

# **ANALISIS PENGAWASAN DALAM MENINGKATKAN KINERJA PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN**

**Edisah Putra Nainggolan**

Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238  
[Ediputrafeumsu@gmail.com](mailto:Ediputrafeumsu@gmail.com)

## ***abstract***

*The purpose of this study was to determine whether the performance of Earth and building tax receipt is done the Agency management of taxes and Levies of the regional city of Medan was already well underway. To find out what is causing the Earth and building Tax Target not achieved and to determine whether supervision was done effectively and efficiently. This approach uses a descriptive approach, the Data type used is the quantitative and qualitative Data. Data sources used are primary Data and Secondary Data. The author uses the technique of Data collection documentation and interviews, namely by giving questions, question and answer directly to the staff officer of the Agency's management of taxes and Levies of the regional city of Medan. Data analysis techniques used are Descriptive Method. Based on the results of this study, it was concluded that the performance of Earth and building tax receipt has not reached the Target, this is due to still weak oversight is done, so that the performance of the Agency's management of taxes and Levies of the regional city of Medan still Less good, this terealisasinya has not seen from the Target that was specified In the Agency's management of taxes and Levies of the regional city of Medan.*

**Keywords:** *supervision, performance and the Earth and building Tax*

## **1. Pendahuluan**

Pelaksanaan Otonomi Daerah di Indonesia yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, memberi wewenang kepada daerah untuk mengatur dan mengurus masyarakatnya sendiri. Dalam menjalankan wewenang tersebut, Pemerintah Daerah dituntut untuk berupaya meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan. Semenjak sistem otonomi daerah diberlakukan pada awal januari 2001, otonomi daerah menjadi hal yang penting dalam pelaksanaan pembangunan daerah, dikarenakan setiap daerah harus mampu mengelola sumber sumber pendapatan daerah guna membiayai pengeluaran pemerintah. Peran pemerintah daerah juga sangat diperlukan guna mengetahui dana yang diperlukan untuk meningkatkan pembangunan daerahnya karena pemerintah daerahlah lebih mengetahui kondisi daerahnya.

Menurut asas otonomi bahwa penyelenggaraan otonomi daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan,

pemberdayaan, dan peran serta masyarakat serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah. Pemerintah daerah diberi kebebasan dalam merancang dan melaksanakan anggaran perencanaan dan belanja daerah.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan daerah yang dipungut dari masyarakat daerah yang dapat dipaksakan penagihannya.

Menurut Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang dengan tidak adanya mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai salah satu sumber penerimaan yang memiliki potensi cukup besar, pajak daerah seharusnya mendapatkan pengawasan khusus dalam pengelolaannya. Hal ini ditunjang banyaknya penggunaan jasa yang disediakan pemerintah baik untuk orang pribadi maupun pihak swasta, sehingga pemerintah memiliki peluang dalam mengoptimalkan pungutan pajak daerah.

Pajak juga merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat 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 social dan ekonomi.

Sebagai salah satu sumber penerimaan Pajak Daerah adalah Pajak Bumi dan bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan dapat digunakan untuk berbagai fungsi penentuan kebijakan yang terkait dengan bumi dan bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan sumber penerimaan yang potensial bagi daerah sebagai salah satu bentuk pajak langsung. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat karena objeknya didaerah, maka daerah mendapatkan bagian yang lebih besar.

Terdapat banyak sumber pendapatan daerah yang harus digali dan dikelola oleh pemerintah daerah sehingga pemerintah daerah mendirikan suatu badan pelaksana yaitu Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.(BPPRD) didirikan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak yang dibayarkan oleh masyarakat, Untuk Mengoptimalkan Penerimaan Pajak ini maka BBPRD Kota Medan senantiasa melakukan

kegiatan yang intensifikasi dan ekstensifikasi pemungutan pajak melalui kegiatan pengawasan yang dilakukan wajib pajak.

Menurut Peraturan Pemerintah No 12 Tahun 2017 mengenai pembinaan dan Pengawasan pada pemerintah daerah yang menyatakan “Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah adalah usaha, tindakan, dan kegiatan yang ditujukan untuk menjamin penyelenggaraan Pemerintahan Daerah berjalan secara efisien dan efektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dan menurut beberapa ahli yaitu Menurut Mardiasmo (2004;213) menyatakan bahwa “pengawasan adalah mengacu pada tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh pihak luar eksekutif untuk mengawasi kinerja pemerintah.

George R. Terry (2006:395) mengartikan pengawasan sebagai mendeterminasi apa yang telah dilaksanakan, maksudnya mengevaluasi prestasi kerja dan apabila perlu, menerapkan tindakan-tindakan korektif sehingga hasil pekerjaan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Sejalan hubungan dengan pengawasan dengan penerimaan ialah meliputi system system prosedur atau kebijaksanaan yang ditetapkan oleh suatu instansi pemerintahan untuk membantu memastikan bahwa transaksi transaksi telah diotorisasi, diperiksa atau dicatat secara layak. Sejalan dengan itu sistem kinerja yang diterapkan untuk penerimaan pajak ini perlu di jalankan sesuai dengan sistem dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Oleh karena itu melalui pengawasan ini terciptanya suatu aktivitas yang berkaitan erat dengan penentuan atau evaluasi mengenai sejauh mana pelaksanaan kerja para pegawai sudah dilaksanakan, pengawasan juga dapat mendeteksi sejauh mana kebijakan pimpinan dijalankan dan sampai sejauh mana permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan kerja tersebut.

Dalam melakukan pelaksanaan kerja perlu diadakan pengawasan dalam hal anggaran. Pengawasan anggaran merupakan system penggunaan bentuk sasaran yang telah ditetapkan dalam suatu anggaran untuk mengawasi kegiatan kegiatan manajerial, dengan melakukan perbandingan pelaksanaan nyata dengan direncanakan. Jadi perencanaan anggaran adalah penetapan standar sebagai langkah pertama dalam merencanakan sebuah pengawasan.

Muhammad Nafarani (2007;30) menyatakan bahwa “anggaran merupakan alat pengawasan (controlling), pengawasan berarti mengevaluasi (menilai) terhadap pelaksana pekerjaan, dengan cara : membandingkan realisasi dengan target, melakukan

tindakan perbaikan apabila dipandang perlu (apabila terdapat penyimpangan yang merugikan)”.  
Berikut ini data target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

**Tabel 1**  
**Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan**  
**Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (BPPRD)**

Tahun	Target Penerimaan (RP)	Realisasi Penerimaan (RP)	Selisih Penerimaan (RP)
2012	353.346.171.770	275.138.356.001	78.207.815.769
2013	383.000.000.000	234.325.866.564	148.674.133.436
2014	365.000.000.000	289.000.081.973	75.999.918.027
2015	376.000.000.000	302.167.917.525	73.832.082.475
2016	386.540.861.523	334.613.267.325	51.927.594.198
2017	419.040.861.523	367.812.484.230	51.228.377.293

Jika dilihat melalui table 1 yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu belum tercapainya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sesuai target tiap tahunnya. Ini merupakan suatu fenomena yang menarik untuk diteliti, untuk mengetahui bagaimana pengawasan dan kinerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 12 tahun 2017 Tentang Pembinaan dan pengawasan Pemerintah Daerah. Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah tentang pembinaan dan pengawasan menyatakan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah adalah usaha, tindakan, dan kegiatan yang ditujukan untuk menjamin penyelenggaraan Pemerintahan Daerah berjalan secara efisien dan efektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **2. Kajian Teori**

### **a. Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Menurut Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan / atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan,kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan, pertambangan.

Menurut Mardiasmo (2013:311) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang berada di atasnya. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan perdalaman serta laut wilayah Indonesia (Pasal 1 Undang Undang PBB). Bangunan adalah Kontruksi Teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan (Pasal 1 Undang Undang PBB).

Objek pajak adalah objek pajak yang dimiliki / dikuasai / digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan, Yang menjadi objek pajak 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 perhitungan pajak yang terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan beberapa factor factor sebagai berikut :

- 1) Letak
- 2) Peruntukan
- 3) Pemanfaatan
- 4) Kondisi Lingkungan dan Lain Lain

Dalam menentukan klasifikasi bangunan perlu diperhatikan beberapa factor factor sebagai berikut :

- 1) Bahan Yang Digunakan
- 2) Rekayasa
- 3) Letak
- 4) Kondisi Lingkungan dan Lain Lain

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan :

- 1) Harga Rata Rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
- 2) Perbandingan Pajak dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya
- 3) Nilai Perolehan Baru
- 4) Penentuan Nilai jual Objek Pajak Pengganti

Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Berdasarkan peraturan pemerintah No 46 Tahun 2000, besarnya NJKP untuk perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan ditentukan sebagai berikut :

- 1) Objek Pajak Perkebunan adalah 40%
- 2) Objek Pajak Kehutanan adalah 40%
- 3) Objek Pajak Pertambangan adalah 40%
- 4) Objek Pajak Lainnya (Perdesaan dan Perkotaan) :

Apabila NJOP-nya > Rp.1.000.000.000,00 adalah 40%

Apabila NJOP-nya < Rp.1.000.000.000,00 adalah 20%

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,5%

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebagai berikut :

- 1) Untuk NJOP Sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen ) pertahun
- 2) Untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) pertahun
- 3) Rumus perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

Rumus Perhitungan PBB = Tarif x NJKP

- 1) Jika NJKP = 40% x (NJOP – NJOPTKP) maka besarnya PBB  
=0,5% x 40% x (NJOP – NJOPTKP)  
=0,2% x (NJOP – NJOPTKP)
- 2) Nilai NJKP = 20% x (NJOP – NJOPTKP) maka besarnya PBB  
=0,5% x 20% x (NJOP – NJOPTKP)  
=0,1 x (NJOP – NJOPTKP)

## **b. Pengawasan**

Pengertian Pengawasan atas penyelenggaraan pemerintah daerah sesuai dengan pasal 1 peraturan pemerintah No 79 Tahun 2005 Tentang pedoman pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan pemerintah daerah. pemerintah daerah menyatakan sebagai berikut :

“Pengawasan atas penyelenggaraan pemerintah daerah adalah proses kegiatan yang ditunjukkan untuk menjamin agar pemerintah daerah berjalan dengan efisien dan efektif sesuai dengan rencana dan ketentuan peraturan perundang undangan.

Menurut Syahril Harahap pengawasan adalah kegiatan yang dilaksanakan agar visi, misi atau tujuan organisasi dapat tercapai dengan mulus tanpa penyimpangan yang berarti. Sedangkan menurut Siagian memberikan definisi tentang pengawasan sebagai proses pengamatan dari pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Secara umum tujuan pengawasan adalah untuk menjamin agar pemerintah daerah berjalan sesuai rencana dan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku guna menciptakan aparatur pemerintahan yang bersih, bebas korupsi dan nepotisme.

Adapun tujuan pengawasan adalah mengetahui lancar tidaknya suatu pekerjaan sesuai dengan yang telah direncanakan memperbaiki kesalahan kesalahan yang dibuat dengan melihat kelemahan kelemahan, kesulitan kesulitan dan kegagalan kegagalan dan mengadakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan baru.

M. Manullang (2002:167), mengemukakan tiga macam dasar penggolongan pengawasan,yakni :

### **a. Waktu Pengawasan**

Pengawasan dari segi waktu pelaksanaan terdiri dari pengawasan preventif dan pengawasan represif.Pengawasan preventif dimaksudkan pengawasan yang dilakukan sebelum terjadinya penyelewengan, kesalahan atau deviation.Sedangkan pengawasan represif dimaksudkan pengawasan setelah rencana sudah dijalankan.

### **b. Objek Pengawasan**

Berdasarkan objek pengawasan, pengawasan dapat dibedakan atas pengawasan di bidang waktu dan manusia dengan kegiatan-kegiatannya.

Objek pengawasan dalam bidang pemerintahan maupun swasta hampir sama jenisnya.

c. Subjek Pengawasan

Pengawasan dari segi subjek pengawasan terdiri dari pengawasan intern, ekstern, formal dan informal. Pengawasan intern dalam administrasi dan manajemen merupakan pengawasan yang dilakukan unit-unit yang terdapat dalam organisasi itu sendiri.

**c. Kinerja**

Kinerja berasal dari kata job performance atau actual performance (prestasi kerja atau prestasi sesungguhnya yang dicapai oleh seseorang). Pengertian kinerja (prestasi kerja) adalah hasil kerja secara kualitas dan kuantitas yang dicapai oleh seseorang pegawai dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan kepadanya.

A. A. Anwar Prabu Mangkunegara (2005: 9) adalah perbandingan hasil yang dicapai dengan peran serta tenaga kerja per satuan waktu (lazimnya per jam).

Sedangkan Menurut A. A. Anwar Prabu Mangkunegara (2005: 9), kinerja karyawan (prestasi kerja) adalah hasil kerja secara kualitas dan kuantitas yang dicapai oleh seseorang karyawan dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan kepadanya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat ditarik pengertian bahwa kinerja adalah perbuatan, penampilan, prestasi, daya guna dan unjuk kerja dari suatu organisasi atau individu yang dapat ditunjukkan secara nyata dan dapat diukur. Dengan adanya beberapa pengertian kinerja yang telah disebut diatas, kinerja perseorangan harus lebih diperhatikan karena kinerja organisasi merupakan hasil kumpulan kinerja perseorangan. Hal ini menunjukkan bahwa pegawai mempunyai peranan yang penting dalam suatu organisasi, oleh karena itu seorang pegawai negeri perlu berada pada kondisi yang unggul, artinya mampu mewujudkan perubahan dengan secara inovatif dan proaktif.

Mustopadidjaja (2002:39) menjelaskan bahwa untuk organisasi pemerintahan, kinerja pemerintahan yang baik bukan saja memerlukan kebijakan yang baik, tetapi juga system dan proses pelaksanaan kebijakan yang baik dan kedua hal terakhir itu memerlukan system administrasi pemerintahan negara yang baik yang mensyaratkan adanya sumberdaya manusia yang baik. Kebijakan yang baik tidak akan menghasilkan kinerja yang baik apabila system dan proses pelaksanaannya tidak baik, dan kesemuanya



itu juga tergantung pada kompetensi sumberdaya manusianya yang berperan dalam system dan proses kebijakan.

### 3. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif. Jenis Data yang digunakan peneliti adalah data kualitatif dan kuantitatif yakni berupa laporan tentang target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan selama tahun 2012-2017. Penulis juga melakukan wawancara terhadap beberapa orang responden untuk menggali tentang informasi terkait Pengawasan dan Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Data data tersebut dianalisis dengan melihat persentase penerimaan pajak bumi dan bangunan setiap tahunnya kemudian Menginterpretasikan data yang telah diperoleh dan hubungannya dengan pengawasan dan kinerja yang telah dilakukan oleh BPPRD selama penerimaan pajak bumi dan bangunan dan kemudian menarik kesimpulan akhir.

### 4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### a. Deskripsi Data

Berikut ini adalah Data Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari Tahun 2012 sampai dengan Tahun 2017 :

**Tabel 2**  
**Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan**  
**Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (BPPRD)**

Tahun	Target Penerimaan (RP)	Realisasai Penerimaan (RP)	Selisih Penerimaan (RP)	%
2012	353.346.171.770	275.138.356.001	78.207.815.769	77.87%
2013	383.000.000.000	234.325.866.564	184.674.133.436	61.18%
2014	365.000.000.000	289.000.081.973	75.999.918.027	79.18%
2015	376.000.000.000	302.167.917.525	73.832.082.475	80.37%
2016	386.540.861.523	334.613.267.325	51.927.594.198	86.57%
2017	419.040.861.523	367.812.484.230	51.228.377.293	87.77%

Berdasarkan Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan diatas dimana Target Penerimaan PBB tidak mencapai target 6 Tahun Terakhir.

Penetapan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tertinggi Pada Tahun 2017 sebesar Rp.419.040.861.523 dengan Presentase yang dicapai 87.77% dan Penetapan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang Paling rendah Pada Tahun 2012 Sebesar Rp.353.346.171.770 dengan Presentase yang dicapai 77.87%.

Sedangkan Pencapaian Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang diterima Oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang paling tertinggi pada Tahun 2017 Sebesar Rp.367.812.484.230 dengan Presentase yang dicapai 87.77% dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang Paling rendah pada Tahun 2013 Sebesar Rp.234.325.866.564 dengan Presentase yang dicapai 61.18%. Rata Rata Pencapaian Presentase yang dicapai dari tahun 2012 sampai dengan 2017 Sebesar 78.88% dari 6 Tahun Terakhir ini.

#### b. Analisis Data

**Tabel 3**  
**Data Jumlah Wajib Pajak Dan Pokok Ketetapan PBB Serta Target Dan**  
**Realisasi Pertahun**  
**Anggaran Tahun 2012-2017**

Tahun	Jumlah WP	Pokok Ketetapan	Target Penerimaan (RP)	Realisai Penerimaan (RP)	Selisih Penerimaan (RP)	%	Kenaikan Target Dari Tahun Sebelumnya
2012	436.178	430.028.247.968	353.346.171.770	275.138.356.001	78.207.815.769	77.87%	221.857.588.980
2013	451.003	230.693.149.951	383.000.000.000	234.325.866.564	184.674.133.436	61.18%	29.653.828.230
2014	465.967	388.693.548.659	365.000.000.000	289.000.081.973	75.999.918.027	79.18%	(18.000.000.000 )
2015	473.473	391.894.848.478	376.000.000.000	302.167.917.525	73.832.082.475	80.37%	11.000.000.000
2016	482.239	440.178.657.277	386.540.861.523	334.613.267.325	51.927.594.198	86.57%	10.540.861.523
2017	492.322	492.351.236.483	419.040.861.523	367.812.484.230	51.228.377.293	87.77%	32.500.000.000

Berdasarkan Data diatas yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dari Tahun 2012 sampai dengan Tahun 2017 dapat di analisis bahwa pada tahun 2012 Jumlah wajib pajak PBB sebanyak 436.178 dengan Pokok Ketetapan yang telah di tetapkan oleh Pusat atau Pemerintah Kota Medan di

BPPRD dengan Pokok Ketetapan Sebesar Rp.430.028.247.968. Target Penerimaan Tahun 2012 Sebesar Rp.353.346.171.770, Besar Kenaikan Target dari Tahun sebelumnya Sebesar Rp.221.857.588.980 Dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Tahun 2012 Sebesar Rp.275.138.356.001 Dengan selisih antara Target dan Penerimaan Sebesar Rp.78.207.815.769 dan Presentasinya mencapai 77.87%.

Pada Tahun 2013 Jumlah wajib Pajak PBB mencapai 451.033 dan mengalami Peningkatan dari Tahun sebelumnya sebanyak 14.855. Pokok Ketetapan Pada Tahun 2013 sebesar Rp.230.693.149.951 dan Target Penerimaan yang ditetapkan sebesar 383.000.000.000, Besar Kenaikan Target dari Tahun sebelumnya Sebesar Rp.29.653.828.230 Dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Tahun 2013 Sebesar Rp.234.325.866.564. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Presentase yang dicapai mengalami penurunan dan hanya mencapai 61.18% dengan selisih antara Target dan Penerimaan Sebesar Rp.184.674.133.436.

Pada Tahun 2014 Jumlah wajib Pajak PBB mencapai 465.967 dan mengalami peningkatan dari Tahun sebelumnya sebanyak 14.934. Pokok Ketetapan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Medan sebesar Rp.388.693.149.951 dan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Tahun 2014 Sebesar Rp.365.000.000.000, Target yang ditetapkan mengalami penurunan dari Tahun sebelumnya sebesar Rp.18.000.000.000 Sehingga target yang ditetapkan mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Tahun 2014 Sebesar Rp.289.000.081.973 dengan selisih antara Target dan Penerimaan Sebesar Rp.75.999.918.027 dan Presentase yang dicapai Sebesar 79.18% dan mengalami kenaikan pada tahun sebelumnya, tapi belum mampu mencapai target.

Pada Tahun 2015 Jumlah wajib Pajak PBB Sebanyak 473.473 dan mengalami peningkatan dari Tahun sebelumnya sebanyak 7.506, Pokok Ketetapannya sebesar Rp.391.894.848.478, Target yang ditetapkan dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebesar Rp.376.000.000.000, Target yang ditetapkan mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya sebesar Rp.11.000.000.000 dan Realisasi Penerimaan Pajak bumi dan Bangunan Sebesar Rp.302.176.917.525 dengan selisih antara Target dan Penerimaan sebesar Rp.73.832.082.475 dengan Presentase yang dicapai Sebesar 80.37%. Realisasi Penerimaan dan Presentase mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya tapi belum mampu mencapai target yang ditetapkan.

Pada Tahun 2016 Jumlah wajib Pajak PBB Sebanyak 482.239 dan mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya sebanyak 8.766, Pokok yang ditetapkan Sebesar Rp.440.178.657.277, Target Penerimaan PBB Sebesar Rp.386.540.861.523, Target yang ditetapkan mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya Sebesar Rp.10.540.861.523, Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebesar Rp.334.613.267.325 dan selisih antara Target dan Penerimaan Sebesar Rp.51.927.594.198 dengan Presentase yang dicapai Sebesar 86.57% dan mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya tapi tidak mampu mencapai target yang ditetapkan.

Pada Tahun 2017 Jumlah Wajib Pajak PBB Sebanyak 492.322 dan mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya sebanyak 10.083, Pokok ketetapan sebesar Rp.492.351.236.483, Target Penerimaan PBB Sebesar Rp.419.040.861.523, Target Penerimaan PBB Pada Tahun 2017 mengalami Peningkatan dari Tahun sebelumnya Sebesar Rp.32.500.000.000 dan Pencapaian Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebesar Rp.367.812.484.230 dengan selisih antara Target dan Penerimaan yang dicapai pada tahun 2017 Sebesar Rp.51.228.377.293 dengan Presentase yang dicapai yaitu 87.77%. Presentase mengalami kenaikan yang hanya 1.2% dari tahun sebelumnya Tetapi Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tidak tercapai.

Dapat dilihat Bahwa sistem Kinerja Pengawasan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan tidak berjalan dengan efektif yaitu dalam pemantuan yang dilakukan, dalam pemantuan ini belum sepenuhnya menjalankan pemantauan langsung sehingga terjadi penyimpangan dalam penerimaan pajak bumi dan bangunan. Sehingga Pengawasan yang dilakukan tidak berjalan dengan baik dan tidak tercapainya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yang telah ditetapkan pemerintah kota medan.

### **c. Pembahasan**

#### **1. Pengawasan Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.**

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada 6 Tahun Terakhir tidak pernah mencapai target yang telah ditetapkan. Pengawasan Kinerja Penerimaan Pajak PBB Tidak berjalan dengan efektif dilihat dari penerimaan pajak bumi dan bangunan yang tidak pernah mencapai target yang telah ditetapkan..

Pada Tahun 2012 Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Hal ini dapat dilihat dari data penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2012 yang hanya mencapai Rp.275.138.356.001 dengan Target

yang harus dicapai Sebesar Rp.353.346.171.770 dengan presentase sebesar 77.87%. ini terjadi karna tingginya target yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang sehingga target penerimaan sulit untuk di capai.

Pada Tahun 2013 Presentase penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan yang hanya dicapai sebesar 61.18% dari Target yang ditetapkan sebesar Rp.383.000.000.000 dan hanya mampu mencapai Realisasi Penerimaan Sebesar Rp.234.325.866.564. Namun Pada Tahun 2014 Presentase Penerimaan Pajak PBB mengalami peningkatan sebesar 79.18% Tapi Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan dari tahun sebelumnya yang hanya mampu menetapkan target penerimaan pajak bumi dan bangunan Sebesar Rp.365.000.000.000 dan Realisasi Penerimaannya sebesar Rp.289.000.081.973.

Pada Tahun 2015 hanya mampu mencapai 80.37% dari target yang telah ditetapkan Rp.376.000.000.000 dengan Realisasinya sebesar Rp.302.176.525. Pada Tahun 2016 Presentasinya mencapai 86.57% mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya, Target yang ditetapkan Rp.386.540.861.523 dengan realisasi Rp.334.613.267.325 dan Pada Tahun 2017 Presentase mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya yang mencapai 87.57% dengan kata lain tidak tercapainya target yang telah ditentukan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Medan.

Hal lain yang menyebabkan presentase penerimaan pajak bumi dan bangunan Pada BPPRD Kota medan tidak tercapai adalah rendahnya pemantauan terhadap wajib pajak orang pribadi atau badan. Sehingga banyak wajib pajak pribadi maupun badan yang mengabaikan kewajibannya dalam membayar pajak. Banyak ditemukan wajib pajak yang tidak mau membayar tunggakan pajaknya, Masih ada wajib pajak yang menyampaikan Surat Pemberitahuan tidak sesuai dengan ketentuan dan ketetapan yang berlaku. Sehingga Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat mencapai target. Masalah lainnya adalah kurang sosialisasi tentang Pajak Bumi dan Bangunan sangat kurang dari pemerintah dan sarana untuk membayar pajak banyak yang kurang mengerti, akses pembayaran yang terkadang banyak WP yang tidak mengerti dan sedikit rumit,

## 2. Faktor Faktor Yang Menyebabkan Belum Tercapainya Target Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan

Adapun factor factor yang menyebabkan belum tercapainya target pajak bumi dan bangunan pada BPPRD Kota Medan adalah Terdapat Wajib Pajak yang tidak jujur dalam pembayaran pajaknya atau tidak benar dalam melaporkan kegiatan usahanya baik

mulai operasi maupun pelaporan keuangan seperti pembayaran yang tidak sesuai dengan nilai yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).

Masih ditemukan wajib pajak yang tidak mau dilakukan pemeriksaan, khususnya wajib pajak yang usahanya berskala kecil. Dikarenakan kurangnya kesadaran pajak atas pentingnya membayar pajak untuk usaha yang didirikannya. Dengan Self assessment system wajib pajak berhak menentukan sendiri jumlah setoran pajaknya, sehingga banyak wajib pajak yang sering menjadikan ini sebagai dasar untuk melakukan kecurangan yang merugikan bagi daerah.

Ditemukan wajib pajak yang tidak menagih wajib pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, misalnya saja menambah nambah atau mengurangi tarif pajak untuk subjek pajak yang telah ditentukan pemerintah, Wajib Pajak sering mengabaikan surat yang diterbitkan oleh BPPRD, Wajib Pajak belum sepenuhnya melaporkan dan menyetorkan pajak sesuai dengan yang dikutip dari subjek pajak, Adanya Wajib Pajak yang tidak menyetorkan Tunggalan Pajaknya, Masih ada wajib pajak yang menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) tidak tepat waktu.

Untuk Mengantisipasi kendala kendala tersebut, BPPRD berupaya menyusun strategi dalam pencapaian target penerimaan pajak bumi dan bangunan sebagai berikut :

- a. Menjalin hubungan baik dengan wajib pajak serta memberikan pelayanan prima. Melakukan pendekatan ini diharapkan wajib pajak mendapatkan perlindungan, fasilitas dan kenyamanan dari pihak BBPRD sehingga terjadi kerja sama yang baik antara dua pihak.
- b. Melakukan operasi lapangan, melalui operasi ini dilakukan pemantauan untuk objek pajak bumi dan bangunan. Untuk melihat izin usaha yang telah kadaluarsa dan segera memberitahu kepada wajib pajak agar segera mengurus denda atau sanksi administrasi atas keterlambatan pengurusan izin usaha yang dimilikinya.

## **5. Kesimpulan Dan Saran**

### **a. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan penulis, disimpulkan bahwa Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan belum mencapai Target, hal ini disebabkan masih lemahnya pengawasan yang dilakukan, sehingga kinerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan masih Kurang baik, hal ini dilihat dari belum terealisasinya Target yang telah ditentukan Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

## **b. Saran**

Berdasarkan pada penelitian yang dilakukan dan hasil kesimpulan yang diperoleh, maka saran yang dianjurkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan Pengawasan yang dilakukan oleh BPPRD Kota Medan untuk Pajak Bumi dan Bangunan lebih ditingkatkan lagi agar hasilnya lebih efektif dan efisien dan menjalankan standar operasional prosedur pengawasan, agar kedisiplinan para pegawai dapat terjaga, lebih memusatkan titik titik pengawasan yang strategis agar informasi yang diterima lebih obyektif dan menghasilkan pengawasan yang efektif.
2. Meningkatkan Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan agar dapat mencapai target yang telah ditetapkan oleh DPRD dan Meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat yang dapat membuka pemikiran masyarakat dan meyakinkan masyarakat betapa pentingnya pajak yang mereka bayar untuk kelangsungan pembangunan infrastruktur di Kota Medan sehingga mereka tergugah untuk membayar pajak.

## **Daftar Pustaka**

- Andrian Sutedi. S. H. M. H ( 2003), *Hukum Pajak*, Jakarta : Sinar Grafika
- Andriani, (2005), *Pengantar Hukum Ilmu Pajak*. Jakarta : Gramedia.
- Abdul Hakim (2007). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Edisi Ketiga. Yogyakarta : Salemba Empat.
- Brantas. 2009. *Dasar-Dasar Manajemen*. Bandung: Penerbit Alfabet
- Darwin, (2013), *Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tata Praktis*. Edisi 2. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Handoko, T. Hani ( 2009), *Manajemen*, Edisi Kedua. Yogyakarta : BPFE.
- Handoko, T. Hani (2006), *Manajemen*. Yogyakarta : Balai penerbit Fakultas Ekonomi Gadjah Mada.
- Herry Purwono (2002), *Dasar Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*. Jakarta : Erlangga.
- Ihyaul Ulum, M, D (2004). *Audit Sektor Publik*. Yogyakarta: Bumi Aksara.
- Jurnal (2015) “*Analisis Sistem Pengendalian Intern Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Di Kecamatan Rambah Kabupaten Rokan Hulu*”, Riau
- Mardiasmo, (2011), *Akuntansi Sektor Publik*, Yogyakarta : Andi OFFSET (Penerbit Andi).
- Manullang, M. (2002). *Dasar-Dasar Manajemen*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Mahmudi, (2011). *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Edisi Kedua. Yogyakarta : Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Mardiasmo. (2009). *Perpajakan Indonesia*. Edisi Revisi, cetakan ke limabelas. Penerbit: Andi. Yogyakarta
- Mulyadi, (2013). *Sistem Akuntansi*. Cetakan ke lima. Jakarta : Salemba Empat
- M. Kadarman (2001). *Pengantar Ilmu Manajemen*. Jakarta : PT. Prenhalindo.
- Rochmat Soemitro, (2010). *Dasar Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*. Jakarta: Erlangga.
- Smeets, (2010), *Dasar Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*, Jakarta : Erlangga
- Undang Undang No.28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah