

Analysis of the Potential of Land and Building Tax (PBB) and Restaurant Tax in Increasing Local Own-Source Revenue (PAD) of Medan City: A Case Study at the Medan City Regional Revenue Agency

Analisis Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Restoran dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan (Studi Kasus pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan)

Steven Anugerah Waruwu¹⁾; Junawan²⁾; Noviani³⁾

Universitas Pembangunan Panca Budi

Email: ¹⁾Pelita02c@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received [25 Agustus 2026]

Revised [15 Oktober 2026]

Accepted [20 Oktober 2026]

KEYWORDS

Land and Building Tax, Local Own-Source Revenue, Restaurant Tax.

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



ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Restoran dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan, menganalisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Restoran terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, serta menganalisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Restoran dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Penelitian ini dilaksanakan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan. Pajak Bumi dan Bangunan serta Pajak Restoran merupakan salah satu sumber penerimaan pajak daerah yang berperan penting dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Restoran memiliki potensi yang besar untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, yang ditunjukkan oleh rata-rata rasio potensi masing-masing sebesar 131,27% dan 114,62% selama periode 2021–2025. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah lebih besar dibandingkan Pajak Restoran dengan rata-rata kontribusi sebesar 19,07%, sedangkan Pajak Restoran memberikan rata-rata kontribusi sebesar 9,74%. Dari sisi efektivitas, penerimaan Pajak Restoran lebih efektif dengan rata-rata sebesar 87,70%, dibandingkan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan yang mencapai 77,41%.

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the potential of Land and Building Tax (Pajak Bumi dan Bangunan/PBB) and Restaurant Tax in increasing the Local Own-Source Revenue (Pendapatan Asli Daerah/PAD) of Medan City, to examine the contribution of Land and Building Tax (PBB) and Restaurant Tax to the Local Own-Source Revenue of Medan City, and to evaluate the effectiveness of Land and Building Tax (PBB) and Restaurant Tax revenues in enhancing the Local Own Source Revenue of Medan City. This study employed a quantitative descriptive research method. The research was conducted at the Regional Revenue Agency of Medan City. Land and Building Tax and Restaurant Tax are important sources of regional tax revenue that play a significant role in supporting the increase of Local Own-Source Revenue. The results of the study indicate that both Land and Building Tax and Restaurant Tax have considerable potential to increase the Local Own Source Revenue of Medan City, as reflected by their average potential ratios of 131.27% and 114.62%, respectively, during the 2021–2025 period. The contribution of Land and Building Tax to the Local Own-Source Revenue is greater than that of Restaurant Tax, with an average contribution of 19.07%, while Restaurant Tax contributes an average of 9.74%. In terms of effectiveness, Restaurant Tax revenue demonstrates a higher average effectiveness rate of 87.70%, compared to the effectiveness of Land and Building Tax revenue, which averages 77.41%.

PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu indikator utama dalam mengukur tingkat kemandirian fiskal pemerintah daerah. Semakin besar PAD yang mampu dihimpun, semakin tinggi kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan publik tanpa bergantung pada transfer dari pemerintah pusat (Halim, 2021). Dalam era otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam mengelola sumber-sumber pendapatan yang dimiliki guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan layanan publik yang berkualitas (Mardiasmo, 2021).

Salah satu sumber utama PAD adalah pajak daerah. Pajak daerah memiliki peran strategis dalam meningkatkan kapasitas fiskal pemerintah daerah karena menjadi sumber penerimaan yang dapat dioptimalkan melalui pengelolaan yang efektif. Menurut Halim (2021), penerimaan pajak daerah merupakan pendapatan yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan. Oleh karena itu, optimalisasi penerimaan pajak menjadi faktor penting dalam mendukung pembangunan daerah dan mengurangi ketergantungan terhadap dana transfer pemerintah pusat (Dinata, 2024).

Kota Medan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di Provinsi Sumatera Utara memiliki potensi pajak daerah yang relatif besar. Perkembangan sektor properti, perdagangan, jasa, dan kuliner mendorong meningkatnya objek pajak yang dapat menjadi sumber penerimaan daerah. Di antara berbagai jenis pajak daerah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Pajak Restoran merupakan dua jenis pajak yang memiliki kontribusi besar terhadap PAD karena pertumbuhan pembangunan fisik dan meningkatnya aktivitas ekonomi masyarakat.

Namun demikian, besarnya potensi tersebut belum sepenuhnya diikuti oleh optimalisasi penerimaan pajak. Data Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan menunjukkan bahwa realisasi pajak daerah Kota Medan selama periode 2020–2024 belum mampu mencapai target yang telah ditetapkan. Rata-rata realisasi penerimaan pajak daerah hanya mencapai sekitar 82,5% dari target. Penurunan tingkat realisasi terlihat cukup signifikan pada tahun 2023 ketika efektivitas penerimaan pajak hanya mencapai 67,97%, sebelum kembali meningkat menjadi 83,83% pada tahun 2024. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat kesenjangan antara potensi pajak yang dimiliki dengan penerimaan yang berhasil direalisasikan oleh pemerintah daerah.

Potensi tersebut juga tercermin pada dua jenis pajak yang menjadi fokus penelitian ini. Pada tahun 2024 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan hanya mencapai sekitar 79% dari target anggaran yang telah ditetapkan. Sementara itu, realisasi penerimaan Pajak Restoran mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya meskipun sektor kuliner di Kota Medan terus berkembang. Kondisi ini mengindikasikan bahwa masih terdapat berbagai kendala dalam optimalisasi penerimaan pajak, seperti pendataan objek pajak yang belum optimal, kepatuhan wajib pajak yang masih rendah, pengawasan pemungutan yang belum maksimal, serta kemungkinan adanya pelaporan omzet yang belum sepenuhnya mencerminkan kondisi sebenarnya (Halim, 2021).

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu pajak daerah yang memiliki karakteristik relatif stabil karena objek pajaknya berupa tanah dan bangunan yang terus bertambah seiring perkembangan wilayah perkotaan (Waluyo, 2021). Di sisi lain, Pajak Restoran memiliki prospek yang semakin besar sejalan dengan pertumbuhan industri kuliner dan meningkatnya konsumsi masyarakat. Oleh karena itu, kedua jenis pajak tersebut berpotensi menjadi instrumen penting dalam meningkatkan PAD apabila dikelola secara efektif dan didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang baik.

Berbagai penelitian terdahulu telah membahas efektivitas maupun kontribusi pajak daerah terhadap PAD. Namun, sebagian besar penelitian masih berfokus pada pengukuran efektivitas atau kontribusi masing-masing jenis pajak secara terpisah. Penelitian yang secara komprehensif menganalisis potensi, kontribusi, dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan serta Pajak Restoran secara bersamaan dalam meningkatkan PAD, khususnya pada Kota Medan, masih relatif terbatas. Padahal, Kota Medan merupakan salah satu daerah dengan aktivitas ekonomi yang tinggi dan memiliki basis objek pajak yang terus berkembang sehingga memerlukan evaluasi yang lebih mendalam mengenai optimalisasi penerimaan pajak daerah.

LANDASAN TEORI

Teori Desentralisasi Fiskal (Fiscal Decentralization Theory)

Teori kebijakan desentralisasi fiskal merupakan konsep yang menjelaskan pelimpahan kewenangan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber keuangan daerah guna meningkatkan efisiensi pelayanan publik, pemerataan pembangunan, serta kesejahteraan masyarakat. Desentralisasi fiskal adalah pelimpahan kewenangan kepada daerah untuk menggali sumber pendapatan, mengelola keuangan, dan menentukan prioritas pembangunan daerah sesuai dengan potensi serta kebutuhan daerah. Dengan adanya desentralisasi fiskal, daerah diharapkan mampu meningkatkan kemandirian keuangan daerah melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (Mardiasmo, 2021).

Dalam perspektif teori ini, kemampuan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan penerimaan pajak mencerminkan tingkat kemandirian fiskal daerah. Semakin besar penerimaan pajak daerah yang berhasil dihimpun, semakin kecil ketergantungan pemerintah daerah terhadap transfer dari pemerintah pusat. Oleh karena itu, optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Pajak Restoran menjadi salah satu strategi penting dalam meningkatkan kapasitas fiskal Kota Medan.

Pendapatan Daerah

Dalam konteks pengelolaan keuangan daerah, peningkatan PAD menunjukkan semakin optimalnya pemerintah daerah dalam menggali dan memanfaatkan potensi sumber-sumber pendapatan yang tersedia di wilayahnya. PAD tidak hanya berfungsi sebagai sumber pembiayaan, tetapi juga mencerminkan kemampuan daerah dalam mengelola potensi ekonomi dan meningkatkan kapasitas fiskalnya. Oleh karena

itu, optimalisasi penerimaan pajak daerah menjadi salah satu upaya penting untuk meningkatkan PAD. Pajak Bumi dan Bangunan serta Pajak Restoran merupakan bagian dari sumber penerimaan pajak daerah yang memiliki potensi untuk memberikan kontribusi terhadap peningkatan PAD apabila dikelola secara efektif dan sesuai dengan potensi yang dimiliki daerah.

Besarnya kontribusi penerimaan pajak terhadap PAD dapat menjadi gambaran mengenai tingkat efektivitas pemerintah daerah dalam mengelola sumber pendapatan lokal. Peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat mencerminkan optimalisasi pemungutan atas objek pajak berupa tanah dan bangunan, sedangkan penerimaan Pajak Restoran dapat mencerminkan perkembangan aktivitas ekonomi dan usaha kuliner di suatu daerah. Dengan demikian, peningkatan kedua jenis pajak tersebut diharapkan dapat memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mengurangi ketergantungan terhadap sumber pendanaan dari pemerintah pusat. Dalam penelitian ini, hubungan antara penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Restoran dengan PAD dianalisis untuk mengetahui sejauh mana kedua jenis pajak tersebut berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan daerah.

Pajak Daerah

Pajak daerah memiliki peranan penting dalam mendukung kemandirian keuangan pemerintah daerah karena penerimaannya dapat digunakan secara langsung untuk membiayai berbagai kebutuhan daerah. Optimalisasi penerimaan pajak daerah perlu dilakukan dengan mempertimbangkan potensi ekonomi dan karakteristik masyarakat di masing-masing wilayah. Pemerintah daerah dituntut untuk mampu mengidentifikasi sumber-sumber penerimaan yang potensial, meningkatkan kepatuhan wajib pajak, serta memperbaiki sistem administrasi dan pemungutan pajak agar penerimaan yang diperoleh dapat mencapai hasil yang optimal. Dengan pengelolaan yang baik, peningkatan penerimaan pajak daerah diharapkan dapat memperkuat kemampuan pemerintah daerah dalam menyediakan pelayanan publik dan melaksanakan pembangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki potensi penerimaan yang cukup besar karena objek pajaknya berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan tanah dan bangunan yang terdapat di wilayah daerah. Pertumbuhan jumlah penduduk, perkembangan kawasan permukiman, serta meningkatnya aktivitas pembangunan dapat memengaruhi perkembangan objek dan nilai pajak bumi dan bangunan. Oleh karena itu, pendataan objek pajak yang akurat, pemutakhiran data, serta peningkatan kepatuhan wajib pajak menjadi faktor penting dalam mengoptimalkan penerimaan PBB. Peningkatan penerimaan PBB pada akhirnya dapat memberikan kontribusi terhadap peningkatan PAD dan mendukung pembiayaan pembangunan daerah.

Selain PBB, Pajak Restoran juga memiliki potensi yang berkaitan dengan perkembangan aktivitas ekonomi dan sektor jasa makanan dan minuman di daerah. Pertumbuhan jumlah restoran, rumah makan, kafe, dan usaha sejenis dapat meningkatkan basis penerimaan pajak apabila diikuti dengan pengawasan dan pemungutan pajak yang efektif. Tingkat penerimaan Pajak Restoran juga dapat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian, daya beli masyarakat, serta perkembangan sektor pariwisata dan perdagangan. Dengan demikian, optimalisasi penerimaan PBB dan Pajak Restoran perlu dilakukan secara berkelanjutan agar kedua jenis pajak tersebut mampu memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap PAD Kota Medan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dalam pelaksanaannya, penerimaan PBB tidak hanya dipengaruhi oleh jumlah objek pajak, tetapi juga oleh tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya. Kepatuhan tersebut dapat dilihat dari ketepatan waktu pembayaran serta kesesuaian pembayaran dengan jumlah pajak yang telah ditetapkan. Semakin tinggi tingkat kepatuhan masyarakat, semakin besar pula potensi penerimaan PBB yang dapat direalisasikan oleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu meningkatkan pelayanan perpajakan, memberikan kemudahan dalam proses pembayaran, serta melakukan sosialisasi mengenai pentingnya pembayaran PBB secara tepat waktu.

Selain kepatuhan wajib pajak, pengelolaan administrasi dan pendataan objek pajak juga menjadi faktor penting dalam meningkatkan penerimaan PBB. Data mengenai kepemilikan, luas tanah, luas bangunan, serta perubahan penggunaan objek pajak perlu diperbarui secara berkala agar penetapan pajak dapat dilakukan secara akurat. Pendataan yang baik dapat membantu pemerintah daerah mengidentifikasi objek pajak yang belum terdaftar maupun wajib pajak yang masih memiliki tunggakan. Dengan demikian, optimalisasi pengelolaan PBB dapat dilakukan secara lebih efektif dan mampu mengurangi potensi kehilangan penerimaan daerah.

Peningkatan penerimaan PBB pada akhirnya dapat memperkuat kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai berbagai kebutuhan pembangunan dan pelayanan publik. Penerimaan yang bersumber dari PBB dapat mendukung penyediaan infrastruktur, peningkatan kualitas pelayanan masyarakat, serta pelaksanaan program pembangunan daerah. Dengan demikian, optimalisasi PBB tidak hanya berkaitan dengan peningkatan pendapatan daerah, tetapi juga mencerminkan upaya pemerintah dalam menciptakan

pengelolaan keuangan daerah yang lebih mandiri dan berkelanjutan. Keberhasilan dalam meningkatkan penerimaan PBB diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap PAD serta mendukung tercapainya tujuan pembangunan daerah.

Pajak Restoran

Pajak Restoran merupakan pajak atas pelayanan makanan dan minuman yang disediakan oleh restoran, rumah makan, kafe, kantin, jasa boga, dan usaha sejenis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dasar pengenaan pajak restoran adalah jumlah pembayaran yang diterima restoran, sedangkan tarif yang dikenakan sebesar 10%. Perkembangan sektor kuliner yang pesat menjadikan Pajak Restoran sebagai salah satu sumber PAD yang potensial. Optimalisasi pengawasan dan kepatuhan wajib pajak menjadi faktor penting dalam meningkatkan penerimaan pajak restoran.

Potensi, Kontribusi, dan Efektivitas Pajak

Dalam pengelolaan pajak daerah, analisis potensi, kontribusi, dan efektivitas memiliki keterkaitan yang penting dalam menilai kinerja penerimaan pajak. Potensi pajak dapat menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam menentukan target penerimaan yang realistis sesuai dengan kondisi dan kemampuan ekonomi daerah. Selanjutnya, tingkat kontribusi dapat digunakan untuk mengetahui seberapa besar peranan masing-masing jenis pajak terhadap PAD. Sementara itu, efektivitas dapat digunakan untuk melihat kemampuan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan yang telah ditetapkan. Ketiga aspek tersebut dapat memberikan gambaran yang lebih menyeluruh mengenai kemampuan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan pajak.

Dengan demikian, pengukuran potensi, kontribusi, dan efektivitas pajak menjadi penting sebagai bahan evaluasi dalam meningkatkan penerimaan daerah. Apabila potensi pajak yang tersedia cukup besar tetapi realisasi penerimaannya masih rendah, kondisi tersebut menunjukkan adanya peluang yang belum dimanfaatkan secara optimal. Begitu pula, kontribusi pajak yang tinggi perlu didukung dengan tingkat efektivitas pemungutan yang baik agar penerimaan dapat dipertahankan dan ditingkatkan secara berkelanjutan. Hasil analisis ketiga indikator tersebut dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam menentukan kebijakan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak, sehingga penerimaan pajak dapat lebih optimal dalam mendukung peningkatan PAD dan pembiayaan pembangunan daerah.

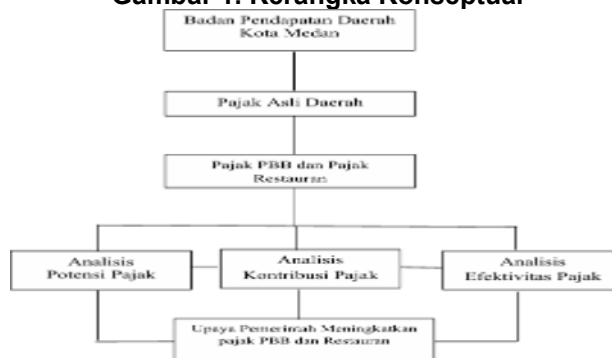
Kerangka Konseptual

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan indikator penting dalam mengukur kemandirian fiskal pemerintah daerah. Salah satu sumber utama PAD berasal dari pajak daerah, sehingga optimalisasi penerimaan pajak menjadi strategi penting dalam meningkatkan kapasitas fiskal daerah. Dalam konteks Kota Medan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Restoran merupakan dua jenis pajak yang memiliki potensi besar karena didukung oleh perkembangan sektor properti serta pertumbuhan industri kuliner.

Potensi penerimaan pajak tidak selalu tercermin pada realisasi penerimaan. Optimalisasi pajak dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti pendataan objek pajak, kepatuhan wajib pajak, efektivitas sistem pemungutan, dan pengawasan pemerintah daerah. Oleh karena itu, diperlukan analisis mengenai potensi, kontribusi, dan efektivitas PBB serta Pajak Restoran untuk mengetahui sejauh mana kedua jenis pajak tersebut mampu meningkatkan PAD Kota Medan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menganalisis potensi, kontribusi, dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan serta Pajak Restoran terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Medan dalam merumuskan strategi optimalisasi penerimaan pajak daerah sehingga mampu meningkatkan kemandirian fiskal dan mendukung pembangunan daerah.

Gambar 1. Kerangka Konseptual



METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif untuk menganalisis potensi, kontribusi, dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Pajak Restoran dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan. Pendekatan deskriptif kuantitatif dipilih karena mampu menggambarkan kondisi penerimaan pajak daerah secara sistematis berdasarkan data numerik sehingga dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja pemerintah daerah dalam mengoptimalkan penerimaan pajak (Arikunto, 2021).

Penelitian dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Medan sebagai instansi yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemungutan pajak daerah. Data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari dokumen Laporan Realisasi Anggaran (LRA) Kota Medan yang diperoleh dari Bapenda Kota Medan, sedangkan data sekunder diperoleh dari Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) serta data yang dipublikasikan melalui Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK). Periode pengamatan dalam penelitian ini mencakup tahun 2020–2024. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui metode dokumentasi terhadap laporan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Restoran, Pendapatan Asli Daerah, serta dokumen pendukung lainnya.

Variabel yang dianalisis meliputi potensi pajak, kontribusi pajak, dan efektivitas pajak. Potensi pajak diukur menggunakan rasio antara potensi penerimaan pajak dengan realisasi penerimaan pajak. Kontribusi pajak dihitung berdasarkan perbandingan realisasi penerimaan pajak terhadap realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD), sedangkan efektivitas pajak diukur melalui perbandingan antara realisasi penerimaan pajak dengan target penerimaan pajak yang telah ditetapkan pemerintah daerah (Halim, 2021).

Analisis data dilakukan secara deskriptif menggunakan analisis rasio, yang meliputi analisis potensi, kontribusi, dan efektivitas pajak. Hasil perhitungan masing-masing rasio kemudian diinterpretasikan berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Kementerian Dalam Negeri (Kemendagri) dan

Halim (2021), sehingga dapat memberikan gambaran mengenai tingkat optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan serta Pajak Restoran dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Gambaran Umum Objek Penelitian

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Medan merupakan perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pengelolaan dan optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD), khususnya yang bersumber dari pajak daerah. Bapenda memiliki tugas melaksanakan pendataan, penetapan, pemungutan, penagihan, pengawasan, serta evaluasi penerimaan pajak daerah guna mendukung peningkatan kapasitas fiskal daerah. Dalam penelitian ini, Bapenda Kota Medan menjadi objek penelitian karena merupakan instansi yang mengelola penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Pajak Restoran yang dianalisis sebagai sumber utama peningkatan PAD.

Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Tahun 2021–2025

Tabel 1 menyajikan perkembangan potensi dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan selama periode 2021–2025.

Tabel 1. Potensi dan Realisasi PAD Kota Medan Tahun 2021–2025

No	Tahun Anggaran	Potensi (Miliar Rp)	Realisasi (Miliar Rp)
1	2021	2.159,48	1.906,51
2	2022	3.050,59	2.230,55
3	2023	3.568,43	2.239,62
4	2024	3.770,97	2.770,37
5	2025	4.151,76	3.057,60

Berdasarkan Tabel 1, potensi PAD Kota Medan menunjukkan tren meningkat dari Rp2.159,48 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp4.151,76 miliar pada tahun 2025. Realisasi PAD juga mengalami peningkatan dari Rp1.906,51 miliar menjadi Rp3.057,60 miliar. Meskipun demikian, realisasi penerimaan masih berada di bawah potensi yang tersedia setiap tahunnya, sehingga masih terdapat peluang bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan Tahun 2021–2025

Data potensi dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan selama periode penelitian disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Potensi dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan Tahun 2021–2025

No	Tahun Anggaran	Potensi (Miliar Rp)	Realisasi (Miliar Rp)
1	2021	550,25	526,11
2	2022	902,05	624,63
3	2023	952,05	632,83
4	2024	865,84	683,34
5	2025	792,70	608,80

Tabel 2 menunjukkan bahwa potensi PBB mengalami fluktuasi selama periode penelitian. Potensi tertinggi terjadi pada tahun 2023 sebesar Rp952,05 miliar, kemudian menurun pada tahun 2024 dan 2025. Sementara itu, realisasi penerimaan PBB cenderung meningkat hingga tahun 2024 sebelum mengalami penurunan pada tahun 2025. Seluruh realisasi penerimaan masih berada di bawah nilai potensinya, yang mengindikasikan bahwa penerimaan PBB belum sepenuhnya optimal.

Pajak Restoran Kota Medan Tahun 2021–2025

Data potensi dan realisasi Pajak Restoran Kota Medan selama tahun 2021–2025 ditampilkan pada Tabel 3.

Tabel 3. Potensi dan Realisasi Pajak Restoran Kota Medan Tahun 2021–2025

No	Tahun Anggaran	Potensi (Miliar Rp)	Realisasi (Miliar Rp)
1	2021	250,85	192,95
2	2022	347,26	295,84
3	2023	383,26	357,47
4	2024	417,26	387,55
5	2025	450,00	406,08

Berdasarkan Tabel 3, potensi Pajak Restoran meningkat secara konsisten selama periode penelitian, dari Rp250,85 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp450,00 miliar pada tahun 2025. Realisasi penerimaan juga menunjukkan tren peningkatan dari Rp192,95 miliar menjadi Rp406,08 miliar. Selisih antara potensi dan realisasi semakin kecil setiap tahun, yang menunjukkan adanya peningkatan efektivitas pemungutan Pajak Restoran di Kota Medan.

Pembahasan

Potensi Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Restoran dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maupun Pajak Restoran memiliki potensi yang besar dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan. Rata-rata rasio potensi PBB mencapai 131,27%, sedangkan Pajak Restoran sebesar 114,62%. Kedua rasio tersebut berada di atas 100%, yang menunjukkan bahwa realisasi penerimaan masih berada di bawah potensi yang tersedia sehingga masih terdapat ruang untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah.

PBB memiliki potensi yang lebih besar dibandingkan Pajak Restoran karena objek pajaknya mencakup tanah dan bangunan yang terus bertambah seiring perkembangan kawasan permukiman, perdagangan, dan properti di Kota Medan. Namun, tingginya potensi tersebut belum sepenuhnya dapat direalisasikan akibat masih adanya kendala dalam pendataan objek pajak, pembaruan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta tingkat kepatuhan wajib pajak. Sebaliknya, Pajak Restoran menunjukkan rasio potensi yang lebih rendah, yang mengindikasikan bahwa realisasi penerimaannya semakin mendekati potensi yang tersedia. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengelolaan Pajak Restoran relatif lebih optimal dibandingkan PBB.

Temuan ini sejalan dengan Teori Desentralisasi Fiskal yang menyatakan bahwa pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan daerah guna meningkatkan kemandirian fiskal (Mardiasmo, 2021). Semakin besar potensi pajak yang mampu dimanfaatkan, semakin besar pula kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan melalui PAD.

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Restoran terhadap Pendapatan Asli Daerah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PBB memberikan kontribusi rata-rata sebesar 19,07% terhadap PAD Kota Medan, sedangkan Pajak Restoran memberikan kontribusi sebesar 9,74%. Dengan demikian, PBB masih menjadi salah satu penyumbang utama PAD dibandingkan Pajak Restoran.

Meskipun demikian, kontribusi PBB cenderung mengalami penurunan selama periode penelitian. Kondisi tersebut bukan disebabkan oleh menurunnya penerimaan PBB, tetapi karena pertumbuhan PAD Kota Medan berlangsung lebih cepat dibandingkan peningkatan penerimaan PBB. Sebaliknya, kontribusi Pajak Restoran menunjukkan tren yang relatif stabil karena didukung oleh perkembangan sektor kuliner yang terus meningkat di Kota Medan.

Hasil ini menunjukkan bahwa kedua jenis pajak memiliki peran yang berbeda dalam pembentukan PAD. PBB memberikan kontribusi yang lebih besar karena memiliki basis objek pajak yang luas, sedangkan Pajak Restoran memiliki peluang pertumbuhan yang tinggi seiring berkembangnya sektor jasa dan konsumsi masyarakat. Oleh karena itu, optimalisasi kedua jenis pajak perlu dilakukan secara berkelanjutan agar mampu memperkuat kemandirian fiskal daerah.

Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Restoran serta Implikasinya terhadap Pendapatan Asli Daerah

Berdasarkan hasil penelitian, rata-rata efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 77,41%, sedangkan efektivitas Pajak Restoran mencapai 87,70%. Hasil tersebut menunjukkan bahwa kemampuan Pemerintah Kota Medan dalam merealisasikan penerimaan Pajak Restoran lebih baik dibandingkan Pajak Bumi dan Bangunan.

Rendahnya efektivitas PBB menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai kendala dalam pemungutan pajak, seperti belum optimalnya pemutakhiran data objek pajak, adanya tunggakan pajak, serta tingkat kepatuhan wajib pajak yang belum maksimal. Sebaliknya, efektivitas Pajak Restoran yang relatif tinggi mengindikasikan bahwa sistem pengelolaan dan pengawasan terhadap sektor restoran telah berjalan lebih baik sehingga sebagian besar potensi penerimaan berhasil direalisasikan.

Temuan tersebut mendukung teori desentralisasi fiskal yang menekankan pentingnya kapasitas pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber pendapatan secara efektif. Tingginya efektivitas pemungutan pajak akan meningkatkan kemampuan daerah dalam membiayai pembangunan melalui PAD sekaligus memperkuat kemandirian fiskal daerah.

Berdasarkan hasil penelitian, Pemerintah Kota Medan perlu terus meningkatkan optimalisasi penerimaan PBB melalui pembaruan data objek pajak, penyesuaian NJOP secara berkala, peningkatan pengawasan, serta peningkatan kepatuhan wajib pajak. Di sisi lain, keberhasilan pengelolaan Pajak Restoran perlu dipertahankan melalui digitalisasi sistem perpajakan, pengawasan transaksi usaha, serta perluasan basis wajib pajak baru. Upaya tersebut diharapkan mampu meningkatkan penerimaan pajak daerah dan memperkuat Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.

Upaya Pemerintah dalam Mengoptimalkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Restoran

Berdasarkan hasil analisis potensi, kontribusi, dan efektivitas, diketahui bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Restoran masih memiliki peluang yang besar untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan. Meskipun kedua jenis pajak menunjukkan kontribusi yang cukup baik terhadap PAD, realisasi penerimaannya masih belum sepenuhnya mencapai potensi yang tersedia. Oleh karena itu, diperlukan berbagai upaya strategis dari Pemerintah Kota Medan, khususnya melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), untuk mengoptimalkan penerimaan pajak daerah.

Pada sektor Pajak Bumi dan Bangunan, pemerintah perlu memperkuat kegiatan pendataan dan pemutakhiran objek serta subjek pajak secara berkala agar seluruh objek pajak yang mengalami perubahan maupun pembangunan baru dapat tercatat dalam basis data perpajakan. Selain itu, penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dilakukan secara berkala sesuai kondisi pasar akan membantu meningkatkan akurasi dasar pengenaan pajak sehingga potensi penerimaan dapat lebih optimal.

Sementara itu, pada sektor Pajak Restoran, pemerintah perlu memperluas basis pajak melalui pendataan terhadap restoran, rumah makan, kafe, dan usaha kuliner baru yang terus berkembang di Kota Medan. Pengawasan terhadap pelaporan omzet wajib pajak juga perlu diperkuat agar besarnya pajak yang disetor sesuai dengan aktivitas usaha yang sebenarnya. Pemanfaatan sistem pembayaran dan pelaporan pajak berbasis digital (*e-tax system*) dapat meningkatkan transparansi transaksi sekaligus meminimalkan potensi kebocoran penerimaan pajak daerah.

Selain optimalisasi administrasi perpajakan, peningkatan kepatuhan wajib pajak juga menjadi faktor penting dalam meningkatkan penerimaan daerah. Pemerintah perlu melaksanakan sosialisasi dan edukasi perpajakan secara berkelanjutan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pajak sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah. Di samping itu, penerapan

pengawasan yang lebih efektif serta penegakan sanksi administratif terhadap wajib pajak yang tidak patuh diharapkan mampu meningkatkan tingkat kepatuhan dan mendorong tercapainya target penerimaan pajak.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PBB memiliki potensi penerimaan yang lebih besar dibandingkan Pajak Restoran, sedangkan Pajak Restoran memiliki tingkat efektivitas yang lebih tinggi dalam realisasi penerimaannya. Oleh karena itu, strategi pemerintah perlu disesuaikan dengan karakteristik masing-masing jenis pajak. Pada PBB, kebijakan sebaiknya difokuskan pada optimalisasi potensi yang belum tergarap melalui intensifikasi dan ekstensifikasi pajak. Sebaliknya, pada Pajak Restoran, pemerintah perlu mempertahankan tingkat efektivitas yang telah dicapai sekaligus memperluas basis wajib pajak seiring dengan pertumbuhan sektor kuliner di Kota Medan.

Dengan penerapan berbagai strategi tersebut, Pemerintah Kota Medan diharapkan mampu meningkatkan optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan maupun Pajak Restoran sehingga kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah semakin besar. Peningkatan penerimaan pajak daerah pada akhirnya akan memperkuat kemandirian fiskal daerah serta mendukung penyelenggaraan pembangunan dan pelayanan publik secara berkelanjutan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan menganalisis potensi, kontribusi, dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Pajak Restoran dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan selama periode 2021–2025. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua jenis pajak memiliki potensi yang besar untuk meningkatkan PAD, yang ditunjukkan oleh nilai potensi yang secara konsisten lebih tinggi dibandingkan realisasinya. Rata-rata rasio potensi PBB sebesar 131,27%, sedangkan Pajak Restoran sebesar 114,62%, yang mengindikasikan masih terdapat ruang optimalisasi penerimaan, terutama pada sektor PBB.

Dari sisi kontribusi, Pajak Bumi dan Bangunan memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap PAD Kota Medan dibandingkan Pajak Restoran. Rata-rata kontribusi PBB mencapai 19,07%, sedangkan Pajak Restoran sebesar 9,74%. Meskipun demikian, efektivitas penerimaan Pajak Restoran lebih tinggi dibandingkan PBB, dengan rata-rata efektivitas masing-masing sebesar 87,70% dan 77,41%. Temuan ini menunjukkan bahwa kinerja pemungutan Pajak Restoran relatif lebih optimal dalam mengonversi potensi menjadi penerimaan riil.

Penelitian juga menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Medan melalui Badan Pendapatan Daerah telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah, antara lain melalui pemutakhiran data objek dan subjek pajak, digitalisasi pelayanan perpajakan, peningkatan sosialisasi kepada wajib pajak, penguatan pengawasan dan penagihan, serta pelaksanaan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak. Upaya-upaya tersebut berkontribusi terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah, meskipun masih diperlukan optimalisasi agar seluruh potensi penerimaan dapat direalisasikan secara maksimal.

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya menganalisis dua jenis pajak daerah, yaitu Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Restoran, dengan periode pengamatan tahun 2021–2025 menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif. Penelitian ini juga belum mengkaji faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan pemungutan pajak maupun aspek perilaku kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, hasil penelitian ini menggambarkan kondisi empiris selama periode penelitian dan masih terbuka peluang untuk dikembangkan melalui cakupan variabel, periode, maupun metode analisis yang lebih luas.

Saran

Pemerintah Kota Medan, khususnya Badan Pendapatan Daerah, perlu terus mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan melalui pemutakhiran data objek pajak, peningkatan kepatuhan wajib pajak, serta penguatan sistem pengawasan dan penagihan. Pada sektor Pajak Restoran, optimalisasi dapat dilakukan melalui perluasan basis pajak, pemanfaatan teknologi informasi secara lebih maksimal, serta peningkatan pengawasan terhadap pelaporan omzet wajib pajak agar potensi kebocoran penerimaan dapat diminimalkan.

Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk memperluas ruang lingkup penelitian dengan memasukkan jenis pajak daerah lainnya, menggunakan periode pengamatan yang lebih panjang, serta menerapkan metode analisis yang lebih komprehensif, seperti analisis faktor-faktor yang memengaruhi penerimaan pajak atau metode ekonometrika. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih mendalam mengenai optimalisasi Pendapatan Asli Daerah dan mendukung perumusan kebijakan pengelolaan pajak daerah yang lebih efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Adri, M. J. (2024). Pengaruh pendapatan asli daerah (PAD) dan belanja modal terhadap kinerja keuangan pada Pemerintah Provinsi Riau. *JALAK: Jurnal Akuntansi Lancang Kuning*, 2(6), 527–538.
- Arikunto, S. (2021). *Prosedur penelitian: Suatu pendekatan praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Dinata, M. S., Aprilia, N. A., Yudhasamara, S. P., & Susilo, D. E. (2024). Analisis efektivitas pajak daerah dan retribusi terhadap pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Jombang tahun 2019–2023. *Majalah Ilmiah Cahaya Ilmu*, 6(1), 21–39.
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2026). *Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Diakses dari <https://djpk.kemenkeu.go.id>
- Hafsah. (2022). Efektivitas pengendalian intern penerimaan pajak bumi bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. *Jurnal Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU)*, 1–13.
- Halim, A. (2021). *Manajemen keuangan sektor publik: Problematika penerimaan dan pengeluaran pemerintah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Heriyanto, G., & Rioni, Y. S. (2025). Analisis efektivitas kontribusi pajak daerah terhadap pendapatan asli daerah (PAD) Kota Medan. *Economics and Digital Business Review*, 7(1), 347–356.
- Hidayanti, N., & Fauzan. (2024). Analisis peranan anggaran pendapatan asli daerah sebagai alat perencanaan dan pengendalian biaya pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 25(1), 1–6.
- Khasanah, E. N., & Aldiyanto, F. R. (2023). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak daerah terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Gunungkidul DIY. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 24(1), 1–12.
- Mahmudi. (2021). *Manajemen keuangan daerah*. Jakarta: Erlangga.
- Mardiasmo. (2021). *Perpajakan* (18th ed.). Yogyakarta: Andi.
- Marhani, Y. (2026). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak restoran, pajak hotel, dan pajak hiburan serta pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) terhadap pendapatan asli daerah (PAD). *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 11(1), 564–576.
- Oktariansyah., Saladin, H., & Deasari, R. (2023). Analisis kontribusi pajak hiburan dan pajak parkir pada pendapatan asli daerah (PAD) Kota Palembang. *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research*, 3(4), 10357–10371.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah.
- Putri, L. W., Afifudin., & Anwar, S. A. (2022). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak hotel terhadap peningkatan pendapatan asli daerah (Studi kasus pada Badan Pendapatan Daerah Kota Batu tahun 2018–2020). *E-JRA*, 11(2), 79–87.
- Romadhona, A. F., & Ma'ruf, M. F. (2025). Upaya peningkatan potensi pendapatan asli daerah melalui intensifikasi pajak kendaraan bermotor (Studi pada penerapan skema opsen pajak kendaraan bermotor wilayah Surabaya Timur). *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 3(2), 359–375.
- Rudi. (2021). *Ekonomi otonomi daerah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Sagaf, U., Mastorat., Haris, A., Ferdiansyah., Irwansyah, A., & Husniah, D. (2024). Analisis kontribusi pajak parkir dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah. *J-ESA: Jurnal Ekonomi Syariah*, 7(2), 12–22.
- Siahaya, S. L., & Aponno, C. (2025). Analisis efektivitas dan kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Maluku Tengah. *Journal Accounting Issues*, 2(1), 22–33.

Sugiyono. (2021). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Wirawan, & Suhartono, R. (2018). *Perpajakan* (2nd ed.). Jakarta: Mitra Wacana Media.

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Waluyo. (2021). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.