

**IMPLEMENTASI PERATURAN WALIKOTA BINJAI
NOMOR 47 TAHUN 2017 TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN DAN KAITANNYA DENGAN
INTENSIFIKASI PENERIMAAN PBB P2 DI KOTA BINJAI**

TESIS

Oleh

**AHMAD FAUZAN NASUTION
171801013**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2019**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK
HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kaitannya dengan Intensifikasi Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai.

N a m a : Ahmad Fauzan Nasution

N I M : 171801013

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II



DR. Ir. Siti Mardiana, M.Si



DR. Isnaini, SH, M.Hum

Ketua Program Studi
Magister Ilmu Administrasi Publik


Dr. Warjio, MA

Direktur


Prof. Dr. Ir. Retna Astuti K., MS

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Medan, Mei 2019

Yang menyatakan,



Ahmad Fauzan Nasution

UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK
HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kaitannya dengan Intensifikasi Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai.

N a m a : Ahmad Fauzan Nasution

N I M : 171801013

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II



DR. Ir. Siti Mardiana, M.Si



DR. Isnaini, SH, M.Hum

Ketua Program Studi
Magister Ilmu Administrasi Publik


Dr. Warjio, MA

Direktur


Prof. Dr. Ir. Retna Astuti K., MS

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Medan, Mei 2019

Yang menyatakan,



Ahmad Fauzan Nasution

KATA PENGANTAR

Dengan mengharap ridho dari Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT, puji syukur Peneliti ucapkan kepada-Nya yang telah memberikan petunjuk dan hidayah-Nya, sehingga Peneliti dapat menyelesaikan Tesis ini yang merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Administrasi Publik (MAP) pada Universitas Medan Area. Adapun judul penelitian ini adalah **“Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kaitannya dengan Intensifikasi Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai”**.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi materi maupun tata penulisan. Oleh karena itu Peneliti sangat mengharapkan saran dan masukan yang bersifat membangun untuk penyempurnaan di masa mendatang.

Medan, Mei 2019
Peneliti,

Ahmad Fauzan Nasution
NPM. 171801013

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis sanjungkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kaitannya Dengan Intensifikasi Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai”**.

Dalam penyusunan Tesis ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan materil maupun dukungan moril dan membimbing (penulisan) dari berbagai pihak. Untuk itu penghargaan dan ucapan terima kasih disampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Medan Area, Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc.
2. Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area, Prof. Dr. Ir. Hj. Retna Astuti Kuswardani, MS
3. Ketua Program Studi Magister Adminstrasi Publik, Dr. Warjio, MA.
4. Komisi Pembimbing : DR. Ir. Siti Mardiana, M.Si dan DR. Isnaini, SH, M.Hum.
5. Kedua orang tua tercinta almarhum ayahanda H. Abdul Fattah Nasution dan Ibunda Hj. Zatil Wardy Lubis.
6. Istri tercinta Yulviane Ramadhona, S.Si dan kedua buah hati tersayang Fadhil Zahran Nasution dan Fariz Hafizhan Nasution.
7. Seluruh keluarga (kakak, adik, mertua, om, tante, keponakan) yang telah mendoakan dan mensupport secara moril dan materiil hingga selesainya perkuliahan ini.

8. Rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Medan Area Magister Ilmu Administrasi Publik angkatan 2017.
9. Seluruh staff Program Pascasarjana Magister Administrasi Publik Universitas Medan Area.
10. Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kota Binjai, khususnya Kepala BPKPAD Kota Binjai Bapak Affan Siregar, SE., beserta seluruh jajarannya.



ABSTRAK

Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan dan Kaitannya Dengan Intensifikasi Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai.

Nama : AHMAD FAUZAN NASUTION
NIM : 171801013
Program Studi : MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK
Pembimbing I : DR. Ir. SITI MARDIANA, M.Si
Pembimbing II : DR. ISNAINI, SH, M.Hum

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB P2 dan Kaitannya Dengan Intensifikasi Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Key informan dalam penelitian ini adalah Kepala BPKPAD Kota Binjai, Kasubbid pada Bidang PBB dan BPHTB sebagai Koordinator, Camat, Lurah, dan warga sebagai informan tambahan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi Peraturan Walikota tentang intensifikasi pengelolaan PBB-P2 di Kota Binjai yaitu faktor komunikasi dan pemanfaatan sumberdaya. Kendala-kendala yang dihadapi antara lain yaitu minimnya sosialisasi kepada masyarakat, dan penentuan target penerimaan PBB P2 tidak melalui penghitungan secara studi akademis melainkan hanya memperkirakan dari ketetapan jumlah PBB se Kota Binjai ditambah besaran piutang. Upaya-upaya intensifikasi dilakukan melalui komunikasi dan koordinasi dengan seluruh *stakeholder* terkait pengelolaan PBB P2 di Kota Binjai, upaya preventif dalam pendekatan kepada masyarakat dan wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran taat pajak, meningkatkan kompetensi para aparatur pengelola PBB P2, melakukan program pemutihan denda PBB P2, penyediaan loket pembayaran tunggakan PBB P2 di Kantor BPKPAD Kota Binjai, melakukan kegiatan pemutakhiran Zona Nilai Tanah (ZNT), melakukan operasi sisir secara rutin, pemanfaatan aplikasi berbasis web, media massa dan elektronik.

Kata Kunci: Implementasi, Intensifikasi, Pajak Bumi dan Bangunan, Wajib Pajak

ABSTRACT

Implementation of Mayor of Binjai Regulation Number 47 of 2017 Concerning the System and Procedure of Collecting Rural and Urban Land and Building Taxes and their Relation to Intensification Revenue of PBB P2 in Binjai City

Name : AHMAD FAUZAN NASUTION
NIM : 171801013
Study Program : MASTER OF PUBLIC ADMINISTRATION
Advisor I : DR. Ir. SITI MARDIANA, M.Si
Advisor II : DR. ISNAINI, SH, M.Hum

This study aims to analyze the Implementation of Mayor Binjai Regulation Number 47 of 2017 concerning the System and Procedure of PBB P2 Collection and its Relation to the Intensification of PBB P2 in the City of Binjai. This research is a qualitative descriptive study. Key informants in this study were the Head of BPKPAD in Binjai City, Head of Sub-Division at the PBB and BPHTB Division as Coordinator, Sub-District Head, Village Head, and residents as additional informants. The results of the study concluded that the factors that influence the implementation of the Mayor's Regulation on intensification of PBB-P2 management in Binjai City are factors of communication and resource use. Constraints faced include the lack of socialization to the community, and the determination of the target of PBB P2 acceptance not through the calculation of academic studies but only estimating from the determination of the number of PBB in the City of Binjai plus the amount of accounts receivable. Intensification efforts are carried out through communication and coordination with all stakeholders related to the management of PBB P2 in Binjai City, preventive efforts in approaches to the community and taxpayers to increase tax compliance awareness, improve the competency of PBB P2 management apparatus, conduct PBB P2 fines whitening programs, providing PBB P2 arrears payment counter at the BPKPAD Office in Binjai City, carrying out updating of the Land Value Zone (ZNT), conducting routine comb operations, utilizing web-based applications, mass media and electronics.

Keywords: Implementation, Intensification, Property Taxes, Taxpayers

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN
PERNYATAAN
KATA PENGANTAR
UCAPAN TERIMA KASIH
ABSTRAK
ABSTRACT
DAFTAR ISI
DAFTAR TABEL
DAFTAR GAMBAR
DAFTAR LAMPIRAN

BAB I	PENDAHULUAN	
	1.1. Latar Belakang	1
	1.2. Perumusan Masalah	7
	1.3. Tujuan Penelitian	8
	1.4. Manfaat Penelitian	8
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	
	2.1. Teori-Teori yang Mendukung	10
	2.1.1. Teori Kebijakan Publik	10
	2.1.2. Implementasi Kebijakan	13
	2.1.3. Tinjauan Umum Pajak	15
	2.1.4. Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Binjai	29
	2.2. Penelitian Terdahulu	30
	2.3. Kerangka Pemikiran	37
BAB III	METODE PENELITIAN	
	3.1. Waktu dan Tempat Penelitian	39
	3.2. Bentuk Penelitian	39
	3.3. Informan Kunci dan Informan Tambahan	41
	3.4. Teknik Pengumpulan Data	42
	3.5. Teknik Analisis Data	43
	3.6. Defenisi Operasional Variabel	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Profil Kota Binjai	46
4.1.1. Geografis	46
4.1.2. Pemerintahan	47
4.1.3. Perekonomian	50
4.2. Hasil Penelitian dan Pembahasan	53
4.2.1. Implementasi Peraturan Walikota tentang Intensifikasi Yang Telah Dilakukan Pemerintah Kota Binjai Dalam meningkatkan Penerimaan PBB P2	53
4.2.2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Implementasi Peraturan Walikota Tentang Intensifikasi Pengelolaan PBB P2	57
4.2.3. Kendala Yang Dihadapi Dalam Usaha Peningkatan Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai	72
4.2.4. Upaya-Upaya Yang Dilakukan Dalam Mengatasi Kendala Dalam Pengelolaan Pengelolaan PBB P2 di Kota Binjai	80

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan	82
5.2. Saran	83

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Target dan Realisasi PBB P2 Kota Binjai Tahun 2016-2018	3
Tabel 3.1. Jadwal Penelitian.....	39
Tabel 3.2. Kriteria Pengambilan Informan.....	41
Tabel 3.3. Tahapan Analisis Data	44
Tabel 3.4. Defenisi Operasional Variabel	45
Tabel 4.1. Target dan Realisasi PBB P2 Kota Binjai 2008-2018	56
Tabel 4.2. Jumlah SPPT PBB P2 se Kota Binjai TA 2008-2018	73
Tabel 4.3. Laporan Realisasi Penerimaan PBB P2 Per Kecamatan Se Kota Binjai TA 2017-2018	76

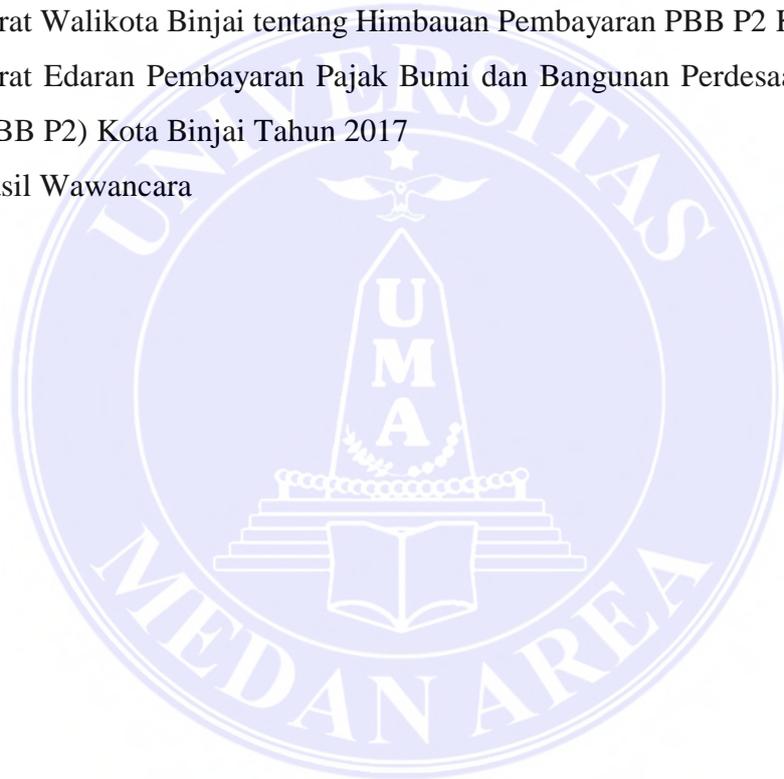


DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Model Implementasi Kebijakan Van Metter dan Van Horn	10
Gambar 2.2. Implementasi Kebijakan Publik	11
Gambar 2.4. Kerangka Pemikiran	38
Gambar 4.1. Peta Wilayah Kota Binjai	49
Gambar 4.2. Jumlah Penduduk Kota Binjai Tahun 2012-2016	52
Gambar 4.3. Launching Aplikasi E Pajak Kota Binjai Tahun	63
Gambar 4.4. Himbauan Membayar PBB P2 di Kota Binjai	64
Gambar 4.5. Petugas sedang Memberikan Surat ketetapan PBB P2 Kepada Wajib Pajak	68
Gambar 4.6. Acara Bimtek Pemutahiran ZNT PBB P2 di Kota Binjai	69
Gambar 4.7. Acara Bimtek Pemutahiran ZNT PBB P2 di Kota Binjai	69

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Permohonan Pengambilan Data dan Wawancara
2. Surat Keterangan Penelitian
3. Target dan Realisasi PBB P2 Kota Binjai tahun 2008 – 2018
4. Jumlah SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) PBB P2 se Kota Binjai TA. 2008 -2018
5. Surat Sekretaris Daerah tentang Himbauan Pembayaran PBB P2 Kota Binjai
6. Surat Walikota Binjai tentang Himbauan Pembayaran PBB P2 Kota Binjai
7. Surat Edaran Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Kota Binjai Tahun 2017
8. Hasil Wawancara



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, maka penyelenggaraan otonomi daerah dilaksanakan dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah. Pemberian kewenangan tersebut tidak semata-mata hanya pelimpahan kekuasaan saja, melainkan juga adanya perubahan pola hubungan keuangan antara pusat dan daerah sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Sebagai konsekuensinya Pemerintah daerah harus memperhatikan satu aspek yang berkaitan dengan pengelolaan keuangan daerah dalam rangka menjalankan fungsi pelayanan kepada masyarakat.

Dengan adanya Undang-Undang otonomi daerah memacu seluruh pemerintah daerah di Indonesia berlomba-lomba untuk menggali potensi yang terdapat di daerahnya masing-masing guna menciptakan pemerintahan daerah yang mandiri dan menciptakan masyarakat yang sejahtera. Berbagai usaha yang diakomodir dalam Undang-Undang dan peraturan yang berlaku diseleenggarakan dalam rangka usaha meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah. Dengan ditambahkan infrastruktur dan perbaikan

infrastruktur yang ada oleh pemerintah daerah, diharapkan akan memacu pertumbuhan perekonomian di daerah.

Untuk mewujudkan kemandirian keuangannya, setiap daerah membutuhkan dana untuk menjalankan aktivitas pemerintahan dan pembangunan, salah satunya yaitu bersumber dari sektor pajak. Pemerintah Kota Binjai melalui Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) sebagai instansi yang mempunyai salah satu tugas pokok dan fungsi sebagai pemungut sekaligus pengelola pajak daerah telah melakukan serangkaian kegiatan untuk mengoptimalkan pendapatan yang bersumber dari pajak daerah. Diantaranya yaitu melakukan ekstensifikasi pajak dan intensifikasi pajak daerah. Peran pemungutan pajak daerah sangat dominan bagi jalannya pembangunan daerah, karena pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dari masyarakat digunakan untuk kesejahteraan masyarakatnya, dengan demikian maka fungsi pajak sangatlah penting.

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berarti seluruh kewenangan dalam hal pemungutan Pajak Daerah sepenuhnya dialihkan kepada Pemerintah Daerah. Berlakunya Undang-Undang tersebut menjadikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah serta diharapkan mampu menjadi salah satu sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang potensial bagi setiap daerah. Kewenangan dalam kegiatan yang terkait dengan PBB-P2 menjadi milik Pemerintah Daerah,

hal itu meliputi proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan terkait PBB-P2.

PBB P2 merupakan salah satu sumber pendapatan yang potensial yang dikelola daerah. Penetapan anggaran dan realisasi PBB P2 Kota Binjai tahun 2014-2017 di Kota Binjai dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1.1.
Target dan Realisasi PBB P2 Kota Binjai Tahun 2016-2018

Tahun	Target	Realisasi	%
2016	7.100.000.000,-	7.312.390.000,-	102,99
2017	11.375.000.000,-	8.802.139.503,-	77,38
2018	12.512.500.000,-	7.706.160.505,-	61,59

Sumber: Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) Kota Binjai 2016-2018

Berdasarkan tabel anggaran dan realisasi penerimaan PBB P2 Kota Binjai tahun 2016-2017 dapat dilihat terjadi kenaikan dalam penetapan target/anggaran penerimaan PBB P2, namun pencapaian realisasi penerimaan PBB P2 dari tahun 2017-2018 mengalami penurunan dari target yang telah ditetapkan yaitu hanya sebesar 77,38% di tahun 2017, dan 61,59% di tahun 2018.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kota Binjai dan Peraturan Walikota Binjai Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kota Binjai mempunyai tugas pokok “Melaksanakan penyelenggaraan Pemerintahan daerah Kota Binjai dalam pengelolaan keuangan daerah, pendapatan dan aset daerah”.

Siregar (2017) menyatakan permasalahan prinsip yang dimiliki oleh seluruh daerah otonom pada umumnya adalah terbatasnya sumber dana pendapatan yang dimiliki, khusus kota binjai permasalahan yang dihadapi dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah sebagai berikut:

1. Penentuan target Pendapatan Asli Daerah (PAD) belum mencerminkan potensi yang sebenarnya;
2. Kurangnya kesadaran Wajib Pajak/Wajib Retribusi untuk memenuhi kewajibannya;
3. Lemahnya sanksi hukum terhadap Wajib Pajak/Retribusi yang menunggak.
4. Pelayanan terhadap Wajib Pajak/Wajib Retribusi masih belum dilaksanakan secara prima;
5. Terbatasnya sumber daya manusia sebagai pelaksana operasional di lapangan;
6. Belum dimilikinya *database* mengenai sumber-sumber PAD;
7. Belum efektifnya sistem pengendalian dan pengawasan di lapangan.

Sedangkan terkhusus dalam pencapaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kota Binjai, terdapat beberapa permasalahan yang dihadapi sebagai berikut:

1. Pelimpahan data pajak dan retribusi terutama data Pajak Bumi dan Bangunan dari kantor pelayanan Pajak yang relatif tidak akurat.
2. Adanya keberatan dari masyarakat selaku wajib pajak yang telah memverifikasi penetapan pajaknya sehingga timbul kendala dalam pencapaian target dari sektor pajak bumi dan bangunan.

3. Adanya ketergantungan terhadap sistem jaringan *online* dari pihak ketiga. Ketergantungan yang sangat tinggi kepada pihak ketiga selaku penyelenggaraan pengadaan sistem jaringan (*online*). Kendala yang timbul apabila dalam penyelenggaraan jaringan tersebut adanya kerusakan atau terputusnya jaringan yang sangat menghambat dalam pengaksesan data.
4. Pandangan aparat yang tidak menyukai perubahan sehingga cenderung untuk stagnan pada keadaan di masa lampau. Pandangan ini menghambat karena di saat peraturan baru diterapkan, kesalahan-kesalahan selalu terjadi berulang.
5. Aparat cenderung mencontoh kepada hal yang sudah ada, dan tidak menyukai perubahan karena perubahan berarti bertambahnya pekerjaan yang harus dilakukan.

Sejak diberlakukannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 62 Tahun 2017 tentang Pengelompokan Kemampuan Keuangan Daerah serta Pelaksanaan dan Pertanggungjawaban Dana Operasional, kedudukan kondisi kemampuan keuangan daerah Kota Binjai yang sebelumnya masuk dalam katagori kota sedang, namun setelah dikeluarkannya peraturan tersebut, pada tahun 2018 Kota Binjai menjadi kategori kota kecil. Kemampuan Keuangan Daerah adalah klasifikasi suatu daerah untuk menentukan kelompok Kemampuan Keuangan Daerah yang ditetapkan berdasarkan formula sebagai dasar penghitungan besaran tunjangan komunikasi intensif, Tunjangan Reses dan Dana Operasional Pimpinan DPRD (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 62 Tahun 2017).

Upaya yang dilakukan oleh BPKPAD Kota Binjai agar pemungutan PBB-P2 dapat dioptimalkan sebagai sumber PAD adalah dengan melakukan

intensifikasi pemungutan PBB-P2. Intensifikasi pajak merupakan optimalisasi penggalan penerimaan pajak terhadap objek pajak serta subjek pajak yang telah tercatat atau terdaftar dalam administrasi pajak, dan dari hasil pelaksanaan ekstensifikasi Wajib Pajak. Pelaksanaan intensifikasi pajak atau penggalan potensi pajak dapat digolongkan menjadi 2, yang pertama adalah dengan cara metode langsung yang menggali potensi pajak melalui SPT dan laporan keuangan yang disampaikan oleh Wajib Pajak dan yang kedua adalah dengan cara metode tidak langsung yang menggali potensi pajak melalui pemanfaatan data di luar SPT tahunan dan laporan keuangan (Purwanto, 2013), sedangkan kegiatan ekstensifikasi pajak dilakukan dengan kegiatan yang berkaitan dengan penambahan jumlah Wajib Pajak terdaftar dan perluasan objek pajak dalam administrasi Direktorat Jenderal Pajak (DJP).

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) BPK-RI tahun 2016 Pemerintah Kota Binjai telah melakukan tindak lanjut dari rekomendasi BPK tahun sebelumnya antara lain dalam menyajikan nilai piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) per 31 Desember 2015 belum melakukan pemutahiran dan validasi data piutang PBB-P2, sehingga BPK tidak dapat memperoleh bukti yang lengkap tentang nilai tersebut di atas, karena tidak tersedia data dan informasi pada satuan kerja terkait yang mengakibatkan BPK tidak dapat meyakini kewajaran penyajian piutang PBB-P2 Pemerintah Kota Binjai Pada Tahun 2015. Pada tahun 2017, BPK RI merekomendasikan untuk melakukan validasi ulang atas validasi penyajian nilai piutang Pajak Bumi dan

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Binjai yang telah dilaksanakan pada tahun 2016 tersebut.

Pemerintah Kota Binjai telah mengeluarkan Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB P2 di Kota Binjai. Tujuan dikeluarkannya peraturan ini merupakan salah satu usaha dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di zaman serba digital untuk terwujudnya tertib administrasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Selain itu juga tujuan dari dikeluarkannya peraturan ini adalah usaha penyempurnakan sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban wajib pajak, penegakan hukum, dan meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2 di Kota Binjai.

Berdasarkan uraian di atas penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kaitannya Dengan Intensifikasi Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai”**.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi implementasi Peraturan Walikota tentang intensifikasi pengelolaan PBB-P2 di Kota Binjai?

2. Apa sajakah kendala-kendala yang dihadapi dalam menjalankan usaha-usaha intensifikasi yang telah dilakukan Pemerintah Kota Binjai dalam meningkatkan Penerimaan PBB-P2?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi implementasi Peraturan Walikota tentang intensifikasi pengelolaan PBB-P2 di Kota Binjai.
2. Untuk menganalisis upaya yang dilakukan dalam mengatasi berbagai kendala yang dihadapi dalam menjalankan usaha-usaha intensifikasi yang telah dilakukan Pemerintah Kota Binjai dalam meningkatkan Penerimaan PBB-P2?

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti, untuk mengetahui dan menganalisis kondisi riil mengenai Peraturan Walikota tentang usaha-usaha intensifikasi yang telah dilakukan dalam meningkatkan Penerimaan PBB-P2 Pemerintah Kota Binjai.
2. Bagi Pemerintah Kota Binjai, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan sumbangan informasi bagi para pengambil keputusan dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya.

3. Bagi peneliti selanjutnya hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan yang nantinya dapat dijadikan sebagai referensi bagi peneliti berikutnya.



BAB II

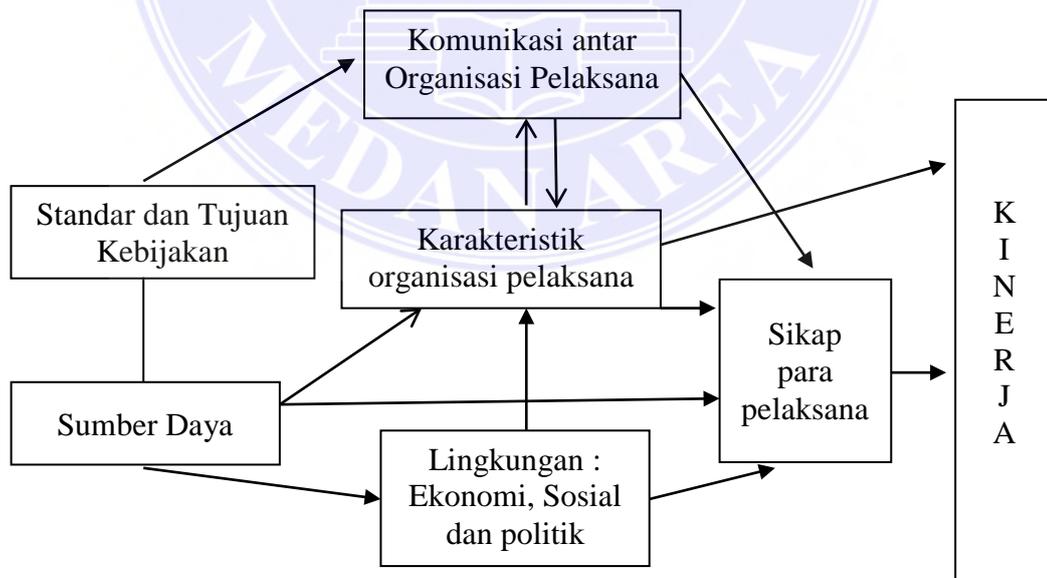
TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Teori-Teori yang Mendukung

2.1.1. Teori Kebijakan Publik

Dalam proses implementasi, kebijakan bermula dari ketika tujuan dan sasaran ditetapkan pada awal suatu kebijakan (Winarno, 2008). Van Metter dan Van Horn memberikan penjelasan mengenai model dasar dari proses implementasi kebijakan yang meliputi enam variabel dan memiliki kaitan antara kebijakan dan kinerja.

Van Metter dan Van Horn memberikan penjelasan mengenai model dasar dari proses implementasi kebijakan yang meliputi enam variabel dan memiliki kaitan antara kebijakan dan kinerja.

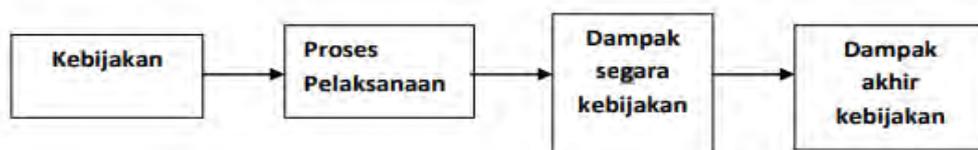


Gambar 2.1. Model Implementasi kebijakan Van Metter dan Van Horn
Sumber : Van Metter dan Van Horn dalam Winarno (2008)

Bila dilihat berdasarkan teknik atau model implementasi kebijakan yang berlaku secara umum, maka model yang diperkenalkan oleh Van Metter dan Van Horn merupakan model yang paling klasik. Model ini mengandaikan bahwa implementasi kebijakan berjalan secara linier atau lurus dari kebijakan Publik, implementator dan kinerja kebijakan Publik. Suatu proses implementasi kebijakan bermula dari ketika tujuan dan sasaran ditetapkan pada awal suatu kebijakan (Winarno, 2008).

Wahab (2008), mengatakan bahwa, yaitu, “Implementasi adalah memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijaksanaan yakni kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijaksanaan Negara yang mencakup baik usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun untuk menimbulkan akibat/dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian.

Proses implementasi kebijakan publik baru dapat dimulai apabila tujuan-tujuan kebijakan publik telah ditetapkan, program-program telah dibuat, dan dana telah dialokasikan untuk pencapaian tujuan kebijakan tersebut. Suatu proses implementasi dapat digambarkan secara sistematis seperti berikut ini:



Gambar 2.2. Implementasi Kebijakan Publik
Sumber : Sunggono (1994)

Dari skema tersebut terlihat bahwa proses implementasi dimulai dengan suatu kebijakan yang harus dilaksanakan. Hasil proses implementasi terdiri dari hasil kebijakan yang segera atau disebut sebagai "*policy performance*". Secara konkrit antara lain dapat kita lihat jumlah dan isi barang dan jasa yang dihasilkan pemerintah dalam jangka waktu tertentu untuk menaikkan taraf kesejahteraan warga masyarakat, misalnya perubahan dalam taraf kesejahteraan warga masyarakat dapat dianggap sebagai hasil akhir kebijakan yang disebut juga sebagai "*policy outcome*" atau dampak akhir kebijakan, Dampak segera kebijakan, Proses Pelaksanaan Kebijakan "*policy impact*". Dengan sendirinya di dalam hasil akhir kebijakan termasuk juga hasil-hasil sampingan disamping "*policy performance*" yang diperoleh.

Menurut Edward III dalam Widodo (2010) terdapat 4 faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan antara lain yaitu faktor (1) komunikasi, (2) sumberdaya, (3) disposisi dan (4) struktur birokrasi. Dalam penelitian ini, peneliti berfokus pada 2 faktor utama dalam mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan dari implementasi suatu kebijakan menurut Edward III yaitu: 1) Faktor Komunikasi dan 2) Faktor Sumberdaya. Sehingga dari pernyataan di atas peneliti menilai bahwa teori ini akan memudahkan peneliti dalam mengetahui bagaimana implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur dan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dengan melihat program kebijakan yang dilaksanakan, hambatan-hambatan yang dihadapi, serta usaha-usaha yang dilakukan guna meningkatkan penerimaan PBB P2 di Kota Binjai, sehingga

dengan adanya hambatan-hambatan tersebut peneliti dapat mengetahui upaya-upaya apa saja yang akan dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut.

2.1.2. Implementasi Kebijakan

Setelah merumuskan tujuan yang jelas dari sebuah kebijakan, tahap selanjutnya adalah tahap implementasi. Implementasi adalah suatu rangkaian aktifitas dalam rangka menghantarkan kebijakan kepada masyarakat sehingga kebijakan tersebut dapat membawa hasil sebagaimana yang diharapkan. Rangkaian kegiatan tersebut mencakup persiapan seperangkat peraturan lanjutan yang merupakan interpretasi dari kebijakan tersebut. Misalnya dari sebuah Undang-Undang dirutunkan ke dalam sejumlah Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, maupun Peraturan Daerah, menyiapkan sumber daya guna menggerakkan implementasi termasuk di dalamnya sarana dan prasarana, sumber daya keuangan, dan tentu saja siapa yang bertanggung jawab melaksanakan kebijakan tersebut, dan bagaimana mengantarkan kebijakan secara konkrit ke masyarakat (Gaffar, 2009).

Implementasi merupakan salah satu bagian siklus dari proses berlangsungnya sebuah kebijakan publik. Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Rencana adalah 20% keberhasilan, implementasi adalah 60% dan sisanya 20% adalah bagaimana kita mengendalikan implementasi. Sehingga implementasi kebijakan menjadi hal yang berat karena disini masalah-masalah yang tidak muncul dalam konsep muncul di lapangan. Repley dan Franklin (1985) dalam Akib dan Tarigan (2008)

berpendapat bahwa implementasi adalah apa yang terjadi setelah undang-undang ditetapkan yang memberikan otoritas program, kebijakan, keuntungan (*benefit*), atau suatu jenis keluaran yang nyata (*tangible output*).

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya, tidak lebih dan kurang. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, maka ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan tersebut. Kebijakan publik dalam bentuk undang-undang atau Peraturan Daerah adalah jenis kebijakan yang memerlukan kebijakan publik penjelas atau sering diistilahkan sebagai peraturan pelaksanaan (Gaffar, 2009).

Secara umum, kebijakan publik yang bisa langsung dioperasionalkan antara lain Keputusan Presiden, Instruksi Presiden, Keputusan Menteri, Keputusan Kepala Daerah, Keputusan Kepala Dinas, dsb. Wahab (2008) menjelaskan makna implementasi ini yaitu sebagai memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijakan, yakni kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijakan Negara, yang mencakup baik usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun untuk menimbulkan akibat/dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian.

2.1.3. Tinjauan Umum Pajak

a. Pajak

Pembangunan nasional merupakan kegiatan yang berlangsung terus menerus dan berkesinambungan. Untuk merealisasikan tujuan tersebut perlu memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan yang salah satu sumber dananya berasal dari dalam negeri yaitu sektor pajak. Bagi suatu Negara, pajak memegang peranan yang penting yaitu sebagai sumber penerimaan yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan pemerintahan dan pembangunan serta sebagai alat regulasi.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2015, penerimaan pajak adalah semua penerimaan Negara yang terdiri atas Pendapatan Pajak Dalam Negeri dan Pendapatan Pajak Perdagangan Internasional. Pendapatan pajak dalam negeri berasal dari PPh, Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Pertambahan nilai atas barang mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), cukai, dan pendapatan pajak lainnya, sedangkan pendapatan pajak perdagangan internasional berasal dari pendapatan bea masuk dan bea keluar.

Menurut Mardiasmo (2009), pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Terdapat dua fungsi pajak, yaitu fungsi budgetair (sumber keuangan negara) dan fungsi regulierend (pengatur) (Resmi, 2012), yaitu: a) Fungsi *Budgetair* (anggaran) yaitu kegiatan memasukkan uang

sebanyak-banyaknya ke kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara; dan b) Fungsi *Regulerend* (mengatur) yaitu Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur baik masyarakat baik dibidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu.

b. Pajak Daerah

Bagi suatu negara, pajak memegang peranan yang penting yaitu sebagai sumber penerimaan yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan pemerintahan dan pembangunan serta sebagai alat regulasi. Sebagai regulasi pajak dipergunakan sebagai redistribusi pendapatan, stabilitas ekonomi, realokasi sumber-sumber ekonomi. Menurut Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.

Dalam Undang-Undang Nomor 34 tahun 2000 pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak, merupakan Iuran langsung yang dilakukan orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan yang seimbang, yang dapat dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah yang pelaksanaannya berdasarkan Undang-Undang yang berlaku.

Menurut Mardiasmo (2011) Pajak daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan

mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Juga masih menurut Mardiasmo (2011) Pajak Daerah adalah 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.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah maka pajak terbagi menjadi dua yaitu pajak Provinsi dan pajak Kabupaten atau Kota. Pembagian ini dilakukan sesuai dengan kewenangan pengenaan dan pemungutan masing-masing jenis pajak daerah pada wilayah administrasi provinsi atau kabupaten/kota yang bersangkutan. Perkiraan Pendapatan Pajak Daerah ini untuk menampung pendapatan yang berasal dari pajak daerah yang ditetapkan sesuai dengan peraturan daerah (Perda) dan dapat dipungut serta disetorkan ke Kas Daerah dalam tahun anggaran yang berjalan.

c. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)

Dasar hukum atas pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang kemudian disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Siahaan (2010) menjelaskan dasar hukum pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan pada suatu Kabupaten/Kota adalah Undang-undang Nomor 28

Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Daerah Kabupaen/Kota yang mengatur tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan, Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan pada Kabupaten/Kota dimaksud. Sebagaimana disahkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah oleh Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah sektor Perdesaan dan Perkotaan. Ditetapkannya Undang-undang tersebut, PBB-P2 menjadi Pajak Daerah dalam waktu paling lambat tanggal 31 Desember 2013.

1) Objek Pajak

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Isnanto, 2014). Sedangkan Siahaan (2010) menyatakan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Objek PBB-P2 meliputi seluruh kawasan Perdesaan dan Perkotaan yang meliputi semua tanah dan bangunan di dalamnya.

Menurut Resmi (2011) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata yaitu mempunyai suatu hak atas bumi, memperoleh manfaat atas bumi, memiliki, menguasai atas bangunan, dan / atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dalam rangka memberikan manfaat kepada pemerintahan atau berupaya dalam pelaksanaan pemungutan PBB secara adil maka undang-undang memberikan kewenangan kepada Menteri Keuangan untuk mengatur tentang klasifikasi objek pajak. yang dimaksud dengan klasifikasi objek bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak terhutang.

Pajak properti atau pajak bumi dan bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan atau pajak yang bersifat objektif dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Pemungutan pajak bumi dan bangunan tersebut berlaku pada wilayah perdesaan dan perkotaan. Yang dimaksud perdesaan merupakan objek PBB dalam suatu wilayah yang memiliki ciri-ciri perdesaan, seperti: sawah, ladang, empang tradisional, dan lain-lain. Sedangkan perkotaan merupakan objek PBB dalam suatu wilayah yang memiliki ciri-ciri suatu daerah perkotaan, seperti: pemukiman penduduk yang memiliki fasilitas perkotaan, real estate, kompleks, industri, perdagangan dan jasa. Dasar pengenaan PBB P2 adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). NJOP didefinisikan sebagai harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali

untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah dan ditetapkan dengan peraturan daerah.

Menurut Resmi (2011) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, maka disebut juga pajak objektif. Sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No. 28/2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, Pajak Bumi dan Bangunan kini merupakan Pajak Daerah yang 100 % penerimaannya akan diterima oleh daerah yang bersangkutan, dimana selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor perdesaan dan perkotaan dialihkan menjadi pajak daerah.

Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan diperhitungkan sebagai pendapatan asli daerah (PAD).

2) Objek Pajak yang Tidak Kena Pajak

Waluyo (2011) mendefinisikan obyek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah obyek pajak yang:

- 1) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;

- 2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- 3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- 4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah objek pajak yang:

- 1) Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- 2) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- 3) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- 4) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;

- 5) Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

3) Peran PBB P2 Terhadap Pembangunan

Dalam teori ekonomi memberikan alasan kuat yang menyatakan bahwa pajak sewa tanah untuk meningkatkan efisiensi ekonomi sistem fiskal terutama untuk negara-negara berkembang dengan sistem pajak yang sangat menyimpang (Lee dan Gordon, 2005). Negara-negara berkembang cenderung memiliki rasio pajak terhadap PDB yang rendah terlepas dari tujuan sosial dan pembangunan yang akan membutuhkan peningkatan investasi (Schlegelmilch et al., 2010). Saat ini pajak tanah dapat menjadi kebijakan utama untuk meningkatkan mobilisasi sumber daya domestik, yang merupakan salah satu tujuan utama Agenda Aksi Addis Ababa (Konferensi Internasional PBB, 2015).

Pengalihan pengelolaan PBB P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah telah mulai dilakukan sejak tahun 2011 melalui amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Seluruh kewenangan dalam hal pemungutan Pajak Daerah sepenuhnya dialihkan kepada Pemerintah Daerah. Berlakunya Undang-Undang tersebut menjadikan PBB-P2 dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah serta diharapkan mampu menjadi salah satu sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang potensial bagi setiap daerah. Kewenangan dalam kegiatan yang terkait dengan PBB-P2 menjadi milik Pemerintah Daerah, hal itu meliputi proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan terkait PBB-P2.

Yusuf (2011) menyatakan bahwa status tanah dibagi dalam tanah negara dan tanah pribadi, dengan tanah negara menyumbang lebih dari dua pertiga dari total tanah, sebagian besar lahan hutan. Regulasi pertanahan luar biasa rumit dengan lebih dari 570 undang-undang, peraturan, dan dokumen lain yang berkaitan dengan tanah dan proses pemerintahan formal. Indonesia memiliki pajak bumi dan bangunan (PBB) yang terdiri dari dua bagian utama. Bagian pertama adalah pajak untuk perkotaan dan pedesaan tanah dan properti di bawah tanggung jawab pemerintah daerah. Tarif pajak bersifat progresif, dengan maksimum 0,3 persen dari nilai yang dinilai (NJKP). Bagian kedua adalah pajak atas perkebunan, pertambangan, dan hutan industri, yang berada di bawah wewenang pemerintah pusat. Pajak atau bea terkait tanah atau properti lebih lanjut berlaku untuk transfer properti dan penjualan properti mewah, serta pendapatan dari sewa properti.

Bird and Slack (2004) memberikan ringkasan rinci tentang pajak tanah dan properti, termasuk studi kasus dari seluruh dunia. Henry et al. (2009) dan Mirrlees dan Adam (2011) menyimpulkan bahwa pengelolaan pajak tanah dan properti sangat menguntungkan terhadap anggaran publik. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan bagian terpenting dari denyut nadi perekonomian suatu Negara, dengan pemungutan pajak Negara dapat memakmurkan rakyat dan dapat membiayai rumah tangga Negara itu sendiri, namun kendalanya selama ini pajak masih di andalkan untuk pendapatan Negara yang paling banyak dan menempatai urutan pertama dalam APBN.

Potensi Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia sangat luar biasa, namun pemanfaatannya kurang maksimal sehingga kesejahteraan masyarakat tidak bisa

terjamin dan masih banyak rakyat yang hidup dibawah garis kemiskinan. Peran Pajak Bumi dan Bangunan dalam mewujudkan perekonomian serta untuk membangun Negara sangat potensial sehingga diperlukan suatu kesadaran dalam membayar pajak. Pajak bumi dan bangunan dapat merangsang pertumbuhan dan pemberdayaan daerah, dengan hasil yang didapatkan dari Pajak Bumi dan Bangunan harapan besar ketika dikembalikan ke daerah dapat dimanfaatkan dengan baik dan sesuai keinginan rakyatnya.

4) Intensifikasi Pajak Daerah

Berdasarkan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-06/PJ.9/2001 tentang Pelaksanaan Ekstensifikasi Wajib Pajak dan Intensifikasi Pajak, menyatakan bahwa “Intensifikasi pajak adalah kegiatan optimalisasi penggalian penerimaan pajak terhadap objek serta subjek pajak yang telah tercatat atau terdaftar dalam administrasi Direktorat Jenderal Pajak”. Intensifikasi pajak daerah dan retribusi daerah sebagai suatu usaha yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah dan retribusi daerah yang biasanya diaplikasikan dalam bentuk: (1)Perubahan Tarif Pajak dan retribusi daerah; (2)Peningkatan pengelolaan pajak dan retribusi daerah.

Intensifikasi merupakan keniscayaan bagi fiskus, baik untuk pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Keniscayaan untuk selalu dilakukan sebagai respon atas naluri yang sangat manusiawi dari wajib pajak, yaitu kalau bisa membayar sedikit (atau bahkan kalau bisa tidak usah membayar) kenapa harus membayar lebih. Naluri yang pada gilirannya menimbulkan upaya-upaya

penghindaran pajak, baik melalui celah-celah peraturan perpajakan dengan *tax planning*, maupun upaya dengan melawan hukum seperti penyelundupan dan penggelapan pajak. Suatu hal yang harus selalu dicermati oleh fiskus, karena memang tidak mudah menyadarkan siapapun untuk secara suka rela merogoh koceknya dalam-dalam untuk membayar pajak yang dengannya tidak mendapat imbalan apapun secara langsung (Rahman, 2011).

Sidik (2002) mendefinisikan intensifikasi sebagai upaya melakukan efektivitas dan efisiensi sumber atau pendapatan daerah yang sudah ada. Upaya yang perlu dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah antara lain melalui cara-cara sebagai berikut:

- 1) Memperluas basis penerimaan;
- 2) Memperkuat proses pemungutan;
- 3) Meningkatkan pengawasan;
- 4) Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan;
- 5) Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang baik.

Intensifikasi pemungutan PBB-P2 dilakukan dengan mengoptimalkan penerimaan pajak dari Wajib Pajak yang telah terdaftar sebagai Wajib Pajak, kegiatan tersebut dilakukan untuk meningkatkan produktivitas Pendapatan Asli Daerah (PAD) tanpa harus memperluas obyek dan sumber pendapatan. Selanjutnya, intensifikasi pemungutan PBB-P2 dapat dilakukan dengan penyempurnaan administrasi pajak, penguatan proses pemungutan pajak, peningkatan pengawasan, peningkatan kualitas pelayanan, dan menyempurnakan Undang-undang yang terkait dengan pelaksanaan intensifikasi pemungutan PBB-

P2. Intensifikasi pemungutan PBB-P2 perlu dilakukan untuk meningkatkan kemampuan daerah dalam membiayai kebutuhan daerah.

5) Optimalisasi Pemungutan Pajak

Masyhuri dan Zainudin (2008) mengemukakan “optimalisasi merupakan proses penemuan nilai maksimal dari suatu fungsi”. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan bahwa kata “Optimal” mempunyai arti terbaik, tertinggi, paling menguntungkan. Jadi Optimalisasi adalah suatu upaya dan aktifitas yang dilakukan secara terus-menerus dan dengan sebaik-baiknya untuk mendapatkan hal yang optimal atau terbaik.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Optimalisasi adalah berasal dari kata dasar optimal yang berarti terbaik, tertinggi, paling menguntungkan, menjadikan paling baik, menjadikan paling tinggi, pengoptimalan proses, cara, perbuatan mengoptimalkan (menjadikan paling baik, paling tinggi, dan sebagainya) sehingga optimalisasi adalah suatu tindakan, proses, atau metodologi untuk membuat sesuatu (sebagai sebuah desain, sistem, atau keputusan) menjadi lebih/sepenuhnya sempurna, fungsional, atau lebih efektif.

Menurut Sutedi (2008), optimalisasi pemungutan pajak dapat dilakukan dengan cara:

1. Memperluas basis penerimaan dilakukan dengan memperluas basis penerimaan pajak yang dalam perhitungan ekonomi dianggap potensial, antara lain mengidentifikasi pembayar pajak/potensial dan jumlah seluruh

pembayar pajak, memperbaiki penilaian, dan menghitung kapasitas penerimaan dari setiap jenis pemungutan.

2. Memperkuat proses pemungutan dilakukan dengan cara, meningkatkan kepatuhan wajib pajak terhadap mekanisme pemungutan, dan peningkatan SDM.
3. Meningkatkan pengawasan dapat dilakukan dengan memperbaiki proses pengawasan, menerapkan sanksi terhadap penunggak pajak dan sanksi terhadap pihak fiskus, serta meningkatkan pembayaran pajak dan pelayanan yang diberikan oleh daerah.
4. Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan, dalam hal ini yang dilakukan ialah memperbaiki prosedur administrasi pajak, melalui penyederhanaan administrasi pajak dan meningkatkan efisiensi pemungutan dari setiap jenis pemungutan.
5. Meningkatkan Kapasitas Penerimaan Melalui Perencanaan Yang Lebih Baik. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait di daerah.

Menurut Sidik (2002) berkaitan dengan optimalisasi merupakan suatu tindakan/kegiatan untuk meningkatkan dan mengoptimalkan. Untuk itu diperlukan intensifikasi dan ekstensifikasi subyek dan obyek pendapatan. Dalam jangka pendek kegiatan yang paling mudah dan dapat segera dilakukan adalah dengan melakukan intensifikasi terhadap obyek atau sumber pendapatan daerah yang sudah ada terutama melalui pemanfaatan teknologi informasi. Dengan melakukan efektivitas dan efisiensi sumber atau obyek pendapatan daerah, maka akan

meningkatkan produktivitas Pendapatan Asli Daerah (PAD) tanpa harus melakukan perluasan sumber atau obyek pendapatan baru yang memerlukan studi, proses dan waktu yang panjang. Dukungan teknologi informasi secara terpadu guna mengintensifkan pajak mutlak diperlukan dari sistem pelayanan pajak yang dilaksanakan cenderung tidak optimal, masalah ini tercermin pada sistem dan prosedur.

Menurut Ali (2014) optimalisasi adalah ukuran yang menyebabkan tercapainya tujuan jika dipandang dari sudut usaha. Optimalisasi adalah usaha memaksimalkan kegiatan sehingga mewujudkan keuntungan yang diinginkan atau dikehendaki. Dari uraian tersebut diketahui bahwa tolak ukur dari suatu kegiatan optimalisasi dapat diwujudkan apabila dalam pewujudannya secara efektif dan efisien. Dalam penyelenggaraan organisasi, senantiasa tujuan diarahkan untuk mencapai hasil secara efektif dan efisien agar optimal.

Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa optimalisasi hanya dapat diwujudkan apabila dalam pewujudannya secara efektif dan efisien. Dalam penyelenggaraan organisasi, tujuan senantiasa diarahkan untuk mencapai hasil secara efektif dan efisien agar optimal. Dengan kata lain pencapaian tujuan diharapkan mampu berhasilguna dan berdayaguna. Untuk itu dalam pembahasan ini, akan dikemukakan pengertian efektifitas dan efisiensi.

Dalam rangka optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang perlu diperhatikan selanjutnya adalah pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan, petugas pemungutan dan sarana dan prasarana serta pengawasan yang dilakukan, karena bagaimana pun tingginya kesadaran masyarakat namun

jika pemungutannya tidak dilaksanakan dengan baik maka upaya tersebut tetap tidak akan mampu mewujudkan suatu tingkat penerimaan pajak seperti yang diharapkan.

2.1.4. Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Binjai

Pemerintah Kota Binjai telah mengeluarkan Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB P2 di Kota Binjai sebagai salah satu usaha intensifikasi penerimaan PBB P2. Adapun tujuan dari dikeluarkannya peraturan ini yaitu:

1. Merupakan usaha meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di zaman serba digital untuk terwujudnya tertib administrasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sesuai Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 13 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
2. Sebagai usaha penyempurnakan sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban wajib pajak, penegakan hukum, dan meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2 di Kota Binjai.

Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB P2 di Kota Binjai sebagai salah satu usaha intensifikasi penerimaan PBB P2 Pendaftaran Objek PBB-P2. Dalam Peraturan Walikota ini memuat aturan mengenai Pendataan Objek PBB-P2, Penilaian Objek, PBB-P2, Mutasi PBB-P2, Penetapan dan Penerbitan SPPT PBB-P2, Pembayaran, PBB-P2, Penagihan, Keberatan, Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar PBB-P2 yang terutang dan pelaksanaan penagihan, Pengurangan, Banding, Pembetulan, Pembatalan atau Pengurangan Ketetapan dan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif, Pengembalian Kelebihan Pembayaran, Pelaporan, Pemeriksaan, Penghapusan Piutang yang Sudah Kedaluwarsa, Insentif Pemungutan.

2.2. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu mengenai Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) diantaranya sebagai berikut:

Ferian, dkk (2014) Universitas Brawijaya dalam penelitian mengenai Efektivitas Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya, disimpulkan bahwa beberapa kegiatan intensifikasi pemungutan PBB Perkotaan yang telah dilakukan oleh DPPK Kota Surabaya diantaranya adalah pemeliharaan dan perbaikan basis data PBB Perkotaan, memperkuat proses pemungutan, meningkatkan pengawasan objek pajak, meningkatkan efisiensi administrasi, koordinasi dengan instansi terkait,

sosialisasi, dan mobil keliling. Semua kegiatan tersebut dilakukan oleh DPPK Kota Surabaya setiap tahunnya untuk mengoptimalkan penerimaan realisasi PBB Perkotaan dari target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Tingkat efektivitas pelaksanaan intensifikasi pemungutan PBB Perkotaan yang telah dilakukan oleh DPPK Kota Surabaya apabila dilihat dari lima aspek penilaian yang meliputi hasil, keadilan, daya guna ekonomi, kemampuan melaksanakan, dan kecocokan sebagai sumber penerimaan daerah termasuk. Secara teori, kelima aspek tersebut dapat digunakan untuk menilai efektivitas intensifikasi pemungutan PBB Perkotaan. Lima aspek penilaian yang telah dijelaskan dalam pembahasan menunjukkan bahwa pelaksanaan intensifikasi pemungutan PBB Perkotaan yang dilakukan oleh DPPK Kota Surabaya menunjukkan kriteria yang “Cukup Efektif”.

Kontribusi PBB Perkotaan terhadap PAD Kota Surabaya dari tahun 2011-2013 prosentasenya menunjukkan penurunan. Penurunan prosentase kontribusi PBB Perkotaan terhadap PAD Kota Surabaya terjadi bukan karena realisasi penerimaan PBB Perkotaan yang diperoleh menurun. Realisasi penerimaan PBB Perkotaan dari tahun 2011-2013 menunjukkan peningkatan setiap tahunnya, namun peningkatan tersebut juga diiringi oleh peningkatan penerimaan PAD Kota Surabaya, sehingga jika dilihat dari besarnya prosentase kontribusi PBB Perkotaan terhadap PAD Kota Surabaya menunjukkan penurunan dari tahun 2011-2013. Secara keseluruhan kontribusi PBB Perkotaan dari tahun 2011 sampai dengan 2013 berada pada rasio 20,10 - 30,00%, hal ini menunjukkan bahwa

kontribusi penerimaan PBB Perkotaan terhadap realisasi PAD Kota Surabaya termasuk dalam kriteria “Sedang”.

Mirdah, Andi dan Nurlita Yanti (2015) Universitas Jambi mengenai intensifikasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sarolangun. Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dimana dalam penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif menunjukkan bahwa intensifikasi pemungutan pajak bumi dan bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sarolangun sudah cukup baik atau efektif. Namun hendaklah intensifikasi tersebut dapat ditingkatkan agar tujuan dari organisasi yaitu meningkatkan penerimaan pajak dapat terpenuhi. Sementara untuk mengukur intensifikasi pemungutan pajak Bumi dan Bangunan yaitu dengan melihat tingkat kepatuhan wajib pajak dari aspek psikologis dan aspek yuridis.

Ananda (2015) Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan dengan pendapatan masyarakat sebagai variabel moderating (studi pada wajib pajak di Kota Medan) Penelitian ini merupakan penelitian kausal komparatif yang menunjukkan hubungan sebab akibat pelayanan, sanksi, NJOP, pengetahuan, pendapatan terhadap kepatuhan. Populasi dalam penelitian ini adalah Wajib Pajak di Kota Medan. Teknik pengambilan sampel dengan cara *accidental sampling*. Jumlah populasi sebanyak 467.090. Besarnya sampel diperoleh menggunakan Rumus Slovin sebanyak 100 responden. Analisis data dengan menggunakan regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan secara simultan pelayanan, sanksi, NJOP, pengetahuan berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak

bumi dan bangunan. Secara parsial sanksi, pengetahuan berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan, sedangkan pelayanan dan NJOP berpengaruh tidak signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Pendapatan bukan merupakan variabel moderating yang dapat memoderasi hubungan pelayanan, sanksi, NJOP, dan pengetahuan dengan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Secara simultan pelayanan, sanksi, NJOP, pengetahuan, dan pendapatan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Secara parsial sanksi, pengetahuan, dan pendapatan berpengaruh terhadap kepatuhan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Harefa (2016) dalam penelitian mengenai Kendala Implementasi dan Efektivitas Pemungutan Pajak PBB-P2 oleh Pemerintah Kota Makassar. Puslit, Bidang Ekonomi dan Kebijakan Publik, BKD. Data mencakup data primer yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan lembaga terkait dan data sekunder dari berbagai terbitan. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan pemungutan Pajak Bumi Bangunan P2 dilaksanakan oleh Dispenda Pemerintah Kota Makassar dengan membentuk lembaga khusus yang berbentuk unit pelaksana tugas (UPT), yang kewenangan pemungutan mencakup daerah perkotaan. Beberapa upaya sosialisasi dalam meningkatkan pemungutan PBB-P2, antara lain dengan merevisi basis data yang diperoleh dari KPP, merevitalisasi pemungutan, meningkatkan pengawasan hasil pajak, meningkatkan efisiensi administrasi, koordinasi dengan lembaga yang terkait, untuk pembayaran PBB. Efektivitas pemungutan PBB-P2 yang telah dilaksanakan oleh Dispenda melalui

UPT khusus PBB Kota Makassar menunjukkan kriteria “*sangat efektif*”, namun demikian proporsi dari sisi penerimaan masih rendah. Kenaikan penerimaan tersebut semata-mata adanya kebijakan menaikkan tarif PBB yang diberlakukan oleh Pemkot. Sedangkan sumbangan PBB tahun 2012-2014 menunjukkan bahwa peran penerimaan PBB terhadap realisasi PAD Kota Makassar termasuk dalam kriteria masih rendah.

Ngadiman dan Felicia (2017), Universitas Tarumanagara Jakarta dalam penelitian mengenai pengaruh ekstensifikasi pajak, intensifikasi pajak, kenaikan ptkp, dan *tax holiday* terhadap penerimaan pajak orang pribadi di Jakarta Barat. Hasil penelitian ini menunjukkan ekstensifikasi pajak, intensifikasi pajak, dan kenaikan PTKP memiliki pengaruh signifikan terhadap penerimaan pajak Orang Pribadi. Sementara *tax holiday* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap penerimaan pajak Orang Pribadi.

Damopolii (2017) dalam penelitian mengenai Analisis Potensi Pendapatan Asli (PAD) dari Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Pemerintah Kota Kotamobagu. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan eksploratori. Data diperoleh melalui teknik wawancara yang mendalam, studi dokumentasi dan triangulasi. Informan kunci ditetapkan secara *purposive sampling* dengan syarat memenuhi kriteria yang ditetapkan untuk mendapatkan informasi yang tepat dan akurat.

Teknik triangulasi digunakan untuk menguji validitas data dan sumber data. Data transkrip yang diuraikan dari hasil wawancara dianalisis menggunakan metode analisis Miles and Huberman yang terdiri dari pemberian tema/*coding*,

konseptualisasi pernyataan ilmiah dan menginterpretasikannya dalam bentuk narasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Potensi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Kotamobagu masih tergolong potensial dengan rasio proporsi > 1 dan rasio pertumbuhan < 1 . Faktor penghambat optimalisasi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 di Kota Kotamobagu meliputi kesadaran wajib pajak/masyarakat, sumber daya manusia, pemutakhiran data dan anggaran. Faktor pendukung optimalisasi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 di Kota Kotamobagu terdiri dari kepemimpinan dan pelayanan teknologi. Upaya intensifikasi PBB-P2 meliputi kegiatan pemutakhiran data, sosialisasi dan penagihan. Sedangkan untuk upaya ekstensifikasi PBB-P2 hanya meliputi kegiatan pendataan/pendaftaran. Pemerintah Kota Kotamobagu melalui Badan Pengelola Keuangan Daerah untuk segera melakukan pemutakhiran data dalam rangka menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak yang sesuai dan sebanding dengan kondisi wilayah Kota Kotamobagu.

Siu Tjen (2017) dalam penelitian mengenai Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Dengan Sanksi Sebagai Moderating Pada KPP Pratama Medan Kota, hasil penelitiannya membuktikan bahwa pengetahuan wajib pajak mengenai perpajakan, kemauan membayar pajak, pelayanan perpajakan, kesadaran, kondisi keuangan wajib pajak, tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak pada KPP Pratama Medan Kota. Pemeriksaan pajak, sosialisasi perpajakan, lingkungan wajib pajak, besaran pajak yang harus dibayar, dan penagihan pajak berpengaruh positif dan signifikan

terhadap kepatuhan wajib pajak pada KPP Pratama Medan Kota. Penagihan pajak merupakan variabel dominan dalam mempengaruhi kepatuhan wajib pajak pada KPP Pratama Medan Kota. Sanksi merupakan variabel moderating yang dapat memperkuat hubungan antara pengetahuan wajib pajak mengenai perpajakan, kemauan membayar pajak, pelayanan perpajakan, kesadaran, kondisi keuangan wajib pajak, pemeriksaan pajak, sosialisasi perpajakan, lingkungan wajib pajak, besaran pajak yang harus dibayar, dan penagihan pajak dengan kepatuhan wajib pajak pada KPP Pratama Medan Kota.

Matthias (2018) dalam penelitiannya *“Can land taxes foster sustainable development? An assessment of fiscal, distributional and implementation issues”* (Bisakah pajak tanah mendorong pembangunan berkelanjutan? Penilaian masalah fiskal, distribusi dan implementasi). Sebuah penelitian yang dilakukan di beberapa negara berkembang yaitu Rwanda, Peru, Nikaragua dan Indonesia, berdasarkan survei rumah tangga. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa 1) pajak tanah memberikan potensi besar yang belum dimanfaatkan untuk pendapatan pajak daerah; 2) pajak nilai tanah linier cenderung membebani relatif tinggi rumah tangga miskin karena kepemilikan tanah luas; 3) skema pajak non-linear dapat menghindari efek buruk pada miskin; dan bahwa 4) dengan kemajuan teknologi, biaya administrasi pajak tanah telah berkurang secara substansial dan tidak sebanding dengan pendapatan pajak dan manfaat tambahan dari kepemilikan lahan formal. Penelitian tersebut menemukan potensi besar pajak tanah menjadi sumber yang relevan pendapatan pemerintah. Pendapatan dari pajak tanah merupakan kelipatan dari pendapatan pajak saat ini dari pajak yang berkaitan

dengan properti. Permasalahan yang umumnya terjadi adalah mengenai tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak yang banyak terjadi di banyak negara. (*Land Use Policy*. Volume 78, November 2018. Pages 338-352. Berlin, Germany).

Adapun *gap research* yang terjadi yaitu anggaran dan realisasi penerimaan PBB P2 Kota Binjai tahun 2014-2017, dimana penurunan anggaran/target penerimaan PBB P2 dari tahun 2015 dan mengalami kenaikan signifikan di tahun 2017, namun pencapaian realisasi penerimaan PBB P2 dari tahun 2014 hingga tahun 2017 mengalami fluktuasi jika dilihat dari sisi persentase. Tahun 2017 terjadi kenaikan target/anggaran yang cukup signifikan namun tidak diikuti dengan peningkatan realisasi yang signifikan pula (hanya sebesar 77,38% dari target/anggaran yang telah ditetapkan).

2.3. Kerangka Pemikiran

Untuk memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai kerangka konseptual atas penelitian yang dilakukan dapat digambarkan dalam skema kerangka konseptual yaitu memperlihatkan upaya-upaya intensifikasi penerimaan PBB P2 di Kota Binjai sebagai berikut:

Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017
tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan PBB P2 di Kota Binjai



Teori Edward III
Fokus Observasi pada 1)Komunikasi dan 2)Sumber Daya
dengan melihat program kebijakan yang dilaksanakan, hambatan-hambatan yang dihadapi, serta usaha-usaha yang dilakukan terkait dengan intensifikasi guna meningkatkan penerimaan PBB P2 di Kota Binjai



Penerimaan PBB P2 di Kota
Binjai

Gambar 2.4.
Kerangka Pemikiran

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Binjai, Jl. Jambi, Kelurahan Rambung Barat, Provinsi Sumatera Utara sebagai Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang bertugas mengelola PBB P2 di Kota Binjai. Penelitian dimulai dari bulan November 2018 sampai dengan April 2019.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 3.1.
Jadwal Penelitian

NO	KEGIATAN	Nov 2018	Des 2018	Jan 2019	Feb 2019	Maret 2019	April 2019
1.	Pengajuan Judul						
2.	Penyusunan Proposal						
3.	Bimbingan Proposal						
4.	Seminar Proposal						
5.	Riset ke Lokasi Penelitian						
6.	Pengolahan Data						
7.	Bimbingan Tesis						
8.	Seminar Hasil						
9.	Perbaikan						
10.	Sidang Meja Hijau						

Sumber : Rancangan Penelitian 2019

3.2. Bentuk Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menggambarkan mengenai Implementasi Pemerintah Kota Binjai telah mengeluarkan Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan

PBB P2 di Kota Binjai dengan melihat program kebijakan yang dilaksanakan, hambatan-hambatan yang dihadapi, serta usaha-usaha yang dilakukan terkait dengan intensifikasi guna meningkatkan penerimaan PBB P2 di Kota Binjai, sehingga dengan adanya hambatan-hambatan tersebut peneliti dapat mengetahui upaya-upaya apa saja yang akan dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut. Dengan demikian penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek/objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak.

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian kualitatif. Menurut Sugiyono (2012), menjelaskan bahwa “Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara *purposive* dan *snowball*, teknik pengumpulan dengan triangulasi, analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi”.

Raharjo (2010) menyatakan bahwa triangulasi pada hakikatnya merupakan pendekatan multimetode yang dilakukan peneliti pada saat mengumpulkan dan menganalisis data. Ide dasarnya adalah bahwa fenomena yang diteliti dapat dipahami dengan baik sehingga diperoleh kebenaran tingkat tinggi jika didekati dari berbagai sudut pandang. Memotret fenomena tunggal dari sudut pandang yang berbeda-beda akan memungkinkan diperoleh tingkat kebenaran yang handal.

Karena itu, triangulasi ialah usaha mengecek kebenaran data atau informasi yang diperoleh peneliti dari berbagai sudut pandang yang berbeda dengan cara mengurangi sebanyak mungkin bias yang terjadi pada saat pengumpulan dan analisis data.

3.3. Informan Kunci dan Informan Tambahan

Dalam menentukan informan dalam penelitian ini adalah orang-orang yang dianggap memiliki informasi kunci yang dibutuhkan di lokasi penelitian. Berdasarkan kebutuhan data yang ada, maka penulis menentukan yang menjadi para informan dalam penelitian ini adalah para pengelola PBB P2 di Kota Binjai para pengelola PBB P2 di Kota Binjai yang berada pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Binjai. Dalam memperoleh data, peneliti menggunakan informan kunci (*key informan*) dan informan tambahan sebagai pelaku langsung yang terlibat dalam kegiatan pengelolaan PBB P2 di Kota Binjai. Berikut dapat dilihat kriteria pengambilan informan dalam penelitian ini:

Tabel 3.2.
Kriteria Pengambilan Informan

No	Informan	Jumlah	Kriteria	Keterangan
1.	Seluruh ASN Pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Binjai	97 Orang	ASN pada Bidang PBB dan BPHTB	1 Orang Kepala BPKPAD (Informan Kunci)
2.	Petugas Lapangan Pengelola PBB P2 pada BPKPAD Kota Binjai	50 Orang	Koordinator PBB P2 Di Kota Binjai	2 Orang Kasubbid pada Bidang PBB dan BPHTB sebagai Koordinator

		(Informan Tambahan)
3. Camat	1 orang	1 orang
4. Lurah	1 orang	1 orang
5. Masyarakat	1 orang	1 orang

Sumber : BPKPAD Kota Binjai, 2019

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari objek yang diteliti. Menurut Sugiyono (2014) yang menyatakan bahwa “Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data”. Sugiyono (2014) dan Kuncoro (2009) menyatakan bahwa data sekunder adalah data yang telah di kumpulkan oleh pihak lain, peneliti dapat mencari sumber data ini melalui sumber data lain yang berkaitan dengan data yang ingin dicari. Menurut Sanusi (2012) data sekunder ialah data yang sudah tersedia dan di kumpulkan oleh pihak lain di luar instansi yang di teliti. Jadi data sekunder ialah data pendukung yang di peroleh bukan dari sumber aslinya yang telah tersedia dan di kumpulkan oleh pihak lain di luar instansi tersebut.

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu diperoleh dari dengan cara

a. Wawancara

Data primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara secara langsung dengan para pengelola PBB P2 di Kota Binjai yang berada pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Binjai, para pejabat yang membidangi PBB P2 dan para petugas lapangan PBB P2.

b. Dokumentasi dan Observasi

Data sekunder yang digunakan diperoleh dari dokumen-dokumen laporan keuangan, peraturan-peraturan, dan sumber kepustakaan yang berhubungan dengan peraturan mengenai pengelolaan PBB P2, target dan realisasi tahunan PBB P2, serta dokumen lain yang berhubungan dengan objek yang diteliti.

3.5. Teknik Analisis Data

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan teknik analisa deskriptif, dimana data-data dalam bentuk kualitatif khususnya dari wawancara. Metode deskriptif adalah teknik yang dilakukan dengan mengumpulkan, mengklasifikasikan, menganalisis data yang berhubungan dengan masalah yang dihadapi, sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai faktanya (Sugiyono, 2012). Metode kualitatif artinya data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka, melainkan data yang berasal dari kuisioner atau naskah wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi, catatan memo, dan dokumen resmi lainnya.

Secara induktif peneliti akan mencoba mengolah data yang bersifat kualitatif untuk menarik kesimpulan tentang bagaimana implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Perdesaan Perkotaan dan kaitannya dengan Intensifikasi PBB P2 di Kota Binjai berdasarkan teori implementasi menurut Edward III yang dipengaruhi oleh empat variabel, yakni komunikasi, sumber-sumber, kecenderungan atau tingkah laku dan struktur birokrasi (Winarno, 2008).

Adapun tahapan tahapan analisis data penelitian yang dilakukan sebagai berikut:

Tabel 3.3. Tahapan Analisis Data

No	Langkah	Analisis	Kriteria
1.	Mengumpulkan data Program kegiatan yang berhubungan dengan Intensifikasi Pengelolaan PBB P2 di Kota Binjai sesuai Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017	Observasi usaha-usaha yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Binjai dalam mengelola PBB P2	Mengklasifikasikan usaha-usaha yang dilakukan dalam kategori intensifikasi pengelolaan PBB P2
2.	Melakukan wawancara dengan para pengelola PBB P2 di Kota Binjai terkait Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017	Menganalisis hambatan dan klemahan dalam implentasi di lapangan	Pencapaian target dengan realisasi, menganalisis perolehan realisasi Penerimaan PBB P2 dalam 3 Tahun terakhir (1 tahun sebelum dan 2 tahun sesudah diberlakukannya Perwal Nomor 47 Tahun 2017)
4.	Mencocokkan kesesuaian antara data dan fakta di lapangan dengan hasil wawancara bersama para informan lalu mendeskriptifkannya	Faktor-faktor yang mempengaruhi Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017	Kecocokan antara data dan fakta di lapangan dengan hasil wawancara dengan <i>key informan</i>
5.	Menarik kesimpulan atas penelitian yang dilakukan.		

3.6. Defenisi Operasional Variabel

Defenisi operasional dari masing-masing varibel merupakan definisi yang dijadikan sebagai dasar untuk menentukan besarnya nilai dari masing-masing variabel dalam suatu penelitian. Adapun defenisi operasional dari variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Tabel 3.4.
Defenisi Operasional Variabel

No	Variabel Penelitian	Defenisi Operasional	Indikator
1.	Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017	Pelaksanaan Peraturan Kepala Daerah tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Perdesaan Perkotaan di Kota Binjai	Wawancara dengan implementator dan petugas lapangan
2.	Kegiatan Intensifikasi PBB P2	Kegiatan penggalian penerimaan PBB P2 terhadap objek serta subjek pajak yang telah tercatat atau terdaftar dalam administrasi Direktorat Jenderal Pajak.	Wawancara dengan implementator dan petugas lapangan
3	Koordinasi	Proses penyampaian pesan dari seseorang kepada orang lain atau pemberian pesan dari sumber kepada penerima.	Penyampaian berupa informasi mengenai apa itu Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB P2 beserta isi, serta bagaimana tata cara, prosedur dan ketentuan-ketentuan mengenai Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB P2 yang disampaikan baik secara langsung maupun tidak langsung.
4	Sumber Daya	Suatu nilai potensi yang dimiliki oleh suatu materi atau unsur tertentu dalam kehidupan	Penggunaan sumber daya dalam implementasi kebijakan Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB P2 di Kota Binjai.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil observasi yang telah dilakukan dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan dari penelitian ini yaitu:

1. Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB P2 di Kota Binjai telah diimplementasikan namun belum berjalan maksimal dalam meningkatkan Penerimaan PBB-P2 dikarenakan belum meratanya informasi diterima oleh seluruh lapisan masyarakat di Kota Binjai.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi Peraturan Walikota tentang intensifikasi pengelolaan PBB-P2 di Kota Binjai yaitu faktor komunikasi dan pemanfaatan sumberdaya.
3. Kendala-kendala yang dihadapi dalam menjalankan usaha-usaha intensifikasi dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 antara lain yaitu; minimnya sosialisasi kepada masyarakat secara langsung, penentuan target penerimaan terlalu tinggi akibat proses penentuan potensi target penerimaan PBB P2 tidak melalui penghitungan secara studi akademis melainkan hanya memperkirakan dari ketetapan jumlah PBB se Kota Binjai ditambah besaran piutang.

4. Upaya-upaya yang telah dilakukan dalam mengatasi kendala yang dihadapi dalam pengelolaan PBB P2 antara lain dengan mengintensifkan komunikasi dan koordinasi dengan seluruh *stakeholder* terkait pengelolaan PBB P2 di Kota Binjai; melakukan upaya preventif dalam pendekatan kepada masyarakat dan wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran taat pajak; meningkatkan kompetensi para aparatur pengelola PBB P2; melakukan program pemutihan denda PBB P2; penyediaan loket pembayaran bank Sumut di loket pelayanan administrasi di Kantor BPKPAD Kota Binjai, melakukan kegiatan pemutakhiran Zona Nilai Tanah (ZNT), melakukan operasi sisir secara rutin, pemanfaatan aplikasi berbasis web, media massa dan elektronik.

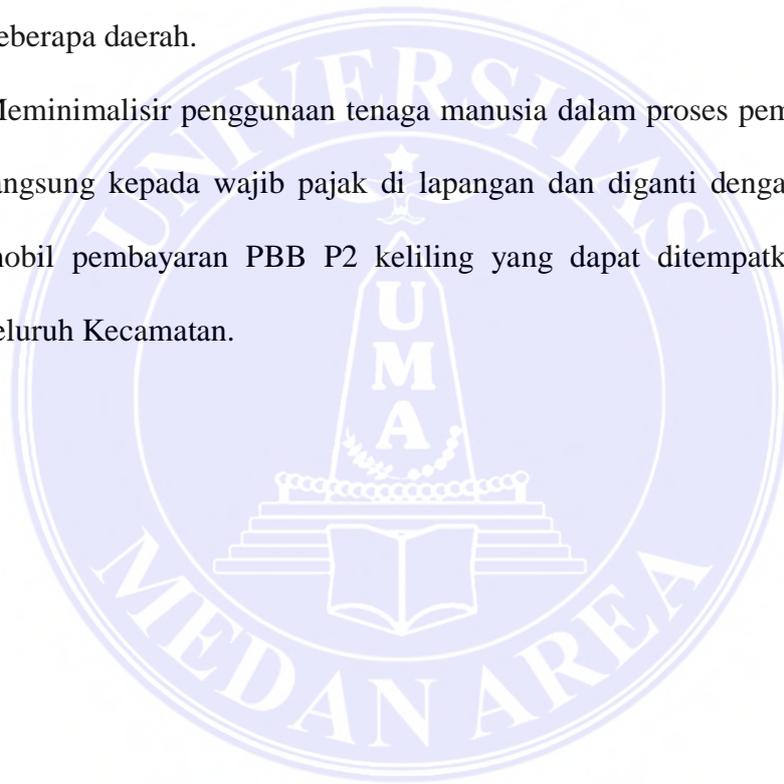
5.2. Saran

Berdasarkan dari simpulan di atas, adapun hal-hal yang dapat disarankan bagi para pemegang fungsi kebijakan antara lain sebagai berikut:

1. Pemanfaatan aplikasi pembayaran berbasis web sebaiknya terus dikembangkan, selain untuk mendekatkan para wajib pajak dengan pelayanan PBB P2, juga dapat meningkatkan efektifitas penggunaan tenaga manusia dan juga efisiensi dalam anggaran akan meningkatnya PAD, meminimalisir kebocoran dan kecurangan dalam pengelolaan PAD, serta data PAD secara *realtime* dapat dipantau.
2. Peningkatan kualitas sumberdaya aparatur dan sumber daya modal sebaiknya terus dijaga dan ditingkatkan guna mengantisipasi arus

perkembangan teknologi dan komunikasi sehingga penerimaan pendapatan dari sektor PBB P2 dapat secara optimal dicapai.

3. Menentukan besaran target penerimaan PBB P2 sebaiknya melalui proses penghitungan secara studi akademis dengan menggunakan referensi dari kementerian terkait seperti Direktorat Pendapatan dan Kapasitas Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang sudah sukses diterapkan di beberapa daerah.
4. Meminimalisir penggunaan tenaga manusia dalam proses pemugutan secara langsung kepada wajib pajak di lapangan dan diganti dengan penggunaan mobil pembayaran PBB P2 keliling yang dapat ditempatkan bergilir di seluruh Kecamatan.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Erlina. 2011. *Metodologi Penelitian*. USU Press. Medan.
- Gaffar. Affan. 2009. *Politik Indonesia: Transisi Menuju Demokrasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Halim, Abdul. 2004. *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta. UPP AMP YKP.
- Henry, K., Harmer, J., Piggott, J., Ridout, H., Smith, G., 2009. *Australia's Future Tax System*. Canberra Commonw. Treas.
- Isnanto, Amin. 2014. *Standar Pengajaran Pajak Bumi dan Bangunan*. Bahari Press. Yogyakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2015. Tim Prima Pena. Gita Media Press.
- Kuncoro, Mudrajad. 2009. *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi*. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) Kota Binjai 2014-2017 Audited.
- Mardiasmo. 2009. *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta. ANDI.
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta. ANDI.
- Masyhuri dan M. Zainuddin. 2008. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi, Teori dan Aplikasi*. Bandung. Penerbit Alfabeta.
- Mirrlees, J., Adam, S., 2011. *Tax by Design: The Mirrlees Review*. Oxford University Press
- Raharjo, Adisasmita. 2010. *Pembangunan dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Resmi, Siti. 2012. *Perpajakan teori dan Kasus*. Jakarta. Salemba Empat.
- Sanusi, Anwar. 2012. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Jakarta. Salemba Empat.
- Sedarmayanti. 2014. *Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja*. Jakarta: Mandar Maju.

- Siagian, Sondang P, 2008. *Manajemen Sumber Daya Manusia. Cetakan Enam Belas*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Siahaan, P. Marihot. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung. Penerbit Alfabeta.
- Suparmo & Theresia. 2010. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta. Andi.
- Sutedi, Adrian. 2008. *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*. Bogor. Ghalia.
- Wahab, Solihin, Abd. 2008. *Analisis Kebijakan I*. Jakarta. Haji Mas Agung.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta. Salemba Empat.
- Widodo, Joko. 2010. *Analisis Kebijakan Publik, Konsep dan Aplikasi Analisis Kebijakan Publik*. Malang: Bayu Media.
- Winarno, Budi. 2008. *Kebijakan Publik : Teori dan Proses Edisi Revisi*. Yogyakarta. Media Presindo.

Jurnal Ilmiah

- Akib dan Tarigan. 2008. Artikulasi Konsep Implementasi Kebijakan, Perspektif, Model dan Kriteria Pengukurannya. https://www.academia.edu/10240795/ARTIKULASI_KONSEP_IMPLEMENTASI_KEBIJAKAN_Perspektif_Model_dan_Kriteria_Pengukurannya
- Ali, Muhammad Aidi. 2014. *Analisis Optimalisasi Pelayanan Konsumen Berdasarkan Teori Antrian Pada Kaltimgps.com Di Samarinda*. eJournal Ilmu Administrasi Bisnis, Volume 2, Nomor 3, 2014 : 346-357.
- Ananda. 2015. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan dengan Pendapatan Masyarakat Sebagai Variabel Moderating (Studi pada Wajib Pajak di Kota Medan)*. Universitas Sumatera Utara.
- Damopolii, Erwin. 2017. *Analisis Potensi Pendapatan Asli (PAD) dari Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Pemerintah Kota Kotamobagu*. Program Magister Akutansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi.

- Ferian, Dana dkk. 2014. *Efektivitas Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya*. Universitas Brawijaya.
- Harefa, Mandala. 2016. *Kendala Implementasi dan Efektivitas Pemungutan Pajak PBB-P2 oleh Pemerintah Kota Makassar*. Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik, Vol. 7, No. 1, Juni 2016. Puslit, Bidang Ekonomi dan Kebijakan Publik, BKD. Setjen DPR RI.
- Lee, Y., Gordon, R.H., 2005. *Tax structure and economic growth*. J. Public Econ. 89, 1027–1043.
- Matthias, Kalkuhla. 2018. *Can land taxes foster sustainable development? An assessment of fiscal, distributional and implementation issues*. Land Use Policy. Volume 78, November 2018. Pages 338-352. Berlin, Germany. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.07.008> <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837717310360>.
- Mintje, Megahsari Seftiani. 2016. *Pengaruh Sikap, Kesadaran, dan Pengetahuan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Pemilik UMKM dalam Memiliki NPWP (Studi pada Wajib Pajak Orang Pribadi Pemilik UMKM yang terdaftar di KPP Pratama Manado)*. Jurnal EMBA, 4(1), 1031-1043.
- Mintje, Megahsari Seftiani. 2016. *Pengaruh Sikap, Kesadaran, dan Pengetahuan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Pemilik (UMKM) Dalam Memiliki (NPWP) (Studi pada Wajib Pajak Orang Pribadi Pemilik UMKM yang Terdaftar di KPP Pratama Manado)*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi Universitas Sam Ratulangi Manado. Jurnal EMBA 1031 Vol.4 No.1 Maret 2016, Hal. 1031-1043 ISSN 2303-1174.
- Mirdah, Andi dan Nurlita Yanti. 2015. *Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sarolangun*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jambi.
- Ngadiman dan Felicia (2017). Universitas Tarumanagara Jakarta. *Pengaruh Ekstensifikasi Pajak, Intensifikasi Pajak, Kenaikan PTKP, dan Tax Holiday terhadap Penerimaan Pajak Orang Pribadi di Jakarta Barat*. Jurnal Akuntansi/Volume XXI, No. 01, Januari 2017: 127-142.
- Rahman, Abdul. 2011. *Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Soreang Kota Parepare*. Makassar: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanudin

- Raharjo, M. 2010. *Triangulasi dalam Penelitian Kualitatif*. UIN Malang. <http://repository.uin-malang.ac.id/1133/1/triangulasi.pdf>
- Schlegelmilch, K., Speck, S., Maro, P., 2010. *Fiscal Reform in EC Development Cooperation*.
- Sidik, Machfud. 2002. *Optimalisasi Pajak daerah dan Retribusi Daerah dalam Rangka Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah*. Makalah dalam acara orasi ilmiah dengan tema “Strategi Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah Melalui Penggalian Potensi Daerah dalam Rangka Otonomi Daerah” yang diselenggarakan oleh STIA LAN Bandung.
- Siat, Christian Cahyaputra dan Agus Arianto Toly. 2013. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Memenuhi Kewajiban Membayar Pajak di Surabaya*. *Tax & Accounting Review*, 1(1), 41-48.
- Sidik, Machfud. 2002. *Optimalisasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Rangka Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah*. Makalah disampaikan Pada Acara Orasi Ilmiah di Bandung 10 April 2002.
- Siregar, Affan. 2017. *Laporan Implementasi Proyek Perubahan. Optimalisasi Pendapatan dan Pelayanan Pajak Daerah Berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) di Kota Binjai*. Diklat Kepemimpinan Tingkat II Angkatan I Palembang. Badan Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan.
- Siu Tjen, Ester. 2017. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Dengan Sanksi Sebagai Moderating Pada Kpp Pratama Medan Kota*. Universitas Sumatera Utara
- Yusuf, H., 2011. *Land administration system in Indonesia, in: “Together for better future development.”*. In: Presented at the 17th ASEAN Valuers Association [AVA]. Siem Reap, Cambodia.

Peraturan PerUndang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah,

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2015

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 62 Tahun 2017 tentang Pengelompokan Kemampuan Keuangan Daerah serta Pelaksanaan dan Pertanggungjawaban Dana Operasional

Peraturan Walikota Binjai Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kota Binjai.

Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Binjai.

Peraturan Walikota Binjai Nomor 13 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Binjai Nomor 4 Tahun 2013 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-06/PJ.9/2001 tanggal 11 Juli 2001, tentang Pelaksanaan Ekstensifikasi Wajib Pajak Dan Intensifikasi Pajak.

Website

<https://www.kemenkeu.go.id/apbn2017>

www.bpskotabinjai.go.id