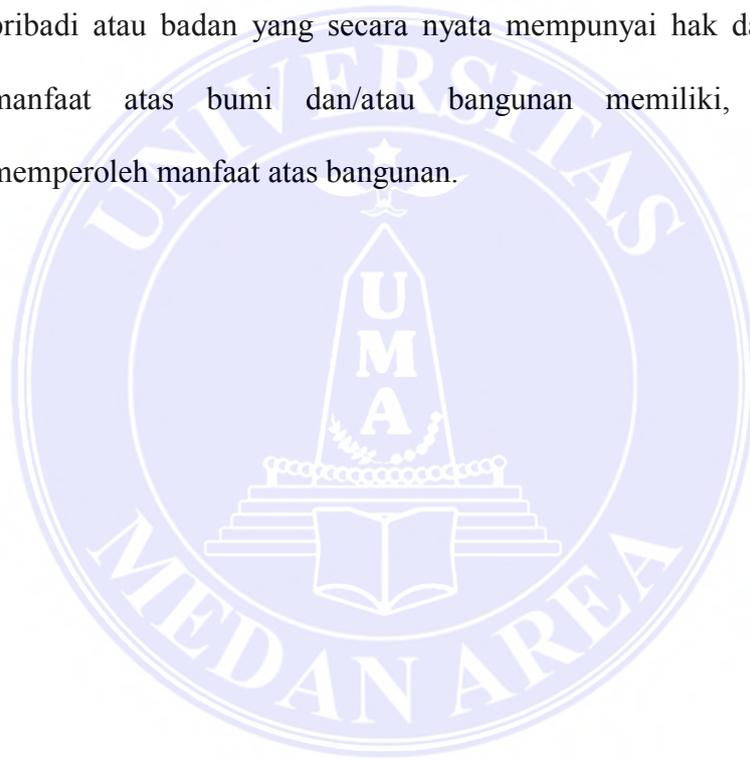
Interprestasi kriteria efektivitas dengan menggunakan persentase apabila kurang dari 75% maka termasuk kategori tidak efektif , 79-89% termasuk dalam kategori kurang efektif, 90-99% termasuk kategori cukup efektif, 100% termasuk kategori efektif, dan apabila melebihi 100% termasuk kategori sangat efektif

### 3.6 Defenisi Operasional

Adapun defenisi operasional dalam penelitian ini adalah

1. Target Pajak Bumi dan Bangunan merupakan rencana anggaran yang ditetapkan dengan melihat data tahun sebelumnya. Target penerimaan PBB diperoleh dari Badan Pengelolah Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan mulai dari tahun 2014 sampai tahun 2017.
2. Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan merupakan akhir pencapaian dari target PBB yang telah ditentukan pada tahun yang bersangkutan. Realisasi penerimaan PBB diperoleh dari Badan Pengelolah Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan mulai dari tahun 2014,sampai tahun 2017.

3. Tingkat pertumbuhan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan perkembangan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada periode tahun 2014,sampai tahun 2017.
4. Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah rasio antara hasil realisasi hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak dan memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan memiliki, menguasai,dan memperoleh manfaat atas bangunan.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang sudah dilakukan mengenai tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Medan tahun 2014,2016 dan 2017 secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa:

- a. Sesuai dengan ukuran efektivitas pencapain kinerja,tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan, tergolong cukup efektif dengan pencapain 83,41% dari tahun 2014 samapi 2017.
- b. Partisipasi masyarakat dalam mematuhi peraturan perpajakan dan Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat tentang kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan sangat mempengaruhi pencapain target yang telah ditentukan.
- c. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa tingkat pertumbuhan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan mengalami fluktuatif. Tingkat pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2014 sebesar 54.675564.356 dengan persentase 23,33% dengan kriteria kurang berhasil.dan yang terendah pada tahun 2015 sebesar 13.175.503.417 dengan persentase 4,56% dengan kriteria berhasil. Rata-rata tingkat pertumbuhan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan sebesar 12,13%.

- d. Adanya target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terlalu tinggi dan kesadaran masyarakat yang masih rendah sehingga menyebabkan tidak tercapainya target yang telah ditentukan.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis, maka sebagai bahan pertimbangan agar tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Daerah lebih maksimal maka penulis memberi saran sebagai berikut :

- a. Agar realisasi penerimaan PBB di Kota Medan meningkat secara stabil, maka pemerintah Kota Medan harus meningkatkan kesadaran masyarakat Kota Medan untuk taat membayar pajak dengan memberikan sosialisasi secara menyeluruh.
- b. Para Pegawai Badan Pengelola Pajak Kota Medan hendaknya dapat lebih meningkatkan lagi kinerja dan disiplin agar dapat mengoptimalkan tingkat penerimaan pajak daerah.
- c. Badan Pengelola Pajak Kota Medan lebih meningkatkan lagi sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat mengenai Pajak Daerah.
- d. Agar efektivitas penerimaan PBB stabil, pemerintah Kota Medan harus bisa menyesuaikan kemampuan mereka dengan target penerimaan yang diinginkan untuk tahun berikutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman,2010.Panduan pelaksana administrasi Perpajakan untuk karyawan,pelaku Bisnis,dan perusahaan.Bandung Nuansa
- Adelina,R.*Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik*. Jurnal Akuntansi Vol.1
- Angreini.2008.*Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah pada Kabupaten Nganjuk*.
- Dantes,Nyoman.2012.Metode Penelitian,edisi 1,CV Andi Offset,Yogyakarta.
- Gie,the liang .2009.Administrasi perkantoran modern.penerbit Lyberti,Yogyakarta.
- Halim, Abdul. 2004. *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah Edisi Revisi*,penerbit UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- Halim, Abdul. 2010. *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta.
- Indrawan,R.& Yaniawati R.P. (2014) Metodologi penelitian kuantitatif, kualitatif, dan campuran untuk Manajemen,pembangunan,dan pendidikan, penerbit PT Refika Aditama,Bandung.
- Keputusan Bersama Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/ 2010 dan Menteri Dalam Negeri Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.
- Mardiasmo.2011. *Perpajakan*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Mamesa,DJ.(1995).Sistem Akuntansi Keuangan Daerah,PT Gramedia pustaka, Jakarta
- Mardiasmo.2013. *Pajak & Perpajakan*,edisiXVII, CV Andi Offset,Yogyakarta
- Mardismo, 2018. *Perpajakan*, edisi XIIIV, CV.Andi Offset, Yogyakarta.
- Mardiasmo, 2018. *Perpajakan*, edisi XIX. CV.Andi Offset, Yogyakarta.
- Mardiasmo, 2008. *Perpajakan*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- , 2016. *Pajak & Perpajakan*,edisi XVIII, Penerbit Andi, Yogyakarta.

Nur Riza Utiahman, Een N. Walewangko, dan Hanly F. Dj. Siwu. 2016. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon* (Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah Kota Tomohon)

Rahmat, Herlina. 2005. *Pendapatan Asli Daerah*, (<http://www.negarahukum.com/hukum/pendapatan-asli-daerah.html>, diakses 21 November 2015)

Samudra, A. A. 2016. *Pajak & Perpajakan*, edisi pertama, cet 2, Rajawali Pers

Sari. 2010. *Analisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah di Kota Bandung*.

Sedarmayanti. 2005:59) *Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja*, CV Mandar Maju, Bandung

Soemitro. 2003. *Asas-asas Perpajakan*, PT. Eresco. Bandung.

Soemarso. 2007. *Perpajakan pendekatan komprehensif*. Jakarta : Salemba Empat

Tirie. 2016. *Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan Kota Bitung*.

Sugiyono. 2015 *Metode penelitian pendidikan*, CV. Alfabeta, Bandung.

Sugiyono. 2009 *Metode penelitian Bisnis*, CV. Alfabeta, Bandung.

Tmbooks. 2013. *Pajak & Perpajakan*, edisi 1, CV Andi Offset, Yogyakarta.

Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah.

Undang Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat Dan Daerah.

Wardani, Raudhatun. Fadhila, Wida (2017) "Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Aceh Besar", JIMEKA, Vol. 1, Malang

Warsito, (2001). *Hukum Pajak*, PT Rajawali Grafindo Persada, Bandung.

Ilyas B Wirawan dan Rudy Suhartono, 2017. *perpajakan*, edisi pertama, Mitra Wacana Media, Jakarta.

Ziski Azis.,dkk.2016.Perpajakan,edisi pertama,Madenatera.



**REKAP REALISASI PENERIMAAN PBB\*PER 31 DESEMBER 2014  
UTK 21 KECAMATAN DI KOTA MEDAN**

**KATAGORI KECAMATAN TERBAIK**

NO	KECAMATAN	TOTAL TARGET		REALISASI		%
		STTS	PENERIMAAN	STTS	PENERIMAAN	
1	2	3	4	5	6	7
I	MEDAN BELAWAN	14.231	8.133.807.926	8.549	7.123.420.312	87,58%
II	MEDAN KOTA	20.993	20.062.142.645	15.213	17.013.264.998	84,80%
III	MEDAN DELI	26.473	22.996.463.888	13.571	18.834.263.108	81,90%
IV	MEDAN PETISAH	19.110	32.656.535.091	13.872	26.474.393.832	81,07%
V	MEDAN PERJUANGAN	17.546	6.318.860.081	13.454	5.079.574.806	80,39%
VI	MEDAN AREA	20.135	10.502.370.553	16.072	8.389.740.930	79,88%
VII	MEDAN TIMUR	25.089	15.989.915.669	20.198	12.523.842.150	78,32%
VIII	MEDAN BARAT	17.860	26.906.146.783	13.656	20.915.821.986	77,74%
IX	MEDAN POLONIA	11.945	32.784.923.438	6.321	25.474.872.105	77,70%
X	MEDAN TEMBUNG	23.367	6.920.584.897	17.355	5.084.170.435	73,46%
XI	MEDAN LABUHAN	21.873	13.130.969.891	11.844	9.560.926.009	72,81%
XII	MEDAN SUNGGAL	28.678	21.359.075.771	19.702	14.980.480.734	70,14%
XIII	MEDAN BARU	9.747	15.280.429.969	6.522	10.654.774.603	69,73%
XIV	MEDAN AMPLAS	20.758	23.173.415.390	13.718	16.110.463.360	69,52%
XV	MEDAN MAIMUN	10.676	14.879.073.298	7.149	10.240.439.869	68,82%
XVI	MEDAN HELVETIA	32.111	14.864.961.871	21.141	9.969.898.938	67,07%
XVII	MEDAN DENAI	25.585	5.543.884.511	17.835	3.693.020.661	66,61%
XVIII	MEDAN JOHOR	33.673	19.613.976.330	22.418	12.308.935.266	62,76%
XIX	MEDAN MARELAN	31.145	8.958.091.397	16.968	5.163.890.806	57,64%
XX	MEDAN SELAYANG	27.262	22.884.110.260	17.673	11.996.937.059	52,42%
XXI	MEDAN TUNTUNGAN	27.658	15.936.735.991	17.574	7.610.478.494	47,75%
<b>JUMLAH KOTA MEDAN</b>		<b>465.915</b>	<b>358.896.465.550</b>	<b>310.805</b>	<b>259.203.610.461</b>	<b>72,22%</b>
<b>OBJEK KHUSUS</b>						
1	PT. ANGKASA PURA II	-	0	-	0	
2	PT. PELINDO	9	17.654.935.393	9	17.654.935.393	
3	PT. JASA MARGA	6	5.535.401.509	6	5.535.401.509	
4	PT. PLN	1	2.459.896.923	1	2.459.896.923	
5	PERTAMINA	51	2.828.928.441	51	2.828.928.441	
6	PT. KAI	1	1.317.920.843	1	1.317.920.843	
<b>JUMLAH OBJEK KHUSUS</b>		<b>68</b>	<b>29.797.083.109</b>	<b>68</b>	<b>29.797.083.109</b>	
<b>TARGET KOTA MEDAN</b>			<b>365.000.000.000</b>			
<b>JUMLAH SEKTOR PERKOTAAN</b>		<b>465.983</b>	<b>388.693.548.659</b>	<b>310.873</b>	<b>289.000.693.570</b>	<b>79,18%</b>

Medan, Desember 2014  
DIKETAHUI OLEH :  
KABID BAGI HASIL PENDAPATAN  
DIPENDA KOTA MEDAN

ZAKARIA, S.KOM,MM  
PENATA Tk.I  
NIP. 19720628 200112 1 001

**REKAP REALISASI PENERIMAAN PBB PER 31 DESEMBER 2015  
UTK 21 KECAMATAN**

**KATAGORI KECAMATAN TERBAIK**

NO	KECAMATAN	TOTAL TARGET		REALISASI		%
		STTS	PENERIMAAN	STTS	PENERIMAAN	
1	2	3	4	5	6	7
I	MEDAN KOTA	21.063	20.012.134.546	14.803	17.347.092.194	86,68%
II	MEDAN MAIMUN	10.696	14.078.621.971	8.487	12.087.889.330	85,86%
III	MEDAN BELAWAN	16.061	8.767.053.313	8.033	7.466.727.889	85,17%
IV	MEDAN BARAT	18.041	27.249.972.915	13.877	22.867.483.241	83,92%
V	MEDAN AREA	20.209	10.555.196.846	15.870	8.793.501.328	83,31%
VI	MEDAN PETISAH	19.159	32.829.081.431	14.386	27.295.829.681	83,15%
VII	MEDAN POLONIA	12.064	33.302.323.226	7.766	26.697.965.036	80,17%
VIII	MEDAN PERJUANGAN	17.590	6.012.751.342	13.251	4.751.138.145	79,02%
IX	MEDAN DELI	26.628	23.086.597.957	13.378	17.856.045.838	77,34%
X	MEDAN TIMUR	25.292	16.133.313.596	19.743	12.419.525.065	76,98%
XI	MEDAN SUNGGAL	29.300	22.092.877.784	21.750	16.528.367.561	74,81%
XII	MEDAN TEMBUNG	23.673	6.984.530.568	17.597	5.155.607.615	73,81%
XIII	MEDAN BARU	9.774	15.986.150.170	6.614	11.432.450.461	71,51%
XIV	MEDAN AMPLAS	20.964	23.418.654.483	13.529	16.275.997.221	69,50%
XV	MEDAN HELVETIA	32.475	14.955.467.437	23.381	10.152.794.744	67,89%
XVI	MEDAN DENAI	25.977	5.605.946.534	18.636	3.802.705.916	67,83%
XVII	MEDAN JOHOR	34.177	19.670.266.584	23.963	13.298.411.786	67,61%
XVIII	MEDAN MARELAN	31.558	8.896.898.816	18.162	5.493.379.613	61,74%
XIX	MEDAN LABUHAN	22.483	12.342.004.318	11.061	7.467.025.797	60,50%
XX	MEDAN SELAYANG	27.610	23.557.864.239	18.948	13.038.001.113	55,34%
XXI	MEDAN TUNTUNGAN	28.432	15.758.164.038	19.532	8.371.669.039	53,13%
<b>JUMLAH KOTA MEDAN</b>		<b>473.426</b>	<b>361.295.892.116</b>	<b>322.767</b>	<b>268.599.608.613</b>	<b>74,34%</b>
<b>OBJEK KHUSUS</b>						
1	PT. PELINDO	3	20.855.296.369	3	20.855.296.369	
2	PT. PLN	1	2.459.896.923	1	2.459.896.923	
3	PT. JASA MARGA	1	5.913.879.073	1	5.913.879.073	
4	PERTAMINA	8	3.029.595.166	8	3.029.595.166	
5	PT. KAI	1	1.317.920.843	1	1.317.920.843	
<b>JUMLAH OBJEK KHUSUS</b>		<b>14</b>	<b>33.576.588.374</b>	<b>14</b>	<b>33.576.588.374</b>	
<b>TARGET KOTA MEDAN</b>			<b>376.000.000.000</b>			
<b>JUMLAH SEKTOR PERKOTAAN</b>		<b>473.440</b>	<b>394.872.480.490</b>	<b>322.781</b>	<b>302.176.196.987</b>	<b>80,37%</b>

Medan, Desember 2015  
DIKETAHUI OLEH :  
KABID BAGI HASIL PENDAPATAN  
DIPENDA KOTA MEDAN

ZAKARIA, S.KOM,MM  
PENATA Tk.I  
NIP. 19720628 200112 1 001

**REALISASI PENERIMAAN PBB TAHUN 2016  
KOTA MEDAN  
TINGKAT KECAMATAN**

Per 31 Desember 2016

NO	KELURAHAN	TOTAL TARGET		REALISASI PENERIMAAN		%
		SITTS	PENERIMAAN	SITTS	PENERIMAAN	
I	MEDAN BARAT	18.127	27.753.870.831	15.353	24.726.939.139	89,09%
II	MEDAN PERJUANGAN	17.720	6.142.307.072	14.415	5.260.405.362	85,64%
III	MEDAN KOTA	21.123	22.064.758.781	15.697	18.726.206.315	84,87%
IV	MEDAN AREA	20.363	12.464.959.714	16.616	10.308.682.603	82,70%
V	MEDAN PETISAH	19.240	34.101.408.077	4.856	27.753.310.177	81,38%
VI	MEDAN MAIMUN	10.659	14.774.133.433	7.624	11.764.942.247	79,63%
VII	MEDAN BELAWAN	16.089	9.541.266.454	8.108	7.544.867.425	79,08%
VIII	MEDAN TIMUR	25.577	16.493.695.324	21.441	12.904.182.898	78,24%
IX	MEDAN BARU	9.820	15.862.138.380	7.354	12.121.790.185	76,42%
X	MEDAN TEMBUNG	24.049	8.124.856.025	18.554	6.024.227.281	74,15%
XI	MEDAN POLONIA	12.183	38.500.276.603	7.212	28.221.187.469	73,30%
XII	MEDAN SUNGGAL	27.015	28.059.258.955	23.585	19.932.715.328	71,04%
XIII	MEDAN LABUHAN	23.090	17.422.501.126	12.666	12.293.958.660	70,56%
XIV	MEDAN SELAYANG	28.788	25.905.629.299	21.454	18.173.318.931	70,15%
XV	MEDAN DELI	27.046	28.513.395.909	15.263	19.725.518.462	69,18%
XVI	MEDAN HELVETIA	33.184	16.702.439.451	24.849	11.553.537.539	69,17%
XVII	MEDAN AMPLAS	21.521	25.813.800.316	15.289	17.629.159.492	68,29%
XVIII	MEDAN DENAI	26.630	6.905.044.144	20.113	4.632.690.726	67,09%
XIX	MEDAN JOHOR	35.469	21.873.808.741	25.183	13.988.114.260	63,95%
XX	MEDAN MARELAN	32.391	9.887.619.902	19.680	5.979.474.124	60,47%
XXI	MEDAN TUNTUNGAN	29.447	17.379.651.401	21.412	9.227.075.431	53,09%
<b>JUMLAH KOTA MEDAN</b>		<b>479.531</b>	<b>404.286.819.938</b>	<b>346.724</b>	<b>298.492.304.054</b>	<b>73,83%</b>
<b>OBJEK KHUSUS</b>				<b>REALISASI OBJEK KHUSUS</b>		
1	PT. KAI	1	1.365.191.460	1	1.365.191.460	
2	PT. PERTAMINA	36	3.787.684.813	36	3.787.684.813	
3	PELINDO	6	21.085.528.745	6	21.085.528.745	
4	PT. PLN	1	2.610.231.096	1	2.610.231.096	
5	PT. JASA MARGA	1	6.331.849.948	1	6.331.849.948	
<b>JUMLAH OBJEK KHUSUS</b>		<b>45</b>	<b>35.180.486.062</b>	<b>45</b>	<b>35.180.486.062</b>	
<b>TOTAL POTENSI KOTA MEDAN</b>		<b>479.576</b>	<b>439.467.306.000</b>	<b>346.769</b>	<b>333.672.790.116</b>	
<b>TARGET KOTA MEDAN</b>			<b>386.540.861.523</b>			
<b>PERSENTASE KOTA MEDAN</b>			<b>86,32%</b>			

DIKETAHUI OLEH :  
KEPALA DINAS PENDAPATAN  
KOTA MEDAN

MUHAMMAD HUSNI, SE, Msi  
PEMBINA TK. I  
NIP. 19680705 199503 1 002

Medan, Januari 2017  
DIBUAT OLEH :  
KABID BAGI HASIL PENDAPATAN  
DIPENDA KOTA MEDAN

ZAKARIA, S.KOM,MM  
PEMBINA  
NIP. 19720628 200112 1 001



**PEMERINTAH KOTA MEDAN**  
**BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH**

Jl. Jendral Besar H. Abdul Haris Nasution No. 32 Telp. (061) 7851694 - 7851695.  
 Medan - 20143

REALISASI PENERIMAAN PBB TAHUN 2017 KOTA MEDAN  
 BERDASARKAN JUMLAH PENERIMAAN  
 TINGKAT KECAMATAN

Per 31 Desember 2017

NO	KELURAHAN	TOTAL TARGET		REALISASI PENERIMAAN		BDSRKAN PENERIMAAN
		STTS	PENERIMAAN	STTS	PENERIMAAN	
1	2	3	4	5	6	7
I	MEDAN TIMUR	24.872	17.623.930.727	21.561	20.034.803.234	113,68%
II	MEDAN AREA	20.483	13.093.693.548	16.717	10.994.799.151	83,97%
III	MEDAN PETISAH	19.263	38.254.274.724	14.305	32.106.736.159	83,93%
IV	MEDAN KOTA	21.189	23.854.894.116	15.224	20.019.165.223	83,92%
V	MEDAN BARAT	18.232	29.572.685.767	15.041	24.642.788.119	83,33%
VI	MEDAN MAIMUN	10.643	16.220.529.967	7.333	13.284.514.711	81,90%
VII	MEDAN PERJUANGAN	17.668	8.238.832.964	14.857	6.624.278.530	80,40%
VIII	MEDAN BELAWAN	16.129	11.399.138.976	11.461	8.778.409.920	77,01%
IX	MEDAN BARU	9.880	18.148.853.397	7.433	13.598.045.936	74,93%
X	MEDAN DELI	27.371	30.867.790.468	16.117	22.385.988.956	72,52%
XI	MEDAN LABUHAN	23.331	17.371.544.795	13.154	12.232.677.361	70,42%
XII	MEDAN POLONIA	12.248	47.788.931.961	7.591	33.519.793.903	70,14%
XIII	MEDAN DENAI	27.097	7.340.747.186	20.099	5.105.789.414	69,55%
XIV	MEDAN HELYETIA	33.676	18.213.582.545	24.566	12.632.821.622	69,36%
XV	MEDAN SUNGGAL	30.536	32.844.142.648	22.739	22.748.620.180	69,26%
XVI	MEDAN TEMBUNG	24.462	10.911.639.253	17.275	7.520.420.079	68,92%
XVII	MEDAN AMPLAS	21.800	29.421.019.014	14.535	19.611.770.351	66,66%
XVIII	MEDAN MARELAN	33.255	11.321.690.155	22.466	7.063.625.676	62,39%
XIX	MEDAN JOHOR	36.165	23.694.800.042	25.130	13.993.205.751	59,06%
XX	MEDAN SELAYANG	29.397	28.026.381.524	20.630	15.716.800.160	56,08%
XXI	MEDAN TUNTUNGAN	30.378	20.734.035.714	22.571	11.204.199.052	54,04%
<b>JUMLAH KOTA MEDAN</b>		<b>488.075</b>	<b>454.943.139.491</b>	<b>350.805</b>	<b>333.819.253.488</b>	<b>73,38%</b>
<b>POTENSI OBJEK KHUSUS</b>				<b>REALISASI OBJEK KHUSUS</b>		
1	PT. KAI	1	1.137.367.341	1	1.137.367.341	
2	PT. PERTAMINA (PERSERO)	7	3.247.932.271	7	3.247.932.271	
3	PT. PELINDO	3	21.000.910.381	2	20.853.404.781	
4	PT. PLN (PERSERO)	1	2.444.301.750	1	2.444.301.750	
5	PT. JASA MARGA Tbk	1	6.331.849.948	1	6.331.849.948	
<b>JUMLAH OBJEK KHUSUS</b>		<b>13</b>	<b>34.162.361.691</b>	<b>12</b>	<b>34.014.856.091</b>	
<b>TOTAL POTENSI KOTA MEDAN</b>		<b>488.088</b>	<b>489.105.501.182</b>			
<b>TOTAL PENERIMAAN KOTA MEDAN</b>		<b>350.817</b>	<b>367.834.109.579</b>			
<b>TARGET KOTA MEDAN</b>		<b>419.040.861.523</b>				
<b>PERSENTASE KOTA MEDAN</b>		<b>87,78%</b>				

DIKETAHUI OLEH :  
 BADAN PENGELOLA PAJAK DAN  
 RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN  
 Kepala,

Drs. ZULKARNAIN.MSI  
 PEMBINA UTAMA MADYA  
 NIP. 19650127 198603 1 003

MEDAN, DESEMBER 2017

DIBUAT OLEH :  
 KABID BPHTB DAN PBB  
 BPPHD KOTA MEDAN

ZAKARIA, S.KOM,MM  
 PEMBINA  
 NIP. 19720628 200112 1 001



**PEMERINTAH KOTA MEDAN**  
**BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN**

Jalan Kapten Maulana Lubis Nomor 2 Medan Kode Pos 20112  
Telepon. (061) 4555693 Faks. (061) 4555693  
E-mail : balitbangmedan@yahoo.co.id. Website : balitbang.pemkomedan.go.id

**SURAT REKOMENDASI PENELITIAN**

NOMOR : 070/154/Balitbang/2018

Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Medan Nomor : 57 Tahun 2001, Tanggal 13 November 2001 dan Peraturan Walikota Medan Nomor : 55 Tahun 2010, tanggal 24 November 2010 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Medan dan setelah membaca / memperhatikan surat dari : Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMA Nomor: 1435/FE.2/01.10/I/2018 Tanggal: 26 Januari 2018 Perihal: Izin Research / Survey

Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Medan dengan ini memberikan Surat Rekomendasi Penelitian kepada :

Nama : Romin Mastry Oefarya Sijabat.  
NPM : 148330197.  
Prodi : Akuntansi.  
Judul Skripsi : Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah.  
Lokasi : Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.  
Lamanya : 3 (tiga) bulan.  
Penanggung Jawab : Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMA.

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Sebelum melakukan Penelitian terlebih dahulu harus melapor kepada pimpinan Satuan Kerja Perangkat Daerah lokasi Yang ditetapkan.
2. Mematuhi peraturan dan ketentuan yang berlaku di lokasi Penelitian.
3. Tidak dibenarkan melakukan Penelitian atau aktivitas lain di luar lokasi yang telah direkomendasikan.
4. Hasil penelitian diserahkan kepada Kepala Balitbang Kota Medan selambat lambatnya 2 ( dua ) bulan setelah penelitian .
5. Surat rekomendasi penelitian dinyatakan batal apabila pemegang surat rekomendasi tidak mengindahkan ketentuan atau peraturan yang berlaku pada Pemerintah Kota Medan.
6. Surat rekomendasi penelitian ini berlaku sejak tanggal dikeluarkan.

Demikian Surat ini diperbuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Medan.  
Pada Tanggal : 31 Januari 2018

KEPALA BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN  
KOTA-MEDAN,

  
Drs. H. MARASUTAN, M.Pd  
PEMBINA TK. I  
NIP. 19591114 198403 1 002

**Tembusan :**

1. Walikota Medan (sebagai Laporan).
2. Sdr. Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.
3. Sdr. Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMA.
4. Yang bersangkutan.
5. Pertinggal.



**PEMERINTAH KOTA MEDAN**  
**BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH**

Jl. Jendral Besar H. Abdul Haris Nasution No. 32 Telp. (061) 7851694 - 7851695.  
Medan - 2 0 1 4 3

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070. SC / 2818

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Hj. YUSDARLINA, S.Sos  
Jabatan : Sekretaris

dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : ROMIN MASTRI OEFARYA SIJABAT  
NIM : 1320000234  
Program Studi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Medan  
Area Medan

Berdasarkan Surat Rekomendasi Penelitian Nomor : 070 /154 / Balitbang/ 2018 tanggal 31 Januari 2018, benar yang bersangkutan telah selesai melakukan Riset / Penelitian di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Medan. Penelitian tersebut dimaklumi sebagai bahan / masukan bagi yang bersangkutan untuk Penguasaan / Penulisan Skripsi yang berjudul :

*" Analisis Efektivitas Pencrimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan "*

Demikian Surat Keterangan ini dikeluarkan, untuk dapat dimaklumi dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 20 Desember 2018

a.n. KEPALA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN  
RETRIBUSI DAERAH



Hj. YUSDARLINA, S.Sos  
PEMBINA Tk I  
NIP 19620922 198409 2 001



PEMERINTAH KOTA MEDAN  
BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN

Jalan Kapten Maulana Lubis Nomor 2 Medan Kode Pos 20112  
Telepon. (061) 4555693 Faks. (061) 4555693  
E-mail : balitbang@pemkomedan.go.id Website : balitbang.pemkomedan.go.id

**SURAT KETERANGAN**

No : 070/130/Balitbang/2018

1. Berdasarkan Surat Izin Penelitian Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Medan Nomor : 070/154/Balitbang/2018 Tanggal 31 Januari 2018, dengan ini memberikan keterangan kepada nama dibawah ini :

Nama : **Romin Mastry Oefarya Sijabat.**  
NPM : 148330197.  
Prodi : Akuntansi.  
Lokasi Penelitian : Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.  
Lamanya : 3 (tiga) bulan  
Penanggung jawab : Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMA.

Bahwa yang bersangkutan tersebut di atas telah menyelesaikan Penelitian di Pemerintah Kota Medan dan telah menyerahkan 1 (satu) set soft copy hasil penelitian.

2. Demikian Surat Keterangan ini disampaikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Dikeluarkan di : Medan.  
Pada Tanggal : 31 Agustus 2018

An. KEPALA BALITBANG KOTA MEDAN

PEMERINTAH KOTA MEDAN  
Dra. Siti MAHRANI HASIBUAN  
PEMBINA TK. I  
NIP. 19661208 198603 2 002

**Tembusan :**

1. Walikota Medan (sebagai laporan).
2. Dekan Fakultas Ekonomi Bisnis UMA.
3. Yang Bersangkutan.
4. Pertinggal.