

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Dasar

2.1.1 Pajak Bumi dan Bangunan

Pengertian pajak yang dikemukakan (Hartati, 2015) adalah pengorbanan pribadi untuk kepentingan bersama. Pajak yaitu iuran kepada negara (dapat ditagih) yang harus dibayar oleh terutang pajak berdasarkan peraturan undang-undang tidak dapat dikembalikan dan dapat dibuktikan secara langsung serta bermanfaat untuk pembiayaan umum terkait dengan kewajiban operasional pemerintah.

Dari pengertian diatas, maka dapat disimpulkan mengenai karakteristik yang melekat dalam konsep pajak:

1. Pajak dipungut berdasarkan dengan undang-undang.
2. Tidak mendapatkan jasa timbal balik yang dapat ditunjukkan secara langsung.
3. Pemungutannya bersifat memaksa. Artinya pajak dapat dipaksakan apabila wajib pajak mungkin akan dikenakan biaya atas ketidakpatuhannya terhadap kewajiban perpajakannya dan wajib pajak dapat terkena sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.
4. Pemungutan pajak ditujukan untuk mengumpulkan dana yang diperlukan untuk membiayai keperluan pembiayaan umum pemerintah yang bermanfaat untuk rakyat, seperti pembangunan jalan, jembatan, dan fasilitas umum.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu salah satu pajak negara yang pengenaannya terhadap bumi dan bangunan yang berasaskan pada UU No. 12 Tahun 1985 perihal Pajak Bumi dan Bangunan yang mana mengalami perubahan menjadi UU No. 12 Tahun 1994. Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang ditentukan oleh bumi dan bangunan.

2.1.1.1 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek dari PBB itu sendiri antara lain bumi dan bangunan. Bumi dan bangunan diklasifikasikan berdasarkan nilai jualnya yang digunakan sebagai petunjuk untuk memberikan kemudahan penghitungan jumlah utang pajak (Hidayat, 2017). Ada beberapa hal yang perlu dipahami untuk menentukan klasifikasi bumi atau bangunan, antara lain sebagai berikut:

1. Lokasi.
2. Peruntukkan.
3. Penggunaannya

Dalam pengelompokan bangunan, berikut ada faktor-faktor yang harus menjadi pertimbangan, yaitu sebagai berikut:

1. Bahan yang digunakan.
2. Rekayasa.
3. Lokasi.
4. Kondisi lingkungan, seperti rumah tempat tinggal, bangunan untuk usaha, tempat perbelanjaan, jalan tol, dermaga, dan kolam berenang.

Dalam objek pajak ada beberapa hal yang tidak dikenakan PBB, yaitu:

1. Digunakan untuk melayani kepentingan umum seperti dalam bidang ibadah, kesehatan, sosial, dan pendidikan yang tidak dimaksudkan untuk mendapatkan keuntungan, seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, dan lain-lain.
2. Digunakan untuk makam, peninggalan purbaka dan sejenisnya.
3. Hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik yang berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

Setiap wajib pajak diberikan satu kali Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Wajib pajak memiliki lebih dari satu objek pajak, maka berdasarkan penjelasan UU PBB, NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang nilainya paling besar. Besarnya NJOPTKP ditetapkan setinggi-tingginya Rp12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Sedangkan menurut UU No.28 Tahun 2009 Pasal 77 ayat (4) besarnya NJOPTKP ditetapkan serendah-rendahnya adalah sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan penetapannya masing-masing ditentukan oleh kepala daerah.

2.1.1.2 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek pajak merupakan perseorangan ataupun badan yang mempunyai kewajiban untuk membayar pajak dan perihal ini menjadi kewenangan Kantor Pelayanan Pajak (Dirjen Pajak) dalam hal penentuan siapa yang akan menjadi wajib pajak tersebut. Subjek dari PBB yaitu individu ataupun organisasi yang memiliki hak terhadap bumi dan mendapatkan manfaat dari bumi, yang

dibuktikan dengan adanya tanda kepemilikan atas bumi ataupun bangunan tersebut yang berupa sertifikat.

2.1.1.3 Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Yang dijadikan dasar dalam penghitungan PBB yakni Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang paling rendah ditetapkan sebesar 20% dan paling tinggi sebesar 100% yang berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 1998, besarnya persentase NJKP ditetapkan sebagai berikut:

1. 40% ditetapkan pada:
 - a. Objek pajak perumahan, wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih dari Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
 - b. Objek pajak perkebunan lahannya sama ataupun melebihi dari 25 Ha (dua puluh lima hektare) yang dimiliki oleh badan usaha.
 - c. Objek Pajak Kehutanan, namun tidak termasuk kawasan blok penebangan dalam rangka pelaksanaan kegiatan hak pengusaha hutan.
2. 20% ditetapkan untuk:
 - a. Objek pajak apabila NJOP kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) rupiah).
 - b. Objek pajak pertambangan.

2.1.1.4 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Berasaskan pada UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB yang diubah menjadi UU No. 12 Tahun 1994 menyatakan bahwa untuk penetapan tarif

PBB yaitu sebesar 0,5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Rumus perhitungan PBB:

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

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 dalam melakukan pembayaran PBB dapat melalui dua cara, yaitu online dan offline.

1. Metode Online

Pembayaran PBB saat ini bisa dilakukan via media elektronik yang telah disediakan pihak bank, misalnya ATM atau layanan lain. Terdapat beberapa keuntungan dengan melakukan pembayaran via metode online tersebut, antara lain yaitu:

- a. Pelayanan pembayaran PBB untuk seluruh objek pajak di Indonesia.
- b. Tidak perlu mengantri di bank disaat ingin melakukan pembayaran PBB.
- c. Pembayaran PBB dapat dilakukan di waktu kapan saja tanpa tergantung pada hari ataupun jam operasional bank.

2. Metode *Offline*

Pembayaran melalui metode offline adalah pembayaran pajak yang dilaksanakan wajib pajak dengan melakukan pembayaran melalui:

- a. Kantor pos atau bank yang tercantum didalam (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) SPPT.
- b. Petugas yang telah diunjuk kelurahan sebagai pemungut PBB secara resmi.

Apabila pembayaran dilakukan melalui metode offline, wajib pajak cukup memperlihatkan SPPT dan untuk bukti telah membayar pajak terutangnya wajib pajak nantinya diberikan Surat Tanda Terima Setoran (STTS).

2.1.1.6 Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Kelebihan dalam membayar PBB merupakan selisih diantara pajak yang disetor dengan pajak terutang (Hidayat, 2017). Beberapa hal yang menyebabkan kelebihan pembayaran PBB adalah:

1. Perubahan peraturan.
2. Surat Keputusan Pemberian Pengurangan.
3. Surat Keputusan Penyelesaian Keberatan.
4. Kesalahan dalam pembayaran.
5. Keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

2.1.1.7 Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengurangan PBB merupakan keringanan yang diberikan dalam pajak terutang pada objek berikut ini:

1. Objek pajak lahan pertanian, perkebunan, dan peternakan yang memiliki hasil sangat terbatas untuk dimiliki.
2. Objek pajak yang dimiliki dan digunakan oleh wajib pajak pribadi yang memiliki penghasilan rendah dan memiliki nilai jual yang tinggi disebabkan adanya pembangunan lingkungan.

2.1.2 Efektifitas Pemungutan

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang memiliki arti dipacainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditentukan atau bisa juga diartikan dengan suatu upaya yang dilakukan dengan berhasil dan baik. Efektifitas adalah pengukuran untuk tingkat keberhasilan ataupun kegagalan organisasi dalam memenuhi target tertentu. Jika hasil dari suatu kegiatan mendekati sasaran, menandakan bahwa tingkat efektifitasnya semakin meningkat. Sebaliknya pun seperti itu, jika hasil dari suatu kegiatan berada jauh dibawah target berarti semakin rendah tingkat efektifitasnya (Wardani & Fadhlia, 2017).

Efektifitas mencakup seluruh tugas utama, pencapaian target, tepatnya waktu, keterlibatan sekelompok orang, hubungan antara target atau penetapan pencapaian dan tingkat keberhasilan dari target yang ditetapkan. Semakin besar hasil dari pencapaian target, maka kegiatan yang dilakukan dalam organisasi akan memiliki nilai efektifitas yang tinggi (Hebimisa, Sondakh, & Wangkar, 2017).

Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 1 ayat 49 menyatakan bahwa pemungutan dapat diartikan sebagai aktifitas yang dimulai dari menghimpun data wajib pajak ataupun subjeknya,

kemudian menentukan seberapa besar pajak terutang hingga aktifitas menagih kepada wajib pajak.

Upaya untuk mengevaluasi pelaksanaan kegiatan suatu organisasi salah satunya yaitu dengan menggunakan konsep efektifitas. Konsep inilah yang menjadi salah satu faktor penentu diperlukan atau tidaknya perubahan dalam bentuk dan manajemen organisasi. Maka dari itu, untuk pemecahan masalah ini membutuhkan penelitian yang lebih detail untuk menemukan apa yang membuat pemungutan PBB itu berjalan efektif ataupun tidak. Bagi pihak Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) hal tersebut tentunya menjadi tantangan dalam menemukan strategi peningkatan penerimaan PBB supaya dapat memenuhi target PAD yang ada. Untuk mengetahui besarnya tingkat efektifitas pemungutan PBB dapat dihitung berdasarkan realisasi penerimaan PBB dengan data target penerimaan PBB yang telah ditentukan (Utiahman, Walewangko, & Siwu, 2016) .

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

Rumus 2.2 Efektifitas Pemungutan

Berdasarkan rumus perhitungan diatas, efektifitas pemungutan PBB merupakan nilai yang dapat diperhitungkan melalui persentase antara realisasi penerimaan PBB dengan data target penerimaan PBB. Rasio pemungutan PBB dinyatakan sangat efektif apabila persentasenya melebihi 100% atau realisasi minimal memenuhi target yang ditentukan untuk tiap-tiap tahunnya dan untuk mengukur presentase kriteria efektifitas, dapat ditunjukkan melalui tabel 2.1 berikut.

Tabel 2.1 Kriteria Efektifitas

Tabel Interpretasi Nilai Efektivitas	Persentase Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: (Utiahrman et al., 2016)

2.1.3 Efektifitas Pengelolaan

Pengelolaan adalah pengontrolan dan penggunaan elemen sumber daya yang dibutuhkan dalam rencana untuk mencapai tujuan tertentu dengan perencanaan yang telah dibuat (Kartini, Mustakim, & Liwaul, 2018). Keberhasilan suatu organisasi pada umumnya dalam mencapai suatu tujuan dapat diukur dengan konsep efektifitas. Efektifitas pengelolaan pajak penting diketahui untuk melihat besarnya potensi pemerintah daerah (pemda) perihal mengelola pajak daerah, salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

Apabila tingkat efektifitas pengelolaan PBB semakin tinggi, maka dapat dikatakan bahwa pemerintah daerah perihal pengelolaan PBB sudah efektif. Begitu juga sebaliknya, apabila semakin rendah tingkat efektifitas pengelolaan PBB, maka pemerintah daerah dapat dinyatakan kurang efektif dalam pengelolaan PBB. Tingkat efektifitas pengelolaan pajak yang rendah terjadi karena adanya beberapa hal yang menjadi kendala dalam pengelolaan pajak. Terdapat dua kendala dalam pengelolaan pajak, antara lain kendala internal dan eksternal.

Kendala internal tersebut adalah pengelolaan pajak yang disebabkan oleh relatif rendahnya pengetahuan intelektual perangkat pengelola pajak di daerah atau kota dan koordinasi diantara unit pengelolaan dan instansi terkait. Sedangkan kendala eksternal diakibatkan oleh perkembangan intelektual masyarakat wajib pajak, pendapatan per kapita yang rendah dan adanya kewajiban pembebasan pajak berupa berkurangnya beban pajak yang menyebabkan ketidaksesuaian dengan regulasi perundang-undangan (Marjuni, Madani, & Rahim, 2019).

Adanya kewenangan pengelolaan PBB yang baik untuk dikelola pemda, maka akan mampu menaikkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk melihat besarnya tingkat keefektifitasan pengelolaan PBB dapat diukur berdasarkan 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 Pengeolaan PBB

Dan untuk melihat seberapa berkontribusi pajak daerah tersebut akan terlihat pada tabel 2.2 dibawah ini.

Tabel 2.2 Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Klasifikasi Kriteria Kontribusi	Persentase Kriteria
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: (Adelina, 2017)

2.1.4 Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan yang berasal dari hasil pajak daerah, hasil distribusi, hasil pemisahan pengelolaan kekayaan daerah dan pendapatan asli daerah lain-lain yang sah dalam penggalian dana pada pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. Menurut (Putra, 2018) Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan yang berasal dan dipungut sendiri oleh pemerintah daerah setempat.

Berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009 Pendapatan Asli Daerah yaitu penggalian sumber fiskal daerah yang didapat dari wilayah terkait yang antara lain yaitu hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pemisahan pengelolaan kekayaan daerah dan lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah. Berikut adalah beberapa sumber PAD sebagaimana diatur dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 285.

1. Pajak Daerah

Berdasarkan Pasal 1 ayat 6 UU No.34 Tahun 2000, pajak daerah merupakan pungutan yang diwajibkan kepada individu atau badan yang dilakukan langsung oleh pemerintah daerah tanpa balas hasil langsung dan bertujuan untuk pembiayaan pembangunan daerah.

2. Retribusi Daerah

Retribusi merupakan pungutan daerah atas jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah setempat untuk keperluan individu ataupun keperluan suatu badan (Putra, 2018).

3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan

Kekayaan daerah yang dipisahkan bermakna kekayaan daerah yang dilepaskan dan dipertanggungjawabkan melalui anggaran belanja daerah dengan maksud untuk dikuasai dan dipertanggungjawabkan sendiri.

4. Pendapatan Asli Daerah Lain-Lain yang Sah

Yang termasuk dalam pendapatan ini adalah hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, pendapatan bunga, jasa giro, dan keuntungan atas selisih nilai tukar rupiah.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang dilakukan (Mamesah, Pangkey, & Kiyai, 2018) dengan judul Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Di Desa Kamanga Dua Kecamatan Tompaso Kabupaten Minahasa. Dalam penelitian ini peneliti mengetahui efektifitas pemungutan PBB di Desa Kamanga Dua Kecamatan Tompaso Kabupaten Minahasa berjalan dengan baik. Pada penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan peneliti yaitu kualitatif. Hasil penelitian ini adalah pemungutan PBB di Desa Kamanga Dua Kecamatan Tompaso Kabupaten Minahasa terkategori efektif atau berhasil dengan rata-rata capaian 100% setiap tahunnya dari target yang telah ditetapkan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Dewi, 2018) berjudul Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Malang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Pengelolaan PBB Dalam Meningkatkan PAD di Kabupaten Malang. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif Kualitatif. Sedangkan untuk

teknik pengumpulan data, peneliti melakukan wawancara beserta dokumentasi. Dan peneliti menggunakan analisis data deskriptif. Kemudian untuk hasil penelitian menyatakan bahwa penerimaan PBB Kabupaten Malang berdasarkan Realisasi penerimaan tahun 2013-2018 mengalami peningkatan disebabkan faktor eksternal dan internal pada pemungutan pajak.

Penelitian yang dilakukan oleh (Elviza & Satifa, 2017) dengan judul Analisis Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Utara. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Efektifitas Pemungutan PBB dalam peningkatan PAD Pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Utara. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa selama tahun 2014 sampai dengan 2016 di Kabupaten Aceh Utara tingkat efektifitas pemungutan PBB mencapai persentase sebesar 87 persen dengan kategori cukup efektif. Dan persentase kontribusi pemungutan PBB selama tahun 2014 sampai 2016 sebesar 33 persen dengan kategori cukup efektif.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan (Kartini et al., 2018) dengan judul Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Kendari. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengelolaan PBB dalam meningkatkan PAD dan Kontribusi PBB terhadap PAD pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Kendari. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan jumlah informan sebanyak 5 orang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada lima sistem pengelolaan PBB untuk peningkatan PAD pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Kendari, antara lain adalah Pendaftaran, Pendataan, Penilaian, Penetapan dan Penagihan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Utiarahman et al., 2016) berjudul Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon. Metode yang digunakan dalam analisis ini adalah metode penelitian kualitatif dan menggunakan data primer yang didapatkan dari hasil wawancara langsung kepada pihak yang bersangkutan. Dan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah (DPPKBMD) Kota Tomohon. Hasil dari penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa PBB dari tahun 2011-2015 mengalami fluktuasi tiap tahunnya. Sedangkan untuk kontribusinya terhadap PAD Kota Tomohon cenderung mengalami penurunan.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan (Chichi, Nangoi, & Pangerapan, 2017) yang berjudul Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa, Kabupaten Minahasa Utara, dan Kota Manado. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui efektivitas dan kontribusi PBB untuk kabupaten pedesaan dan perkotaan sebagai PAD Kabupaten Minahasa, Kabupaten Minahasa Utara, dan Kota Manado. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu wawancara langsung dengan para pihak yang diunjuk langsung

oleh Dinas Pendapatan Daerah di setiap Kabupaten. Hasil penelitian menyatakan bahwa efektifitas PBB untuk kabupaten pedesaan dan perkotaan untuk Kabupaten Minahasa Utara yaitu sebesar 103,26 % (sangat efektif), Kota Manado 95,52% (efektif) Kabupaten Minahasa 69,78% (kurang efektif). Kontribusi PBB untuk pedesaan dan daerah perkotaan untuk PAD Kabupaten Minahasa Utara sebesar 17,27% (kurang). Kota Manado 9,46% (sangat kurang), dan Kabupaten Minahasa 5,29% (sangat kurang).

Penelitian terdahulu dilakukan oleh (Windiarti & Sofyan, 2018) berjudul Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Depok. Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk menganalisis efektivitas penerimaan PBB dan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi efektivitas penerimaan PBB. Metode penelitian yang digunakan yakni dengan wawancara dan observasi langsung. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa dalam penerimaan PBB belum efektif disebabkan minimnya keaktifan wajib pajak dan kurangnya kinerja petugas pajak dalam memahami masalah perpajakan.

Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu

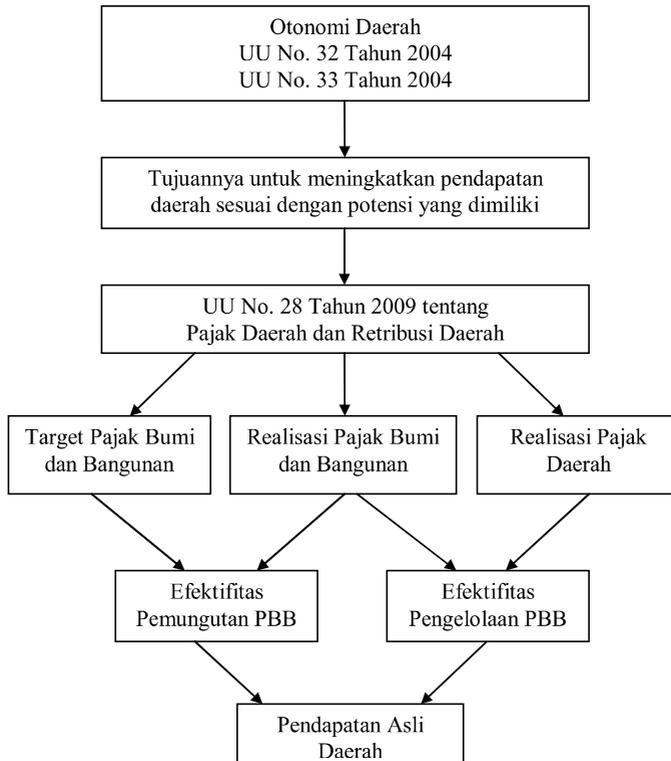
No	Nama Peneliti (Tahun)	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	(Mamesah et al., 2018)	Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Di Desa Kamanga Dua Kecamatan Tompaso Kabupaten Minahasa	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tingkat efektifitas pemungutan PBB tergolong efektif dengan capaian rata-rata sebesar 100% per tahun. 2. Kurang efektifnya pemungutan PBB pada tahun 2017 disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya pada masa transisi peralihan pengelolaan PBB dari pemerintah pusat ke pemerintah kabupaten atau kota sehingga petugas pajak belum sempat

			melaksanakan sosialisasi secara efektif untuk wajib pajak.
2	(Dewi, 2018)	Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Malang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penerimaan PBB Kabupaten Malang berdasarkan realisasi penerimaan tahun 2013-2018 mengalami peningkatan disebabkan faktor eksternal dan internal pada pemungutan pajak tersebut. 2. Pengelolaan PBB di Daerah Kabupaten Malang dilakukan dengan kegiatan pendaftaran objek dan subjek pajak, pendataan objek dan subjek pajak, penilaian pajak, keberatan pajak dan pembukuan, sehingga diperlukannya pelaksanaan yang efektif demi terjadinya Pengelolaan PBB untuk peningkatan PAD Kabupaten Malang.
3	(Elviza & Satifa, 2017)	Analisis Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Utara	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tingkat efektifitas pemungutan PBB di Kabupaten Aceh Utara selama tahun 2014 hingga tahun 2016 dengan capaian 87% dengan kategori cukup efektif. 2. Rata-rata persentase kontribusi pemungutan PBB selama tahun 2014-2016 dengan capaian 33% dengan kriteria cukup efektif.
4	(Kartini et al., 2018)	Sistem Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Kendari	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ada lima sistem pengelolaan PBB untuk peningkatan PAD pada BP2RD Kota Kendari, antara lain adalah Pendaftaran, Pendataan, Penilaian, Penetapan dan Penagihan. 2. Kontribusi PBB terhadap PAD Kota Kendari yaitu Kontribusi selama 3 tahun mengalami fluktuasi disebabkan realisasi yang dicapai tidak sesuai dengan PAD yang ditetapkan.
5	(Utiahrman et al., 2016)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak	<ol style="list-style-type: none"> 1. Setiap tahun terjadi fluktuasi pada penerimaan PBB dalam periode 2011 sampai 2015.

		Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon	2. Kontribusi PBB terhadap PAD Kota Tompohon cenderung mengalami penurunan.
6	(Chichi et al., 2017)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa, Kabupatem Minahasa Utara, dan Kota Manado	<ol style="list-style-type: none"> 1. Efektivitas PBB untuk Kabupaten pedesaan dan perkotaan untuk Kabupaten Minahasa Utara adalah 103,26% (sangat efektif), Kota Manado 95,52% (efektif) Kabupaten Minahasa 69,78% (kurang efektif). 2. Kontribusi PBB untuk pedesaan dan daerah perkotaan untuk PAD Kabupaten Minahasa Utara mencapai 17,27% (kurang), Kota Manado 9,46% (sangat kurang), dan Kabupaten Minahasa 5,29% (sangat kurang).
7	(Windiarti & Sofyan, 2018)	Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Depok	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penerimaan PBB belum efektif disebabkan minimnya keaktifan wajib pajak. 2. Kurangnya kinerja peugas pajak dalam memahami masalah perpajakan.

2.3 Kerangka Pemikiran

Sehubungan dengan penelitian ini mengenai analisis efektifitas pemungutan dan efektifitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah, maka kerangka pemikiran diilustrasikan sebagai berikut:



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran

2.4 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah serta kerangka pemikiran diatas, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₁: Tingkat efektifitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah tergolong sudah efektif.

H₂: Tingkat efektifitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah tergolong sudah efektif