



Jurnal Akuntansi Bisnis Eka Prasetya

(Eka Prasetya Journal of Accounting Studies)



Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan

* Intan Limbong¹, Putri Wahyuni², Frenky Situmorang³

¹Akuntansi Bisnis, STIE Eka Prasetya, Indonesia

Keywords:

*Fraud Prevention;
Accounting
Information System;
Internal Control;*

Abstract. This study aims to analyze the influence of land and building tax revenue and duty on land and building acquisition rights on Medan City's original revenue. The research method used is descriptive quantitative. This study uses quantitative data and secondary data sources. The unit of analysis and observation is the realization report of Medan City's original revenue for 60 months from 2019 to 2023 obtained from the Medan City Financial and Asset Management Agency. The sampling technique used is saturated sampling. The sample used is 60 months (12 months x 5 years) obtained from the Medan City Financial and Asset Management Agency. The analytical method used is multiple linear regression with the regression equation: **original revenue = 79,024,965,904 + 0.844 land and building tax + 1.187 duty on land and building acquisition rights + e**. The researcher also uses a significance level of 5%. The partial results show that land and building tax has a t-count > t-table value (11.200 > 2.00172) and a significant value < 0.05 (0.001 < 0.05), while duty on land and building acquisition rights has a t-count value of 4.376 which is indeed greater than the t-table value of 2.00172 and a significant value < 0.05 (0.001 < 0.05). The simultaneous results show that land and building tax and duty on land and building acquisition rights have an F-count > F-table value (78.179 > 3.16) and a significant value < 0.05 (0.001 < 0.05).

Corresponding author*

Email: limbongintan1@gmail.com



Jurnal Akuntansi Bisnis Eka Prasetya

(Eka Prasetya Journal of Accounting Studies)



1. PENDAHULUAN

Pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran negara, baik pengeluaran secara rutin maupun pengeluaran pembangunan nasional yang sesuai dengan undang-undang nomor 28 tahun 2007 yang berisi ketentuan umum tata cara perpajakan. Pajak merupakan suatu beban yang harus di tanggung oleh perusahaan dalam menjalankan suatu kegiatan perusahaan, maka tidak menutup kemungkinan bahwa perusahaan yang melakukan tindakan penghindaran pajak dengan mengikuti suatu aturan perpajakan ataupun tidak mengikuti suatu aturan perpajakan.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan Pasal 33 (18) Undang-Undang Tahun 2004 menyatakan bahwa PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan undang-undangan. Sumber keuangan otonomi daerah yang diperoleh dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) lebih penting dibandingkan dengan sumber-sumber di luar pendapatan asli daerah, dikarenakan pendapatan asli daerah dikelola secara mandiri oleh pemerintah daerah. Semakin rendah penerimaan pendapatan asli daerah suatu daerah maka semakin tinggi tingkat ketergantungan pemerintah daerah tersebut terhadap pemerintah pusat.

Salah satu faktor yang mempengaruhi pendapatan asli daerah adalah penerimaan pajak bumi dan bangunan. Menurut (Rahayu & Putranto, 2020) Pajak bumi bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan dengan demikian besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak sementara itu keadaan subjek tidak ikut menentukan besarnya pajak objek yang dalam hal ini yaitu melalui bumi/ tanah dan/ atau bangunan. Dengan pengelolaan yang efektif dan efisien, pajak bumi dan bangunan dapat menjadi salah satu pilar utama dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Semakin Tinggi pajak bumi dan bangunan yang diterima, maka semakin tinggi pendapatan asli daerah yang diperoleh.

Faktor lain yang mempengaruhi pendapatan asli daerah adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Menurut (Setyawati, 2021) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak yang awalnya dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat. Pemerintah daerah perlu mengoptimalkan pengelolaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui inovasi kebijakan fiskal, peningkatan kapasitas administrasi, serta edukasi kepada masyarakat. Dengan demikian, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat memberikan kontribusi maksimal terhadap peningkatan PAD dan mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan. Semakin Tinggi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterima, maka semakin tinggi pendapatan asli daerah yang diperoleh.

2. KAJIAN LITERATUR

2.1 Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 angka 37, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau digunakan oleh orang perseorangan atau badan hukum, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Menurut (Syarifudin, 2021), PBB merupakan pajak yang penting, yaitu besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Menurut (Abdul Halim, 2016), Pajak bumi dan bangunan adalah pajak atas bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.

2.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Undang Undang Dasar nomor 28 tahun 2009 pasal 1 Ayat 41 (2009:6) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut (Mardiasmo, 2018), BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah



Jurnal Akuntansi Bisnis Eka Prasetya

(Eka Prasetya Journal of Accounting Studies)



dan/atau bangunan. Adapun yang dimaksud perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Sedangkan, yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak pengelolaan beserta bangunan. Menurut (Siahaan, 2016), BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

2.3 Pendapatan Asli Daerah

Menurut Undang-Undang nomor 1 pasal 1 tahun 2022, pendapatan asli daerah adalah pendapatan daerah yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Menurut (Agustini, dkk 2022), pendapatan asli daerah adalah pendapatan daerah yang bersumber dari pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah, yang bertujuan untuk memberikan kelulusan bagi daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai wujud asa desentralisasi. Menurut (Nasir, 2019), pendapatan asli daerah adalah sumber utama pendapatan daerah semata-mata ditujukan untuk pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah Daerah agar hasil pembangunan dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di badan pengelola pajak dan retribusi daerah Kota Medan yang beralamat di Jalan Jenderal Besar Abdul Haris Nasution No.32, Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara 20143. Waktu penelitian yang dilakukan oleh penulis terhitung dari bulan Februari 2025 sampai dengan bulan Mei 2025. Penelitian ini menggunakan kuantitatif. Populasi penelitian ini adalah laporan realisasi pendapatan asli daerah Kota Medan 60 bulan terhitung sejak tahun 2019 sampai dengan 2023 yang diperoleh dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan.

4. HASIL PENELITIAN

Data yang dikumpulkan dari masing-masing variabel (pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pendapatan asli daerah) yang telah diolah akan ditampilkan pada bagian ini dengan menampilkan statistik deskriptif yang dapat memberikan gambaran mengenai nilai minimum, maksimum, rata-rata dan standar deviasi dari tiap variabel. Jumlah data yang digunakan sebanyak 60 yang terdiri dari 12 bulan selama 5 tahun data bulanan pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pendapatan asli daerah periode januari 2019 – desember 2023. Hasil statistik deskriptif menunjukkan pajak bumi dan bangunan memiliki nilai minimum sebesar 2.441.622.608 pada bulan februari 2022. nilai maksimum sebesar 289.328.942.363 pada bulan agustus 2022. nilai rata-rata sebesar 45.021.004.872 dan nilai standar deviasi sebesar 64.359.644.748. Hasil statistik deskriptif menunjukkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memiliki nilai minimum sebesar 489.275.850 pada bulan februari 2023. nilai maksimum sebesar 77.805.476.493 pada bulan desember 2022. nilai rata-rata sebesar 31.362.622.357 dan nilai standar deviasi sebesar 17.876.514.493. Hasil statistik deskriptif menunjukkan pendapatan asli daerah memiliki nilai minimum sebesar 72.250.859.679 pada bulan januari 2021. nilai maksimum sebesar 384.294.265.327 pada bulan agustus 2022. nilai rata-rata sebesar 154.218.862.471 dan nilai standar deviasi sebesar 70.808.253.579. Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda, diketahui bahwa kedua variabel independen berpengaruh signifikan baik secara parsial maupun simultan terhadap pendapatan asli daerah. Temuan ini menunjukkan bahwa tingkat kepercayaan



Jurnal Akuntansi Bisnis Eka Prasetya

(Eka Prasetya Journal of Accounting Studies)



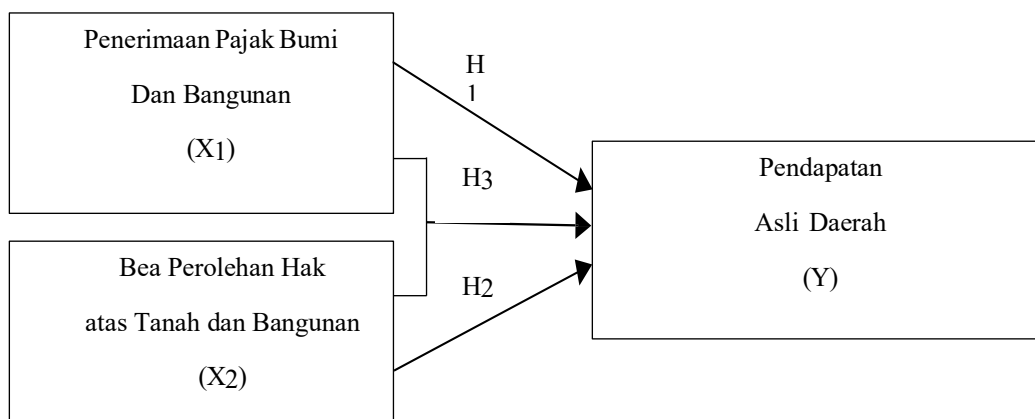
terhadap pajak bumi dan bangunan, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memiliki kontribusi penting dalam memperoleh pendapatan asli daerah.

Tabel 1. Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Pajak bumi dan bangunan	60	2.441.622.608	289.328.942.363	45.021.004.872	64.359.644.748
Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	60	489.275.850	77.805.476.493	31.362.622.357	17.876.514.493
Pendapatan asli daerah	60	72.250.859.679	384.294.265.327	154.218.862.47	70.808.253.579
Valid N (listwise)	60			1	

Sumber : Hasil Olahan Data, 2025

Penelitian ini menunjukkan variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian sehingga dapat dilihat hubungan yang terjadi antar variabel independen (X) dengan variabel dependen (Y). Dalam penelitian ini, variabel dependen adalah Pendapatan Asli Daerah (Y), sedangkan variabel independennya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (X₁), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (X₂). Berdasarkan penjelasan dari uraian teoritis di atas, maka dirumuskan hubungan antara kedua variabel independen tersebut dengan variabel dependen seperti yang digambarkan dalam kerangka konseptual berikut.



Gambar 1. Kerangka Konseptual
Sumber Gambar: Hasil Olahan Data,2025



5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, terhadap pendapatan asli daerah kota Medan, diperoleh kesimpulan bahwa kedua variabel tersebut secara parsial berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah. Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terbukti mampu menurunkan tingkat pendapatan asli daerah. Secara simultan, kedua variabel juga berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah, Penerapan pajak bumi dan bangunan yang tinggi juga dapat memengaruhi konstruksi pembangunan di daerah tersebut. Tingkat tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akan memengaruhi seberapa besar pendapatan yang dihasilkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustini, S., Indradi, D., Darma, S. S., & Irawati, W. (2022). *Mengenal Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Lebih Dalam*. Cipta Media Nusantara(CMN),2022.
- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. UB Press.
- Arifiana, D. R., Novi, M., Hakim, A. L., Malang, M., Malang, U. M., & Bangsa, S. P. (2020). *Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi dan Bangunan , dan Pajak Resto Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Kabupaten Malang 2017-2019)*. 5(2), 149–160.
- Bahri, & Syaiful. (2018). *Metodologi Penelitian Bisnis-Lengkap dengan Teknik Pengolahan Data SPSS*. Andi.
- Gainau, B. M. (2016). *Pengantar Metode Penelitian*. PT. Kanisius.
- Ghozali, I. H. (2013). *Aplikasi Analisis Multivariete dengan Program IBM SPSS 23*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Jaya, M. L. (2019). *Pengolahan Data Kesehatan Dengan SPSS*. Thema Publishing.
- Jurnal, J., Mea, I., Agustina, W., & Adhianto, R. D. (2021). *PENERANGAN JALAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI KABUPATEN SUMEDANG PERIODE 2016-2020 JIMEA | Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen , Ekonomi , dan Akuntansi)*. 5(2), 1723–1741.
- Khusaini, M. N. (2019). *Penganggaran Sektor Publik*. UB Press.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan Edisi Terbaru 2018*. Andi.
- Nababan, D., Gumilar, I., & Putra, S. (2019). *The Effect of Regional Tax and Regional Returns on Increasing Regional Income of West Java Province*. 6(12), 42–54.
- Nasir, M. S. (2019). Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah Setelah Satu Dekadeotonomi Daerah. *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, 2(1), 30. <https://doi.org/10.14710/jdep.2.1.30-45>



Jurnal Akuntansi Bisnis Eka Prasetya

(Eka Prasetya Journal of Accounting Studies)



- Pemerintah Indonesia. (2004). Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. In Republik Indonesia. Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Pemerintah Indonesia. (2007). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Pemerintah Indonesia. (2009). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Pemerintah Indonesia. (2011a). Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Sekretaris Daerah Kota Medan.
- Pemerintah Indonesia. (2011b). Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Hotel. Sekretaris Daerah Kota Medan.
- Rahayu, A. H., & Putranto, A. H. (2020). *Perpajakan*. PT. Refika Aditama.
- Sahir, & Hafni, S. (2021). *Metodologi Penelitian*. KBM Indonesia.
- Setyawati, E. C. (2021). *Hak Atas Tanah & Bangunan (BPHTB) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. CV.AZKA PUSTAKA.
- Siahaan, P. M. (2016). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah Edisi Revisi*. PT. Rajagrafindo Persada.
- Situmorang, D., Anwar, A., & Isabella, A. A. (2022). the Effect of Land and Building Rights Acquisition Duty (Bphtb) and Groundwater Tax on Regional Income of Bandar Lampung City 2016-2020. *Peradaban Journal of Economic and Business*, 1(1), 1–8. <https://doi.org/10.59001/pjeb.v1i1.3>
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. ALFABETA, CV.
- Sujawerni, W. V. (2020). *Metodologi Penelitian-Bisnis&Ekonomi*. Pustaka Baru Press.
- Sulasdiono, A. (2018). *Kebijakan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah*. Indocamp.
- Syarifudin, A. (2021). *Perpajakan-Menghitung Pajak Pribadi , Badan dan Usahawan*. STIE Putra Bangsa.
- Wahyudi. (2017). *Statistika Ekonomi Konsep, Teori dan Penerapan*. Cetakan Pertama. UB Press.