

**ANALISIS KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
TERHADAP ANGGARAN PENDAPATAN BELANJA
DAERAH KOTA MEDAN**

TESIS



Oleh

**AHMAD MAHDI
NPM : 041 803 019**

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM BISNIS
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2007**

**ANALISIS KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
TERHADAP ANGGARAN PENDAPATAN BELANJA
DAERAH KOTA MEDAN**

TESIS

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh
Gelar Magister Hukum Pada Program Pascasarjana
Universitas Medan Area



Oleh

**AHMAD MAHDI
NPM : 041 803 019**

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM BISNIS
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2007**

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM BISNIS
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

LEMBAR PERSETUJUAN

N a m a : AHMAD MAHDI

N P M : 041 803 019

**Judul : Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap
Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kota Medan**

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Budiman Ginting., SH., M.Hum.

Prof. Dr. H. Tan Kamello SH. MS.

**Ketua Program Studi
Magister Hukum Bisnis**

Direktur

Arif., SH., MH.

Drs. Heri Kusmanto., MA

ANALISIS KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHADAP ANGGARAN PENDAPATAN BELANJA DAERAH KOTA MEDAN

Ahmad Mahdi

ABSTRAK

Ketergantungan penerimaan dalam negeri dari sektor migas dalam jangka panjang mempunyai dampak yang kurang baik. Minyak bumi sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dalam jangka panjang akan terus berkurang dan mungkin pada suatu saat akan habis. Oleh karenanya pemerintah telah menentukan kebijaksanaan yang menitikberatkan penerimaan dalam negeri di luar sektor migas, terutama dari sektor perpajakan. Sesungguhnya sumbangan pendapatan negara, termasuk pendapatan daerah dari sektor perpajakan sangat strategis dan cukup menjanjikan, asalkan pengelolaannya dilakukan secara profesional, jujur dan transparansi. Pasalnya, sektor perpajakan di Indonesia, terutama di kota-kota besar, seperti Kota Medan adalah sangat besar bantuannya dalam penerimaan pendapatan negara atau pendapatan daerah. Bahkan terjadi peningkatan secara terus-menerus dari tahun ke tahun. Sekalipun peluang mendapatkan pemasukan daerah sangat besar potensinya dari sektor perpajakan, tetap saja tidak banyak membawa arti apa-apa kalau tidak dikelola, dimenej dengan baik sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penelitian ini melahirkan beberapa permasalahan yang sangat perlu diteliti sebagai berikut: bagaimana kontribusi PBB terhadap APBD Kota Medan, bagaimana efektivitas Undang-undang perpajakan dalam meningkatkan kesadaran masyarakat Kota Medan dalam pembayaran PBB, dan apa hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Dinas Pendapatan Kota Medan dalam pemungutan PBB pada masyarakat.

Penelitian ini merupakan tipe *penelitian deskripsi* dengan analisis datanya bersifat *deskriptif analitis*. *Deskripsi* maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang analisis kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap anggaran pendapatan belanja daerah. Sedangkan *deskriptif* artinya dalam penelitian ini analisis data tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lainnya, serta analitis, artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi, bersifat infrensial, berdasarkan data dari sample digeneralisasi menuju ke populasi data. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis sosiologis (*sosio legal approach*) atau pendekatan hukum sosiologis/empiris.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat dikemukakan bahwa kontribusi PBB terhadap APBD Kota Medan sangat besar dan mengalami peningkatan yang cukup signifikan pada setiap tahunnya, terutama dalam 4 (empat) tahun terakhir ini, terhitung mulai tahun 2003 sampai tahun 2005. Fakta

membuktikan terjadi peningkatan pendapatan daerah dalam bidang PBB yang cukup menggembirakan, yakni terjadi peningkatan yang cukup signifikan antara SPPT dan Ketetapan dari tahun ke tahun. Tahun 2003 jumlah SPPTnya adalah 348.741, sedangkan jumlah SPPT pada tahun 2004 adalah 360.053. Berarti telah terjadi peningkatan jumlah SPPT antara tahun 2003 dengan 2004 sebanyak 11.312. Sedangkan jumlah SPPT antara 2004 dengan 2005 terjadi peningkatan SPPT sebanyak 9.872. Kemudian terjadi lagi peningkatan SPPT antara tahun 2005 dengan 2006 sebanyak 4.389. Jika terjadi peningkatan SPPT secara otomatis juga akan terjadi peningkatan jumlah ketetapan untuk setiap tahunnya. Dalam data ini terdapat peningkatan jumlah ketetapan antara tahun 2003 dengan 2004 sebanyak 39.486.304.144. Kemudian bertambah lagi jumlah ketetapan antara tahun 2004 dengan 2005 sebanyak 6.063.719.903 dan jumlah ketetapan SPPT antara tahun 2005 dengan 2006 sebanyak 21.307.487.945. Tingginya kontribusi PBB terhadap APBD Kota Medan lebih dipengaruhi oleh empat faktor berikut, yakni adanya pemutihan data, adanya peningkatan kelas objek pajak, peningkatan kesadaran masyarakat wajib pajak dan peningkatan SDM aparat perpajakan. Penerapan Undang-undang Perpajakan di Kota Medan belum berlaku secara efektif sebagaimana yang diharapkan. Terbukti banyaknya undang-undang perpajakan yang telah diperbaharui mulai dari Undang-undang No 6 tahun 1983 sampai sekarang. Tidak efektifnya Undang-undang Perpajakan di tengah-tengah masyarakat disebabkan oleh pembentukan materi hukumnya (*rechtsvorming*) tidak digali dari pandangan hidup masyarakat (*valuasistem*), sehingga tidak sesuai dengan cita-cita hukum (*rechtidea*) dan perasaan hukum (*rechtsgevoel*) masyarakat. Dalam penerimaan APBD Kota Medan, ternyata dalam pengelolaan perpajakan masih ditemukan berbagai kendala dan rintangan yang perlu diatasi, antara lain: rendahnya pemahaman masyarakat terhadap perpajakan, rendahnya pemahaman aparat perpajakan terhadap Undang-undang Perpajakan, belum adanya data yang akurat tentang objek pajak yang ada di wilayah Kota Medan, objek pajak terlalu besar, wajib pajak yang tidak berada di tempat, tidak ada sanksi yang tegas yang ditawarkan oleh Undang-undang Perpajakan, dan rendahnya nilai denda bagi masyarakat wajib pajak yang lalai dalam membayar PBBnya.

ANALISIS LAND AND BUILDING TAX CONTRIBUTION TO LOCAL BUDGET OF MEDAN CITY

Ahmad Mahdi

ABSTRACT

Dependency domestic earning from oil and gas sector in a long term has a negative impact. Fossil fuel as unrenewable sources in a long term is decrease and in a certain time will be lost. Therefore, government take a policy that focused to domestic earning from out oil and fuel sector such as in taxes sector is very contribution of state earning include the local earning from taxes sector is very strategy and profitable if this sector managed professionally, fair and transparent. In fact, the taxes sector in Indonesia, specially the big cities such as Medan city has a big contribution to the state and local earning. Even there is increasing in each year. Although there is opportunity for local earning from taxes sector, it is not significant if it did not managed professionally based on the valid regulations. In this study, there are any issues that must be studied such as : what the contribution of land and building tax to local budget of Medan city, what the affectivity of taxes rule in order to aware the people in Medan to pay land and building tax and that obstacles faced by Earning Office of Medan city in collecting land and building tax from the society in Medan city.

This study is a descriptive study by analysis the analytic descriptive data. Descriptive means that this study aims to describe the analysis of land and building descriptive means that in this study the data analysis is out from the sample coverage, deductive and based on general theory or concept applied to describe data or to confirm the corporation or correlation of the data, and analysis means that in this study the data analysis directed to population, inferential, based on the sample generalized to data population. The approach method applied in this study is socio legal approach.

Based on the results of study and discussion, it is indicated that contribution of land and building tax to local budget of Medan city is very high and increase significantly in each year specially during the last 4 (four) years since 2003 up to 2005. The fact indicates that there is increasing of local budget in land and building tax sector significantly, i.e there is a significant increasing between SPPT and determination from year to year. In 2003, the number of SPPT is 348.741, while in 2004 the number of SPPT is 360.053. it means there is an increasing of number of SPPT between 2003 to 2004 for 11.312. While the number of SPPT between 2004 and 2005, there is increasing of SPPT for 9,872 and. While the number of SPPT between 2004 and 2005 and 2006 for 4.389. The higher of number of SPPT, the higher of determination number for each year. In this data, there is increasing of determination is between 2003 and 2004 for 39.486.304.144. And the number of determination is increase between 2004 and 2005 for 6.063.719.903 and the SPPT determination between 2005 and 2006 for 21.307.487.945. The higher of land and building tax contribution to local budget of Medan city influenced by four factors, i.e the renewed data, the addition of tax

object class, increasing of society awareness and the increasing of human resources capability in tax office. Implementation of Tax Act in Medan city has not yet effective as desired. In fact, more of tax act that have be revised such as Act No. 6 of 1983 and another acts. This condition caused by the determination of law material (*rechtsvorming*) has not yet built from the living way of society (*valuaystem*), so there is not suitability between the law desires (*rechtidea*) and law feeling (*rechtsgevool*) in the society. In local budget of Medan city, there are any problems in tax management that must be solved such as : the lower of society understanding to the tax, the lower of understanding of government official in tax to the *taxs* act, there are not *accurete* data about the tax objects in Medan city, the big number of tax object, the tax payer is not on the *lacion*, there is not a sanction applied by the tax act and the lower of fine to the tax payer who neglect in payment their land and building tax.

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur Peneliti panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas perkenan-Nya akhirnya Peneliti dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan judul : Analisis Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kota Medan.

Karya ini merupakan salah satu syarat Akademik yang harus dipenuhi Mahasiswa Program Pascasarjana Hukum Bisnis Universitas Medan Area untuk menyelesaikan studi guna memperoleh gelar Magister Hukum.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. A. Ya'kub Mantondang, MA, selaku Rektor Universitas Medan Area;
2. Bapak Drs. Heri Kusmanto, MA, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Medan Area;
3. Bapak Arif, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Bisnis Universitas Medan Area;
4. Ibu Elvi Zahara Lubis, SH, M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi
5. Bapak Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I;
6. Bapak Prof. Dr. H. Tan Kamello, SH, M.S sekaligus Dosen Pembimbing II;
7. Bapak/Ibu Staf Pengajar Program Studi Magister Hukum Bisnis Universitas Medan Area;
8. Rekan-rekan seangkatan pada program studi Magister Hukum Bisnis

Universitas Medan Area.

Dalam hal kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tinggi untuk ketabahan, keikhlasan serta kesabaran yang diberikan kepada Peneliti oleh Istri Tercinta dan semua anak-anakku semoga upaya ayah ini dapat kalian jadikan semangat untuk mengejar ilmu, karena untuk ilmu tidak dikenal adanya batas usia.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih banyak kekurangannya dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik, saran, dan masukan guna menuju kearah kesempurnaan suatu karya tulis, sehingga nantinya penulisan ini dapat lebih mendekati kesempurnaan. Sebagai penutup kiranya harapan Penulis karya ini dapat bermanfaat bagi Penulis dan juga bagi para pembacanya.

Medan, Pebruari 2007
Penulis,

Ahmad Mahdi
NPM : 04 180 3019

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	6
1. Kerangka Teori.....	6
2. Kerangka Konsep.....	25
F. Metode Penelitian	26
1. Desain Penelitian.....	26
2. Populasi dan Sample	27
3. Metode Pengumpulan Data.....	28
4. Analisis Data	29
BAB II KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHADAP ANGGARAN PENDAPATAN DAN BELANJA DAERAH	30
A. Pengertian Pajak, Wajib Pajak dan PBB	30
B. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	37
C. Kontribusi PBB Terhadap APBD Kota Medan.....	45

BAB III EFEKTIVITAS UNDANG-UNDANG PERPAJAKAN KAITANNYA DENGAN KESADARAN MASYARAKAT DALAM MEBAYAR PAJAK	74
A. Kesadaran Hukum Masyarakat Pajak	74
B. Prosedur Pengajuan Keberatan.....	75
C. Keefektifan Undang-undang Perpajakan di Kota Medan.....	79
BAB IV HAMBATAN YANG DIHADAPI DINAS PENDAPATAN KOTA MEDAN DALAM PEMUNGUTAN PAJAK.....	93
A. Monografi Kota Medan.....	93
B. Kendala dalam Pengelolaan Pajak	98
C. Upaya Mengatasi Hambatan dalam Pengelolaan Pajak	106
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	120
A. Kesimpulan	120
B. Saran	122
DAFTAR PUSTAKA.....	123

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara dalam menyelenggarakan pemerintahan mempunyai kewajiban untuk menjaga kepentingan rakyatnya, baik dalam bidang kesejahteraan, keamanan, pertahanan maupun dalam bidang pendidikan. Konsep ini tentunya sesuai dengan tujuan negara yang tercantum dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 pada alinea IV yang berbunyi : "Negara melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial".

Secara kontekstual petikan Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 di atas mengandung makna bahwa satu sisi Negara dalam hal ini Pemerintah berkewajiban untuk memberikan perlindungan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali. Pada sisi lain, rakyat juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi terhadap Negara sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, di antaranya rakyat berkewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang disetor kepada Negara yang akan dipergunakan untuk kepentingan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dalam bentuk pembangunan di berbagai bidang kehidupan.

Pasal 23 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan bahwa segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang. Penjelasan lebih rinci lagi dinyatakan dalam penjelasan Undang-undang Dasar 1945 bahwa betapa

caranya rakyat sebagai bangsa akan hidup dan dari mana didapatnya belanja buat hidup, harus ditetapkan oleh rakyat. Rakyat menentukan nasibnya sendiri, karena itu juga cara hidupnya. Oleh karena penetapan belanja mengenai hak hak rakyat untuk menentukan nasibnya sendiri, maka segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat, seperti pajak dan lainnya, harus ditetapkan dengan undang-undang yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat.

Demikianlah pengarahannya dari Undang-undang Dasar 1945 mengenai perpajakan yang harus dijunjung tinggi dan ditaati oleh seluruh rakyat terutama bagi masyarakat wajib pajak.

Kewajiban membayar pajak PBB tersebut hanya dibebankan kepada rakyat yang telah memenuhi keriteri yang ditentukan berdasarkan undang-undang. Jadi tidak seluruh rakyat dibebankan membayar PBBnya, namun hanya bagi mereka yang tergolong kategori wajib pajak. Oleh karenanya, penunaian pembayaran pajak adalah sesuatu hal yang sangat logis dan tidak bersifat pembebanan bagi rakyat, karena yang diwajibkan membayar PBB adalah khusus bagi rakyat yang mampu sesuai standar ketentuan peraturan yang berlaku.

Dari uraian di atas terlihat bahwa berdasarkan pertimbangan kepentingan rakyat, negara memerlukan dana guna memenuhi kebutuhan dan kepentingan tersebut. Dana yang akan dikeluarkan nantinya, tentu didapat dari rakyat itu sendiri, terutama dari sektor perpajakan.

Perlu disadari bahwa peranan penerimaan dalam negeri dari sektor pajak semakin mendapat porsi lebih besar dibandingkan penerimaan dalam negeri dari sektor minyak bumi dan gas alam (migas). Perlu disadari bahwa ketergantungan penerimaan dalam negeri dari sektor migas dalam jangka panjang mempunyai

DAFTAR PUSTAKA

- Barata, Atep Adya, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Armico, tt, tp, Jakarta.
- Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. Raja Grafindo Persada, tt, Jakarta.
- Brotodiharjo, Santoso R, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Eresco, 1987, Bandung.
- Faisal, Sanapiah, *Format-format Penelitian Sosial*, 1992, Rajawali Press, Jakarta.
- Fuady, Muir, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Buku Keempat, PT. Citra Aditya, 1997, Bandung.
- Hanata Bwoga, Yoseph Agus BBN, Tony Marsyahrul, *Pemeriksaan pajak di Indonesia*, Grasindo, 2005, Jakarta.
- Hidayat, Muhammad Zaindan Dodo Syarief, *Himpunan Undang-undang Perpajakan 2003*, PT. Citra Aditya Bakti, 2004, Bandung.
- Ilyas, Wirawan B. Ricard Burton, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, 2004, Jakarta.
- Kansil C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum dan tata Hukum Indonesia*, PN. Balai Pustaka, 1979, Jakarta.
- Lasmana, Eko, *Sistem Perpajakan di Indonesia*, Prima Campus Grafika, 1994, Jakarta.
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi tahun 2003, Andi, 2004, Yogyakarta.
- Muljana B.S., *Perencanaan Pembangunan Nasional*, UI Press, 2001, Jakarta.
- Panduan Pelaksanaan Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Edisi VI, Dikti, 2002, Jakarta.
- Peter....., *Hukum dan Perkembangan Sosial*, Pustaka Sinar Harapan, Buku III, 1990, Jakarta.
- Peters.A.A.G dkk, *Hukum dan Perkembangan Sosial*, Pustaka Sinar Harapan, 1988, Jakarta.
- Republik Indonesia, Tahun 1985 jo UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Republik Indonesia, 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan.

- Republik Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan R I, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1988, Edisi Pertama, Balai Pustaka, Jakarta.
- Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Pajak dan Yayasan Bina Pembangunan, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Bina Rena Pariwisata, 1992, Jakarta.
- Singarimbun, Masri, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Cet.II, 1995, Jakarta.
- Soekanto, dan Sri Mahmuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, 1990, Radjawali Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif*, 1995, PT.Raja Grafindo, Jakarta.
-, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Cet.III, 1986, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, 1982, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Subagio dan Selamet Supriatna, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, tth, Alumni Pressindo, Jakarta.
- Subagyo, Joko P, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, 1997, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, 1985, PT. Intermasa, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, 1998, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Tunggal, Hadi Setia, *5 Undang-undang Perpajakan Baru Tahun 2000*, Harvarindo, 2001, Jakarta.
- Utrecht E/Moh. Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Cet.XI, 1983, Jakarta.