

**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM PERSPEKTIF
PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
KOTA MEDAN**

Edisah Putra Nainggolan

Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email : edisahputra@umsu.ac.id

ABSTRACT

This study aims to analyze Land and Building Tax (PBB) receipts in the Perspective of Increasing Regional Original Income (PAD). Building land tax is a tax on land or buildings that are owned, controlled, and or utilized by individuals or entities, except for areas used for plantation, forestry and mining business activities. In accordance with the regulations of law no. 28 of 2009 a new type of tax levied by the regions is the property tax. In this research, the realization of land tax revenue will be reviewed. From the results of the study, it was found that land and building tax revenues in the city of Medan almost reached the specified target. There is an increase in tax revenue every year.

Keywords : PBB PAD

Pendahuluan

Otonomi daerah memberikan hak kepada daerah untuk menentukan sendiri arah dan tujuan pembangunan di daerahnya. Ini terjadi sebagai konsekuensi penyerahan kewenangan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah secara penuh untuk mengurus rumah tangga daerahnya sendiri, pembangunan di daerah di nilai mampu apabila daerah sendiri yang menanganinya Dengan otonomi, pemerintah daerah diberikan kesempatan untuk mengelola pendapatan asli daerah. Daerah sudah mempunyai kewenangan penuh untuk dapat menggali sumber pendapatan yang potensial untuk dapat mendukung pelaksanaan pembangunan. Pelaksanaan otonomi daerah dimaksudkan agar daerah dapat berkembangsesuai dengan kemampuannya sendiri, oleh karena itu perlu upaya serius dilakukan oleh daerah kabupaten untuk meningkatkan keuangan daerahnya.

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (UU No.28 Tahun 2007). Pajak merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung darimasyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat. Sistem perpajakan selalu mengalami perubahan dari masa kemasa sesuai perkembangan masyarakat dan Negara, baik dalam bidang kenegaraan maupun dalam bidang sosial dan ekonomi.

Salah satu pajak yang menjadi potensi sumber pendapatan negara kita yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masuk dalam kategori Pajak Negara. Sejak tahun 2011 penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilimpahkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota sesuai dengan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri nomor: 213/pmk.07/2010, nomor: 58 tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah . Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan(Rahman, 2011). Pemerintah Kota setiap tahunnya mempunyai target dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber pendapatan daerah, tetapi tidak selalu target tersebut terealisasi dengan sempurna. Terkadang juga realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) jauh dibawah target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota.

Pada awalnya PBB termasuk pajak pusat, sejalan dengan desentralisasi keuangan sebagai salah satu bentuk kebijakan fiskal yang ditempuh, Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) RI pada tanggal 18

Agustus 2009 telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Undang-undang tersebut diantaranya mengamanahkan pendaerahan atau pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang awalnya merupakan pajak pusat dialihkan menjadipajak daerah yang pengelolaannya sepenuhnya berada di tangan pemerintah daerahpaling lambat 1 Januari 2014.

Sebelum berlakunya UU PDRD, PBB P2 merupakan pajak yang dipungut dan di administrasikan oleh pemerintah pusat namun demikian hasilnya seluruhnya diberikan kepada pemerintah daerah dengan proporsi tertentu. Dendamikian tentunya pemerintah daerah mempunyai kepentingan yang sangat besar terhadap pajak ini. Pola tax sharing seperti ini memang dahulu sangat diperlukan terutama sebagai salah satu sumber penyeimbang pendapatan daerah, sesuaidengan salah satu fungsi pajak itu sendiri yaitu sebagai pengatur (reguleren).Namun seiring dengan berkembangnya rezim otonomi daerah dimana daerahdiminta untuk lebih mandiri dalam mengelola sumber-sumber pendapatannya maka pola bagi hasil tersebut menurut pengagas UU PDRD ini sudah tidakrelevan lagi. Pendaerahan PBB P2 menurut beberapa penggagasnya, diharapkanakan meningkatkan penerimaan pendapatan daerah serta meningkatkan kinerjapemerintah daerah.

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

Dengan dialihkannya PBB kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), juga meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya.

Kajian Teori

Pajak

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 membayarpengeluaran umum. Defenisi tersebut kemudian dikoreksinya yang berbunyi sebagai berikut: Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihakrakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment (Soemitro, R 1994).

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

Fungsi fungsi utama pajak, atau fungsi fiskal yaitu pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana ke kas Negara secara optimalberdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku. Pengenaan pajak didasarkan pada objek (*penghasilan*) yangnyata, sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan sesungguhnya telah dapat diketahui.Kelebihan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis.Kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui)

Pajak Bumi dan Bangunan

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

Menurut Rahman (2011:41) pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu pajak pusat yang merupakan sumber penerimaan Negara yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk kepentingan masyarakat daerah tempat objek pajak. Dari peranan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan.

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

Metodologi Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian pendekatan deskriptif, yaitu mengumpulkan, serta menganalisis data yang diperoleh dari perusahaan yang kemudian ditelaah kembali untuk mendapatkan deskripsi atau gambaran yang jelas. Sugiyono (2001) menyatakan "metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan, mengolah dan menginterpretasikan data yang diperoleh sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keadaan yang diteliti. Penelitian ini mempunyai ciri menjelaskan situasi atau kejadian dengan mencari informasi faktual, mengidentifikasi masalah dan praktek yang sedang berlangsung, kemudian membuat perbandingan dan evaluasi. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Teknik dokumentasi dan wawancara.

Teknik analisis data yang digunakan yaitu pengurutan data, mengorganisasikan ke dalam suatu pola, kategori serta satuan uraian dasar. Tujuan dari analisis data tersebut adalah dengan memberikan batasan serta mempermudah di dalam memecahkan suatu masalah yang sedang diamati.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Analisis Data

Tabel 1.1

Data Realisasi dan Penerimaan PBB

No	Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Persentase
1	2018	419.040.000.000	382.176.917.525	90,10%
2	2019	470.030.000.000	467.264.000.000	99,21%
3	2020	512.807.000.000	492.100.121.000	96,10%

Sumber : Data Diolah

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

Tabel 1.2
Kontribusi PBB terhadap PAD

No	Tahun	Penerimaan pajak bumi bangunan	Penerimaan pendapatan asli daerah	Presentase
1	2018	419.040.000.000	1.002.344.427.216,28	41,8%
2	2019	470.030.000.000	1.028.895.320.516,38	45,7%
3	2020	512.807.000.000	1.378.997.420.287,75	37,17%

Sumber : Data Diolah

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

Pembahasan

Realisasi penerimaan pajak bumi bangunan di kota medan dalam kurun waktu 3 tahun terakhir (tahun 2018 – 2020) secara umum penerimaan pajak bumi bangunan meningkat pesat dan hampir dikatakan mendekati target yang diharapkan. Peningkatan ini tentunya disebabkan gencarnya sosialisasi yang dilakukan oleh dinas pendapatan kota medan dan semakin meningkatnya kesadaran masyarakat dalam membayar kewajiban perpajakannya. Peningkatan ini juga disebabkan oleh Meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dimiliki karena letak objek pajak yang strategis untuk pembangunan rumah, ruko atau perumahan menyebabkan meningkatnya jumlah pajak yang harus dibayar, sehingga terjadi peningkatan dalam penetapan target penerimaan PBB oleh pemerintah daerah namun hal ini belum diiringi dengan usaha-usaha yang lebih giat dari aparat kecamatan atau kelurahan dalam pencapaian target tersebut. Dari pembahasan diatas dapat dibandingkan dengan penelitian terdahulu yaitu menurut Berliana Esti Widari dalam judul penelitiannya yaitu Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pemerintah kota surabaya yaitu bahwa, Hasil analisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah pemerintah kota Surabaya menunjukkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan masih sangatlah kurang, karena kurang pemahaman wajib pajak terhadap fungsi penerimaan pajak. Keefektifitasnya dari tahun 2011 sampai tahun 2013 meningkat meskipun belum mencapai target. Kontribusi terhadap pendapatan daerah sangatlah kurang, karena dari tahun 2011 sampai tahun 2013 menurun bahkan tidak mencapai 50%. Beberapa masalah yang ada pada penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Surabaya adalah belum tercapainya target dari tahun 2011-2013. Di tahun 2011 targetnya Rp 710.000.000.000 dan realisasinya Rp 498.640.108.489 mendapatkan persentase 70,23%, di tahun 2012 targetnya Rp 790.613.785.000 dan realisasinya Rp 572.292.265.076 mendapatkan persentase 72,39% dan di tahun 2013 targetnya Rp 732.456.308.000 dan realisasinya Rp 633.727.929.627 mendapatkan 86,52%, dan nilai rata rata efektivitas yang diperoleh pemerintah kota Surabaya sebesar 76,38%

Kesimpulan Dan Saran

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerimaan pajak bumi dan bangunan dari tahun 2018-2020 mengalami peningkatan.

2. Kesadaran masyarakat akan kewajiban membayar pajak mengalami peningkatan dan juga disertai dengan sosialisasi yang dilakukan
3. Peningkatan Nilai jual objek pajak yang ikut membantu peningkatan target penerimaan pajak bumi dan bangunan

Saran

Saran yang ingin penulis sampaikan setelah melakukan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Peningkatan penerimaan pajak harus diiringi dengan peningkatan kualitas layanan dan perbaikan fasilitas public di kota Medan
2. Pemerintah meningkatkan layanan pembayaran pajak bumi dan bangunan dengan system yang terintegrasi agar masyarakat semakin mudah dalam membayar pajak
3. Pemerintah harus melakukan jemput bola dan meningkatkan sosialisasi di masyarakat agar target penerimaan pajak dapat tercapai.

Referensi

- Adelina, Rima. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik*. Universitas Negeri Surabaya
- Agoes, Sukrisno. (2013). *Akuntansi Perpajakan* Edisi 3. Salemba Empat. Jakarta Arisman , Surya. 2015. *Analisis pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di kabupaten Takalar*. Jurusan Ilmu Politik dan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Unuversitas Hasanuddin Makassar 2015.
- Bastari M, Januri, dkk. (2015) *Perpajakan; Teori dan Kasus*, Cetakan Pertama. Medan: Perdana Publishing
- Berliana Esti Widari dan Sutjipto Ngumar. 2016.” Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Pemerintahan Kota Surabaya”. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* : Volume 5, Nomor 10, Oktober 2016
- Donovan, Deny. 2015.” Strategi pemungutan PBB sebagai upaya meningkatkan pendapatan asli daerah di kota Mojokerto”. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi* Vol. 4 No. 11 (2015)
- Fakultas Ekonomi (2009). *Pedoman Penulisan Skripsi*. Universitas muhammadiyah Sumatera Utara . Medan
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan. Edisi revisi*. Andi. Yogyakarta
- Nur Riza Utiahman¹, Een N. Walewangko², Hanly F. Dj. Siwu. 2016.” Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan terhadap pendapatan asli daerah kota Tomohon”. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* Volume 16 No. 02 Tahun 2016
- Raudhatun Wardani, dan Wida Fadhli. (2017). “Analisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dan kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah di kabupaten Aceh Besar”. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)* Vol. 2, No. 3, 2017 Halaman 10-17
- Sumarsan, Thomas. (2009). *Perpajakan Indonesia*, Edisi terjemahan. Jakarta Erlangga



Balance :

Jurnal Akuntansi dan Manajemen

Samudra, Azhari Aziz. (2015). *Perpajakan Indonesia, Keuangan, Pajak Dan Retribusi Daerah* . Rajagrafindo Persada. Jakarta

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

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

Waluyo. (2009). *Akuntansi Pajak* . Salemba Empat. Jakarta Waluyo. (2011). *Perpajakan Indonesia* . Salemba Empat . Jakarta