

# Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Sumber Pembiayaan Pembangunan di Kota Medan

## *The Role of Land and Building Tax As A Source of Development Finance in the City Of Medan*

Sondang Chaterine Pardede<sup>a</sup>, Coki Ahmad Syahwier<sup>b</sup>

<sup>a,b</sup> Universitas Sumatera Utara

✉ [sondangchaterine@gmail.com](mailto:sondangchaterine@gmail.com), [cokiasyahwier@gmail.com](mailto:cokiasyahwier@gmail.com)

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui realisasi, kontribusi, dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan sebagai sumber pembiayaan pembangunan di kota Medan pada tahun 2010-2018. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif, dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Medan. Setelah dilakukannya analisis, maka hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami pertumbuhan yang tidak stabil, kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah kota Medan menunjukkan tingkat kontribusi dengan kriteria Sedang yaitu sebesar 21,53%, dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan masih tergolong dalam kriteria Cukup Efektif yaitu sebesar 84,32%.

*Kata Kunci:* Realisasi; Kontribusi; Efektivitas; Pajak Bumi; Bangunan; PAD

### Abstract

This study aims to determine the realization, contribution, and effectiveness of Land and Building Tax as a source of development financing in the city of Medan in 2010-2018. The method used in this study is a quantitative descriptive method, and the data used in this study are secondary data obtained from the Regional Revenue Service (DISPENDA) of Medan City. After conducting the analysis, the results of this study indicate that the realization of Land and Building Tax revenues has experienced unstable growth, the contribution of Land and Building Tax to Regional Original Revenue of the city of Medan shows a contribution level with Moderate criteria, namely 21.53%, and Tax effectiveness Land and buildings in Medan City are still classified as quite effective, namely 84.32%.

*Keywords:* Realization; Contribution; Effectiveness; Land; Building Tax; PAD

## 1. Pendahuluan

Sebagai kota metropolitan ketiga yang terbesar di Indonesia, kota Medan mengalami banyak kemajuan yang pesat dalam beberapa tahun terakhir. Pembangunan demi pembangunan terus digencarkan oleh pemerintah, terbukti dari semakin banyaknya gedung-gedung pencakar langit yang berdiri gagah di kota Medan, pembangunan jalan tol hingga ke desa-desa, serta fasilitas masyarakat yang kian memadai dari tahun ke tahun. Dalam menjalankan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan ini, dibutuhkan dana yang

tidak sedikit. Pembangunan kota-kota dalam suatu negara merupakan aspek yang penting untuk meningkatkan perekonomian di negara tersebut. Salah satu upaya pemerintah untuk memenuhi dana yang dibutuhkan dalam penyelenggaraan pembangunan ini adalah dengan melakukan pemungutan pajak, yang nantinya akan masuk sebagai salah satu pendapatan negara. PBB merupakan sumber penerimaan yang sangat potensial bagi daerah sebagai salah satu pajak langsung. PBB yang dipungut oleh Pemerintah Daerah ini akan meningkatkan PAD, yang merupakan salah satu modal dasar pemerintah untuk mendanai pembangunan serta memenuhi anggaran belanja daerah, serta untuk mengurangi ketergantungannya dalam mendapatkan dana dari pemerintah pusat. Sebagai salah satu daerah otonom, kota Medan memiliki kewajiban untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, termasuk mengatur tentang pembayaran atau penerimaan PBB dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan. Alasan peneliti menggunakan objek penelitian Kota Medan adalah dengan pertimbangan bahwa Kota Medan sebagai wilayah perkotaan modern yang memiliki potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang tinggi.

## **2. Landasan Teori**

### *2.1 Pajak Bumi dan Bangunan*

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, maka disebut juga pajak objektif. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 77, objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan [1].

### *2.2 PAD*

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah Pasal 1 angka 18 Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD 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.

### *2.3 Kontribusi*

Kontribusi diartikan sebagai uang sumbangan atau sokongan. Kontribusi diartikan sebagai uang iuran pada perkumpulan atau sumbangan. Bertitik tolak pada kedua pengertian di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kontribusi merupakan sumbangan, sokongan atau dukungan terhadap sesuatu kegiatan. Kontribusi dapat diberikan dalam berbagai bidang yaitu pemikiran, kepemimpinan, profesionalisme, finansial, dan lainnya [2].

### *2.4 Efektivitas*

Efektivitas adalah pencapaian sasaran dari upaya bersama. Derajat pencapaian sasaran menunjukkan derajat efektivitas. Mengatakan bahwa efektivitas bertujuan agar pelaksanaan administrasi lebih mencapai hasil seperti direncanakan dan mencapai sasaran tujuan yang ingin dicapai dan lebih berdaya [3].

## **3. Teknis Analisis**

### *3.1 Jenis Penelitian*

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian deskriptif, yaitu usaha untuk menggambarkan dan menafsirkan data mengenai pola penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang berimplikasi pada PAD, khususnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang diterima oleh Pemerintahan Daerah Kota Medan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif menggunakan data sekunder yang berupa data runtun waktu tahun 2010-2018.

### 3.2 Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data dari penelitian ini menggunakan data sekunder yang bersumber dari Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Pemerintah Kota Medan dan data yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

### 3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan studi lapangan dengan cara mengumpulkan data berupa laporan tahunan, data statistik, dan publikasi maupun jurnal penelitian yang diterbitkan oleh berbagai instansi maupun lembaga penelitian dengan mendatangi langsung instansi-instansi yang terkait dalam penelitian ini, yaitu Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

### 3.4 Metode Analisa

#### 3.4.1 Mengukur Pertumbuhan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Tingkat pertumbuhan dari penerimaan pajak bumi dan bangunan perlu dilakukan untuk mengetahui pertumbuhan pendapatan suatu daerah setiap tahunnya dan menggambarkan perubahan iklim ekonomi di daerah tersebut setiap tahunnya.

$$Gx = \frac{Xt - X(t - 1)}{X(t - 1)} \times 100\%$$

Sumber: Halim (2004)

#### 3.4.2 Mengukur Tingkat Kontribusi

Tingkat kontribusi diukur dengan cara membandingkan realisasi penerimaan PBB dengan realisasi penerimaan PAD

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

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 690.900.327, kriteria tingkat kontribusi penerimaan pajak sebagai berikut:

- Jika hasil perbandingan 0-10%, maka dikatakan sangat kurang.
- Jika hasil perbandingan 10,1% - 20%, maka dikatakan kurang.
- Jika hasil perbandingan 20,1% - 30%, maka dikatakan sedang.
- Jika hasil perbandingan 30,1% - 40%, maka dikatakan cukup baik.
- Jika hasil perbandingan 40,1% - 50%, maka dikatakan baik.
- Jika hasil perbandingan lebih dari 50%, maka dikatakan sangat baik.

#### 3.4.3 Mengukur Tingkat Efektivitas

Tingkat efektivitas diukur dengan cara membandingkan realisasi penerimaan PBB dengan target penerimaan PBB yang telah ditetapkan.

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan}}{\text{target penerimaan pajak bumi dan bangunan}} \times 100\%$$

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 690.900.327, kemampuan efektivitas keuangan daerah otonom dibagi ke dalam lima tingkat sebagai berikut:

- Jika hasil perbandingan lebih dari 100%, maka dikatakan sangat efektif.
- Jika hasil perbandingan antara 90% - 100%, maka dikatakan efektif.
- Jika hasil perbandingan antara 80% - 90%, maka dikatakan cukup efektif.
- Jika hasil perbandingan antara 60% - 80%, maka dikatakan kurang efektif.
- Jika hasil perbandingan dibawah 60%, maka dikatakan tidak efektif

#### 4. Pembahasan

##### 4.1 Mengukur Pertumbuhan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Berikut ini realisasi penerimaan dan laju pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan tahun 2010-2018.

Tabel 1. Realisasi Penerimaan dan Laju Pertumbuhan PBB Kota Medan Tahun 2010-2018

Tahun	Realisasi PBB	Perubahan	Pertumbuhan PBB
2010	175.881.223.692	-	-
2011	182.494.747.833	6.613.524.141	3,7%
2012	275.138.356.001	92.643.608.168	51%
2013	234.325.866.564	-40.812.489.437	-14,83%
2014	289.000.081.973	54.674.215.409	23,33%
2015	302.176.917.525	13.176.835.552	4,56%
2016	334.613.267.325	32.436.349.800	10,73%
2017	367.834.109.579	33.220.842.254	9,93%
2018	382.408.222.844	14.574.113.265	3,96%

Sumber: Dispenda Kota Medan (data diolah)

Tabel di atas menjelaskan bahwa pertumbuhan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Medan tahun 2010 sampai tahun 2018 fluktuatif atau tidak stabil.

##### 4.2 Mengukur Tingkat Kontribusi

Berikut ini tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan tahun 2010-2018:

Tabel 2. Kontribusi PBB Terhadap PAD Kota Medan Tahun 2010-2018

Tahun	Realisasi PBB	Realisasi PAD	Kontribusi	Kriteria Kontribusi
2010	175.881.223.692	588.941.453.691,54	29,86%	Sedang
2011	182.494.747.833	995.072.572.141,34	18,34%	Kurang
2012	275.138.356.001	1.147.901.461.607,38	23,97%	Sedang
2013	234.325.866.564	1.206.169.709.147,73	19,43%	Kurang
2014	289.000.081.973	1.384.246.114.729,62	20,88%	Sedang
2015	302.176.917.525	1.489.698.317.760,60	20,28%	Sedang
2016	334.613.267.325	1.535.309.574.014,91	21,79%	Sedang
2017	367.834.109.579	1.739.756.922.633,50	21,14%	Sedang
2018	382.408.222.844	2.112.663.059.116,00	18,10%	Kurang
<b>Rata-Rata</b>			<b>21,53%</b>	<b>Sedang</b>

Sumber: Dispenda Kota Medan (data diolah)

Dari tabel dapat dilihat bahwa analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah kota Medan tahun 2010 sampai tahun 2018 menunjukkan tingkat kontribusi dengan kriteria Sedang yaitu sebesar 21,53%.

##### 4.3 Mengukur Tingkat Efektivitas

Berikut ini tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan tahun 2010-2018:

Tabel 3. Efektivitas PBB Kota Medan Tahun 2010-2018

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas	Kriteria Efektivitas
2010	164.167.431.000	175.881.223.692	107,1%	Sangat Efektif
2011	192.902.847.000	182.494.747.833	94,6%	Efektif
2012	353.346.171.770	275.138.356.001	77,87%	Kurang Efektif
2013	383.000.000.000	234.325.866.564	61,18%	Kurang Efektif
2014	365.000.000.000	289.000.081.973	79,18%	Kurang Efektif
2015	376.000.000.000	302.176.917.525	80,37%	Cukup Efektif
2016	386.540.861.523	334.613.267.325	86,57%	Cukup Efektif
2017	419.040.861.523	367.834.109.579	87,78%	Cukup Efektif
2018	454.040.861.523	382.408.222.844	84,22%	Cukup Efektif
Rata-Rata			84,32%	Cukup Efektif

Sumber: Dispenda Kota Medan (data diolah)

Dari tabel dapat dilihat bahwa tingkat efektivitas rata-rata penerimaan pajak bumi dan bangunan kota Medan dalam kurun waktu tahun 2010 sampai tahun 2018 sebesar 84,32%. Berdasarkan kriteria nilai efektivitas yang digunakan dalam penelitian ini, penerimaan PBB-P2 kota Medan tergolong Cukup Efektif. Tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 pada tahun 2011 sampai tahun 2018 tidak pernah mencapai 100%

## 5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami pertumbuhan yang tidak stabil. Analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah kota Medan pada tahun 2010 sampai tahun 2018 menunjukkan tingkat kontribusi dengan kriteria Sedang yaitu sebesar 21,53%. Tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan sudah tergolong dalam kriteria Cukup Efektif dengan rata-rata sebesar 84,32

## Referensi

- [1] S.R.Soemarso, 2006. Perpajakan Pendekatan Komprehensif. Jakarta : Salemba Empat
- [2] E. D. Sry (2015). Dinamika Sosial Ekonomi Rumah Tangga Petani Nafkah Ganda (Studi Kasus di Desa Pandengo Kecamatan Popayato Barat Kabupaten Pohnore)
- [3] Pasolong, Harbani (2013). Netralitas Birokrasi Dalam Pilkada Pilihan atau Keparusan. Jurnal Administrasi Negara, 14(1).pp. 55-61 ISSN 1410 – 8399.