

# OPTIMALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA MEDAN PROVINSI SUMATERA UTARA

Muhammad Rifqi Zain  
NPP 31.0077

Asdaf Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara  
Program Studi Keuangan Publik  
Email: [31.0077@praja.ipdn.ac.id](mailto:31.0077@praja.ipdn.ac.id)

Pembimbing Skripsi: Dr. Anindita Primastuti, S.E., M.E.

## ABSTRACT

**Problem/Background (GAP):** The author focuses on the Regional Revenue Agency of Medan City, North Sumatra Province which continues to strive to increase regional revenues sourced from land and building taxes. In the last 6 (six) years the realization of revenue has not been achieved in accordance with the targets set. A drastic decline in revenue from land and building taxes occurred in 2022 with realization reaching 69.24% and in 2023 amounting to 66.47%. The decline in land and building tax revenue is certainly influenced by many causal factors, so this research is aimed at digging deeper into the causes of not yet optimal land and building tax revenue and the efforts or strategic steps that have been taken by the Medan City Government. **Purpose:** The aim of this research is to identify the causes of not yet optimal Land and Building Tax revenue in Medan City and to analyze the steps taken by the Medan City Government in optimizing Land and Building Tax revenue. **Method:** In obtaining data, a descriptive qualitative method with an inductive approach was used. The inductive approach itself is an approach taken to explore and explain the optimization of land and building taxes. Data collection techniques use observation, interviews and documentation. **Results:** The research results describe the optimization carried out by the city's regional revenue agency to increase revenue originating from land and building taxes. **Conclusion:** Researchers can conclude regarding the Optimization of Increases in Land and Building Taxes in Medan City, North Sumatra Province, that the cause of the non-optimal PBB revenue in Medan City is due to internal and external factors. Then, in order to increase the optimization of PBB revenue, this is done by expanding the revenue base, strengthening the collection process, improving supervision, increasing administrative efficiency and reducing collection costs and increasing revenue capacity through better planning.

**Keywords:** Optimization, Medan City, PBB

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Penulis berfokus pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan Provinsi Sumatera Utara yang terus berupaya meningkatkan penerimaan daerah yang bersumber dari pajak bumi dan bangunan. Dalam kurun waktu tahun 6 (enam) tahun terakhir realisasi penerimaan tidak tercapai sesuai dengan target yang ditetapkan. Menurunnya secara drastis penerimaan dari pajak bumi dan bangunan terjadi di tahun 2022 dengan capaian realisasi sebesar 69,24% dan tahun 2023 sebesar 66,47%. Menurunnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tentu dipengaruhi banyak faktor penyebabnya, sehingga penelitian ini ditujukan untuk menggali lebih dalam penyebab belum optimalnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan upaya atau langkah-langkah strategis yang telah dilakukan Pemerintah Kota Medan. **Tujuan:** Tujuan penelitian ini adalah untuk dapat mengidentifikasi penyebab belum optimalnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan serta dapat menganalisis

langkah-langkah Pemerintah Kota Medan dalam optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. **Metode:** Dalam memperoleh data digunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Pendekatan induktif sendiri yaitu pendekatan yang dilakukan guna mendalami serta menjelaskan mengenai optimalisasi pajak bumi dan bangunan. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian menggambarkan mengenai Optimalisasi yang dilakukan oleh badan pendapatan daerah kota untuk meningkatkan penerimaan yang bersumber dari pajak bumi dan bangunan. **Kesimpulan:** Peneliti dapat menyimpulkan mengenai Optimalisasi Peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan Provinsi Sumatera Utara adalah bahwa penyebab belum optimalnya penerimaan PBB di Kota Medan disebabkan faktor internal dan faktor eksternalnya. Kemudian dalam rangka meningkatkan optimalisasi penerimaan PBB dilakukan dengan cara memperluas basis penerimaan, memperkuat proses pemungutan, meningkatkan pengawasan, Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan serta meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik.

**Kata Kunci:** Optimalisasi, Kota Medan, PBB

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Indonesia adalah negara kesatuan dengan luas wilayahnya 1.904.569 km<sup>2</sup> juga merupakan negara kepulauan yang terdiri dari 17.504 pulau dengan jumlah penduduk mencapai ± 278 juta jiwa (hasil sensus sampai pertengahan Tahun 2023). Oleh karena kondisi geografis tersebut mengharuskan pemerintah untuk dapat menyelenggarakan pemerintahannya berdasarkan Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana yang telah diamanatkan Undang – Undang Dasar 1945. Dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan telah diatur dalam Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Berdasarkan undang-undang tersebut secara tegas mengamanatkan bahwa pemerintah terdiri dari pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Dalam konteks pelaksanaan pemerintahan di daerah berdasarkan otonomi daerah bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara meningkatkan pelayanan publik dan memberdayakan masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan. Berangkat dari pemahaman tersebut, maka diberlakukan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan menghapus Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah telah ditegaskan antara pajak pusat dan pajak daerah. Menurut Rochmat Soemitro dalam buku Mardiasmo (2016:3) “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”. Menurut (Jusuf Badudu, Zain, 1994) “Pajak adalah bea, cukai, pungutan yang dikenakan kepada rakyat sebagai iuran wajib untuk negara dari pendapatan seseorang atau barang yang diperdagangkan”. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, sedangkan pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Pajak daerah kemudian dikategorikan lagi menjadi pajak daerah yang menjadi kewenangan pemerintah provinsi dan pajak daerah yang menjadi kewenangan pemerintah kabupaten/kota. Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri dari pajak daerah dan retribusi daerah sebagaimana dituangkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pendapatan asli daerah

(PAD) memiliki peran penting dalam memaksimalkan dan meningkatkan pendapatan bagi daerah.

Pemerintah daerah memiliki beberapa sumber pendapatan asli daerah antara lain pajak daerah, retribusi daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan. Sumber pendapatan tersebut akan bersinergi dan menghasilkan pendapatan asli daerah yang mampu menunjang jalannya perekonomian suatu daerah. Kota Medan adalah kota metropolitan dengan kepadatan penduduk 9.352 jiwa/km yang tersebar di 21 kecamatan dan 151 kelurahan dengan total jumlah penduduk sekitar 2,46 juta jiwa dengan luas wilayah 26,510 hektare (265,10 km<sup>2</sup>). Melihat dari kepadatan penduduk dan luas wilayahnya menjadikan Kota Medan sebagai kota terbesar ke-3 di Indonesia. Dari hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa Kota Medan merupakan kota besar yang sangat potensial menghasilkan PAD yang besar bagi daerahnya. Perkembangan pembangunan di Kota Medan sangat signifikan, dengan tingkat pertumbuhan ekonomi di atas rata-rata jika dibandingkan dengan kabupaten/kota lain di Sumatera Utara. Sumber-sumber PAD yang dimiliki Pemerintah Kota Medan sudah seharusnya menjadi lumbung bagi pembangunan khususnya pajak daerah. Berikut data capaian pajak daerah di Kota Medan Tahun 2022:

**Tabel 1.1 Realisasi Pajak Daerah Tahun 2018 – 2022**

Tahun	Target	Realisasi	Persentase %
2018	454.040.861.523	382.408.222.844	84.22
2019	515.795.969.214	448.918.810.717	87.03
2020	444.600.000.000	415.999.704.894	93.57
2021	550.256.632.325	526.114.098.456	95.61
2022	902.054.109.305	624.617.873.337	69,24

Sumber : Bapenda Kota Medan (2023)

Dalam pelaksanaan dan penerimaan pajak daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan tentunya memiliki kendala dan permasalahan sehingga dapat mempengaruhi proses pelaksanaan keuangan daerah. Hal ini dapat diamati berdasarkan data awal di atas yang menggambarkan kondisi capaian Tahun 2022 Pajak Bumi dan Bangunan belum optimal dari target yang telah ditetapkan. Jika kondisi capaian yang rendah berlanjut di tahun berikutnya, maka akan sangat mempengaruhi APBD Kota Medan dan dapat menimbulkan ketidakseimbangan antara pendapatan daerah dan belanja daerah.

## 1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Penelitian ini berlatar belakang dari Kota Medan yang merupakan kota metropolitan dengan kepadatan penduduk 9.352 jiwa/km yang tersebar di 21 kecamatan dan 151 kelurahan dengan total jumlah penduduk sekitar 2,46 juta jiwa dengan luas wilayah 26,510 hektare (265,10 km<sup>2</sup>). Melihat dari kepadatan penduduk dan luas wilayahnya menjadikan Kota Medan sebagai kota terbesar ke-3 di Indonesia. Dari hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa Kota Medan merupakan kota besar yang sangat potensial menghasilkan PAD yang besar bagi

daerahnya. Perkembangan masyarakat di Kota Medan sangat signifikan, dengan tingkat pertumbuhan ekonomi di atas rata-rata jika dibandingkan dengan kabupaten/kota lain di Sumatera Utara. Sumber- sumber PAD yang dimiliki Pemerintah Kota Medan sudah seharusnya menjadi lumbung bagi pembangunan khususnya pajak daerah. Namun dalam pelaksanaan dan penerimaan pajak daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan tentunya memiliki kendala dan permasalahan sehingga dapat mempengaruhi proses pelaksanaan keuangan daerah. Permasalahan ini bisa dilihat pada tabel 1.1 yang menggambarkan kondisi capaian Tahun 2022 Pajak Bumi dan Bangunan belum optimal dari target yang telah ditetapkan. Jika kondisi capaian yang rendah berlanjut di tahun berikutnya, maka akan sangat mempengaruhi APBD Kota Medan dan dapat menimbulkan ketidakseimbangan antara pendapatan daerah dan belanja daerah. Menindaklanjuti fenomena ini, maka penulis tertarik untuk mendalami kendala dan permasalahan yang terjadi serta Upaya yang diambil oleh Pemerintah Kota Medan dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah khususnya sektor Pajak Bumi dan Bangunan.

### **1.3. Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu, khususnya mengenai pelaksanaan optimalisasi pajak bumi dan bangunan. Penelitian Lingga (Lingga, 2018) yang berjudul *Analisis Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Sebagai Sarana Penunjang Efektivitas Penerimaan Asli Daerah* menemukan bahwa Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hanya saja dalam pelaksanaan sistem pemungutan PBB masih kurang disebabkan karena kurangnya sumber daya dalam melakukan pemungutan ataupun pendataan objek pajak keseluruhan daerah yang ditetapkan sebagai Wajib Pajak, serta belum timbul kesadaran atau kejujuran Wajib Pajak dalam melapor objek pajak yang ditetapkan serta untuk membayar pajak sesuai dengan yang dikenakan

Penelitian Utari (Utari, 2018) yang berjudul *Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Kota Medan* menyimpulkan bahwa setiap tahunnya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan terus meningkat namun tidak pernah mencapai target, Pajak bumi bangunan memiliki peranan yang sangat besar dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota medan tahun 2015 – 2017 dibandingkan dengan pajak daerah lainnya yang dikelola dinas pendapatan asli daerah

Penelitian Aswad (Aswad, 2020) dengan judul *Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Bapenda Kabupaten Bulukumba* menyimpulkan bahwa efektifitas pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan PBB-P2 di Bapenda Kabupaten Bulukumba masih kurang atau belum efektif dilihat dari realisasi dan target yang ada, namun hendaklah keefektivan ini ditingkatkan lagi kedepannya. Pengukuran efektivitas pemungutan pajak bumi bangunan ini dilihat dari aspek kepatuhan wajib pajak.

Penelitian Effendi dkk. (Effendi dkk., 2020) dengan judul *Analisis Potensi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Labuhanbatu Utara* temuan hasil penelitiannya yaitu bahwa potensi PBB-P2 di Kecamatan Kualuh Hulu pada tahun 2017 dengan realisasi penerimaan PBB-P2 sebesar Rp. 1.906.285.685,- (44%), sedangkan tahun 2018 realisasi penerimaan PBB-P2 sebesar Rp. 1.994.974.906,- (44%), akan tetapi pada tahun

2019 realisasi penerimaan PBB-P2 mendekati target, yakni sebesar Rp. 2.089.090.189,- (56%) dari target yang ditetapkan yakni sebesar Rp. 2.4000.000.000,-. Hal ini menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Kualuh Hulu Kabupaten Labuhanbatu Utara dari tahun 2017 s/d 2019 meningkat meskipun belum mencapai target sepenuhnya.

Penelitian Nainggolan (Nainggolan, 2022) yang berjudul *Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Perspektif Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan* menyimpulkan dari hasil penelitian diketahui bahwa penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Medan hampir mencapai target yang ditentukan. Terdapat peningkatan penerimaan pajak setiap tahunnya.

Penelitian Haiqal (Haiqal, 2021) dengan judul *Optimalisasi Pengelolaan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kabupaten Poso Provinsi Sulawesi Tengah* temuan hasil penelitiannya yaitu Pengelolaan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Poso belum optimal karena terdapat hambatan-hambatan yang terjadi seperti kurangnya petugas pengelola pajak, akses wajib pajak yang sulit dijangkau, serta kesadaran masyarakat dalam membayar pajak masih kurang, dan fasilitas yang berguna untuk menunjang pelayanan yang lebih baik.

Penelitian Mulyani (Mulyani, 2018) yang berjudul *Pengaruh Sanksi Pajak Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kota Banjarmasin* menyimpulkan bahwa hasil penelitiannya membuktikan secara empiris bahwa secara parsial menunjukkan sanksi pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kota Banjarmasin dengan tingkat signifikan 0,000 lebih kecil dari tingkat signifikan 0,05 artinya sanksi pajak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.

Penelitian Windiarti dkk, yang berjudul *Analisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan kota depok* menemukan bahwa Hasil penelitian menunjukkan dalam melaksanakan penarikan pajak bumi dan bangunan sebagian besar belum efektif khususnya pada indikator: pelaksanaan pemungutan, kemampuan petugas dan tindakan koreksi, sedangkan dalam pemasukan hasil efektif. (Windiarti dkk., 2018).

Berdasarkan penelitian Nugrahadhi berjudul *Optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah sektor pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan* (Nugrahadhi, 2018) menyimpulkan bahwa terdapat faktor-faktor yang harus dipersiapkan untuk melaksanakan pengelolaan PBB-P2 demi mencapai tujuan kemandirian daerah, yaitu peraturan pelaksanaan, sumber daya manusia, sarana dan I, serta ketersediaan anggaran

Penelitian Simba dkk. dengan judul *Strategi Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bekasi* temuan penelitiannya yaitu menyampaikan bahwa masih ada potensi untuk penerimaan PBB Kota Bekasi diantaranya untuk terus berupaya mengembangkan jaringan internet dan pelayanan pembayaran PBB sehingga dapat berpengaruh terhadap kesadaran wajib pajak untuk patuh terhadap pembayaran PBB (Simba dkk., 2022).

#### **1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Secara keseluruhan, penelitian sebelumnya sama-sama menilai pelaksanaan optimalisasi pajak bumi dan bangunan di beberapa daerah. Penelitian sebelumnya memiliki kesamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti saat ini yaitu sama-sama membahas mengenai permasalahan penerimaan pajak bumi dan bangunan. Perbedaannya, pada

penelitian ini peneliti menganalisis langkah-langkah Pemerintah Kota Medan dalam optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan serta mengidentifikasi penyebab belum optimalnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan melalui dimensi teori Sutedi (2008) yaitu memperluas basis penerimaan, memperkuat proses pemungutan, meningkatkan pengawasan, meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan, meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik.

### **1.5. Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis langkah-langkah Pemerintah Kota Medan dalam optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan serta mengidentifikasi penyebab belum optimalnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan untuk dapat membuat kebijakan yang lebih optimal kedepannya dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

## **II. METODE**

Dalam memperoleh data digunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Menurut Simangunsong (2017:190) dalam bukunya metodologi penelitian menjelaskan bahwa penelitian kualitatif memiliki bentuk desain penelitian yang beragam karena menyesuaikan bentuk alami dari penelitian kualitatif yang memiliki sifat emergent, fenomena tiba-tiba muncul sesuai dengan prinsip alami. Pendekatan induktif sendiri yaitu pendekatan yang dilakukan guna mendalami serta menjelaskan mengenai optimalisasi pajak bumi dan bangunan. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Menurut Miles dan Huberman dalam Sugiyono (2019) bahwa langkah-langkah dalam melakukan analisis data di lapangan yaitu:

### **1. Reduksi Data (Data Reduction)**

Langkah ini dengan memerlukan pencatatan secara terperinci, karena data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak;

### **2. Tampilan Data (Data Display)**

Langkah tampilan data, yaitu menampilkan data dapat berupa uraian singkat, bagan, flowchart dan sebagainya;

### **3. Penarikan Kesimpulan/verifikasi (Concluding Drawing)**

Langkah ini menyebutkan bahwa kesimpulan masih bersifat sementara, sehingga dapat berubah jika ditemukan bukti-bukti pendukung yang kuat pada tahap pengumpulan data selanjutnya.

Dalam melakukan pengumpulan data, penulis melakukan wawancara secara mendalam terhadap informan dari Badan Pendapatan Daerah dengan total informan 3 orang. Namun ketika melaksanakan penelitian terdapat beberapa pertanyaan untuk mengungkapkan faktor penghambat yang menyebabkan belum optimalnya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penulis meneliti dan menganalisis langkah-langkah Pemerintah Kota Medan dalam optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan pendapat dari dimensi teori Sutedi (2008) yaitu memperluas basis penerimaan, memperkuat proses pemungutan, meningkatkan pengawasan, meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan, meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik.

### **3.1. Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan**

Beragam upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan penerimaan daerah. Upaya yang dilakukan bergantung pada kebijakan masing-masing daerah. Dalam hal ini Bapenda Kota Medan telah melakukan upaya optimalisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan melalui kegiatan-kegiatan yang sifatnya strategis.

#### **3.1.1. Memperluas basis penerimaan**

Memperluas basis penerimaan pajak bumi dan bangunan adalah upaya untuk meningkatkan jumlah properti yang dikenakan pajak oleh pemerintah daerah. Upaya yang telah dilakukan berupa:

1. Mengidentifikasi pembayaran pajak (wajib pajak) baru/potensial dan jumlah seluruh pembayar pajak (wajib pajak). Mengidentifikasi pembayaran adalah langkah penting dalam manajemen perpajakan yang efektif, membantu memastikan bahwa pendapatan pajak dikumpulkan sesuai dengan yang diharapkan dan bahwa wajib pajak memenuhi kewajiban mereka dengan benar.
2. Memperbaiki penilaian pajak. Salah satu langkah yang tepat dalam optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan adalah memperbaiki penilaian pajak. Kegiatan ini diharapkan dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi pemerintah daerah, masyarakat dan ekonomi seperti: peningkatan penerimaan pajak, terciptanya keadilan dan transparansi, terciptanya peningkatan kepatuhan wajib pajak, mengurangi beban piutang daerah, meningkatkan daya saing daerah dan sebagainya.
3. Memperbaiki basis data. Memperbaiki basis data adalah suatu proses peningkatan kualitas, akurasi, dan kelengkapan informasi yang terdapat dalam basis data perpajakan. Basis data pajak yang baik dan akurat sangat penting untuk memastikan bahwa pemerintah daerah dapat memungut pajak secara efektif dan adil.
4. Menghitung kapasitas penerimaan. Untuk dapat menghitung kapasitas penerimaan suatu daerah tentunya harus melalui banyak pertimbangan dan melibatkan beberapa elemen, salah satunya akademisi, sehingga diharapkan dapat menghasilkan satu dokumen kajian berupa analisis penerimaan dan pendapatan daerah yang ditinjau berdasarkan aspek yang mempengaruhi perkembangan suatu daerah seperti aspek pertumbuhan ekonomi, aspek keragaman budaya, aspek perkembangan kota, yang dianggap memiliki peran penting yang mempengaruhi penerimaan daerah.

#### **3.1.2. Memperkuat proses pemungutan**

Memperkuat proses pengumpulan pajak berarti meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan keadilan dalam pengumpulan pajak dari wajib pajak. Ada pun kegiatan yang telah dilakukan:

1. Memperbaiki system pemungutan. Pemerintah Kota Medan dalam hal ini Bapenda Kota Medan telah membangun server untuk menampung semua data-data para wajib pajak.
2. Meningkatkan sumber daya manusia. Meningkatkan sumber daya manusia adalah upaya untuk mengembangkan keterampilan, kompetensi, dan kapabilitas para pegawai agar dapat bekerja lebih efektif dan efisien.

### 3.1.3. Meningkatkan pengawasan

Meningkatkan pengawasan adalah langkah penting untuk memastikan kepatuhan wajib pajak terhadap peraturan perpajakan. Kegiatan dalam rangka meningkatkan pengawasan yang telah dilakukan adalah:

1. Memperbaiki proses pengawasan. Salah satu upaya yang dilakukan adalah memperbaiki proses pengawasan terhadap wajib pajak adalah menambah kualitas petugas pemungut pajak sebanyak 540 orang yang disebar di tujuh UPT untuk dapat melayani 21 kecamatan.
2. Pemberian sanksi terhadap penunggak pajak. Penerapan sanksi sebaiknya diterapkan dengan serius untuk memberikan efek jera bagi wajib pajak yang tidak patuh pajak.
3. Peningkatan pelayanan. Peningkatan pelayanan pajak merupakan langkah penting untuk memastikan bahwa wajib pajak dapat memenuhi kewajibannya dengan mudah, efisien dan tepat waktu.

### 3.1.4. Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan.

Ada pun kegiatan yang harus dilakukan adalah:

1. Memperbaiki prosedur administrasi pajak melalui penyederhanaan administrasi pajak
2. Meningkatkan efisiensi pemungutan pajak. Dalam meningkatkan efisiensi pemungutan pajak diperlukan upaya-upaya seperti Penggunaan Data dan Analitik, Penegakan Hukum yang Tepat

### 3.1.5. Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik

Maksudnya di sini adalah memperbaiki kemampuan untuk mengumpulkan pajak dengan menerapkan strategi perencanaan yang lebih baik. Perencanaan yang lebih baik bisa mencakup analisis data pengumpulan pajak sebelumnya, perkiraan pendapatan pajak di masa depan, mengidentifikasi potensi penghindaran atau pelaporan pajak yang kurang, dan mengoptimalkan alokasi sumber daya untuk pengumpulan pajak. pelaksanaan kegiatan yang dilakukan adalah dengan meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait di daerah.

### 3.2. Penyebab Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan Belum Optimal

Penerimaan PAD yang bersumber dari pajak bumi dan bangunan di Kota Medan dalam kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir mengalami penurunan penerimaan sehingga realisasi target yang telah ditetapkan sangat jauh dari yang diharapkan. Penurunan penerimaan yang bersumber dari pajak bumi dan bangunan sangat mempengaruhi keberlangsungan pemerintah daerah. Imbas dari tidak tercapainya target penerimaan mengharuskan pemerintah Kota Medan memangkas anggaran kegiatan di setiap Organisasi Perangkat Daerah (OPD). Salah satu contoh nyata adalah efisiensi anggaran pembiayaan perbaikan jalan dan pemeliharaan drainase pada Dinas Sumber Daya Air, Bina Marga dan Bina Konstruksi (SDABMBK).

**Tabel 1.2 Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018– 2023**

Tahun	Target	Realisasi	Persentase %
2018	454.040.861.523	375.535.355.171	82,7

2019	515.795.969.214	448.918.810.717	87.03
2020	444.600.000.000	415.999.704.894	93.56
2021	550.256.632.325	526.114.098.456	95.61
2022	902.054.109.305	624.639.969.529	69,24
2023	952.054.109.305	632.837.656.755	66,47

*Sumber : Bapenda Kota Medan Tahun 2024*

Pada tabel 1.2 terlihat penurunan capaian realisasi sangat signifikan terjadi di 2 (dua) tahun terakhir yakni di Tahun 2022 dan 2023. Berdasarkan hasil wawancara, terjadinya penurunan capaian realisasi di Tahun 2022 dan 2023 adalah penetapan target yang terlalu tinggi. Dari data di atas dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Tahun 2018 ditetapkan target Rp. 454.040.861.523 hanya terealisasi sebesar Rp. 375.535.355.171 (82,7%).
2. Tahun 2019 ditetapkan target sebesar Rp. 515.795.969.214 dengan capaian realisasi Rp. 448.918.810.717 (87,03%).
3. Tahun 2020 dengan target lebih rendah dari tahun sebelumnya yakni sebesar Rp. 444.600.000.000 realisasi Rp. 415.999.704.894 (93.56%). Pertimbangan yang mendasari penurunan target adalah terjadinya pandemi covid-19.
4. Tahun 2021 target Rp. 550.256.632.325 realisasi Rp.526.114.098.456 (95,61%).
5. Tahun 2022 terjadi lonjakan target yang sangat signifikan sebesar Rp. 902.054.109.305 sehingga capaian realisasi sangat rendah sebesar Rp. 624.617.873.337 (69,24%).
6. Tahun 2023 ditetapkan target yang naik dari tahun sebelumnya yakni sebesar Rp. 952.054.109.305 dan capaian realisasinya sebesar Rp. 632.837.656.755 (66,47%).

Rendahnya penerimaan yang bersumber dari pajak bumi dan bangunan sangat mempengaruhi penerimaan daerah dan menimbulkan berdampak yang buruk terhadap kinerja keuangan daerah. Tidak tercapainya target yang telah ditetapkan mengharuskan pemerintah daerah untuk melakukan efisiensi anggaran. Optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan menggambarkan kemandirian keuangan daerah.

### **3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Pelaksanaan optimalisasi penerimaan Pajak Bumi Bangunan di Kota Medan masih belum optimal dikarenakan faktor internal seperti masih kurangnya pelayanan (sumber daya) yang diberikan dan faktor eksternal seperti masih rendahnya Tingkat kesadaran Masyarakat dalam membayar pajak. Hal ini sejalan dengan Penelitian Lingga yang hasil penelitiannya menyatakan bahwa dalam pelaksanaan 9asyar pemungutan PBB masih kurang disebabkan karena kurangnya sumber daya dalam melakukan pemungutan ataupun pendataan objek pajak keseluruhan daerah yang ditetapkan sebagai Wajib Pajak, serta belum timbul kesadaran atau kejujuran Wajib Pajak dalam melapor objek pajak yang ditetapkan serta untuk membayar pajak sesuai dengan yang dikenakan. (Lingga, 2018)

#### IV. KESIMPULAN

Penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan masih kurang optimal dikarenakan adanya faktor internal yaitu 10 asyarak dari diri Bapenda Kota Medan yang menyebabkan belum optimalnya pajak bumi dan bangunan di Kota Medan. Adapun faktor internal tersebut antara lain adanya kepastian dan kesederhanaan peraturan perundang-undangan perpajakan serta mudah dimengerti akan memberi penafsiran yang sama bagi wajib pajak serta masih perlunya peningkatan pelayanan prima kepada wajib pajak dalam mengoptimalkan penerimaan negara dan faktor eksternal yaitu faktor yang menjadi penghambat yang berasal dari luar Bapenda Kota Medan. Faktor eksternal berfokus pada tingkat kepatuhan. Adapun faktor eksternal adalah masih rendahnya Tingkat kesadaran membayar pajak dan kurangnya pengetahuan dan pemahaman peraturan perpajakan di kalangan Masyarakat. Kemudian dalam upaya mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan melalui memperluas basis penerimaan dapat dilakukan kegiatan, memperkuat proses pemungutan meningkatkan pengawasan, meningkatkan efisiensi administrasi dan meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya. Dimana waktu penelitian hanya diberi waktu selama satu bulan saja dan peneliti merasa waktu tersebut sangat singkat untuk mendalami penelitian yang peneliti lakukan.

**Arah Masa Depan Penelitian (future work).** Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa berkaitan dengan optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

#### V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan serta seluruh masyarakat di Kota Medan yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan menyukseskan pelaksanaan penelitian.

#### VI. DAFTAR PUSTAKA

- Aswad, K. (2020). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Bapenda Kabupaten Bulukumba (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin). <https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/2005/>
- Badudu, JS. Zain, Sutan Mohammad. 1994. Kamus Umum Bahasa Indonesia. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Effendi, M., Lubis, S. E., Alfiansyah, F., Rozi, F., Saljukdin, R., Siregar, A. A., & Tanjung, L. (2020). Analisis Potensi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Labuhanbatu Utara (Studi Kasus Kecamatan Kualuh Hulu). *Warta Dharmawangsa*, 14(4), 615-626. <https://jurnal.dharmawangsa.ac.id/index.php/juwarta/article/view/892>
- Haiqal, I. (2021). Optimalisasi Pengelolaan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-p2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kabupaten Poso

- Provinsi Sulawesi Tengah (Doctoral dissertation, IPDN Jatinangor). <http://eprints.ipdn.ac.id/6197/>
- Lingga, S. (2018). Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Sarana Penunjang Efektivitas Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (Pada Badan Pengelola Pendapatan Daerah) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara). <http://repository.uinsu.ac.id/6959/>
- Mardiasmo, 2016. Perpajakan. Edisi Revisi. Yogyakarta : Penerbit CV. Andi Offser.
- Mulyani, S. (2018). Pengaruh Sanksi Pajak Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kota Banjarmasin. *Dinamika Ekonomi: Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 11(2), 413-424. <https://stienas-ypb.ac.id/jurnal/index.php/jdeb/article/view/141>
- Nainggolan, E. P. (2022). Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Perspektif Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. *Balance: Jurnal Akuntansi Dan Manajemen*, 1(1), 1-6. <https://jurnal.risetilmiah.ac.id/index.php/jam/article/view/1>
- Nugrahadi, R. (2018). Optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah sektor pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 4(1), 36-40. <https://jiap.ub.ac.id/index.php/jiap/article/view/724>
- Simba, N., Baga, L. M., & Rachmina, D. (2022). Strategi Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bekasi. *Jurnal Ilmu Manajemen Dan Bisnis*, 13(1), 57-64. <https://ejournal.upi.edu/index.php/mdb/article/view/44661>
- Simangunsong, Fernandes. 2017. Metodologi Penelitian Pemerintahan. Bandung. Alfabeta
- Sugiyono. 2019. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D. Bandung: Alfa Beta.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- Utari, F. (2018). Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Kota Medan. *Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Perpajakan*, 6(01), 2301-7481. <https://core.ac.uk/download/pdf/225828243.pdf>
- Windiarti, W., & Sofyan, M. (2018). Analisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan kota depok. *Jurnal Ilmiah Ekbank*, 1(2). <https://jurnal.akptahuna.ac.id/index.php/ekbank/article/view/9>