

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kajian Teori**

##### **2.1.1 Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak adalah pengeluaran yang dikeluarkan oleh pemerintah (pajak) yang harus dibayar kepada mereka yang terutang oleh undang-undang, yang tidak dapat ditarik kembali dan diperhitungkan secara langsung serta dapat berguna dalam pembiayaan umum yang berkaitan dengan tugas-tugas operasional pemerintah (Abdul Kadir, 2017).

Dari pengertian yang telah dipaparkan, adapun ciri-ciri dari konsep pengendalian ialah sebagai berikut:

- a. Pajak dipungut menurut undang-undang.
- b. Jangan mengambil pertimbangan yang disebutkan secara langsung.
- c. koleksi wajib. Artinya, pajak dapat ditegakkan apabila Wajib Pajak sudah dapat dituntut karena melalaikan kewajiban perpajakannya dan Wajib Pajak tersebut telah dipidana berdasarkan undang-undang yang berlaku.
- d. Pajak dapat digunakan untuk mengumpulkan dana yang diperlukan untuk membiayai kebutuhan keuangan masyarakat yang bermanfaat bagi masyarakat, seperti: pembangunan jalan, jembatan dan ruang publik (Abdul Kadir, 2017).

Pajak Bumi dan Bangunan ataupun umumnya disingkat PBB, adalah salah satu pajak negara di mana objek pengenaannya berupa tanah serta bangunan. Dasar hukum dari PBB ialah UU No. 12 Tahun 1994.

### **2.1.1.1 Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyebutkan bahwa tanah dan bangunan dikenai pajak bumi dan bangunan. Tanah dan bangunan dapat diklasifikasikan menurut nilai jualnya, yang digunakan sebagai patokan untuk menghitung pajak yang terutang. Ada beberapa hal yang perlu dipahami dalam menentukan klasifikasi tanah dan bangunan, antara lain sebagai berikut (Pratiwi et al., 2021):

- a. Lokasi.
- b. Reservasi.
- c. kegunaannya.

Adapun faktor-faktor yang harus diperhatikan untuk menentukan klasifikasi bangunan berdasarkan UU No. 12 Tahun 1985 mengenai Pajak Bumi dan Bangunan ialah:

- a. Material dari bahan bangunan yang digunakan.
- b. Manipulasi.
- c. Area atau lokasi bangunan.
- d. Keadaan serta kondisi dari lingkungan yaitu kawasan rumah, bangunan komersial, kawasan komersial, jalan tol, dermaga dan kolam renang.

Ada beberapa hal di objek pajak yang tidak dikenakan PBB, antara lain:

- a. Bangunan atau tanah yang diperuntukkan bagi kepentingan umum berupa tempat ibadah, layanan kesehatan masyarakat, sekolah, layanan sosial dan sebagainya yang tidak mengambil keuntungan dari masyarakat.

- b. Bangunan ataupun tanah yang tempatnya berada di pemakaman, peninggalan kuno dan lain sebagainya.
- c. Berupa hutan yang dilindungi, alam, taman nasional hingga hutan wisata yang tanahnya tidak dibebani oleh hak untuk dikenakan pajak.

Setiap wajib pajak menerima nilai jual objek pajak tidak kena pajak atau yang biasa disingkat menjadi NJOPTKP sebanyak satu kali. Apabila wajib pajak mempunyai pos pajak lebih dari satu, maka menurut UU yang berlaku maka NJOPTKP nya hanya dikenakan satu pos pajak saja yang dinilai paling berharga. Menurut Menteri No. 201/KMK/.04/2000, besaran NJOPTKP ditetapkan paling banyak sebesar Rp 12.000.000,00 untuk setiap wajib pajak. Sementara itu, UU No. Pasal 28 Pasal 77(4) Tahun 2009 menetapkan besaran NJOPTKP paling banyak Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang ditetapkan oleh kepala daerah masing-masing.

#### **2.1.1.2 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang dimaksud dengan wajib pajak merupakan orang pribadi maupun badan hukum kena pajak yang tunduk pada kantor pajak (Kepala Pajak) ketika mereka menentukan apakah mereka menjadi wajib pajak. Objek dari PP merupakan perseorangan maupun badan hukum yang mempunyai hak dan manfaat atas tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan atas tanah dan bangunan (Lina, 2015).

#### **2.1.1.3 Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

PBB dihitung berdasarkan Nilai Jual Kena Pajak atau biasa disingkat dengan NJKP terendah yang diambil sebesar 20% dan tertinggi 100% yang didasarkan pada

Nilai Jual Barang Kena Pajak (NJOP). Berdasarkan Keputusan Pemerintah No. 74 Tahun 1998, persentase dari NJKP ditetapkan dengan ketentuan berikut:

1. 40% ditentukan oleh:
  - a. Dikenakan Pajak Perumahan, wajib pajak orang pribadi adalah NJOP atas tanah dan bangunan yang nilainya paling sedikit Rp 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah).
  - b. Subyek pajak penanaman adalah tanah seluas 25 ha (dua puluh lima hektar) atau lebih milik pengusaha.
  - c. Objek penguasaan hutan yang bukan milik penebangan, sehubungan dengan pelaksanaan kegiatan yang berkaitan dengan hak pengusaha hutan.
2. 20% ditentukan sebagai berikut:
  - a. Target pajak adalah pada saat NJOP kurang dari Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
  - b. Objek Pajak Pertambangan.

#### **2.1.1.4 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan ketentuan UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB, dimana dalam UU No. 12 Tahun 1994 disebutkan kuota pajak bumi dan bangunan sebesar 0,5% dari Nilai Jual Barang Kena Pajak (NJOP).

Adapun untuk menghitung besaran tarif pengenaan PBB ialah sebagai berikut:

$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times (\text{Persentase NJKP (NJOP - NJOPTKP)}) \end{aligned}$
--

**Rumus 2.1** Tarif Pajak

Keterangan:

PBB : Pajak Bumi dan Bangunan

NJKP : Nilai Jual Kena Pajak

NJOP : Nilai Jual Objek Pajak

NJOPTKP : Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

#### **2.1.1.5 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan**

Wajib pajak dapat membayar tagihan PBB melalui dua metode pembayaran, antara lain secara online maupun offline:

a. Secara online

Diera serba online saat ini, pemerintah memberikan kemudahan untuk melakukan pembayaran PBB melalui perangkat elektronik seperti metode transfer via ATM serta m-banking. Dengan adanya metode pembayar seperti ini, terdapat beragam manfaat yang didapat yaitu:

- a. Layanan pembayaran PBB untuk semua tujuan pajak di Indonesia.
- b. Wajib pajak tidak perlu lagi mengantri di kantor pajak untuk melakukan pembayaran.
- c. Kemudahan akses sehingga pembayaran pajak bisa dilakukan dimana saja dan kapan saja.

b. Secara offline

Wajib pajak dapat melakukan pembayaran pajak secara offline atau secara langsung dengan cara sebagai berikut:

- a. Kantor pos atau bank yang tercantum dalam (Pelaporan Pajak Terutang) SPPT.
- b. Petugas yang ditunjuk oleh Pengaduan sebagai pemungut resmi PBB.

Apabila pembayaran dilakukan dengan cara luring maka wajib pajak cukup menyampaikan SPPT dan sebagai bukti telah membayar pajak maka wajib pajak nantinya akan menerima tanda terima pembayaran (STTS) (Rahmadanita & Dowa, 2021).

### **2.1.2 Efektifitas Pemungutan**

Efektivitas ialah hal yang dilakukan dengan memberikan hasil terbaik secara efektif. Sesuatu dapat dikatakan efektif apabila target yang telah ditentukan dapat tercapai secara ceoat dengan memanfaatkan beragam sumber daya yang dapat berupa pengelolaan manajemen, kemampuan SDM, ketersediaan teknologi maupun kemampuan perancangan. Kinerja mengukur keberhasilan atau kegagalan suatu organisasi dalam mencapai tujuan tertentu. Jika hasil kegiatan mendekati tujuan, hal ini dapat mengindikasikan peningkatan tingkat efektifitas. Sebaliknya, jika hasil operasi jauh dari tujuan, maka efektifitas akan semakin rendah.

Kinerja mencakup semua tugas utama, pencapaian tujuan, ketepatan waktu, komitmen tim, hubungan antara tujuan yang ditetapkan dan kinerja dan tingkat keberhasilan tujuan yang diberikan. Semakin besar hasil yang diperoleh dengan mencapai tujuan, semakin tinggi pula nilai efektif dari tindakan yang diambil dalam organisasi (Han et al., 2019).

Berdasarkan UU No. Menurut Pasal 28 Pasal 1 Ayat 49 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pembayaran Daerah, pemungutan dapat diartikan sebagai suatu

kegiatan yang diawali dengan pengumpulan informasi tentang wajib pajak dan wajib pajaknya, setelah itu ditentukan berapa besar pajak yang harus dibayar untuk kegiatan terkait dibebankan kepada wajib pajak.

Salah satu upaya yang harus dilakukan dalam mengevaluasi pelaksanaan kegiatan suatu organisasi adalah dengan menggunakan konsep efektifitas. Dalam konsep ini, salah satu faktor penentu diperlukan atau tidaknya perubahan bentuk dan tata kelola organisasi. Oleh karena itu, untuk mengatasi masalah tersebut diperlukan penelitian yang lebih detail untuk mengetahui apa yang membuat PBB efektif atau tidak. Hal ini tentunya menjadi tantangan bagi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) untuk mencari strategi peningkatan penerimaan PBB agar dapat memenuhi target PAD saat ini. Untuk mengetahui efektifitas survei PBB dapat dihitung berdasarkan realisasi penjualan PBB dengan tanggal target PBB yang diberikan (Aprilia & Astuti, 2020).

$$\text{Efektifitas Pemungutan} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target PBB}} \times 100\%$$

#### **Rumus 2.2** Efektifitas Pemungutan

Dari rumus di atas, efektifitas survei PBB dihitung sebagai persentase antara realisasi penerimaan PBB dengan tanggal target penerimaan PBB. Tingkat pemungutan PBB dapat dikatakan sangat efektif apabila persentasenya melebihi 100% atau pelaksanaannya paling tidak dapat memenuhi tujuan yang telah ditetapkan setiap tahunnya, dan untuk mengukur persentase kriteria efektifitas dapat disajikan pada tabel berikut ini.

**Tabel 2.1** Persentase dan Kalsifikasi Efektifitas

<b>Persentase</b>	<b>Klasifikasi Nilai Efektifitas</b>
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

**Sumber :** (Manajamen & Prabumulih, 2022)

### **2.1.3 Efektifitas Pengelolaan**

Pengelolaan adalah tindakan mengubah sesuatu menjadi baik karena memiliki nilai-nilai yang tinggi sejak awal. Pengelolaan juga dapat diartikan melakukan sesuatu agar lebih sesuai dan sesuai kebutuhan sehingga menjadi lebih bermanfaat (Kartini et al., 2018). Konsep efektifitas dapat digunakan untuk mengukur keberhasilan suatu organisasi mencapai tujuannya. Mengetahui efektifitas administrasi perpajakan sangat penting untuk dapat mengenali potensi besar pemerintah daerah (pemda) dalam penyelenggaraan pajak daerah, yang meliputi pajak bumi dan bangunan.

Ketika efektifitas pengeloaan PBB meningkat, maka dapat dikatakan bahwa pemerintah kota sudah aktif terkait dengan pengelolaan PBB. Sebaliknya, jika efektifitas pengelolaan PBB semakin rendah maka pemerintah kota dapat dikatakan kurang efektif dalam mengelola PBB. Rendahnya efektifitas pengelolaan perpajakan dapat disebabkan oleh beberapa faktor yang menghambat pengelolaan perpajakan. Pengelolaan perpajakan memiliki dua kendala, antara lain kendala



internal dan eksternal. Kendala internal tersebut adalah pengelolaan perpajakan yang disebabkan oleh relatif rendahnya pengetahuan intelektual pejabat pengelola perpajakan di daerah atau kota, dan koordinasi antar unit pengelolaan dan instansi terkait. Sementara itu, batasan eksternal dapat disebabkan oleh perkembangan intelektual wajib pajak, pendapatan per kapita yang rendah dan kewajiban pembebasan pajak yang mengurangi beban pajak, yang dapat menyebabkan ketidakpatuhan terhadap hukum (Septia Ningsih, 2021).

Jika pemerintah daerah memiliki kewenangan pengelolaan PBB yang baik, maka dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk melihat sejauh mana efektivitas pengelolaan PBB dapat diukur dengan realisasi pajak PBB dengan realisasi pajak daerah.

Rumus :

$$\text{Efektifitas Pengelolaan} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Pajak Daerah}} \times 100\%$$

**Rumus 2.3:** Efektifitas Pengelolaan PBB

Untuk mengukur besaran kontribusi dari pengelolaan PBB dapat menggunakan persentase dan klasifikasi berdasarkan tabel berikut:

**Tabel 2.2** Tabel Persentase dan Klasifikasi

Persentase	Klasifikasi Kriteria Kontribusi
0,00-10%	Sangat Kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup Baik
40,10%-50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

**Sumber :** (Raudhatun Wardani & Wida Fadhlia, 2017)

#### **2.1.4 Pendapatan Asli Daerah**

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang berasal dari pendapatan pajak daerah, pendapatan distribusi, hasil pemisahan pengelolaan investasi daerah dan pendapatan asli daerah lain yang sah dalam menghimpun dana penyelenggaraan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang dihasilkan oleh daerah yang dicatat sebagai penambah nilai kekayaan bersih selama satu periode akuntansi dan pertumbuhannya harus didorong untuk dapat menanggung sebagian beban pengeluaran yang timbul pemerintah pusat dan kegiatan pembangunan daerah yang terus meningkat setiap tahunnya (Fatimah et al., 2019).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pendapatan Asli Daerah menghimpun penerimaan pajak daerah dari daerah yang bersangkutan, antara lain hasil pajak daerah, pembayaran daerah, pemisahan hasil pengelolaan kekayaan daerah, dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah. Berikut beberapa sumber PAD yang diatur dalam Pasal 285 UU No 23 Tahun 2014.

##### **1. Pajak daerah**

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 1. 34 Setelah tahun 2000, pajak daerah adalah pembayaran yang dibayar oleh perorangan atau badan hukum, yang dilakukan langsung oleh pemerintah kota tanpa pendapatan langsung dan yang tujuannya untuk membiayai pembangunan daerah.

##### **2. Retribusi Daerah**

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, “Biaya daerah adalah pungutan daerah yang

dibayarkan atas jasa atau pengeluaran izin tertentu yang khusus dikeluarkan dan dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan”.

### 3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang terisolasi

Dipisahkan kekayaan daerah adalah kekayaan daerah yang dikeluarkan dan dipertanggungjawabkan melalui APBD karena semata-mata diawasi dan dipertanggungjawabkan.

### 4. Penerimaan daerah lain yang sah

Penerimaan tersebut meliputi hasil penjualan aset daerah yang belum dipisahkan, pendapatan bunga, giro dan keuntungan selisih kurs rupiah.

## **2.2 Penelitian Terdahulu**

Untuk memperdalam landasan teoritis dan latar belakang yang sudah peneliti buat di awal penelitian ini, berikut penelitian terdahulu yang penulis jadikan sebagai acuan penelitian.

Penelitian (Wardani & Fadhli, 2017) dengan judul Analisis Efektifitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Aceh Besar. Dari hasil penelitian tersebut, kinerja Kabupaten Aceh Besar dalam melaksanakan pajak bumi, membangun perdesaan, dan membangun perkotaan mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan presentase rata-rata sekitar 100,1%. Meski tergolong sangat efektif, pemerintah belum bisa mengklaim keberhasilan dalam implementasi PBB P2 karena perluasan PBB P2 tidak tercapai dengan memperbesar target, sehingga

target yang ditetapkan setiap tahunnya sama. Untuk meningkatkan nilai PBB P2, Pemerintah telah melakukannya dengan berbagai cara, antara lain dengan melakukan penilaian kembali terhadap pajak pajak bumi dan proyek perdesaan dan perkotaan tersebut di atas, serta mengedukasi masyarakat tentang Qanun PBB P2 dan perannya dalam pembangunan daerah.

Analisis Efektivitas Pemungutan dan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Batam, yang dimuat dalam penelitian (Septia Ningsih, 2021). Berdasarkan persentase tingkat efektif pemungutan yang rata-rata 95,77%, temuan studi menunjukkan bahwa tingkat keberhasilan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 tergolong efektif. Selain itu, karena persentase rata-rata periode 2015 hingga 2019 adalah 17,1%, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dinilai kurang baik.

Penelitian (Sari, 2017) berjudul Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Bandung. Target analisis menjadi dasar temuan kajian Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002 sampai dengan tahun 2008. Dengan kriteria sangat efisien, skor terbesar dicapai pada tahun 2006. Meskipun kriteria sangat efektif, namun pada tahun 2002 memiliki efektivitas terendah. Hal ini menunjukkan bahwa Pemerintah Daerah Kota Bandung telah mengelola Pajak Bumi dan Bangunan secara efektif dan perekonomian kota serta pembangunan daerah sama-sama mengalami kemajuan. Jelas bahwa ada kebutuhan akan fasilitas masyarakat yang telah dibiayai oleh pajak, seperti fasilitas pelayanan kesehatan.

Penelitian (Nisa' & Arif, 2022) dengan judul Analisis Efektivitas Dan Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1). pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kabupaten Nias sangat efisien karena tingkat efisiensi yang di capai pada tahun 2019 sebesar 0.59%, pada tahun 2020 sebesar 0.57%, dan pada tahun 2021 sebesar 0.393%, dan (2). di Kabupaten Nias, tingkat efisiensi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2019 sebesar 85,29%, dan pada tahun 2020 sebesar 84,29%. dan menjadi 86,78% pada tahun 2021. Dengan demikian, tingkat efisiensi Kabupaten Nias dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan relatif tinggi.

Penelitian (Windiarti & Sofyan, 2018) dengan judul Analisis Efektifitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Depok. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun hasil pemungutannya berhasil, pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan, kecakapan petugas, dan tindakan perbaikan belum menjadi indikator yang efektif.

Penelitian (Galih & Muhammad, 2021) dengan judul Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. Meskipun tujuan penerimaan adalah signifikan dari tahun ke tahun, temuan studi menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 meningkat setiap tahunnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 secara konsisten berada pada kategori sangat efektif karena nilai realisasinya selalu lebih tinggi dari target yang ditetapkan. Ditemukan bahwa penerimaan PBB-P2 termasuk dalam kategori kontribusi kurang untuk

kontribusi PAD, yang berarti bahwa ke depan, jumlah target dan realisasinya harus ditingkatkan untuk menghasilkan kontribusi terbaik.

Penelitian (Lohonauman, 2016) dengan judul Analisis Efektifitas Pemungutan Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Sitaro. Hasil penelitian menunjukkan pertumbuhan rata-rata pemungutan pajak daerah selama tiga tahun adalah 14,3%. Rata-rata efektifitas penerimaan pajak daerah sebesar 116,33%. Sebaiknya pimpinan daerah Kabupaten Sitaro perlu meningkatkan pengawasan, pembinaan, dan evaluasi pemungutan pajak daerah agar dapat meningkatkan penerimaan pajak. Berdasarkan kriteria efektifitas yang digunakan menunjukkan bahwa penerimaan pajak daerah Kabupaten Sitaro tergolong sangat efektif.

**Tabel 2.3** Penelitian Terdahulu

<b>No</b>	<b>Nama Peneliti</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Hasil Penelitian</b>
1	(Wardani & Fadhlia, 2017)	Analisis Efektifitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Aceh Besar.	Kinerja Kabupaten Aceh Besar dalam melaksanakan pajak bumi, membangun perdesaan, dan membangun perkotaan mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan presentase rata-rata sekitar 100,1%. Meski tergolong sangat efektif, pemerintah belum bisa mengklaim keberhasilan dalam implementasi

			PBB P2 karena perluasan PBB P2 tidak tercapai dengan memperbesar target, sehingga target yang ditetapkan setiap tahunnya sama.
2	(Septia Ningsih, 2021)	Analisis Efektifitas Pemungutan dan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Batam	Berdasarkan persentase tingkat efektif pemungutan yang rata-rata 95,77%, temuan studi menunjukkan bahwa tingkat keberhasilan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 tergolong efektif. Selain itu, karena persentase rata-rata periode 2015 hingga 2019 adalah 17,1%, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dinilai kurang baik.
3	(Sari, 2017)	Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Bandung.	Target analisis menjadi dasar temuan kajian Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002 sampai dengan tahun 2008. Dengan kriteria sangat efisien, skor terbesar dicapai pada tahun 2006. Meskipun kriteria

			<p>sangat efektif, namun pada tahun 2002 memiliki efektivitas terendah. Hal ini menunjukkan bahwa Pemerintah Daerah Kota Bandung telah mengelola Pajak Bumi dan Bangunan secara efektif dan perekonomian kota serta pembangunan daerah sama-sama mengalami kemajuan.</p>
4	(Nisa' & Arif, 2022)	<p>Analisis Efektivitas Dan Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.</p>	<p>Hasil penelitian menunjukan bahwa (1). pemugutan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kabupaten Nias sangat efisien karena tingkat efisiensi yang di capai pada tahun 2019 sebesar 0.59%, pada tahun 2020 sebesar 0.57%, dan pada tahun 2021 sebesar 0.393%, dan (2). di Kabupaten Nias, tingkat efisiensi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2019 sebesar 85,29%, dan pada tahun 2020 sebesar 84,29%. dan menjadi 86,78% pada tahun 2021. Dengan</p>



			demikian, tingkat efisiensi Kabupaten Nias dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan relatif tinggi.
5	(Windiarti & Sofyan, 2018)	Analisis Efektifitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Depok.	Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun hasil pemungutannya berhasil, pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan, kecakapan petugas, dan tindakan perbaikan belum menjadi indikator yang efektif.
6	(Galih & Muhammad, 2021)	.Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 secara konsisten berada pada kategori sangat efektif karena nilai realisasinya selalu lebih tinggi dari target yang ditetapkan. Ditemukan bahwa penerimaan PBB-P2 termasuk dalam kategori kontribusi kurang untuk kontribusi PAD, yang berarti bahwa ke depan, jumlah target dan realisasinya harus

			ditingkatkan untuk menghasilkan kontribusi terbaik.
7	(Lohonauman, 2016)	judul Analisis Efektifitas Pemungutan Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Sitaro.	Hasil penelitian pertumbuhan rata-rata pemungutan pajak daerah selama tiga tahun adalah 14,3%. Rata-rata efektivitas penerimaan pajak daerah sebesar 116,33%. Sebaiknya pimpinan daerah Kabupaten Sitaro perlu meningkatkan pengawasan, pembinaan, dan evaluasi pemungutan pajak daerah agar dapat meningkatkan penerimaan pajak. Berdasarkan kriteria efektifitas yang digunakan menunjukkan bahwa penerimaan pajak daerah Kabupaten Sitaro tergolong sangat efektif.

## **2.3 Kerangka Pemikiran**

### **2.3.1 Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah**

Efektif adalah penggunaan, sampai batas tertentu, sumber daya, sarana dan prasarana yang sengaja digunakan terlebih dahulu untuk menghasilkan banyak barang untuk jasa kegiatan yang dilakukan. Efektifitas menunjukkan keberhasilan dalam mencapai atau tidak mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Jika hasil kegiatan semakin mendekati tujuan, berarti efektifitas semakin tinggi (Windiarti & Sofyan, 2018).

Penelitian untuk mengetahui pengaruh pendapatan PBB terhadap pendapatan pribadi daerah dapat dilakukan dengan menghitung perbandingan pendapatan dan potensi pajak bumi dan bangunan tahun 2017-2021. Realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan diberikan oleh jumlah total pajak bumi dan bangunan di setiap kota Batam (Wardani & Fadhlia, 2017).

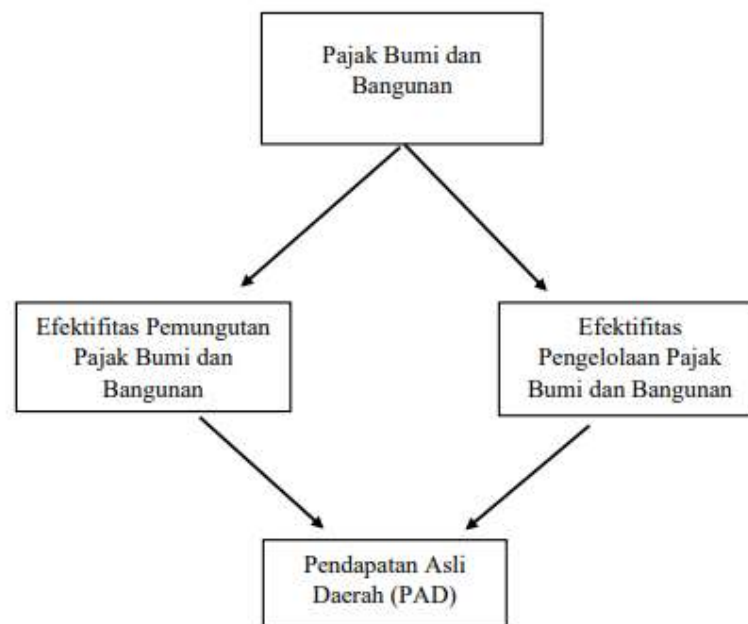
Menurut (Nisa' & Arif, 2022), tingkat efektifitas pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kota Batam adalah 85,52% pada tahun 2019, 84,29% pada tahun 2020 dan 86,78% pada tahun 2021. Artinya, pemungutan pajak bumi dan bangunan di kota Batam berjalan cukup efektif.

### **2.3.2 Efektifitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah**

Pengelolaan adalah suatu proses yang mengarahkan segala hal yang berkaitan dengan implementasi kebijakan dan pencapaian tujuan (D. Alita, S. Priyanta, 2014).

Menurut (Septia Ningsih., 2021), efektivitas pengelolaan pajak bumi hasil pertama daerah dinilai efektif. Dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 tergolong buruk karena rata-rata persentasenya adalah 17,1%.

Sehubungan dengan penelitian ini yang berjudul analisis efektifitas pemungutan dan pengelolaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah, maka kerangka pemikiran diilustrasikan sebagai berikut :



**Gambar 2.1** Kerangka Pemikiran

#### **2.4 Hipotesis Penelitian**

Dugaan awal bersifat tidak tetap dengan didasarkan pada rumusan masalah pengamatan, didapat dugaan awal yakni dijabarkan dibawah:

H<sub>1</sub>: Tingkat efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah tergolong sudah efektif.

H<sub>2</sub>: Tingkat efektifitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah tergolong sudah efektif.