

**PENGARUH PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP  
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MEDAN**

Disahkan sebagai Salah satu Persyaratan untuk Menyelesaikan  
Pendidikan Strata Satu (S-1)

**SKRIPSI**



**Ditulis Oleh :  
INTAN LIMBONG  
213010062**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMIEKA PRASETYA  
MEDAN  
2025**

## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul Pengaruh Pajak Bumi dan bangunan, Bea Perolehan Hak atas dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan

Yang dipersiapkan oleh:

INTAN LIMBONG

213010062

Telah diperiksa, disetujui dan dinilai layak untuk diajukan pada Sidang Meja Hijau

Medan, 21 Mei 2025

Pembimbing 1



Putri Wahyuni, S.E., M.Si  
NIDN : 0118078703

Pembimbing 2



Frenky Situmorang, S.E., M.Si., CPIA  
NIDN : 0119098804

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan

Yang dipersiapkan oleh:

INTAN LIMBONG

213010062

Telah selesai diuji dan dinyatakan LULUS pada Sidang Meja Hijau

Medan, 04 Agustus 2025

Pengaji 1  
  
Dr. Sri Rezeki, S.E., M.Si  
NIDN : 0006037202

Pengaji 2  
  
Susan Grace V Nainggolan, S.E., M.Si  
NIDN : 0122077401

### **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat adalah benar-benar hasil pekerjaan saya sendiri, berdasarkan hasil penelitian yang saya lakukan dan bukan merupakan duplikat skripsi yang pernah dibuat oleh orang lain (plagiarism, pencurian hasil karya milik orang lain). Jika saya mengambil sebagian sebagai kutipan dari karya orang lain maka saya akan mengindikasikan hal itu secara jelas, dengan mencantumkan sumber kutipan yang bersangkutan.

Jika saya melanggar pernyataan saya tersebut dan memalsukan data penelitian maka saya menyatakan bersedia dikenakan sanksi plagiarisme dan sanksi akademik lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku di program sarjana STIE Eka Prasetya Medan.

Nama	INTAN LIMBONG
NIM	213010062
Judul Skripsi	PENGARUH PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MEDAN
Pembimbing Skripsi yang diusulkan :	
Pembimbing – I	Putri Wahyuni, S.E.,M.Si.
Pembimbing – II	Frengky Situmorang, S.E.,M.Si.,CPIA

Saya menandatangani pernyataan ini dengan sadar dan pernyataan ini dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 10 Juli 2025



213010062

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Pengasih atas segala karunia yang telah dilimpahkan kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan penyusunan proposal skripsi dengan judul **“Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan”** sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Strata 1 (S-1) Akuntansi pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya.

Pada kesempatan ini, mengingat banyaknya bantuan dan bimbingan yang diterima selama penyusunan Skripsi ini, penulis ingin menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada

1. Ketua Yayasan Graha Eka Education Center, Bapak Susanto, ST., S.Pd., M.M.,
2. Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya, Ibu Dr. Sri Rezeki, S.E., M.Si.
3. Wakil Ketua Satu Bidang Akademik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya, Ibu Hommy Dorothy Ellyany Sinaga, S.T., M.M.
4. Ketua Program Studi Akuntansi Bapak Albert Herlambang, S.Ak., M.Ak
5. Ibu Putri Wahyuni, S.E.,M.Si. selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan hingga selesainya skripsi ini.
6. Bapak Frengky Situmorang, S.E.,M.Si., CP IA selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan hingga

selesainya skripsi ini.

7. Kepala Bagian Akademik Ibu Lisa Elianti Nasution, S.E., M.M.
8. Kepala Bagian Keuangan Ibu Elysa, S.M.
9. Kepala Bagian Kemahasiswaan Bapak Junaidi, S.M.
10. Seluruh Dosen pengajar dan Staf Pegawai Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya Medan.
11. Kedua orang tua tercinta, saudariku serta teman-teman yang telah banyak memberikan dorongan dan bantuan baik moril, materil maupun spiritual.

Penulis menyadari proposal ini masih jauh dari kesempurnaan Untuk itu segala saran dan kritik untuk penyempurnaan proposal ini sangat diharapkan penulis. Terima kasih.

Medan, 10 Juli 2025  
Penulis



Intan Limbong  
213010062

## ABSTRAK

**Intan Limbong, 213010062, 2025, Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, STIE Eka Prasetya, Program Studi Akuntansi, Dosen Pembimbing: Ibu Putri Wahyuni, S.E., M.Si. dan Bapak Frengky Situmorang, S.E., M.Si.,CPIA**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui analisis pengaruh penerimaan pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah kota medan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Penelitian ini menggunakan jenis data kuantitatif dan sumber data merupakan sumber data sekunder. Unit analisis dan observasi dalam 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. Teknik sampling data penelitian ini menggunakan sampling jenuh. Pada penelitian ini sampel yang digunakan sejumlah 60 Bulan (12 bulan x 5 tahun) yang diperoleh dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linear berganda dengan persamaan regresi jumlah **pendapatan asli daerah= 79.024.965.904+ 0.844 pajak bumi dan bangunan + 1.187 bea perolehan hak atas tanah dan bangunan + e**. Peneliti juga menggunakan tingkat signifikansi 5%. Hasil penelitian secara parsial menunjukkan bahwa pajak bumi dan bangunan memiliki nilai thitung > ttabel dengan nilai  $11.200 > 2.00172$  dan nilai signifikan  $< 0,05$  yaitu dengan nilai  $0,001 < 0,05$ , bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memiliki nilai thitung  $< ttabel$  dengan nilai  $4.376 < 2.00172$  dan nilai signifikan  $> 0.05$  yaitu dengan nilai  $0.001 < 0.05$ . Hasil penelitian secara simultan menunjukkan bahwa pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memiliki nilai Fhitung  $> Ftabel$  dengan nilai  $78.179 > 3.16$  dan nilai signifikan  $< 0.05$  yaitu dengan nilai  $0.001 < 0.05$ . Koefisien determinasi (*R Square*) sebesar 0,733 atau 73,3% yang berarti variabel pendapatan asli daerah dapat dijelaskan oleh pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sisanya sebesar sisanya sebesar 26,7% variabel pendapatan asli daerah dapat dijelaskan oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini seperti pajak reklame, kontribusi pajak restoran, pajak hiburan, pajak hotel, pajak kendaraan.

**Kata kunci : Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, dan Pendapatan Asli Daerah**

## ***ABSTRACT***

***Intan Limbong, 213010062, 2025, The Influence of Land and Building Tax, Duty on Land and Building Acquisition Rights on Medan City's Original Revenue, STIE Eka Prasetya, Accounting Study Program, Supervisors: Mrs. Putri Wahyuni, S.E., (link unavailable) and Mr. Frengky Situmorang, S.E., (link unavailable), CPIA***

*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). The coefficient of determination (R Square) is 0.733 or 73.3%, indicating that the variables of land and building tax and duty on land and building acquisition rights can explain 73.3% of the variation in Medan City's original revenue. The remaining 26.7% can be explained by other variables not examined in this study.*

***Keywords: Land and Building Tax, Duty on Land and Building Acquisition Rights, Original Revenue.***

## **MOTTO**

**“Terserah dengan apa yang kamu punya, tetapi kalau hanya berdiam diri,  
sama halnya kamu tidak punya mimpi”.**

**(Uzumaki Naruto)**

**“Tugas Kita bukanlah untuk berhasil, tugas kita adalah Untuk mencoba  
karena didalam mencoba itulah kita menemukan kesempatan untuk  
berhasil”**

**(Buya Hamka)**

**“Libatkan TUHAN dalam setiap urusanmu, maka yang tampak mustahil  
pun bisa terwujud.”**

**(Amsal 16:3)**

**“Belajar dari pengalaman, Hidup untuk sekarang, Bermimpi untuk masa  
depan, yang terpenting jangan malu untuk bertanya.”**

**(Intan Limbong)**

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Yang pertama kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan karunia-Nya kepada saya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat waktu. Kepada Orang tua saya Bapak Romson Limbong, dan mamak Emmelia Siagian yang selalu memberi doa dan dukungan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Kepada Ibu Putri Wahyuni dan Bapak Frengky Situmorang selaku dosen pembimbing saya yang senantiasa meluangkan waktu dalam proses bimbingan dan telah memberikan ilmu yang tidak ternilai harganya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik dan lancar.

Kepada Teman yang bersama saya dari semester satu sampai dengan semester delapan yaitu Rosvita Br.Siallagan yang selalu memberi dukungan dan selalu ada kapanpun dan dimanapun, juga kepada sahabat dan teman saya yang juga memberi dukungan kepeada saya.

Kepada Penulis skripsi ini yaitu saya sendiri Intan Limbong Apresiasi sebesar-besarnya yang telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang dimulai, terimakasih untuk tetap hidup dan merayakan dirimu sendiri, walaupun sering kali putus asa dan merasa tidak bisa atas apa yang diusahakan. Tetaplah menjadi manusia yang mau berusaha dan menjadi manusia yang tidak gampang sakit hati untuk mencoba sesuatu. *God thank you for being me independent women, I know there are more great ones but I'm proud of this achievement.*

<b>DAFTAR ISI</b>	
<b>COVER</b>	
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b>	
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	
<b>PERNYATAAN MENGENAI PLAGIARISME</b>	
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>V</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>Vii</b>
<i>ABSTRACT .....</i>	<b>Viii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>Ix</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>X</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	7
1.3 Batasan Masalah.....	7
1.4 Rumusan Masalah .....	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN PENELITIAN TERDAHULU</b>	
2.1 Tinjauan Pustaka .....	10
2.1.1 Pendapatan Asli Daerah .....	10
2.1.1.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah.....	10
2.1.1.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah.....	11
2.1.1.3 Indikator Pendapatan Asli Daerah .....	13

2.1.2	Pajak Bumi dan Bangunan .....	14
2.1.2.1	Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	14
2.1.2.2	Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan.....	15
2.1.2.3	Indikator Pajak Bumi dan Bangunan .....	15
2.1.3	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	15
2.1.3.1	Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	15
2.1.3.2	Dasar Pengenaan dan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	17
2.1.3.3	Indikator Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	17
2.2	Penelitian Terdahulu.....	18
2.3	Kerangka Pemikiran .....	21
2.4	Hipotesis Penelitian .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>		
3.1	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	23
3.1.1	Lokasi Penelitian.....	23
3.1.2	Waktu Penelitian.....	23
3.2	Jenis dan Sumber Data .....	23
3.2.1	Jenis Data .....	23
3.2.2	Sumber Data.....	23
3.3	Populasi dan Sampel .....	24
3.3.1	Populasi .....	24
3.3.2	Sampel Penelitian.....	24
3.4	Definisi Operasional Variabel Penelitian .....	25

3.5	Teknik Pengumpulan Data .....	26
3.6	Metode Analisis Data .....	26
3.6.1	Statistik Deskriptif .....	26
3.6.2	Uji Asumsi Klasik.....	27
3.6.2.1	Uji Normalitas.....	27
3.6.2.2	Uji Heteroskedastisitas .....	28
3.6.2.3	Uji Multikolinieritas .....	28
3.6.2.4	Uji Autokorelasi .....	29
3.6.3	Analisis Regresi Linier Berganda.....	30
3.6.4	Pengujian Hipotesis.....	31
3.6.4.1	Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji t).....	31
3.6.4.2	Pengujian Hipotesis Secara Simultan (Uji-F) ....	31
3.7	Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	32

#### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1	Hasil Penelitian .....	33
4.1.1	Statistik Deskriptif.....	33
4.1.2	Uji Asumsi Klasik .....	35
4.1.2.1	Uji Normalitas .....	35
4.1.2.2	Uji Heteroskedastisitas .....	37
4.1.2.3	Uji Multikolinearitas .....	38
4.1.2.4	Uji Autokorelasi .....	39
4.1.3	Analisis Regresi Linier Berganda.....	40
4.1.4	Uji Hipotesis.....	42
4.1.4.1	Uji Signifikan Parsial (Uji t) .....	42
4.1.4.2	Uji Signifikan Simultan (Uji f).....	43
4.1.4.3	Uji Koefisien Determinasi (Uji R2) .....	44

4.2 Pembahasan .....	45
4.2.1 Pengaruh pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan an asli daerah.....	45
4.2.2 Pengaruh bea perolehan hak atas tanah terhadap pendapatan asli daerah.....	46
4.2.3 Pengaruh pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah terhadap pendapatan asli daerah.....	47

## **BAB V KESIMPULAN, IMPLIKASI MANAJERIAL, DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan.....	49
5.2 Saran Akademis.....	49
5.3 Implikasi Manajerial .....	50

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **DAFTAR LAMPIR**

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Fenomena Kontribusi PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Medan..3	
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	18
Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel Penelitian .....	25
Tabel 3.2 Kriteria Durbin-Watson.....	29
Tabel 4.1 Statistik Deskriptif.....	33
Tabel 4.2 Uji Normalitas .....	37
Tabel 4.3 Uji Multikolinearitas .....	39
Tabel 4.4 Uji Autokorelasi .....	39
Tabel 4.5 Analisis Regresi Linier Berganda.....	40
Tabel 4.6 Uji Signifikan Parsial(t).....	42
Tabel 4.7 Uji Signifikan Simultan(f).....	43
Tabel 4.8 Uji Koefesien Determinasi (Uji R <sup>2</sup> ).....	44
Tabel 4.9 Hasil Pengujian Hipotesis .....	45

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran .....	21
Gambar 4.1 Grafik Histogram.....	35
Gambar 4.2 Grafik Normal Probability Plots.....	36
Gambar 4.3 Uji Heteroskedastisitas .....	39

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Tabulasi Data Realisasi Pendapatan Asli Daerah (Y) Periode

2019 – 2023

Lampiran 2 Tabulasi Data Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (X1) Periode

2019 - 2023

Lampiran 3 Tabulasi Data Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan (X2) Periode 2019 – 2023

Lampiran 4 Tabulasi Data Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (X1), Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (X2), Pendapatan Asli

Daerah (Y) Periode 2019 - 2023

Lampiran 5 Tabel Durbin Watson

Lampiran 6 Tabel t

Lampiran 7 Tabel F

Lampiran 8 Hasil Uji SPSS

Lampiran 9 Surat Ijin Riset

Lampiran 10 Surat Balasan Riset

Lampiran 11 Kartu Peserta Audience

Lampiran 12 Kartu Bimbingan 1

Lampiran 12 Kartu Bimbingan 2

Lampiran 13 Daftar Riwayat Hidup

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

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 ditanggung 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. Berdasarkan kewenangan yang memungut atau lembaga pemungutnya maka pajak dapat dikelompokkan menjadi pajak negara (pajak pusat) dan pajak daerah.

Dalam melaksanakan otonomi daerah, pemerintah harus mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). 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. Kontribusi PBB terhadap PAD memiliki peranan strategis karena pajak ini bersifat tetap dan stabil. Tanah dan bangunan merupakan objek yang tidak mudah berpindah, sehingga potensi pajaknya dapat diandalkan untuk mendukung keuangan daerah. Selain itu, PBB memberikan manfaat lain, seperti mendorong pendataan aset daerah, menumbuhkan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan, serta menciptakan rasa tanggung jawab bersama dalam pembangunan daerah. 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. Pajak ini dikenakan pada setiap transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan baik melalui jual beli hibah warisan maupun bentuk perolehan lainnya. Pajak ini dibayarkan oleh pihak yang memperoleh hak dan dihitung berdasarkan nilai transaksi atau nilai jual objek pajak pendapatan dari BPHTB memungkinkan pemerintah daerah untuk

membayai berbagai program dalam proyek pembangunan termasuk infrastruktur kesehatan dan pendidikan dengan meningkatnya aktivitas ekonomi potensi pendapatan dari BPHTB juga semakin besar. 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.

**Tabel 1.1**

*Fenomena Kontribusi PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Medan Periode Tahun 2019 sampai dengan Tahun 2023*

<b>Tahun</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	<b>Pajak Bumi dan Bangunan</b>	<b>Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan</b>
2019	Target	2.312.760.384.058	515.795.969.214	370.085.122.322
	Realisasi	1.829.665.882.247	451.195.929.778	302.724.851.911
	Presentase (%)	79.45%	87.48%	81.80%
2020	Target	1.813.909.461.511	444.600.000.000	280.000.000.000
	Realisasi	1.506.915.837.170	420.170.204.409	246.200.027.082
	Presentase (%)	83.22%	94.51%	87.93%
2021	Target	2.159.475.572.085	550.256.632.325	360.133.579.698
	Realisasi	1.906.512.189.048	552.715.577.096	344.237.500.369
	Presentase (%)	88.28%	100.45%	95.59%
2022	Target	3.050.594.560.414	902.054.109.305	596.758.291.942
	Realisasi	2.230.554.495.745	624.617.873.337	450.732.700.731
	Presentase (%)	73.11%	69.24%	75.53%
2023	Target	3.751.632.336.388	952.054.109.305	711.758.291.942
	Realisasi	2.442.782.732.668	644.312.687.253	444.066.745.743
	Presentase (%)	65.11%	67.68%	62.39%

Sumber: Hasil Olah Data, 2025

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat bahwa pada tahun 2019 target pendapatan asli daerah yang ditentukan oleh pemerintah kota medan yaitu Rp. 2.312.760.384.058, akan tetapi yang terealisasi hanyalah sebesar Rp. 1.829.665.882.247 (79.45%). Tahun 2020 target pendapatan asli daerah mengalami penurunan sebesar Rp. 498.850.922.547 yaitu dari Rp 2.312.760.384.058 menjadi Rp. 1.813.909.461.511, realisasi pendapatan asli daerah mengalami penurunan persentase dibandingkan tahun lalu menjadi sebesar Rp. 1.506.915.837.170 (83,22%). Pada tahun 2021 target pendapatan asli daerah mengalami kenaikan sebesar Rp. 345.566.110.574 yaitu dari Rp. 1.813.909.461.511 menjadi Rp. 2.159.475.572.085, realisasi pendapatan asli daerah yang dicapai di tahun 2021 adalah realisasi yang paling tinggi dibandingkan 5 tahun belakangan yaitu mencapai Rp. 1.906.512.189.048 (88,28%). Tahun 2022 target pendapatan asli daerah kembali mengalami peningkatan sebesar Rp. 891.118.988.329 yaitu dari Rp. 2.159.475.572.085 menjadi Rp. 3.050.594.560.414, realisasi pendapatan asli daerah tahun 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp. 2.230.554.495.745 (73,11%). Tahun 2023 target pendapatan asli daerah mengalami peningkatan sebesar Rp.701.037.775.974 yaitu dari Rp. 3.050.594.560.414 menjadi Rp. 3.751.632.336.388, realisasi pendapatan asli daerah juga mengalami kenaikan sebesar Rp. 2.442.782.732.668 (65,11%).

Realisasi pajak bumi dan bangunan pada tahun 2019 masih jauh dari target yang ditentukan oleh pemerintah kota medan, target yang telah ditentukan adalah sebesar Rp. 515.795.969.214 dan realisasi yang tercapai adalah sebesar Rp. 451.195.929.778 (87.48%). Target pajak bumi dan bangunan tahun 2020

mengalami penurunan disbanding tahun 2019 sebesar Rp. 71.195.969.214 dari nilai awal Rp. 515.795.969.214 menjadi Rp. 444.600.000.000, realisasi pajak bumi dan bangunan juga turut menurun yaitu sebesar Rp. 420.170.204.409 (94,51%). Pemerintah kota medan kembali menaikan target pajak bumi dan bangunan di tahun 2021 sebesar Rp. 105.656.632.325 dibandingkan tahun 2020 dari nilai sebesar Rp. 444.600.000.000 menjadi Rp. 550.256.632.325, realisasi pajak bumi dan bangunan yang dicapai ditahun 2021 adalah realisasi yang paling tinggi dibandingkan 5 tahun belakangan yaitu mencapai sebesar Rp. 552.715.577.096 (100,45 %) Target pajak bumi dan bangunan di tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar Rp. 351.797.476.980 dibandingkan tahun 2021 dari nilai sebesar Rp. 550.000.000.000 menjadi Rp. 902.054.109.305, persentase realisasi pajak bumi dan bangunan mengalami peningkatan sebesar Rp. 624.617.873.337 (69,24%). Tahun 2023 target pajak bumi dan bangunan kembali mengalami peningkatan sebesar Rp.50.000.000.000 yaitu dari Rp. 902.054.109.305 menjadi Rp. 952.054.109.305, persentase realisasi pajak bumi dan bangunan mengalami peningkatan sebesar Rp. 644.312.687.253 (67,68%).

Realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada tahun 2019 masih jauh dari target yang ditentukan oleh pemerintah kota medan, target yang telah ditentukan adalah sebesar Rp. 370.085.122.322 dan realisasi yang tercapai adalah sebesar Rp. 302.724.851.911 (81,80%). Target bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tahun 2020 mengalami penurunan dibanding tahun 2019 sebesar Rp. 90.085.122.322 dari nilai awal Rp. 370.085.122.322 menjadi Rp. 280.000.000.000, realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan juga turut

menurun yaitu sebesar Rp. 246.200.027.082 (87.93%). Pemerintah kota medan kembali menaikan target bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di tahun 2021 sebesar Rp. 80.133.579.698 dibandingkan tahun 2020 dari nilai sebesar Rp. 280.000.000.000 menjadi Rp.360.133.579.698, realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dicapai ditahun 2021 adalah realisasi yang paling tinggi dibandingkan 5 tahun belakangan yaitu mencapai sebesar Rp.344.237.500.369 (95.59%). Target bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar Rp. 236.624.712.244 dibandingkan tahun 2021 dari nilai sebesar Rp. 360.133.579.698 menjadi Rp.596.758.291.942, persentase realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mengalami peningkatan sebesar Rp. 450.732.700.731 (75,53%). Tahun 2023 target bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kembali mengalami peningkatan sebesar Rp.1150.000.000.000 yaitu dari Rp. 596.758.291.942 menjadi Rp. 711.758.291.942, persentase realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mengalami penurunan sebesar Rp. 444.066.745.743 (62,39%).

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas maka peneliti tertarik untuk membahas penelitian yang berjudul, **“Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan”.**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Disinyalir latar belakang masalah diatas dapat diketahui pendapatan asli daerah mengalami penurunan disebabkan oleh:

1. Realisasi Pajak bumi dan bangunan yang rendah disebabkan karena kurangnya kesadaran dan informasi dari pihak pemerintah kepada masyarakat.
2. Realisasi Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang rendah disebabkan karena kurangnya pemahaman terkait prosedur pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dianggap rumit atau tidak transparan.

## 1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian lebih fokus dan tidak meluas dari pembahasan yang dimaksud, penulis membatasinya dengan ruang lingkup penelitian meliputi:

1. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah pendapatan asli daerah (Y),
2. Variabel independen dalam penelitian ini adalah pajak bumi dan bangunan ( $X_1$ ), dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ( $X_2$ ).
3. Periode penelitian yang diambil dalam penelitian ini adalah tahun 2019 sampai dengan tahun 2023.

## 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pajak bumi dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah Kota Medan?
2. Apakah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah Kota Medan?
3. Apakah pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah Kota Medan?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini:

1. Untuk mengetahui apakah pajak bumi dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah Kota Medan.
2. Untuk mengetahui apakah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah Kota Medan.
3. Untuk mengetahui apakah pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah Kota Medan.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain sebagai berikut ini yaitu:

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menjadi bahan acuan bagi penelitian yang akan dilakukan oleh siapa yang ingin mengkaji

persoalan yang relevan dengan hasil penelitian ini, sehingga dapat menghasilkan hasil penelitian yang lebih baik dan akurat di masa depan. Selain itu, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya.

## 2. Bagi Civitas Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dan bahan masukan dalam usaha untuk mencoba memberikan pemahaman kepada masyarakat, pemerintah, maupun badan pengelola pajak dan retribusi daerah kota medan dan badan pengelola keuangan dan aset daerah Kota Medan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA DAN PENELITIAN TERDAHULU**

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

##### **2.1.1 Pendapatan Asli Daerah**

###### **2.1.1.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah**

Pendapatan asli daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang undangan.

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 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.

Menurut (Khusaini, 2019), pendapatan asli daerah adalah bagian dari pendapatan daerah yang bersumber dari potensi daerah itu sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah tersebut sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Menurut (Anggoro, 2017), Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang diperoleh pemerintah daerah atas pelaksanaan kegiatan pemerintahan, pelayanan kepada masyarakat, dan juga pemanfaatan sumber daya yang dimiliki oleh pemerintah daerah.

### **2.1.1.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah**

Menurut (Agustini ,dkk 2022), sumber-sumber pendapatan asli daerah terdiri dari:

1. Setiap Pajak Daerah, yaitu iuran wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa menurut undang – undang tanpa mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat. Pajak daerah meliputi:
  - a. Pajak provinsi, yang meliputi:
    - 1) Pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air;
    - 2) Pajak bea balik nama kendaraan bermotor;
    - 3) Pajak bahan bakar kendaraan bermotor;
    - 4) Pajak pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah;
    - 5) Pajak rokok;
    - 6) Pajak kabupaten / kota, yang meliputi;

- a) Pajak hotel;
  - b) Pajak restoran;
  - c) Pajak hiburan;
  - d) Pajak reklame;
  - e) Pajak penerangan jalan;
  - f) Pajak mineral bukan logam dan batuan;
  - g) Pajak parkir; dsb
2. Hasil dari manajemen aset regional yang terpisah, yaitu aset regional yang dikecualikan secara regional yang diperhitungkan oleh anggaran daerah dan dimaksudkan untuk dikendalikan dan dipertanggungjawabkan sendiri. Hasil dari pengelolaan aset regional terpisah termasuk keuntungan dari institusi perbankan, laba perusahaan regional dan keuntungan dari partisipasi dalam entitas lain.
  3. Pinjaman daerah, yaitu semua transaksi di mana daerah tersebut menerima sejumlah uang atau keuntungan yang dapat dicocokan dengan uang dari pihak lain. Pinjaman ini didebit dengan kewajiban pembayaran dan disepakati secara tertulis oleh pemerintah negara bagian dengan pemberi pinjaman.
  4. Pendapatan daerah lainnya yang sah, pendapatan daerah yang sah meliputi:
    - a. Penerimaan dari penjualan aset daerah yang tidak terpisah;
    - b. Jasa giro
    - c. Pendapatan bunga

- d. Keuntungan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, komisi, potongan harga, atau bentuk lain dari penjualan dan pengadaan barang atau jasa.
5. Faktor penunjang dari pendapatan asli daerah, yaitu pengeluaran pemerintah (pengeluaran). Sesuai dengan undang – undang nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah, belanja daerah merupakan kewajiban daerah yang dicatat sebagai pengurang kekayaan bersih selama tahun anggaran pemerintah. Pengeluaran daerah digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah yang menjadi kewenangan provinsi atau kabupaten/kota. Tingkat pengeluaran daerah untuk membangun bisnis dapat menentukan jumlah keuntungan yang dapat diperoleh, yang akan mempengaruhi pendapatan awal daerah.
6. Total populasi, yaitu populasi di suatu daerah akan mempengaruhi pendapatan dan pengeluaran daerah tersebut. Jumlah populasi yang tinggi dapat meningkatkan penghematan dan juga menggunakan skala ekonomis dalam produksi. Pertumbuhan populasi adalah suatu keharusan, bukan masalah, tetapi pemerintah harus mampu meningkatkan kualitas setiap individu melalui program mereka sehingga setiap populasi menguntungkan pemerintah daerah dan bahkan tidak menjadi beban bagi daerah.

#### **2.1.1.3 Indikator Pendapatan Asli Daerah**

Menurut undang-undang nomor 1 pasal 1 tahun 2022, Indikator

pendapatan asli daerah dapat dilihat dari laporan jumlah realisasi anggaran pendapatan asli daerah yang diperoleh dari badan pengelolaan keuangan dan aset daerah Kota Medan.

### **2.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan**

#### **2.1.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak daerah yang diambil atas 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, dikuasi, 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.

Menurut (Siahaan, 2016), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) perdesaan dan perkotaan adalah tanah dan/atau dikuasi oleh orang pribadi atau badan, tidak termasuk kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Menurut (Sulasdiono, 2018), PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan atau bangunan.

#### **2.1.2.2 Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Peraturan Daerah Kota Medan No. 3 Tahun 2011 Pasal 4 tentang pajak bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan (2011:5), Dasar pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.

Menurut (Mardiasmo, 2018), Tarif pajak yang dikenakan atas objek kena pajak adalah sebesar 0,5% (nol koma lima persen).

#### **2.1.2.3 Indikator Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 angka 37 (2009:6), realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dihitung oleh Badan pengelolaan keuangan dan aset daerah Kota Medan.

### **2.1.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

#### **2.1.3.1 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta.

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 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.

Menurut (Ernanto, 2018), BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan, dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah.

Menurut (Slamet, 2020), BPHTB merupakan instrumen kebijakan fiskal daerah untuk mengatur dan mengawasi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta meningkatkan pendapatan daerah.

### **2.1.3.2 Dasar Pengenaan dan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Menurut Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 13 ayat 1 Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur Pajak dan Retribusi.

Menurut Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 14 ayat 1 Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

### **2.1.3.3 Indikator Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Menurut Undang Undang Dasar nomor 28 tahun 2009 pasal 1 Ayat 41 (2009:6), realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dihitung oleh Badan pengelolaan keuangan dan aset daerah Kota Medan.

## **2.2 Penelitian Terdahulu**

Berikut ini merupakan penelitian terdahulu yang dapat dijadikan sebagai acuan perbandingan dari beberapa penelitian yang berbeda. Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pengaruh penerimaan pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah adalah sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
*Penelitian Terdahulu*

No	Peneliti	Judul penelitian	Variabel penelitian	Hasil penelitian
1	Agustina, Adhianto (2021) JIMEA Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen Ekonomi, dan Akuntansi). Vol 5 No. 2. P-ISSN; 2541-5255 Q-EISSN: 2621- 5306 Sumedang	Pengaruh Pajak Bumi Bangunan Dan Pajak Penerangan Jalan Terhadap Pendapatan Asli Kabupaten Sumedang Periode 2016-2020	Independen: Pajak Bumi dan Bangunan Dependen: Pendapatan Asli Daerah kabupaten Sumedang	Secara parsial: Pajak Bumi Bangunan (PBB) memberi dampak baik dan signifikan atas pendapatan asli daerah Kabupaten sumedang, Pajak Penerangan Jalan memiliki pengaruh terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten sumedang Secara simultan: Pajak Bumi Bangunan Dan Pajak Penerangan Jalan memiliki pengaruh terhadap pendapatan asli daerah kabupaten sumedang.
2	Akmal (2022) Journal of Business and Economics Research (JBE) Vol 3, No 2, June 2022, pp. 168–171 ISSN 2716-4128 (media online) Indonesia	Level Of Effectiveness And Contribution Of Rural And Urban Land And Building Taxes To Regional Original Income	Independen: Land And Building Taxes Dependen: Regional Original Income	Secara parsial: <i>The level of effectiveness does not have a significant effect on local original income</i> Land and building tax has a significant effect on local original income Secara simultan: <i>The level of effectiveness does not have a significant effect on local original income, Land and building tax has a significant effect on local original income</i>
3	Arifiana, dkk (2020) Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa, Vol	Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	Independen: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB),	Secara Parsial: Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah. Pajak bumi dan bangunan

No	Peneliti	Judul penelitian	Variabel penelitian	Hasil penelitian
	05, No. 02, Hal (149-160) ISSN : 2528- 0244 Malang, Jawa Timur	(BPHTB), Pajak Bumi dan Pajak Resto Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dalam Perspektif Ekonomi Islam	Pajak Bumi Dan Bangunan Dependen: Pendapatan Asli Daerah Dalam Perspektif Ekonomi Islam	Berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah. Pajak resto berpengaruh signifikan terhadap pendapatan pendaptan asli daerah.  Secara Simultan: BPHTB, PBB. Pajak Resto secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Malang
4	Hukom , dkk (2021) <i>Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)</i> , Volume 4, No3, August 2021, Page : 4943-4953 e-ISSN 2615-3076 <i>Online</i> , p-ISSN 2615-1715 (Print)	<i>Analysis of the Effect of Land and Building Tax Results on Regional Original Income and Economic Growth in the West Area, Central Kalimantan Province.</i>	Independen: Land and Building Tax Dependen: Regional Original Income	Secara parsial: <i>PBB-P2 and BPHTB has positive and significant effects toward Regional Economic Growth through the Local Own-Source Revenue in the Western Region of Central Kalimantan Province.</i>  Secara simultan: <i>It is seen that PBB-P2 and BPHTB have significant effects toward the Local Own Source Revenue and Economic Growth directly and indirectly.</i>
5	Indonesia Sabu,Tang (2023) Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Oktober	Analisis Pengaruh Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, Pajak Hotel Dan	Independen: Pajak bumi dan bangunan Dependen: Pendapatan	Secara parsial: pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan berpangaruh secara parsial terhadap variabel pendapatan asli daerah kabupaten Alor pajak hotel berpangaruh secara



No	Peneliti	Judul penelitian	Variabel penelitian	Hasil penelitian
	2023, 9 (20), 368-382 368- 382 p- ISSN:2622- 8327 e- ISSN: 2089 – 5364 Kabupaten Alor	Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Alor	Asli Daerah Kabupaten Alor	parsial terhadap variabel pendapatan asli daerah Secara Simultan: pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, pajak hotel dan pajak restoran secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel pendapatan asli daerah.
6	Situmorang, dkk (2022) PERADABA NJOURNAL OF ECONOMIC AND BUSINESS Vol. 1, No. 1 (2022), Page 1-8	<i>The effect of land and building rights acquisition duty (bphtb) and groundwater tax on regional income of bandar lampung city 2016-2020</i>	Independen: Land and building rights acquisition rights acquisition duty (bphtb) Dependen: Regional income	Secara Parsial: <i>BPHTB partly gives the impression which is large and significant to the income of the origin of the city for the period 2016-2020.</i> <i>This shows that the groundwater tax has a significant effect on the income of the hometown of Bandar Lampung for the 2016-2020 period.</i> Secara Simultan: <i>tariffs for land purchase and development rights (BPHTB) and underground water excise simultaneously affect the regional income of Bandar Lampung</i>

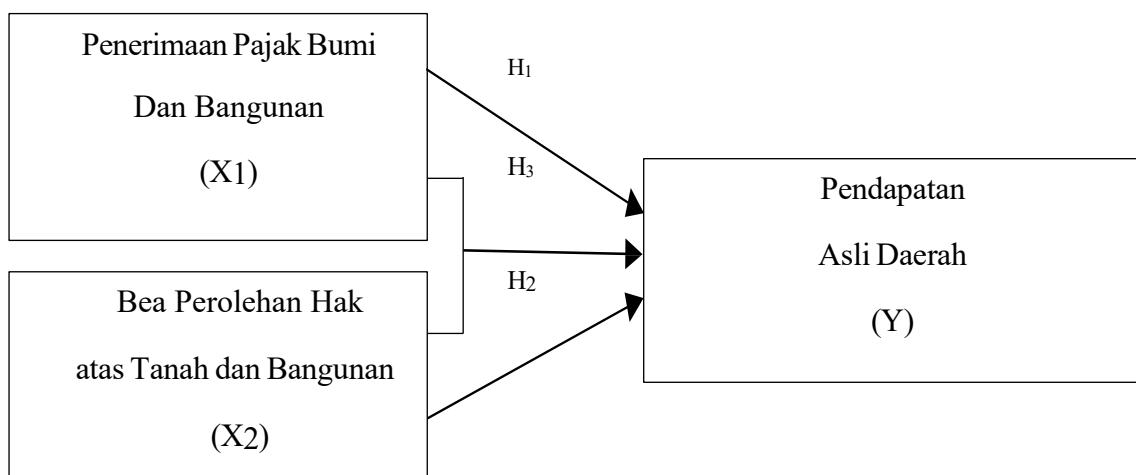
Sumber : Data diolah, 2024

### 2.3 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran digambar dengan model penelitian yang 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 dependennya adalah pendapatan asli daerah (Y), sedangkan variabel independennya adalah penerimaan pajak bumi dan bangunan (X<sub>1</sub>), dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (X<sub>2</sub>). Berdasarkan penjelasan dari uraian teoritis diatas mengenai hubungan antara variabel independent (penerimaan pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ) dengan variabel dependen (pendapatan asli daerah).

**Gambar 2.1**

*Kerangka Pemikiran pengaruh pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah*



## 2.4 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka konseptual diatas, maka dapat dibuat hipotesis penelitian sebagai berikut ini:

- H<sub>1</sub>: Pajak bumi dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah kota medan.
- H<sub>2</sub>: Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah kota medan.
- H<sub>3</sub>: Pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berpengaruh terhadap pendapatan asli daerah kota medan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian**

##### **3.1.1 Lokasi Penelitian**

Lokasi dilakukannya penelitian adalah 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.

##### **3.1.2 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian dimulai dari bulan Februari 2025 sampai dengan April 2025.

#### **3.2 Jenis dan Sumber Data**

##### **3.2.1 Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif. Menurut (Syamsuddin, dkk 2023), Penelitian kuantitatif didefinisikan sebagai investigasi sistematis terhadap fenomena dengan mengumpulkan data yang dapat diukur dengan melakukan teknik statistik, matematika atau komputasi.

##### **3.2.2 Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Menurut (Wahyudi, 2017), data sekunder merupakan data yang telah diolah dan dipublikasi oleh instansi tertentu, misalnya data yang dipublikasikan oleh badan

pusat statistik, bank indonesia, maupun lembaga lainnya. Data sekunder dalam penelitian ini berupa dokumen data penerimaan pajak bumi dan bangunan dan pendapatan asli daerah dari tahun 2019-2023 yang diperoleh dari badan pengelolaan pajak dan retribusi daerah Kota Medan yang beralamat Jalan Jenderal Besar Abdul Haris Nasution no.32, Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sumatera utara 20143.

### **3.3 Populasi dan Sampel**

#### **3.3.1 Populasi**

Menurut (Jaya, 2019), populasi adalah keseluruhan jumlah yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai karakteristik dan kualitas tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk diteliti dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan sampel adalah bagian dari sejumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang digunakan untuk penelitian. Populasi dalam 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.

#### **3.3.2 Sampel Penelitian**

Menurut (Sugiyono, 2017), sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Dalam penelitian ini sampel yang digunakan adalah pendapatan asli daerah Kota Medan dari tahun 2018 sampai dengan 2022. Sampel menggunakan teknik sampel jenuh. Menurut Sugiyono (2017:85), sampel jenuh adalah teknik penentuan bila semua anggota populasi

digunakan sebagai sampel. Pada penelitian ini sampel yang digunakan berjumlah 60 bulan yaitu laporan realisasi pendapatan asli daerah setiap bulan selama 5 (lima) tahun dikali 12 bulan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

### **3.4 Definisi Operasional Variabel Penelitian**

Variabel dalam penelitian ini terdiri dari pajak bumi dan bangunan ( $X_1$ ), bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ( $X_2$ ), dan pendapatan asli daerah (Y). Skala pengukuran pada penelitian ini menggunakan skala nominal. Defenisi dan indikator dari masing- masing variabel dalam penelitian ini dapat disajikan pada tabel 3.1 sebagai berikut :

**Tabel 3.1**  
*Definisi Operasional Variabel Penelitian*

<b>Variabel</b>	<b>Definisi</b>	<b>Indikator</b>	<b>Skala</b>
Pendapatan Asli Daerah (Y)	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.  Sumber: Undang-Undang Nomor 1 Pasal 1 Tahun 2022	Jumlah Pendapatan Asli Daerah yang dihitung oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan.  Sumber: Undang-Undang nomor 1 pasal 1 tahun 2022	Nominal

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bangunan (X1)	Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan Aset Daerah Kota dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan,	Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan dihitung oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota	Nominal
------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	---------

---

<p>Kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.</p> <p>sumber : Undang Undang Dasar nomor 28 tahun 2009 pasal 1 Ayat 37</p>	<p>sumber : Undang Undang Dasar nomor 28 tahun 2009 pasal 1 Ayat 37</p>
<p>Bea Perolehan Hak atas Tanah Realisasi Bea Perolehan Nominal Perolehan dan Bangunan adalah pajak atas Hak Atas Tanah Dan</p> <p>Hak Atas perolehan hak atas tanah Bangunan dihitung oleh Tanah Dan dan/atau bangunan Badan Pengelola Keuangan Bangunan dan Aset Daerah Kota (X2) Medan.</p> <p>sumber : Undang Undang Dasar nomor 28 tahun 2009 pasal 1 Ayat 41</p>	<p>sumber : Undang Undang Dasar nomor 28 tahun 2009 pasal 1 Ayat 41</p>

---

*Sumber : Data diolah, 2024*

### **3.5 Teknik Pengumpulan Data**

Menurut (Gainau, 2016), pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan untuk mengumpulkan data. Data diperoleh dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan.

### **3.6 Metode Analisis Data**

#### **3.6.1 Statistik Deskritif**

Menurut (Ghozali, 2018), "statistik deskriptif memberikan gambaran atau deskripsi suatu data yang dilihat dari nilai rata-rata (*mean*), standar deviasi varian, maksimum, minimum, *sum*, *range*, kurtosis dan *skewness* (kemencengan distribusi)". Dalam penelitian ini, statistik deskriptif yang digunakan adalah mean,

standar deviasi, maksimum, dan minimum.

### **3.6.2 Uji Asumsi Klasik**

#### **3.6.2.1 Uji Normalitas**

Menurut (Ghozali, 2013), uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah variabel pengganggu atau residual dalam model regresi memiliki hubungan distribusi normal atau tidak.

Menurut statistik menjadi tidak valid jika uji normalitas ini dilanggar untuk jumlah sampel yang kecil. Ada 2 cara untuk menguji normalitas yaitu dengan analisis grafik dan uji statistik.

##### **1. Analisis Grafik**

Menurut (Ghozali, 2013), salah satu cara untuk melihat normalitas data yaitu dengan melihat histogram dan *normality probability plot*. Uji normalitas dapat dilihat dari penyebaran data (titik) pada garis diagonal dari grafik atau dengan melihat grafik histogramnya. Dasar pengambilan keputusan:

- a. Jika data tersebut menyebar di sekitar dan mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal, maka data diasumsikan berdistribusi normal.
  - b. Jika data menyebar menjauh atau tidak mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogramnya tidak menunjukkan pola distribusi normal, maka data diasumsikan berdistribusi tidak normal.
2. Uji Statistik Uji normalitas dengan grafik dapat menyesatkan kalau tidak hati-hati secara visual kelihatan normal, padahal secara statistik bisa sebaliknya. Oleh sebab itu dianjurkan disamping uji gratik dilengkapi dengan uji statistik.

Menurut (Ghozali, 2013), Uji statistik lain yang dapat digunakan untuk menguji normalitas residual adalah uji statistik non-parametrik *Kolmogorov Smirnov* (K-S). Uji K-S dilakukan dengan membuat hipotesis:

$H_0$  : Data residual berdistribusi normal

$H_a$  : Data residual berdistribusi tidak normal.

### 3.6.2.2 Uji Heteroskedastisitas

Menurut (Ghozali, 2013), Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk melihat apakah di dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variabel dari residual suatu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika variabel dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Dalam penelitian ini akan digunakan metode *chart* (diagram *scatterplot*), dengan dasar pemikiran bahwa :

1. Jika ada pola tertentu seperti titik-titik yang membentuk suatu pola yang sistematis (bergelombang, melebar, kemudian menyempit), maka dinyatakan terjadi masalah heteroskedastisitas.
2. bawah 0 pada sumbu Y, maka dinyatakan tidak terjadi masalah heteroskedastisitas.

### 3.6.2.3 Uji Multikolinieritas

Menurut (Ghozali, 2013), uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Multikolinearitas dapat dilihat dari nilai *tolerance* dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF). Kedua ukuran ini menunjukkan setiap variabel bebas

manakah yang dijelaskan oleh variabel bebas lainnya. Nilai *tolerance* mengukur variabilitas variabel bebas (independen) terpilih yang tidak dapat dijelaskan oleh variabel bebas (independen) lainnya. Multikolinearitas terjadi apabila nilai VIF  $\leq 0,10$  atau sama dengan nilai tolerance  $\geq 10$ .

1. Tidak terjadi multikolinieritas apabila nilai *tolerance* lebih besar dari 0,1 dan nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) lebih kecil dari 10.
2. Terjadi multikolinieritas apabila nilai *tolerance* lebih kecil dari 0,1 dan nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) lebih besar atau sama dengan 10.\

#### **3.6.2.4 Uji Autokorelasi**

Menurut (Ghozali, 2013), tujuan dari uji autokorelasi adalah untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linear terdapat korelasi kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode t-1 (periode sebelumnya). Berikut kriteria uji autokorelasi:

**Tabel 3.2**  
*Kriteria Durbin-Watson*

<b>Hipotesis nol</b>	<b>Keputusan</b>	<b>Jika</b>
Tidak ada autokorelasi positif	Tolak	$0 < d < d_l$
Tidak ada autokorelasi positif	Tidak ada kesimpulan	$d_l \leq d \leq d_u$
Tidak ada korelasi negative	Tolak	$4-d_l < d < 4$
Tidak ada korelasi negative	Tidak ada kesimpulan	$4-d_u \leq d \leq 4-d_l$
Tidak ada autokorelasi, positif atau Negatif	Diterima	$d < d_u$

Sumber: Ghozali (2016:107)

### 3.6.3 Analisis Regresi Linier Berganda

Menurut Menurut (Bahri & Syaiful, 2018), Analisis regresi berganda merupakan analisis yang menghubungkan antara dua variabel independen atau lebih dengan variabel dependen.

Menurut (Sujawerni, 2020), tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat pengaruh antara variabel bebas dan variabel dependen dengan skala pengukuran atau rasio dalam suatu persamaan linier, kemudian digunakan analisis regresi linier berganda yang diolah dengan bantuan perangkat lunak *Statistical Product and Service Solutions* (SPSS). Persamaan regresi yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + e$$

Keterangan :

$Y$  = Pendapatan asli daerah (*dependent variabel*)

$X_1$  = Penerimaan pajak bumi dan bangunan (*independent variabel*)

$X_2$  = Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (*independent variabel*)

$\alpha$  = Konstanta

$\beta_1 \dots \beta_2$  = Koefisien regresi

$e$  = Error

### **3.6.4. Pengujian Hipotesis**

#### **3.6.4.1 Uji Signifikansi Parsial (Uji t)**

Menurut (Sujawerni, 2020), uji statistik t menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel penjelas secara individual (independen) dalam menerangkan variabel dependen. Apabila nilai probabilitas signifikansinya lebih kecil dari 0,05 (5%) maka suatu variabel bebas (independen) dianggap berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Menurut (Sujawerni, 2020), hipotesis diterima jika signifikansi ( $\alpha$ )  $< 0,05$  dan hipotesis ditolak jika signifikansi ( $\alpha$ )  $> 0,05$ .

Kriteria hipotesis secara parsial :

1. Jika  $-t_{hitung} < -t_{tabel}$  dan  $t_{hitung} > t_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima.
2. Jika  $-t_{tabel} < t_{hitung} < t_{tabel}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak.

Atau

1. Jika  $p < 0,05$ , maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima.
2. Jika  $p > 0,05$ , maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak.

#### **3.6.4.2 Pengujian Hipotesis Secara Simultan (Uji F)**

Menurut (Sujawerni, 2020), di dalam uji signifikansi simultan apabilanilai signifikan dalam model regresi dibawah 0,05 maka variabel independen memiliki pengaruh terhadap variabel dependen. Uji F statistik digunakan untuk menguji apakah terdapat pengaruh dari variabel bebas (independen) terhadap variabel dependen secara simultan. Kriteria pengujian hipotesis secara simultan sebagai berikut:

1. Jika  $F_{hitung} > F_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima.

2. Jika  $F_{hitung} < F_{tabel}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak.

Atau

1. Jika  $\text{sig} < 0,05$ , maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima.
2. Jika  $\text{sig} > 0,05$ , maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak.

### **3.7 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

Menurut (Sahir & Hafni, 2021), koefisien determinasi yang sering disimbolkan dengan  $R^2$  pada prinsipnya melihat besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Bila angka koefisien determinasi dalam model regresi terus menjadi kecil atau semakin dekat dengan nol berarti semakin kecil pengaruh semua variabel bebas terhadap variabel terikat atau nilai  $R^2$  semakin mendekati 100% berarti semakin besar pengaruh semua variabel bebas terhadap variabel tersebut.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN, IMPLIKASI MANAJERIAL, DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian. maka penulis membuat beberapa kesimpulan sebagai berikut ini :

1. Secara parsial, variabel pajak bumi dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah di kota medan. Sehingga dapat dinyatakan hipotesis pertama ( $H_1$ ) diterima.
2. Secara parsial, variabel bea perolehan hak atas tanah berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah di kota medan. Sehingga dapat dinyatakan hipotesis kedua ( $H_2$ ) diterima.
3. Secara simultan, variabel pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah di kota medan. Sehingga dapat dinyatakan hipotesis ketiga ( $H_3$ ) diterima.

#### **5.2 Saran Akademis**

Berdasarkan hasil penelitian. saran-saran yang dapat diberikan kepada akademis adalah sebagai berikut :

1. Menambah Variabel Penelitian  
Bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti atau melanjutkan penelitian ini, disarankan untuk dapat meneruskan penelitian ini dengan mencari variabel-variabel lain yang dapat mempengaruhi pendapatan asli daerah di kota medan.

## 2. Perluasan Cakupan Geografis

Peneliti menyarankan untuk selanjutnya agar mampu memperluas cakupan populasi yang akan diteliti dengan cara menambah jumlah periode atau menambah kriteria dalam pemilihan sampel.

## 3. Bagi peneliti selanjutnya. hendaknya menggunakan menggunakan sampel pajak lain yang mempengaruhi pendapatan asli daerah yang lebih mampu menggambarkan kondisi pendapatan di suatu daerah.

### **5.3 Implikasi Manajerial**

Berdasarkan analisa yang telah penulis lakukan. maka didapatkan hasil implikasi yang dapat diberikan kepada Badan pengelola keuangan dan aset daerah kota medan sebagai berikut:

1 Badan pengelola keuangan dan aset daerah kota medan harus memperhatikan pengaruh pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah.

a. Penerapan pajak bumi dan bangunan yang tinggi juga dapat memengaruhi konstruksi pembangunan di daerah tersebut.

b. Efektivitas pajak bumi dan bangunan yang semakin besar berarti pemungutan pajak bumi dan bangunan yang efektif, hal ini dapat berdampak baik terhadap perkembangan suatu daerah untuk memenuhi kebutuhan wilayah daerah tersebut.

2 Badan pengelola keuangan dan aset daerah kota medan harus memperhatikan pengaruh bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

terhadap pendapatan asli daerah.

- a. Semakin besar pemungutan bea perolehan hak atas tanah akan membuat penerimaan daerah meningkat pula sehingga hal ini akan berdampak baik bagi perkembangan suatu daerah dimana pendapatan asli daerah semakin besar pula.
- b. Tingkat tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akan memengaruhi seberapa besar pendapatan yang dihasilkan. Semakin tinggi tarif pajaknya, semakin besar potensi pendapatan bagi pemerintah daerah. Namun, perlu diingat bahwa tarif pajak yang terlalu tinggi juga dapat menimbulkan resistensi dari pemilik properti.

## 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). *Pengelohan 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>
- 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 Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya

- 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.
- Afrida, F., Siregar, F. A., Simbolon, D., & Setyorini, D. (2025). Meningkatkan Kesadaran Masyarakat akan Green Economy: Memperdayakan Masyarakat Melalui Kewirausahaan pada Dinas Lingkungan Hidup Kota Langsa. *COMSEP: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 6(1), 22-26.
- Afrida, F., Siregar, F. A., Taufiqurrahman, T., Rashid, M. H. A., Kanchawongpaisan, S., & Kosasi, C. (2025). Mentoring Management Tourism Village Finance Johar Embankment for Increase Accountability and Independence of Village-Based Economy Technology. *Eastasouth Journal of Effective Community Services*, 4(02), 479-486.
- Afrizal, A., Herlambang, A., Rezeki, S., Sinaga, H. D. E., Loo, P., & Tiofanny, C. (2025). PELATIHAN LITERASI KEUANGAN: PERENCANAAN KEUANGAN UNTUK SISWA SMA DHARMA BAKTI LUBUK PAKAM. *Jurnal Pemberdayaan Sosial dan Teknologi Masyarakat*, 5(1), 96-100.
- Aulia, Y., & Wahyuni, P. (2020). Determinasi Penggunaan E-Filing dengan Moderasi Kesiapan Teknologi Informasi. *Akuntansi: Jurnal Akuntansi Integratif*, 6(1), 40-52.
- Chusumastuti, D., Elisabeth, C. R., Nurali, N., Suryadharma, M., & Sinaga, H. D. E. (2023). Gangguan digital dan transformasi ekonomi: menganalisis dampak e-commerce terhadap industri tradisional. *Jurnal Ekonomi Dan Kewirausahaan West Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya*

*Science*, 1(03), 173-185.

- Evadine, R., Pasaribu, E. S., Loo, P., Manullang, M., Sinaga, A., Napitupulu, J., & Nainggolan, S. G. (2025). Pemberdayaan Ekonomi Keluarga melalui Pelatihan Pembuatan Deterjen Cair di Desa Purwodadi Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara: Penelitian. *Jurnal Pengabdian Masyarakat dan Riset Pendidikan*, 4(1), 838-842.
- Gustina, I., Lazuardi, D., Wahyuni, P., & Rinaldi, M. (2025). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian pada Café Kokoro. *Jurnal Manajemen Dan Akuntansi Medan*, 7(1), 45-56.
- Herlambang, A., Afrida, F., Simbolon, D., Sari, O., & Shieh, J. G. (2025). EXPLORING THE EFFECTS OF CARBON TAX IMPLEMENTATION PLAN ON ENVIRONMENTAL PRACTICES IN THE COAL INDUSTRIES OF INDONESIA COMPARING TO JAPAN AND INDIA (2019-2023). *Jurnal PenKoMi: Kajian Pendidikan dan Ekonomi*, 8(2), 326-330.
- January, W., Nainggolan, E., Nainggolan, S. G. V., Nizam, A., Kanchawongpaisan, S., Abd Rashid, M. H., & Riskyandana, H. (2025). Education on Making Processed Snack Food Products from Local Ingredients to Increase Family Income. *Eastasouth Journal of Effective Community Services*, 4(02), 602-616.
- Kaseng, A., Tamba, I. F. U., Hou, A., Nainggolan, S. G., & Tambunan, D. (2024). Dampak Literasi Keuangan dan Financial Technology Terhadap Kinerja Keuangan UKM. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 8464-8475.
- Loo, P. (2020). Pengaruh kualitas pelayanan dan fasilitas kesehatan terhadap kepuasan pasien BPJS pada RS. Insani Stabat. *Jurnal Doktor Manajemen (JDM)*, 3(1), 1.
- Loo, P., & Kristina, K. (2022). Pengaruh Kualitas Produk, Harga Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Pelanggan Pada Pt. Pasar Swalayan Maju Bersama Glugur. *Jurnal Ilmiah Kohesi*, 6(1), 68-78.
- Loo, P., Novilia, F., Raharjo, T. B., Semmawi, R., & Abas, A. J. (2024). The Influence Of Shopping Lifestyle On Impulse Buying Behavior With Positive Emotion As A Moderating Variable. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 4(1), 1526-1534.
- Manik, D. E. M., Nainggolan, E., & Loo, P. (2025). EDUCATING THE IMPACT OF GADGET USE ON THE ETHICS OF WR SUPRATMAN 1 MEDAN HIGH SCHOOL STUDENTS. *Jurnal Pemberdayaan Sosial dan Teknologi Masyarakat*, 5(1), 155-160.
- Muhajir, A., Sinaga, H. D. E., Utami, E. Y., Karo-karo, A. P., & Triadi, D. (2024). Pengaruh Kewirausahaan dan Inovasi Bisnis terhadap Penerimaan Pasar pada Industri Makanan dan Minuman di Indonesia. *Sanskara Manajemen Dan Bisnis*, 2(02), 103–114. <https://doi.org/10.58812/smb.v2i02.368>
- Nadia, C., Hambali, H., & Sinaga, H. D. E. (2022). IMPLEMENTATION GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEMS IN UMKM MAPPING IN THE BATU BATU REGENCY. *Jurnal Teknik Informatika (Jutif)*, 3(4), 969-974.
- Nainggolan, E., Loo, P., & Nainggolan, S. G. (2025). The Making Menir as Fortified Rice Milk: A Healthy and Economical Innovation of the Housewife's Pioneering Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya

- Business: Menir Jadi Susu Beras Fortifikasi: Inovasi Sehat dan Ekonomis Dalam Upaya Rintisan Usaha Ibu Rumah Tangga. *JATI EMAS (Jurnal Aplikasi Teknik dan Pengabdian Masyarakat)*, 9(4), 89-92.
- Nasution, E. S., Lazuardi, D., & Wahyuni, P. (2025). THE POWER OF MAMA-MAMA: PENDEKATAN GENDER DALAM EDUKASI PENGELOLAAN SAMPAH KELUARGA DI KAWASAN PA-DAT PENDUDUK MEDAN TEMBUNG. *Jurnal Pemberdayaan Sosial dan Teknologi Masyarakat*, 5(1), 205-211.
- Nicholas, N., Sinaga, H. D. E., & Rezeki, S. (2023). ANALISIS PENGARUH PERSEPSI KEMUDAHAN PENGGUNAAN, PENGETAHUAN TEKNOLOGI, KEPERCAYAAN TERHADAP PERILAKU PENGGUNA MOBILE BANKING DENGAN MEDIASI ANIMO TRANSAKSI. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Manajemen*, 8(3), 724-740.
- Putra, P. D., Zainal, A., Harahap, K., Agusti, I. S., Saputra, H., Thohiri, R., & Afrida, F. (2025). Do Digitalization and Green Entrepreneurship Affect Firm Value of Micro, Small and Medium Enterprises (MSMES)? *Jurnal Administrasi Bisnis*, 14(2), 103-114.
- Putra, P. D., Zainal, A., Harahap, K., Agusti, I. S., Saputra, H., Thohiri, R., & Afrida, F. (2025). THE IMPLICATION OF GREEN ENTREPRENEURSHIP AND GREEN INNOVATION TO ENHANCE SMES PERFORMANCE. *Jurnal Aplikasi Akuntansi*, 10(1), 119-133.
- Putri, C. S., Sembiring, M. A., & Sinaga, H. D. E. (2022). Skin Disease Detection Expert System Using Naive Bayes Classifier Method. *JURTEKSI (Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi)*, 9(1), 91-96.
- Sari, N. L., Saputra, H., & Sinaga, H. D. E. (2021). Implementasi Supply Chain Management Berbasis Web Untuk Pengelolaan Stok Dan Distribusi Spare Part Handphone Pada Erwin Ponsel. *J-Com (Journal of Computer)*, 1(2), 103-108.
- Siagian, Y., & Sinaga, H. D. (2020). Pengembangan Kemampuan Guru dalam Menjalankan PJR Menggunakan Teknologi Dan Media Pembelajaran Daring. *Jurnal Anadara Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2(2).
- Siagian, Y., & Sinaga, H. D. E. (2021). Penerapan E-CRM Penjualan Sapi di Gapoktan Bina Tani Kepenghuluan Sintong. *J-SAKTI (Jurnal Sains Komputer dan Informatika)*, 5(2), 1113-1121.
- Siatama, A., Sinaga, H. D. E., & Akbar, M. A. (2023). Pengaruh Harga, Promosi Dan Marketplace Terhadap Keputusan Pembelian Pt Calispo Multi Utama Medan. *Journal of Science and Social Research*, 6(2), 381-387.
- Sibuea, M. F. L., & Sinaga, H. D. E. (2018). Pengembangan media pembelajaran ular tangga aljabar siswa sekolah dasar. *Jurnal Education and Development*, 6(2), 9-9.
- Simarmata, A. M., Panggabean, F. Y., Pane, Y., & Nainggolan, E. (2021). Analisis perilaku minat wisatawan berkunjung kembali ke pulau samosir. *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, 5(2), 190-202.
- Simbolon, D., Aldi, M. F., Kanchanawongpaisan, S., Rashid, M. H. A., Giang, P. B., Najla, N., & Selfina, S. (2025). Empowering Rural Women Through Digital Marketing and Financial Management Education Towards Independent and Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya

- Sustainable Businesses. *Eastasouth Journal of Effective Community Services*, 4(02), 444-452.
- Sinaga, H. D. E. (2021). Analisis Karakteristik Konsumen dan Pengaruhnya terhadap Keputusan Pembelian Handmade Hoslygoods. *Journal of Science and Social Research*, 4(1), 80-86.
- Sinaga, H. D. E., & Irawati, N. (2018). Perbandingan double moving average dengan double exponential smoothing pada peramalan bahan medis habis pakai. *JURTEKSI (Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi)*, 4(2), 197-204.
- Sinaga, H. D. E., & Irawati, N. (2022). Penerapan Trend Moment Untuk Meramalkan Penjualan Produksi Kelapa Sawit Di Kebun Buntu Pane, Kabupaten Asahan. *J-SAKTI (Jurnal Sains Komputer dan Informatika)*, 6(2), 601-614.
- Sinaga, H. D. E., & Latiffani, C. (2019). Motivasi Dan Kewirausahaan Untuk Meningkatkan Perekonomian Ibu Rumah Tangga Di Kelurahan Sendang Sari Kec. Kisaran Barat. *Jurdimas (Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat) Royal*, 2(1), 43-48.
- Sinaga, H. D. E., Gultom, P., & Suhpina, S. (2024). Pengaruh Promosi dan Citra Merek Terhadap Keputusan Pembelian Sepeda Motor Honda di PT. Indah Sakti Motorindo. *Journal of Science and Social Research*, 7(1), 38-43.
- Sinaga, H. D. E., Hutahaean, J., & Siagian, Y. (2020). Kreatif, indah dan berpeluang bisnis lewat Kokedama. *Aptekmas Jurnal Pengabdian pada Masyarakat*, 3(3).
- Sinaga, H. D. E., Lazuardi, D., & Wangsa, F. (2024). Pengaruh Keragaman, Kelengkapan Produk Terhadap Minat Beli Ulang Melalui Kepuasan Pelanggan Sebagai Variabel Intervening. *Journal of Science and Social Research*, 7(4), 1656-1663.
- Sinaga, H. D. E., Piliang, R., & Anggraeni, D. (2022). Belajar Membuat Grafik Linier Sederhana Bagi Siswa SMA Panti Budaya Kisaran. *Jurnal IPTEK Bagi Masyarakat*, 1(3), 139-144.
- Sinaga, H. D. E., Siagian, Y., & Manik, D. (2022). Pemanfaatan Tumbuhan Melalui Edukasi Ecoprint Yang Ramah Lingkungan Di Kecamatan Air Joman. *JATI EMAS (Jurnal Aplikasi Teknik dan Pengabdian Masyarakat)*, 6(3), 43-48.
- Sinaga, H. D. E., Siagian, Y., & Syah, A. Z. (2021). Mengembangkan Kreativitas Ibu-ibu Dharma Wanita Persatuan Melalui Ecoprint di RSUD HAMS. *Jurnal IPTEK Bagi Masyarakat*, 1(2), 74-80.
- Sinaga, H. D. E., Syamsulbahri, S., Muhamajir, A., & Darmayanti, N. (2024). Analysis of the Effect of Social Media Usage, Search Engine Optimization, and Content Strategy on Business Growth in the E-Commerce Industry in Indonesia. *West Science Journal Economic and Entrepreneurship*, 2(01), 11-18.
- Sinaga, H. E., Fenny, F., Nainggolan, E., & Januarty, W. (2024). The Effect of Environmental Awareness, Sustainable Corporate Image, and Green Product Price on Consumer Purchase Intention in Indonesia. *West Sci. Soc. Humanit. Stud*, 2(05), 899-911.
- Siringoringo, M. J. B., Nasution, M. H., Firmansyah, E., Sitorus, S. A., & Loo, P. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya

- (2022). MODAL KERJA, ASET DAN SUKU BUNGA TERHADAP PERUBAHAN LABA PADA PT. SANFREMY PRATAMA MEDAN. *Eqien-Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 11(03), 63-75.
- Situmorang, F., & Rinaldi, M. (2021). MODEL PERILAKU NASABAH PADA BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIT™ AH (BPRS) DI MEDAN. *NIAGAWAN*, 10(3), 245-253.
- Situmorang, F., & Situmorang, I. R. (2023). Edukasi Pengeluaran Fisik Persediaan Pupuk Secara Sistem FIFO di PT Kalimantan Hamparan Sawit. *Jurnal IPTEK Bagi Masyarakat*, 3(2), 85-91.
- Situmorang, I. R., & Pane, Y. (2025). Pemanfaatan Fintech Dalam Meningkatkan Akses Pembiayaan Bagi UMKM Binaan Kota Medan. *Journal of Science and Social Research*, 8(3), 3522-3532.
- Situmorang, I. R., Loo, P., Nainggolan, S. G., Situmorang, F., & Pane, Y. (2025). SOSIALISASI KEWIRASAHAAN DENGAN MODEL PEMBELAJARAN MONSOONSIM PADA SMA WIYATA DHARMA. *Jurnal Pemberdayaan Sosial dan Teknologi Masyarakat*, 4(2), 381-384.
- Situmorang, I. R., Pane, Y., Situmorang, F., Kanchawongpaisan, S., Giang, P. B., & Sitepu, N. I. (2025). Human Resource Capacity Building Through Tour Guide and Tourism Management Training. *Eastasouth Journal of Effective Community Services*, 4(02), 499-510.
- Sujinny, S., Loo, P., & Nasution, L. E. (2024). The Role of People's Business Credit (Kur) and The Use of E-Marketing For The Development of Msmes In Medan Deli District In Medan City. *Dinasti International Journal of Economics, Finance & Accounting*, 5(1), 233-243.
- Swasono, M. A. H., Bakti, R., Yusniar, Y., Silaen, M., & Afrizal, A. (2023). Pemberdayaan Pelaku UMKM Dalam Rangka Meningkatkan Kelangsungan dan Mengembangkan Usaha Bakmie Purnama. *Eastasouth Journal of Effective Community Services*, 2(01), 16-26.
- Utami, F. C., Kartika, M. D. K. M. D., Abel, N. A. D. S. N., Simbolon, D., & Hasibuan, Y. N. H. Y. N. (2024). PENERAPAN MEDIA PEMBELAJARAN CANVA TERHADAP KEAKTIFAN BELAJAR SISWA PADA PEMBELAJARAN TEMATIK SISWA DI SEKOLAH DASAR. *Innovative: Journal Of Social Science Research and Community Services*, 3(1).
- Wahyuni, P. (2024). Pengaruh Capital Intensity dan Inventory Intensity terhadap Tax Avoidance pada Perusahaan Otomotif di BEI. *Jurnal Akutansi Manajemen Ekonomi Kewirausahaan (JAMEK)*, 4(3), 304-313.
- Wahyuni, P. (2025). Corporate tax, tax planning, and earnings management in plantation firms on the IDX. *International Journal of Applied Finance and Business Studies*, 13(1), 56-62.
- Wahyuni, P. (2025). Corporate tax, tax planning, and earnings management in plantation firms on the IDX. *International Journal of Applied Finance and Business Studies*, 13(1), 56-62.
- Wibaselppa, A., Santosa, T. A., Batjo, S. N., Fauzi, R. U. A., Nugraha, A. R., Sinaga, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Eka Prasetya

- H. D. E., & Wulandari, A. S. R. (2025). The role of employee engagement in increasing Millennial and Gen Z employee retention. *RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business*, 4(2), 51-56.
- yanti Simbolon, D., Pane, Y., & Aldi, M. F. (2025). PENGARUH PENERAPAN GREEN ACCOUNTING DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP TINGKAT PROFITABILITAS PERUSAHAAN. *Jurnal PenKoMi: Kajian Pendidikan dan Ekonomi*, 8(2), 190-196.
- Yanti, E. D., Efendi, B., & Sinaga, H. D. E. (2021). Penerapan sistem bimbingan konseling metode forward chaining mts s ppm shadr el-islam asahan. *JUTSI: Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi*, 1(3), 203-210.