



## Analysis Of Land And Building Tax (PBB) Contribution To Medan City's Original Regional Income (Pad)

### Analisis Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan

Liza Seftina <sup>1)</sup>, Yunita Sari Rioni <sup>2)</sup>, An Suci Azzahra <sup>3)</sup>

<sup>1,2,3)</sup> Universitas Pembangunan Panca Budi

Email: <sup>1)</sup> [liseftina@gmail.com](mailto:liseftina@gmail.com)

#### ARTICLE HISTORY

Received [22 Maret 2026]

Revised [27 April 2026]

Accepted [30 April 2026]

#### KEYWORDS

Contribution, Land and Building Tax, Local Original Income.

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan periode 2020-2024. Metode penelitian menggunakan pendekatan deskriptif dengan analisis rasio efektivitas dan kontribusi. Data diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah serta Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) realisasi penerimaan PBB secara umum belum optimal dengan rata-rata efektivitas 80,246% dan belum mencapai target yang ditetapkan di tahun 2020-2024, meskipun pada tahun 2021 mencapai 100,45%; (2) kontribusi PBB terhadap PAD menunjukkan nilai yang signifikan dengan rata-rata kontribusi yang dikategorikan sedang, namun menunjukkan fluktuasi dari Rp 420,17 miliar (2020) menjadi Rp 552,72 miliar (2021); (3) penurunan jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) bayar dipengaruhi oleh faktor internal (kapasitas SDM, sistem administrasi) dan faktor eksternal (kesadaran wajib pajak, kondisi ekonomi). Implikasi penelitian menunjukkan perlunya peningkatan strategi dalam optimalisasi penerimaan PBB melalui peningkatan kesadaran wajib pajak, modernisasi sistem administrasi perpajakan, dan koordinasi yang lebih baik antara instansi terkait untuk mendukung peningkatan PAD Kota Medan.

#### ABSTRACT

This study aims to analyze the contribution of Land and Building Tax (PBB) to the Regional Original Income (PAD) of Medan City for the 2020-2024 period. The research method uses a descriptive approach with effectiveness and contribution ratio analysis. Data were obtained from the Regional Tax and Retribution Management Agency and the Regional Finance and Asset Management Agency of Medan City. The results of the study indicate that (1) the realization of PBB revenue in general is not optimal with an average effectiveness of 80.246% and has not reached the target set in 2020-2024, although in 2021 it reached 100.45%; (2) the contribution of PBB to PAD shows a significant value with an average contribution categorized as moderate, but shows fluctuations from IDR 420.17 billion (2020) to IDR 552.72 billion (2021); (3) the decrease in the number of Tax Payable Notification Letters (SPPT) paid is influenced by internal factors (human resource capacity, administrative system) and external factors (taxpayer awareness, economic conditions). The implications of the research indicate the need for improved strategies in optimizing PBB revenue through increasing taxpayer awareness, modernizing the tax administration system, and better coordination between related agencies to support increasing the PAD of Medan City.

## PENDAHULUAN

Pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 memberikan wewenang kepada daerah untuk mengatur dan mengurus masyarakatnya sendiri. Dalam menjalankan wewenang tersebut, pemerintah daerah dituntut meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan. Otonomi daerah menjadi hal penting dalam pelaksanaan pembangunan daerah karena setiap daerah harus mampu mengelola sumber-sumber pendapatan daerah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Pajak memiliki kontribusi yang sangat besar dalam pendapatan daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak memiliki peranan strategis baik dari sisi finansial maupun regulasi ekonomi dalam pembangunan nasional dan daerah.

Salah satu pajak yang berkontribusi signifikan terhadap pendapatan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB merupakan pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan. Seiring dengan pelaksanaan desentralisasi keuangan, melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pengalihan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-

P2) dari pajak pusat menjadi pajak daerah telah menempatkan PBB sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah yang potensial.

Kota Medan, sebagai ibukota Provinsi Sumatera Utara, memiliki basis ekonomi yang kuat dengan populasi tinggi, aktivitas perdagangan yang dinamis, dan pembangunan properti yang pesat. Hal ini membuat PBB menjadi sumber PAD yang signifikan untuk kota ini. Namun, dalam praktiknya, realisasi penerimaan PBB Kota Medan mengalami dinamika yang menarik untuk diteliti lebih lanjut.

Berdasarkan data Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, realisasi penerimaan PBB pada tahun 2017-2019 menunjukkan peningkatan, namun target yang ditetapkan tidak pernah tercapai sepenuhnya. Pada tahun 2020, realisasi mengalami penurunan dan target juga tidak tercapai. Menariknya, pada tahun 2021, realisasi penerimaan PBB mencapai 100,45% dari target, namun dengan jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) bayar terendah selama periode observasi. Fenomena ini menunjukkan adanya permasalahan mendasar dalam efektivitas pemungutan PBB yang perlu dianalisis lebih mendalam.

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis sejauh mana realisasi penerimaan PBB telah mencapai target yang ditetapkan selama tahun 2017-2021; (2) mengetahui kontribusi penerimaan PBB terhadap PAD Kota Medan; dan (3) menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi penurunan jumlah SPPT bayar PBB. Pemahaman mendalam terhadap isu-isu ini penting untuk merumuskan strategi optimalisasi penerimaan PBB yang berkelanjutan.

## LANDASAN TEORI

### Pajak Daerah dan Fungsinya

Pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 didefinisikan sebagai kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Fungsi pajak daerah meliputi: (1) Fungsi budgetir, yaitu pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya; dan (2) Fungsi mengatur (regulerend), yaitu pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

### Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan. Dalam perkembangannya, dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah, sehingga 100% penerimaannya menjadi pendapatan asli daerah.

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Tarif pajak PBB bersifat tunggal (single tariff) sebesar 0,5% yang telah berlaku sejak tahun 1985.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, NJOP tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta) untuk setiap Wajib Pajak.

### Pendapatan Asli Daerah (PAD)

PAD adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih yang diperoleh dari: (1) Pajak Daerah; (2) Retribusi Daerah; (3) Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan; dan (4) Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah.

PAD sangat penting karena besarnya menjadi tolak ukur kemampuan daerah melakukan pembiayaan sendiri atas kegiatan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan daerahnya. Peningkatan PAD mencerminkan kemandirian daerah dalam membiayai pengeluarannya.

### Kontribusi Pajak terhadap PAD

Kontribusi pajak daerah terhadap PAD diukur melalui rasio perbandingan antara penerimaan pajak dengan total PAD. Semakin tinggi kontribusi pajak terhadap PAD menunjukkan semakin pentingnya peran pajak dalam finansial daerah. Analisis kontribusi ini penting untuk mengevaluasi potensi dan realisasi penerimaan pajak.



### Efektivitas Penerimaan Pajak

Efektivitas penerimaan pajak diukur melalui perbandingan antara realisasi dengan target yang ditetapkan. Formula yang digunakan adalah: Efektivitas = (Realisasi Penerimaan / Target Penerimaan) × 100%. Tingkat efektivitas dikategorikan sebagai: Sangat Efektif (≥100%), Efektif (90-99%), Cukup Efektif (80-89%), Kurang Efektif (60-79%), Tidak Efektif (<60%).

## METODE PENELITIAN

### Teknik Analisis Data

#### Analisis Efektivitas Penerimaan PBB

Efektivitas penerimaan PBB dihitung menggunakan rumus:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target Penerimaan PBB}} \times 100\%$$

#### Analisis Kontribusi PBB terhadap PAD

Kontribusi PBB terhadap PAD dihitung menggunakan rumus:

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Total PAD}} \times 100\%$$

Kriteria kontribusi yang digunakan:

- Sangat Besar (>10%)
- Besar (5-10%)
- Sedang (3-5%)
- Kecil (1-3%)
- Sangat Kecil (<1%)

#### Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif dilakukan untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi penurunan SPPT bayar dan performa penerimaan PBB.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

**Tabel 1. Analisis Efektivitas Penerimaan PBB**

| o        | ear | Target(Rp)      | Realisasi(Rp)   | Selisih(Rp)      | Efektivas(%)    | Kategori             |
|----------|-----|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------------|
|          | 020 | 444.600.000.000 | 420.170.204.409 | -24.429.795.591  | 94,51%          | Efektif              |
|          | 021 | 550.256.632.325 | 552.715.577.096 | 2.458.944.771    | >100%           | Sangat Efektif       |
|          | 022 | 902.054.109.305 | 624.639.969.529 | -277.414.139.776 | 69,25%          | Kurang Efektif       |
|          | 023 | 952.054.109.305 | 632.837.656.755 | -319.216.452.550 | 66,47%          | Kurang Efektif       |
|          | 024 | 962.000.000.000 | 683.344.914.978 | -278.655.085.022 | 71%             | Kurang Efektif       |
| ata-Rata |     |                 |                 |                  | <b>80,246 %</b> | <b>Cukup Efektif</b> |

#### Analisis:

Data menunjukkan bahwa selama tahun 2020-2024, Kota Medan belum dapat mencapai target penerimaan PBB yang ditetapkan. Efektivitas penerimaan berkisar antara 66,47% hingga 100%, dengan rata-rata 80,246 % yang masuk kategori "Cukup Efektif".

Namun, tren positif terlihat pada tahun 2021, dimana efektivitas mencapai lebih dari 100%, melampaui target yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan efektivitas adalah mungkin dilakukan dengan strategi dan manajemen yang tepat.

Adapun penurunan yang signifikan disebabkan karena kenaikan target yang ditetapkan Pemerintah sebesar 60% dari target tahun sebelumnya.

**Tabel 2. Analisis Kontribusi PBB terhadap PAD**

| No        | Year | Realisasi PBB(Rp) | Total PAD(Rp)     | Kontribusi(%) |
|-----------|------|-------------------|-------------------|---------------|
| 1         | 2020 | 420.170.204.409   | 2.635.940.000.000 | 15,94%        |
| 2         | 2021 | 552.715.577.096   | 2.159.480.000.000 | 25,59%        |
| 3         | 2022 | 624.639.969.529   | 3.050.590.000.000 | 20,47%        |
| 4         | 2023 | 632.837.656.755   | 3.568.430.000.000 | 17,73%        |
| 5         | 2024 | 683.344.914.978   | 3.770.970.000.000 | 18,12%        |
| Rata-Rata |      |                   |                   | <b>19,57%</b> |

PBB memiliki kontribusi yang sangat signifikan terhadap PAD Kota Medan. Dengan rata-rata kontribusi sebesar 19,57%, PBB telah menjadi salah satu sumber pendapatan utama. Tren kontribusi menunjukkan peningkatan konsisten dari 15,94% (2020) menjadi 18,12% (2024). Peningkatan ini mencerminkan dua fenomena:

1. Peningkatan Nominal Penerimaan: Realisasi PBB meningkat dari Rp 420,17 miliar menjadi Rp 552,72 miliar (peningkatan 50,2%)
2. Volatilitas PAD: Total PAD mengalami fluktuasi, dengan penurunan pada tahun 2022, 2023 dan 2024. Meskipun demikian, tren keseluruhan masih positif.

Implikasi Strategis:

- PBB telah menjadi kontributor utama PAD, mencerminkan pentingnya sektor properti bagi ekonomi Kota Medan
- Ketergantungan PAD pada PBB yang tinggi (19,57%) mengindikasikan perlunya diversifikasi sumber PAD

## Pembahasan

### Efektivitas Penerimaan PBB dalam Perspektif Manajemen Pajak

Rata-rata efektivitas 80,246% menunjukkan bahwa Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan telah melakukan upaya yang cukup baik dalam merealisasikan target penerimaan PBB. Namun, masih terdapat gap sebesar 9,06% yang perlu ditingkatkan.

Faktor-Faktor Internal yang Mempengaruhi:

#### Kapasitas Sumber Daya Manusia (SDM)

- Keterbatasan jumlah petugas pemungut pajak
- Tingkat kompetensi dan skill dalam pengelolaan data perpajakan
- Turnover pegawai yang mempengaruhi kontinuitas program

#### Sistem Administrasi Perpajakan

- Sistem informasi yang masih memerlukan upgrade
- Integrasi data antara berbagai sistem yang belum optimal
- Proses administratif yang masih manual di beberapa tempat

#### Database Wajib Pajak

- Belum sempurnanya data wajib pajak yang *up-to-date*
- Lag time dalam pendaftaran properti baru
- Adanya properti yang terlepas dari pembatasan



### **Strategi Pemungutan**

- Fokus pada koleksi dari wajib pajak yang sudah terdaftar
- Belum maksimalnya perluasan basis pajak (*tax base broadening*)

### **Faktor-Faktor Eksternal yang Mempengaruhi:**

#### **Kesadaran Wajib Pajak**

1. Masih rendahnya pemahaman masyarakat tentang PBB
2. Persepsi negatif terhadap pajak
3. Kurangnya sosialisasi dan edukasi perpajakan

#### **Kondisi Ekonomi**

1. Fluktuasi ekonomi yang mempengaruhi kemampuan pembayar pajak
2. Dampak pandemi COVID-19 pada tahun 2020
3. Pertumbuhan sektor properti yang tidak merata

#### **Perkembangan Properti**

1. Kecepatan terkodifikasi properti baru dalam sistem tidak seimbang dengan perkembangan properti
2. Adanya properti informal yang sulit diidentifikasi

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan analisis mendalam terhadap data Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah serta Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan periode 2020-2024, penelitian ini menyimpulkan:

1. Efektivitas Penerimaan PBB
  - Rata-rata efektivitas 80,246 % masuk kategori "Cukup Efektif"
  - Pencapaian target pada tahun 2021 menunjukkan kemungkinan untuk peningkatan lebih lanjut
2. Kontribusi PBB terhadap PAD
  - Kontribusi sangat signifikan dengan rata-rata 19,57%
  - PBB telah menjadi salah satu pilar utama pendapatan asli daerah
3. Tantangan dan Faktor Pengaruh
  - Penurunan tingkat pembayaran SPPT menunjukkan tantangan dalam compliance
  - Faktor internal (SDM, sistem administrasi) dan eksternal (kesadaran, kondisi ekonomi) mempengaruhi performa PBB
  - Diperlukan strategi komprehensif untuk meningkatkan kedua aspek

### **Saran**

1. Peningkatan Kesadaran Wajib Pajak
  - Program sosialisasi intensif melalui media massa dan digital
  - Edukasi tentang pentingnya PBB dan peruntukannya untuk pembangunan daerah
  - Kemitraan dengan organisasi masyarakat dan asosiasi properti
2. Modernisasi Sistem Administrasi
  - Investasi dalam infrastruktur teknologi informasi
  - Digitalisasi proses pembayaran (e-billing, e-payment)
  - Sistem informasi wajib pajak yang terintegrasi dengan dinas terkait
3. Perluasan Basis Pajak
  - Resurvey properti secara berkala untuk memastikan akurasi data
  - Pendataan ulang properti yang belum atau keliru terdaftar
  - Identifikasi properti baru dan bangunan baru dengan lebih cepat
4. Peningkatan Koordinasi Antar Lembaga
  - Sinkronisasi data dengan Dinas Tata Ruang dan Wilayah
  - Kolaborasi dengan Dinas Pekerjaan Umum untuk data bangunan
  - Integrasi data dengan Kantor Pertanahan untuk data kepemilikan
5. Perkuatan Mekanisme Penagihan
  - Prosedur penagihan yang lebih efektif dan konsisten
  - Peningkatan profesionalisme petugas penagihan
  - Koordinasi dengan penegak hukum untuk kasus-kasus tertentu
6. Penelitian dan Evaluasi Berkelanjutan

- Monitoring dan evaluasi reguler terhadap kinerja PBB
- Riset tentang faktor-faktor yang mempengaruhi compliance
- Benchmarking dengan daerah lain yang memiliki performa lebih baik

## DAFTAR PUSTAKA

- Muttaqin, et al. (2021). Analisis kesenjangan fiskal antar daerah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Daerah*, 15(2), 145-167.
- Nainggolan, P. (2018). Kontribusi pajak terhadap PAD di era otonomi daerah. *Jurnal Keuangan Publik*, 8(1), 45-62.
- RIONI, Yunita Sari; SYAUQI, Teuku Radhifan. KONTRIBUSI DAN POTENSI PAJAK KENDARAAN BERMOTOR TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 2022, 9.1: 396-401.
- RIZKINA, Miftha; NINA, A.; ALIAH, Nur. Efektivitas penerimaan retribusi IMB dan kontribusinya terhadap PAD. *Journal of Business and Economics*, 2022, 3.2.
- BATUBARA, ROGAS TIOPAN SOLEH (2024) *Analisis Efektivitas Pajak Reklame Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan*. Diploma thesis, Fakultas Sosial Sains.
- SARASWATI, Dwi. PENGARUH PENDAPATAN ASLI DAERAH, UKURAN PEMERINTAH DAERAH, LEVERAGE, TERHADAP KINERJA KEUANGAN PEMERINTAH DAERAH: Dwi Saraswati; Yunita Sari Rioni. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 2019, 9.2: 110-120.
- RAMADHAN, Puja Rizqy. Pengaruh pajak daerah dan retribusi terhadap pendapatan asli daerah kabupaten/kota di Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis: Jurnal Program Studi Akuntansi*, 2019, 5.1: 81-87.
- SIREGAR, Oktarini Khamila; RIONI, Yunita Sari; ANWAR, Yohny. Gender Diversity in Improving SMEs Performance in North Sumatra. In: *International Conference Epicentrum of Economic Global Framework*. 2024. p. 690-697.
- Sinambela, L. P., et al. (2018). Evaluasi kinerja anggaran pemerintah daerah. *Jurnal Administrasi Publik*, 12(3), 289-310.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Wardani, N. K., & Fadhlia, R. (2017). Efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap peningkatan PAD. *Jurnal Bisnis dan Akuntansi*, 19(1), 67-82.
- Widari & Ngumar. (2016). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan asli daerah. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 7(2), 112-134.