


## Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan PAD Kota Medan

Yohana Michelle Kaban<sup>1\*</sup>, Junawan<sup>2</sup>, Tengku Eka Susilawaty<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Perpajakan, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, Jl. Jenderal Gatot Subroto km 4,5, Sei Sikambang, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan

E-mail: [yohanamichelle125@gmail.com](mailto:yohanamichelle125@gmail.com)

\* Corresponding Author

 <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i1.2189>

### ARTICLE INFO

#### Article history

Received: 10 July 2025

Revised: 20 July 2025

Accepted: 08 August 2025

#### Kata Kunci:

Kepatuhan, Pajak Bumi dan Bangunan, PAD

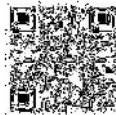
#### Keywords:

Compliance, Land and Building Tax, Local Revenue

### ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Bapenda Kota Medan dari tahun 2020-2024. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima. Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah wawancara dan dokumentasi berupa tingkat kepatuhan wajib pajak, data wajib pajak terdaftar dan aktif, data realisasi penerimaan PBB dan PAD. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan Wajib Pajak PBB di Kota Medan masih fluktuatif dan belum optimal, meskipun tren kontribusi PBB terhadap PAD tergolong cukup besar setiap tahunnya. Hal ini mengindikasikan adanya peran signifikan kepatuhan pajak dalam mendukung penerimaan PAD, namun juga menunjukkan perlunya strategi peningkatan kepatuhan melalui penguatan pelayanan, sosialisasi, dan insentif kebijakan perpajakan

*This study aims to analyze the compliance level of Land and Building Tax (PBB) taxpayers in enhancing local revenue (PAD) at the Regional Revenue Agency (Bapenda) of Medan City from 2020 to 2024. A descriptive method with a quantitative approach was employed by collecting and presenting relevant data. Data were gathered through interviews and documentation, including taxpayer compliance rates, records of registered and active taxpayers, and realization data of PBB and PAD revenues. The results indicate that the compliance level of PBB taxpayers in Medan City remains fluctuating and has not reached an optimal level, although the contribution of PBB to PAD has been relatively significant each year. These findings suggest that taxpayer compliance plays a critical role in supporting PAD revenues, while also highlighting the need for strategies to improve compliance through enhanced public services, effective outreach, and incentive-based tax policies.*



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

**How to Cite:** Yohana Michelle Kaban, et al (2025). Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan PAD Kota Medan, 4 (1) 3630-3635. <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i1.2189>

### PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih, diperoleh dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah. Definisi tersebut tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah .

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan hal penting dalam mendukung kemandirian keuangan daerah. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang memberikan kontribusi nyata terhadap pembiayaan pembangunan daerah, terutama dalam sektor infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan pelayanan publik lainnya.

Sebagai ibu kota Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan memiliki potensi besar dalam optimalisasi penerimaan PBB. Pesatnya pertumbuhan sektor properti, perumahan, dan kegiatan ekonomi dapat meningkatkan nilai objek pajak dari tahun ke tahun. Hal tersebut seharusnya dapat menjadi peluang besar dalam meningkatkan pendapatan daerah. Namun, fakta di lapangan penerimaan PBB di Kota Medan masih belum optimal yang dapat dilihat pada data yang tersaji dalam tabel target dan realisasi penerimaan PBB di Kota Medan.

Tabel 1. Target dan Realisasi PBB

Tahun	Target	Realisasi	Selisih lebih/(kurang)	Persentase (%)
2020	444,600,000,000	420.170.265.631	(24.429.734.369)	94,51%
2021	550,256,632,325	552.715.577.096	2.458.944.771	100,45%
2022	902,054,109,305	632.858.963.462	(269.195.145.843)	70,15%
2023	952,054,109,305	644.312.687.253	(307.741.422.052)	67,67%
2024	896.268.801.676	691.542.699.851	(204.726.101.825)	77,15%

Sumber: BAPENDA Kota Medan (2025)

Data tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara target dan realisasi penerimaan PBB di Kota Medan. Perbedaan yang besar terjadi pada 3 (tiga) tahun terakhir dibandingkan dengan 2 (dua) tahun sebelumnya. Di mana pada tahun 2022 dan 2023 realisasi penerimaan jauh dari target yang ditetapkan dengan selisih kurang Rp. 269.195.145.843 dan Rp. 307.741.422.052. Ketidaktercapaian target ini menunjukkan masih terdapat permasalahan dalam tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Kepatuhan perpajakan adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya (Harjo, 2013 dalam Radhifan, 2021).

Permasalahan yang sama terjadi di Kota Kendari yang diteliti oleh penelitian terdahulu bahwa beberapa tahun belakangan, tingkat kepatuhan wajib pajak masih tergolong belum patuh yang dilihat dari belum tercapainya target yang telah ditetapkan. Rendahnya partisipasi masyarakat dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan disebabkan oleh kurangnya kesadaran dan pemahaman masyarakat mengenai kewajiban perpajakan, terbatasnya fasilitas pembayaran, dan lemahnya penegakan sanksi terhadap penunggak pajak (Awaluddin et al., 2022). Menurut Gultom (2020) di Kota Medan dan Binjai juga menunjukkan hal sama bahwa kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan dipengaruhi oleh kesadaran, sanksi perpajakan dan pengetahuan wajib pajak terhadap peraturan perpajakan. Tidak patuhnya wajib pajak juga dapat terjadi akibat lemahnya kualitas pelayanan, karena pelayanan yang prima akan memberikan hasil yang baik, pelayanan yang prima membuat wajib pajak merasa puas dan akan memenuhi kewajibannya sebagai wajib pajak (Radhifan, 2021). Tidak hanya itu, faktor ekonomi atau penghasilan juga berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak (Junawan & Adiman, 2021). Hal tersebut menunjukkan bahwa dalam konteks Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), ekonomi wajib pajak yang stabil berkontribusi terhadap tingkat kepatuhan, di mana wajib pajak yang memiliki penghasilan cukup umumnya lebih taat dalam membayar pajak PBB.

Penelitian-penelitian tersebut menunjukkan bahwa faktor yang memengaruhi optimalisasi penerimaan PBB adalah kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya. Dalam terciptanya kepatuhan diperlukan kesadaran wajib pajak membayar pajak, karena dengan kesadaran yang tinggi maka wajib pajak akan membayar pajaknya dengan sukarela dan tepat waktu (Iqbal et al., 2024). Namun, penelitian-penelitian sebelumnya hanya mengkaji kepatuhan wajib pajak dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang hanya berfokus pada faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan itu sendiri. Padahal, dalam konteks kemandirian keuangan daerah, keterkaitan antara kepatuhan wajib pajak dan pencapaian PAD di Kota Medan menjadi isu yang layak untuk diteliti secara lebih dalam. Sehingga, *kesenjangan* penelitian (*research gap*) terletak pada kurangnya penelitian yang meneliti secara menyeluruh sejauh mana tingkat kepatuhan wajib pajak PBB berkontribusi dalam Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.

Dalam penelitian ini, kepatuhan wajib pajak diartikan sebagai ketaatan wajib pajak dalam membayar PBB secara tepat waktu dan tanpa tunggakan. Adapun Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB diukur berdasarkan realisasi penerimaan, capaian terhadap target, serta kontribusinya terhadap total PAD Kota Medan. Definisi ini *disusun* untuk memudahkan pengukuran variabel secara empiris dalam penelitian (Suhardi, 2023). Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis tingkat kepatuhan wajib pajak PBB dan mengetahui kontribusi tingkat kepatuhan itu dalam

meningkatkan pendapatan asli daerah. Penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Medan mengenai tinjauan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan dalam hal mengoptimalkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD), serta meningkatkan pemahaman pembaca mengenai pentingnya peran wajib pajak dalam mendukung pembangunan daerah melalui pembayaran pajak yang tepat waktu. Untuk itu, penelitian ini penting untuk menganalisis tingkat kepatuhan wajib pajak PBB dan mengetahui kontribusi tingkat kepatuhan itu dalam meningkatkan pendapatan asli daerah.

## **METODE**

### **Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan di Jalan Jenderal Besar A.H. Nasution No.32, Pangkalan Masyhur, Kec. Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara tahun 2025. Penelitian ini berlangsung dari bulan Maret hingga bulan Juli dengan objek Tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran PBB serta perannya pada pendapatan asli daerah kota Medan.

### **Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan pendekatan penelitian deskriptif kuantitatif. Penelitian deskriptif menurut Sugiyono (2019) yaitu: “Metode deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan variabel mandiri, baik hanya pada satu variabel atau lebih (variabel yang berdiri sendiri) tanpa membuat perbandingan dan mencari variabel itu dengan variabel lain. Penelitian kuantitatif yakni pendekatan penelitian yang banyak menggunakan angka-angka, mulai dari mengumpulkan data, penafsiran terhadap data yang diperoleh, serta pemaparan hasilnya (Arikunto, 2006).

### **Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif dan data kualitatif. Jenis data kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini meliputi jumlah wajib pajak yang terdaftar, jumlah wajib pajak yang patuh, serta data realisasi penerimaan PBB dalam kurun waktu tertentu. Data ini dianalisis untuk menggambarkan pola kepatuhan dan mengidentifikasi sejauh mana kepatuhan tersebut berdampak pada pendapatan daerah. Sedangkan data kualitatif pada penelitian ini berupa hasil wawancara kepada pihak Badan Pendapatan Daerah Kota Medan.

Sumber data pada penelitian ini berasal dari data primer yang merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sumber data primer didapatkan melalui kegiatan wawancara dengan subjek penelitian dan dengan observasi atau pengamatan langsung di lapangan (Sugiyono, 2016). Data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpulan data, misalnya melalui orang lain atau lewat dokumen (Sugiyono, 2016). Data tersebut yaitu target dan realisasi penerimaan PBB, data pendapatan asli daerah Kota Medan, dan data lainnya.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Data pada penelitian ini dikumpulkan dengan wawancara yang dilakukan dengan pihak Badan Pendapatan Daerah Kota Medan sebagai narasumber, dan mengumpulkan data dokumentasi dengan menelaah dan menganalisis dokumen atau arsip yang berkaitan dengan objek penelitian yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Medan.

### **Teknik Analisis Data**

Seperti penelitian yang dilakukan oleh Awaluddin, dkk (2022), penelitian ini juga menggunakan rumus perhitungan berdasarkan Ketetapan Direktorat Jendral Pajak Nomor KEP-389/PJ/2020 tentang rencana strategis Direktorat Jendral Pajak tahun 2020-2024 tentang kepatuhan wajib pajak sebagai berikut:

$$\text{Rasio Kepatuhan} = \frac{\text{Jumlah WP efektif membayar}}{\text{Jumlah WP yang terdaftar}} \times 100\%$$

Hasil dari rumus perhitungan tersebut berupa bentuk persentase yang dikategorikan nilai kriteria Tingkat kepatuhan wajib pajak sebagai berikut:

1. 0%-50%: Belum Patuh
2. 51%-65% : Cukup Patuh
3. 66%-80%:Patuh
4. 81%-100%: Sangat Patuh

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Hasil Penelitian**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, berikut ini merupakan tabel target dan realisasi penerimaan PBB di Kota Medan periode 2020-2024 yang menjadi dasar dalam menganalisis variable yang diteliti:

Tabel 2. Data Jumlah Wajib Pajak beserta Target dan Realisasi Penerimaan PBB di Kota Medan Tahun 2020-2024

Tahun	Target		Realisasi		(%)
	SPPT	Penerimaan	SPPT	Penerimaan	
2020	509.093	444.600.000.000	318.038	420.170.265.631	94,51%
2021	516.460	550.256.632.325	317.929	552.715.577.096	100,45%
2022	522.257	902.054.109.305	350.012	632.858.963.462	70,15%
2023	528.230	952.054.109.305	328.928	644.312.687.253	67,67%
2024	534.568	896.268.801.676	395.465	691.542.699.851	77,15%

Sumber: Bapenda Kota Medan (2025)

Data menunjukkan bahwa perkembangan target dan realisasi penerimaan PBB di Kota Medan tahun 2020-2024 mengalami perubahan yang tidak stabil. Jumlah SPPT yang diterbitkan sebagai target mengalami peningkatan dari 509.093 dari tahun 2020 hingga 534.568 tahun 2024. Namun, realisasi SPPT yang terbayar tidak selalu mengalami peningkatan. Terlihat pada tahun 2020 realisasi SPPT 318.038, naik pada tahun 2022 menjadi 350.012, lalu mengalami penurunan pada tahun 2023 menjadi 328.928 dan naik kembali menyentuh 395.465 pada tahun 2024.

Pada bagian penerimaan, target cenderung naik dari Rp444,6 miliar pada 2020 menjadi Rp896,26 miliar pada 2024. Namun, realisasi yang tidak mencapai target juga terjadi. Persentase sebagai capaian terbaik terlihat pada tahun 2021 yang melebihi target menyentuh 100,45% sebanyak 552.715.577.096 dari target 550.256.632.325. Namun, hal sebaliknya yang terjadi pada tahun 2023 yang menjadi pencapaian terendah yang hanya mencapai 67,67% dari target. Pada tahun 2024 kembali membaik menjadi 77,15% dengan yang terealisasi 691.542.699.851

Berdasarkan data tersebut, tidak tercapainya target SPPT dan penerimaan PBB yang telah ditetapkan menunjukkan adanya tantangan yaitu kurangnya tingkat kepatuhan dari Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu, untuk dapat melihat bagaimana kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan, dilakukan analisis dengan menghitung tingkat kepatuhan dalam membayar PBB dengan rumus berikut:

$$\text{Rasio Kepatuhan} = \frac{\text{Jumlah WP efektif membayar}}{\text{Jumlah WP yang terdaftar}} \times 100\%$$

- a. Tahun 2020 =  $\frac{318.038}{509.093} \times 100\% = 62,47\%$
- b. Tahun 2021 =  $\frac{317.929}{516.460} \times 100\% = 61,55\%$
- c. Tahun 2022 =  $\frac{350.012}{522.257} \times 100\% = 67,01\%$
- d. Tahun 2023 =  $\frac{328.928}{528.230} \times 100\% = 62,26\%$

e. Tahun 2024 =  $\frac{395.465}{534.568} \times 100\% = 73,97\%$

Berdasarkan hasil perhitungan, tingkat kepatuhan wajib pajak dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3. Tingkat Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan di Kota Medan Tahun 2020-2024

Tahun	Target SPPT	Realisasi SPPT	Jumlah Menunggak	Tingkat kepatuhan (%)	Kriteria kepatuhan
2020	509.093	318.038	191.055	62,47%	Cukup Patuh
2021	516.460	317.929	198.531	61,55%	Cukup Patuh
2022	522.257	350.012	172.245	67,01%	Patuh
2023	528.230	328.928	199.302	62,26%	Cukup Patuh
2024	534.568	395.465	139.103	73,97%	Patuh

Sumber: Data diolah (2025)

Data tersebut menunjukkan masih terdapat sisa SPPT yang masih belum terealisasi atau menunggak setiap tahunnya. Kenaikan terjadi seperti pada tahun 2021 dan 2023 dari tahun sebelumnya. Namun, setelahnya mengalami penurunan yang signifikan pada tahun 2024 menjadi 139.103 dengan tunggakan terendah selama periode lima tahun.

Pada tingkat kepatuhan, tahun 2020 dan 2021 masing-masing tingkat kepatuhannya 62,47% dan 61,55% yang termasuk dalam kategori cukup patuh. Tahun selanjutnya 2022 mengalami peningkatan menjadi 67,01% kategori patuh tetapi pada 2023 kembali menurun menjadi 62,26%. Namun, peningkatan yang cukup signifikan terjadi pada tahun 2024 dengan kategori patuh dengan persentase kepatuhan 73,97%.

Setelah diketahui tingkat kepatuhan wajib pajak, selanjutnya dapat dianalisis peran tingkat kepatuhan tersebut dalam meningkatkan PAD Kota Medan. Berikut tabel penerimaan PBB dan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan:

Tabel 4. Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan Tahun 2020 s/d 2024

Tahun	Penerimaan PBB	Pendapatan Asli Daerah
2020	420.170.265.631	1.509.483.588.167,01
2021	552.715.577.096	1.906.512.189.047,29
2022	632.858.963.462	2.230.554.495.746,85
2023	644.312.687.253	2.442.782.732.668,50
2024	691.542.699.851	2.442.782.732.668,50

Sumber: data diolah

Untuk mengetahui bagaimana tingkat kepatuhan wajib pajak PBB berperan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Medan, dilakukan perhitungan kontribusi penerimaan PBB terhadap total PAD setiap tahunnya menggunakan rumus berikut yang juga digunakan oleh Susilawaty, dkk (2024) pada penelitian sebelumnya:

$$\text{Kontribusi PBB terhadap PAD} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

- Tahun 2020 =  $\frac{420.170.265.631}{1.509.483.588.167,01} \times 100\% = 27,83\%$
- Tahun 2021 =  $\frac{552.715.577.096}{1.906.512.189.047,29} \times 100\% = 28,99\%$
- Tahun 2022 =  $\frac{632.858.963.462}{2.230.554.495.746,85} \times 100\% = 28,37\%$
- Tahun 2023 =  $\frac{644.312.687.253}{2.442.782.732.668,50} \times 100\% = 26,37\%$
- Tahun 2024 =  $\frac{691.542.699.851}{2.442.782.732.668,50} \times 100\% = 28,30\%$

Untuk lebih jelas, kontribusi tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan Tahun 2020 s/d 2024

Tahun	Penerimaan PBB	Pendapatan Asli Daerah	Kontribusi
2020	420.170.265.631	1.509.483.588.167,01	27,83%
2021	552.715.577.096	1.906.512.189.047,29	28,99%
2022	632.858.963.462	2.230.554.495.746.85	28,37%
2023	644.312.687.253	2.442.782.732.668,50	26,37%
2024	691.542.699.851	2.442.782.732.668,50	28,30%

Sumber: Data diolah

Berdasarkan data tersebut, kontribusi penerimaan PBB terhadap PAD di Kota Medan berkisar pada 27% hingga 29% selama periode 2020 sampai 2024. Pada tahun 2020 PBB berkontribusi sebanyak 27,83% dan kemudian terjadi kenaikan di tahun 2021 menjadi 28,99% yang menunjukkan bahwa PBB berperan dalam menopang PAD yang terlihat sejalan dengan capaian realisasi penerimaan pada tahun tersebut yang melebihi target. Namun, pada tahun 2022 adanya sedikit penurunan menjadi 28,37% dan turun kembali menjadi 26,37% di tahun 2023. Pada tahun 2024 kontribusi PBB kembali meningkat menjadi 28,30% yang mencerminkan adanya perbaikan yang cukup signifikan dibanding tahun sebelumnya. Keseluruhan data ini menunjukkan meski adanya fluktuasi yang terjadi, PBB tetap berkontribusi secara konsisten dan cukup besar terhadap PAD Kota Medan yaitu seperempat hingga hampir sepertiga dari total PAD.

Adapun data-data tersebut didukung oleh hasil wawancara dengan pihak Bapenda Kota Medan. Narasumber dibagian bidang PBB menyatakan bahwa penerimaan atas PBB berkontribusi cukup besar dalam PAD setiap tahunnya dan penerimaan yang berkontribusi tersebut pastinya tercapai dengan patuhnya Wajib Pajak yang melaksanakan kewajiban perpajakannya khususnya dalam pembayaran secara tepat waktu sesuai ketentuan yang berlaku.

### **Pembahasan**

#### **Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dianalisis dengan perhitungan pada Tabel 4.2, tingkat kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya di Kota Medan menggambarkan mengalami fluktuasi selama tahun 2020 sampai 2024. Tahun 2020 dan 2021 tingkat kepatuhan berada pada 61%-62% yang termasuk kriteria "Cukup Patuh". Peningkatan terjadi di tahun 2022 dan 2024 dengan tingkat kepatuhan 67,01% dan 73,97% dengan kriteria "Patuh", sebaliknya penurunan terjadi tahun 2023 ke angka 62,26%.

Data tersebut menggambarkan bahwa meski telah dilakukan upaya dalam meningkatkan kepatuhan oleh Bapenda Kota Medan, kendala yang signifikan masih terjadi seperti rendahnya kesadaran masyarakat dan persepsi negatif terkait penggunaan dana pajak. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan pihak Bapenda Kota Medan yang menyatakan bahwa keberatan atas nominal pajak yang tinggi, objek yang belum dipecah, serta adanya keraguan masyarakat atas transparansi penggunaan pajak menjadi penghambat sehingga belum optimalnya tingkat kepatuhan wajib pajak PBB.

Selain itu, adapun sanksi yang diterapkan masih belum tegas seperti tidak adanya penyitaan atas objek pajak yang menunggak membuat wajib pajak yang tidak taat tidak jera. Sanksi yang diterapkan saat ini berupa pemasangan spanduk di lokasi objek pajak yang menunggak sementara sanksi penyitaan objek masih menjadi pertimbangan.

#### **Kontribusi PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Hasil pada Tabel 4.4 terlihat bahwa kontribusi penerimaan PBB terhadap PAD Kota Medan dalam waktu lima tahun terakhir sekitar 26% sampai 29%. Kontribusi tertinggi tercapai pada tahun 2021 menyentuh 28,99% dengan realisasi penerimaan PBB melebihi target (100,45%). Sementara pencapaian terendah terjadi di tahun 2023 sebesar 26,37%.

Hasil penelitian ini menggambarkan bahwa PBB sebagai salah satu sumber penting dalam menunjang PAD Kota Medan, dengan menyumbangkan lebih dari seperempat dari total pendapatan daerah. Narasumber dari Bidang PBB Bapenda Kota Medan juga menyampaikan hal yang sama bahwa

penerimaan PBB berkontribusi cukup besar setiap tahunnya bagi PAD, dan hal itu tidak lepas dari tingkat kepatuhan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan mereka.

### **Keterkaitan Tingkat Kepatuhan dengan Peningkatan PAD**

Berdasarkan data, peningkatan kepatuhan wajib pajak sejalan dengan peningkatan penerimaan PBB dan kontribusinya terhadap PAD. Sebagai contoh, tahun 2024 tingkat kepatuhan meningkat menjadi 73,97% dan realisasi penerimaan PBB juga naik menyentuh Rp691,54 miliar. Hal ini sejalan dengan pernyataan narasumber bahwa dengan patuhnya wajib pajak dalam membayar secara tepat waktu, sangat menentukan capaian target dan peningkatan penerimaan.

Namun, adanya perbedaan mencolok yang terjadi di tahun 2021 saat masa pandemi Covid-19 yang justru realisasi penerimaan dapat melebihi targetnya. Narasumber menyatakan bahwa saat berlangsungnya pandemi, dampak ekonomi belum terlalu dirasakan secara langsung sehingga kemampuan masyarakat dalam membayar pajaknya masih dalam kategori stabil dibanding tahun setelah pandemi berakhir.

### **Kemudahan Akses**

Dalam kondisi naik turunnya kontribusi tersebut dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kemampuan ekonomi masyarakat, efektivitas sosialisasi, dan insentif seperti penghapusan denda ataupun pengurangan pokok pajak. Adapun program yang telah dilaksanakan Bapenda Kota Medan yaitu “hapus denda” yang diadakan setiap hari Minggu pada kegiatan *Car Free Day* Kota Medan melalui Pojok Pajak. Kegiatan ini dinilai efektif untuk menarik kesadaran masyarakat untuk membayar pajak.

Adapun langkah lain yang dilakukan Bapenda untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak adalah dengan memudahkan layanan pembayaran PBB dengan melakukan kerja sama dengan Bank Sumut, Bank BNI, *e-commerce*, serta memberikan opsi pembayaran menggunakan *QRIS*. Inovasi berbentuk digital ini diharapkan dapat memberikan dorongan bagi masyarakat untuk membayar pajak secara lebih mudah, praktis, dan efisien.

## **SIMPULAN**

Dari hasil dan pembahasan yang telah diuraikan pada penelitian ini, dapat ditarik kesimpulan mengenai tingkat kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Medan bahwa tingkat kepatuhan Wajib Pajak masih belum optimal. Belum optimalnya tingkat kepatuhan tersebut terjadi karena rendahnya kesadaran masyarakat, besarnya nominal PBB yang dianggap memberatkan, dan masih adanya objek pajak yang belum terpecah sehingga nilai PBB menjadi tidak sesuai dengan kepemilikan.

Namun, berbagai upaya telah dilakukan Bapenda Kota Medan untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, seperti sosialisasi pentingnya pembayaran pajak, pemberian diskon dan penghapusan denda, serta penggunaan pembayaran berbasis digital.

Penelitian ini juga memberikan gambaran bahwa komponen penting dalam optimalisasi pendapatan daerah adalah kepatuhan wajib pajak itu sendiri. Tingkat kepatuhan yang tinggi tidak hanya meningkatkan penerimaan PAD tetapi juga memperkuat pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik.

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Peneliti menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-sebesarannya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, kontribusi dan bantuan selama penelitian ini dilakukan hingga penyusunan artikel ini. Secara khusus, peneliti ucapkan terima kasih kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan yang telah memberikan izin, data serta informasi yang sangat dibutuhkan dalam proses penelitian. Ucapan terima kasih juga peneliti sampaikan kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan masukan, dan kepada semua pihak terkait yang telah meluangkan waktu untuk berpartisipasi dalam penelitian ini.

## **REFERENSI**

- Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. PT. Rineka Cipta.
- Awaluddin, I., Hadisantoso, E., & Nursin. (2022). *Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi kasus di kantor BAPENDA Kota Kendari)*.

- Jurnal Akuntansi Dan Keuangan (JAK), 7(2), 212–222.  
<http://jak.uho.ac.id/index.php/journal/article/view/19%0Ahttp://jak.uho.ac.id/index.php/journal/article/download/19/17>
- Gultom, S. A. (2020). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kpp Pratama Kota Medan Dan Kota Binjai Selfi. *Jurnal EKSIS*, 9(2), 5.
- Iqbal, J., Utami, N. P., & Adinda, P. N. (2024). Pengaruh Kesadaran Pajak Dan Kepatuhan Pajak Dalam Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan. *J-Aksi : Jurnal Akuntansi Dan Sistem Informasi*, 5(1), 54–63. <https://doi.org/10.31949/jaksi.v5i1.7948>
- Junawan, & Adiman, S. (2021). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dengan Pendekatan Ekonomi, Behaviour Dan Paul Webley Pada Umkm Di Kota Medan. *Seminar of Social Sciences Engineering & Humaniora SCENARIO 2021*, 354–359.
- Radhifan, T. (2021). Analisis Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis*, 21(2), 162–172. <https://doi.org/10.38156/akuntansi.v2i1.87>
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Suhardi, M. (2023). *Buku ajar Dasar Metodologi Penelitian*. Penerbit P4I.
- Susilawaty, E. T., Lubis, I. N., dan Lubis, W. C. (2024). Analisis Efektivitas Penerimaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan (PAD) Kota Medan. *Jurnal PenKoMi:Kajian Pendidikan & Ekonomi*, 7(1), 392–400.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (2014).