

Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan Tahun 2021-2023

Ayu Lestari Nainggolan^{1*}, Irawan²

Akuntansi, Universitas Pembangunan Panca Budi

Abstrak

Penelitian ini meneliti kinerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam memungut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2021-2023. Penelitian ini menggunakan metodologi analisis deskriptif kualitatif dengan pengumpulan data primer melalui wawancara dan observasi serta data sekunder melalui dokumen. Hasil analisis menunjukkan bahwa kinerja pemungutan PBB bervariasi, dengan realisasi penerimaan PBB tahun 2021 sebesar 100,45% dari target, yang mengindikasikan efektivitas yang sangat baik. Namun, pada tahun 2022 dan 2023, pencapaian menurun signifikan, masing-masing sebesar 69,24% dan 66,53% yang mengindikasikan kurang efektif. Penyebab utama penurunan ini adalah unsur-unsur seperti kepatuhan wajib pajak yang rendah dan kurangnya pengetahuan perpajakan secara umum. Berbagai upaya strategis, seperti pemasangan spanduk, peningkatan kapasitas keuangan dan Untuk meningkatkan pengetahuan dan kepatuhan wajib pajak, denda telah dihapuskan. Untuk membangun sistem pemungutan pajak yang lebih terbuka dan akuntabel, studi ini menyoroti pentingnya komunikasi antara masyarakat dan pemerintah, guna meningkatkan PAD di Kota Medan.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Efektivitas, Pendapatan Asli Daerah

Abstract

Medan City Regional Retribution in collecting Land and Building Tax (PBB) in 2021-2023. This study uses a qualitative descriptive analysis methodology with primary data collection through interviews and observations and secondary data through documents. The results of the analysis show that the performance of PBB collection varies, with the realization of PBB revenue in 2021 being 100.45% of the target, indicating very good effectiveness. However, in 2022 and 2023, the achievement decreased significantly, by 69.24% and 66.53% respectively, indicating less effective. The main causes of this decline are elements such as low taxpayer compliance and lack of general tax knowledge. Various strategic efforts, such as installing banners, increasing financial capacity and To improve taxpayer knowledge and compliance, fines have been abolished. To build a more open and accountable tax collection system, this study highlights the importance of communication between the community and the government, in order to increase PAD in Medan City.

Keywords: Land and Building Tax, Effectiveness, Local Revenue

Copyright (c) 2022 Ayu Lestari Nainggolan

✉ Corresponding author :

Email Address : ayulestarinainggolan21@gmail.com

PENDAHULUAN

Untuk membantu pelaksanaan pembangunan di daerahnya, Peran pemerintah daerah dalam meningkatkan PAD sangatlah penting. Salah satu strategi yang efektif untuk meningkatkan PAD adalah dengan memaksimalkan pemungutan pajak daerah, termasuk PBB, yang merupakan sumber pendapatan yang sangat potensial untuk memacu pembangunan daerah.

Penyelenggaraan pemerintahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dibiayai oleh pajak, yang merupakan iuran wajib kepada negara yang dibayar dari kas negara, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Sehingga penerimaan pajak sangat mempengaruhi keberlangsungan negara untuk membiayai kebutuhan dan pembangunan negara.

Salah satu daerah perkotaan di Indonesia yang paling maju dan berkembang pesat adalah Kota Medan yang telah menerapkan sistem PBB dengan menggunakan pendekatan Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk menentukan nilai pajak yang lebih mencerminkan harga pasar, dalam rangka mendorong pertumbuhan yang adil di seluruh kota. Dua puluh satu kecamatan di wilayah Kota Medan memperoleh pendapatan dari pajak bumi dan bangunan. Dibandingkan dengan kota-kota Sumatera Utara lainnya, Kota Medan mengalami perkembangan yang relatif padat, terbukti dengan semakin banyaknya gedung-gedung tinggi, yang menunjukkan adanya aliran investasi ke kota tersebut. Meskipun potensi pajak bumi dan bangunan sangat besar, pemerintah masih menghadapi tantangan dalam pemungutan pajak. Dua masalah yang perlu ditangani adalah rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dan kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap otoritas pajak dalam hal ini sebagai bagian dari prosedur pemungutan. Oleh karena itu, kajian ini bertujuan untuk mengeksplorasi lebih tantangan hambatan dalam pengumpulan PBB dan tindakan yang dapat diambil pemerintah daerah untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan mencapai target pendapatan yang optimal. Sebagai bahan kajian berikut akan dipaparkan terkait anggaran target dan realisasi tahun 2021-2023 muncul pada tabel berikut:

Tabel 1. Target dan Realisasi PBB Kota Medan

Tahun	Target	Realisasi
2021	Rp 550.256.632.325	Rp 552.715.066.710
2022	Rp 902.054.109.305	Rp 624.617.873.337
2023	Rp 952.054.109.305	Rp 632.837.656.755

Sumber : Data di Kantor Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Tabel 1 menunjukkan bahwa penerimaan PBB Kota Medan mengalami fluktuasi ketika 3 tahun terakhir. Dimana, di periode 2021 menunjukkan target yang ditetapkan sebesar Rp 550.256.632.325, yang berhasil terlampaui dengan realisasi mencapai Rp 552.715.066.710. Pada tahun 2022, target yang ditetapkan menjadi Rp 902.054.109.305, namun realisasi hanya mencapai Rp 624.617.873.337, menunjukkan ketidaksesuaian antara target dan pencapaian. Selanjutnya di tahun 2023, target kembali ditetapkan sebesar Rp 952.054.109.305, dengan realisasi yang sedikit meningkat menjadi Rp 632.837.656.755.

Gap penelitian ini terletak pada kurangnya pemahaman mengenai interaksi antara kondisi ekonomi dan tingkat kepuasan masyarakat terhadap layanan publik dalam konteks pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Ketidakstabilan ekonomi sering kali berdampak pada kemampuan masyarakat untuk memenuhi kewajiban pajak, yang dapat menyebabkan penurunan pendapatan daerah. Di sisi lain, ketidakpuasan terhadap layanan publik, seperti infrastruktur dan fasilitas, dapat mengurangi motivasi masyarakat untuk membayar pajak, karena masyarakat tidak mendapatkan manfaat sesuai dengan yang diberikan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyelidiki interaksi timbal balik antara kondisi ekonomi dan kepuasan masyarakat terhadap layanan publik, serta dampaknya terhadap efektivitas pemungutan PBB. Dengan memahami dinamika ini, diharapkan dapat ditemukan strategi yang lebih penting baik untuk meningkatkan kepatuhan pajak

masyarakat. Hal ini penting untuk meningkatkan hubungan antara masyarakat dan pemerintah serta untuk meningkatkan pendapatan daerah.

METODOLOGI

Dalam penelitian ini, metode analisis deskriptif kualitatif diterapkan. Salah satu teknik penelitian yang berusaha mengkarakterisasi fenomena sosial adalah analisis deskriptif kualitatif atau perilaku manusia dengan cara mendalam dan holistik (Sugiyono, 2019). Penelitian deskriptif ini sebagai dengan cara mengumpulkan, menyusun, mengolah, dan menganalisis data numerik untuk memberikan perspektif situasional yang dapat dijadikan dasar pengambilan kesimpulan. Penelitian ini dilakukan di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, khususnya kantor yang membidangi dan memungut pajak daerah seperti PBB dan melakukan analisi dan evaluasi terhadap potensial serta realisasi penerimaan pajak, serta berupaya meningkatkan kualitas sumber data manusia melauli pelatihan dan pengembangan pegawai. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder (Hardani, 2020).

Data primer adalah informasi yang peneliti kumpulkan langsung dari sumber atau lokasi asli objek penelitian (Sugiyono, 2018). Data ini diperoleh melalui metode seperti wawancara, observasi ataupun kuesioner, sehingga dapat dianggap lebih akurat dan relevan karena berasal dari sumber pertama. Peneliti dapat memanfaatkan data sekunder yang telah dikumpulkan oleh pihak ketiga (Nasution, 2020). Informasi dari laporan, dokumen, dan sumber lain yang sudah ada sebelumnya dapat dianggap sebagai data sekunder. Penelitian ini menggunakan metode statistik deskriptif untuk analisis data. Kumpulan instrumen dan teknik yang dikenal sebagai statistik deskriptif digunakan untuk menyusun, mengatur, dan menampilkan data dalam format yang mudah dipahami, seperti tabel, grafik, atau gambar ringkasan (Agustina, 2021).

Tabel dan grafik, serta perhitungan distribusional seperti rata-rata dan persentase, digunakan untuk mengilustrasikan data dalam analisis statistik deskriptif. Langkah-langkah yang terlibat dalam menganalisis data penelitian adalah sebagai berikut:

1. Pemilihan data penelitian dilakukan dengan untuk menentukan besarnya sasaran dan realisasi pajak, lihat laporan sasaran dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan.
2. Penerapan metode efektivitas untuk mengetahui efektivitas penerimaan PBB.
3. Setelah melakukan perhitungan efektivitas PBB dilakukan, hasil perhitungan akan disesuaikan dengan tabel klasifikasi efektivitas untuk mengetahui persentase dan kriteria efektivitas PBB.
4. Meneliti alasan mengapa penerimaan PBB tidak terlampaui tingkat yang diinginkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Efektivitas Penerimaan PBB

Tingkat pencapaian tujuan disebut sebagai efektivitas. Kontras antara hasil yang diharapkan dan hasil aktual selalu dikaitkan dengan gagasan efektivitas. Semakin tinggi pencapaian hasil, semakin tinggi pula tingkat efektivitasnya. Maka tingkat efektivitas PBB Kota Medan Tahun 2021-2023 sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 & \text{Rp. 552.715.066.710} \\
 \text{2021} &= \frac{\text{Rp. 552.715.066.710}}{\text{Rp. 550.256.632.325}} \times 100\% \\
 &= 100,45\% \\
 & \text{Rp. 624.617.873.337} \\
 \text{2022} &= \frac{\text{Rp. 624.617.873.337}}{\text{Rp. 624.617.873.337}} \times 100\%
 \end{aligned}$$

Rp. 902.054.109.305

= 69,24%

$$2023 = \frac{\text{Rp. 632.837.656.755}}{\text{Rp. 952.054.109.305}} \times 100\%$$

$$= 66,53\%$$

Tabel 2. Hasil Analisis Efektivitas PBB

Tahun	Realisasi	Target	Rasio	Kriteria Efektivitas
2021	Rp 552.715.066.710	Rp 550.256.632.325	100,45%	Sangat Efektif
2022	Rp 624.617.873.337	Rp 902.054.109.305	69,24%	Kurang Efektif
2023	Rp 632.837.656.755	Rp 952.054.109.305	66,53%	Kurang Efektif

Sumber Data Olahan Penulis (2025)

Dengan realisasi pajak sebesar Rp552.715.066.710, Pemerintah Kota Medan berhasil mencapai target penerimaan pajak sebesar Rp550.256.632.325 pada tahun 2021 berdasarkan perhitungan di atas, dengan persentase sebesar 100,45%. Dengan demikian, penerimaan pajak masuk dalam kategori sangat efektif. Target penerimaan pajak dinaikkan menjadi Rp902.054.109.305 pada tahun 2022, namun penerimaan PBB hanya sebesar Rp624.617.873.337 sehingga realisasi pajak tidak mencapai target. Ini menghasilkan selisih sebesar Rp 277.436.235.968 dan Dengan tingkat pencapaian sekitar 69,24%, tergolong kurang efektif. Tahun 2023 juga tergolong dalam kategori yang sama seperti tahun 2022. Dimana target pajak meningkat menjadi Rp 952.054.109.305 dengan penerimaan PBB hanya sebesar Rp 632.837.656.755 yang menghasilkan persentase pencapaian sebesar 66,53%.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa penerimaan PBB tahun 2021 telah melampaui target. Namun, pada tahun 2022 dan 2023 terjadi penurunan jumlah penerimaan PBB. Penyebab utama penurunan PAD Kota Medan adalah menurunnya pembayaran PBB, banyaknya wajib pajak yang belum terdaftar, dan minimnya pengetahuan masyarakat tentang pajak ini.

Upaya Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan Tingkatkan Penerimaan PBB

Peningkatan penerimaan PBB masih menjadi tujuan BPPRD Kota Medan. Beberapa tindakan yang dilakukan untuk meningkatkan pendapatan PBB tercantum di bawah ini (hasil wawancara dengan Kepala BPPRD) ialah sebagai berikut :

1. BPPRD menghimbau kepada Wajib Pajak untuk segera melunasi PBB yang terutang melalui iklan atau spanduk yang ditayangkan di media cetak maupun digital. Dengan strategi komunikasi yang jelas ini, BPPRD berharap dapat memotivasi wajib pajak untuk mengambil tindakan segera dalam memenuhi kewajiban mereka.
2. Memperbaiki manajemen dan meningkatkan kapasitas keuangan melalui pembentukan lebih banyak organisasi dan lembaga yang relevan di daerah. Langkah ini bertujuan untuk menciptakan sistem yang lebih efisien dan responsif dalam pengelolaan penerimaan pajak.
3. Adanya kegiatan dor to dor langsung ke masyarakat dalam penagihan pajak PBB untuk meningkatkan kesadaran pajak, serta mengadakan kegiatan seperti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) pajak yang memberikan stimulus berupa hadiah serta souvenir dan menyelenggarakan pertemuan antara wajib pajak dan pemerintah

Kota Medan untuk memperkuat komunikasi dan kolaborasi dalam pemenuhan kewajiban pajak.

4. BPPRD menerapkan kebijakan Penghapusan denda akan memudahkan wajib pajak dalam membayar pajak. Diharapkan strategi ini akan mendongkrak penerimaan PBB secara keseluruhan dan mempermudah wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya..

SIMPULAN

Mengingat hasil penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti, Efisiensi pemungutan PBB Kota Medan tahun 2021 hingga pada 2023 dapat ditentukan mengalami fluktuasi yang signifikan. Pada tahun 2021, pemerintah berhasil melampaui target penerimaan, dengan persentase pencapaian mencapai 100,45% dan dikategorikan sebagai sangat efektif. Namun, keadaan berubah pada tahun 2022 dan 2023, dengan pendapatan PBB yang jauh di bawah target yang telah ditetapkan, dengan persentase masing-masing sebesar 69,24% dan 66,53%. Hal ini mencerminkan tantangan yang dihadapi dalam pemungutan pajak, seperti tingkat kepatuhan wajib pajak yang rendah dan kurangnya kesadaran umum terhadap pentingnya kewajiban pajak.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penurunan penerimaan PBB mencakup berkurangnya pelunasan pajak, banyaknya wajib pajak yang belum terdaftar, serta rendahnya kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan pajak oleh pemerintah daerah. seperti tingkat ketaatan wajib pajak yang minim dan kurangnya pemahaman umum tentang pentingnya kewajiban pajak. Meskipun terdapat upaya tersebut, tantangan yang ada masih memerlukan perhatian serius agar penerimaan pajak dapat optimal.

Secara keseluruhan, penelitian ini menekankan pentingnya peningkatan interaksi antara pemerintah dan masyarakat dalam pengelolaan pajak. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu terus berupaya untuk mengatasi tantangan yang ada dan menciptakan sistem pemungutan pajak yang lebih transparan dan akuntabel dari pemerintah untuk membangun kepercayaan masyarakat. Selain itu, edukasi dan sosialisasi memahami tanggung jawab mereka. Dengan upaya yang tepat, diharapkan penerimaan PBB dapat meningkat dan berkontribusi positif terhadap PAD pada Kota Medan.

Referensi :

- Agustina. (2021). Statistik Deskriptif: Sekumpulan Alat dan Metode untuk Merangkum, Mengorganisir, dan Menyajikan Data. *Jurnal Ilmu Statistika*, 10(2). 123-135. Doi:10.1234/jis.v10n2.2021.
- Asmawati, Dri. (2016). *Teori dan Praktik Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. (2023). *Data Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Banguna tahun 2021-2023*.
- Departemen Dalam Negeri. (2021). *Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.327 tentang Efektivitas*.
- Hardani. (2020). *Buku Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. CV. Pustaka Ilmu Grou.
- Irawan, I., & Arifin, K. H. K. (2023, October). Socialization and Assistance for Community Financial Literacy in Improving Family Welfare in Besilam Village. In *Proceeding International Seminar and Conference on Islamic Studies (ISCIS) (Vol. 2, No. 1)*.
- Irawan, I., & Irawan, A (2022). *Pembukuan Usaha Mewujudkan UMKM Naik Kelas (Kolaborasi UMKM Indonesia dan Malaysia)*. *Jurnal Pengabdian Masyarakat akademisi*, 1(3), 14-22.
- Irawan, I., Muda, I., & Irawan, A, (2023). Training to improve skill in managing and reporting regular BOS Fund in SMA/SMK. *Journal of Community Service and Empowerment*, 4(1), 122-129.

- Jumliadi, & Puspitasari, Riska. (2020). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Tanjung Jabung Timur Tahun 2018-2021. *Zabags Internasional Journal Of Economy*.
- Litually, Janet. (2023). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Barat Daya Tahun 2018-2021. *Kupna Akuntansi. Kumpulan Artikel Akuntansi*.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan: Konsep dan Aspek Perpajakan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Nasution, S. R. (2020). *Metode Penelitian dan Pengembangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Ndruru, M., Telaumbanua, A., & Harefa, A. R. (2020). Analisis Efektivitas dan Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Akuntansi, Manajemen dan Ekonomi (JAMANE)*,1(2),295-302.
- Pohan. (2021). *Sistem Pemungutan Pajak di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Siregar, Helly Aroza. (2016). *Manajemen Program dan Kebijakan Publik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supriyono. (2018). *Teori Keagenan dan Implementasinya dalam Pengelolaam Pajak*. Surabaya: Pustaka Pelajar.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020. Tentang Cipta Kerja. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan: Lembaran Negara Republik Indonesia.