BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian terdahulu

Ramadhani, R. K. (2020) melakukan penelitian tentang analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Malang dengan menggunakan metode kuantitatif deskriptif. Penelitian ini menemukan bahwa penerimaan PBB di Kabupaten Malang tergolong efektif, dengan rata-rata rasio efektivitas mencapai 92,7%. Namun, kontribusi terhadap PAD masih rendah (di bawah 10%), karena PAD lebih banyak disumbang dari retribusi dan pajak daerah lainnya. Penelitian ini relevan dengan penelitian penulis karena sama-sama mengambil lokasi di wilayah Malang. Persamaan penelitian ini dengan penelitian di atas adalah sama-sama menganalisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah serta menggunakan data penerimaan PBB sebagai dasar analisis. Sedangkan Perbedaannya terletak pada pendekatan yang digunakan, dimana penelitian Ramadhani menggunakan metode kuantitatif deskriptif, sedangkan penelitian penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Selain itu, penelitian penulis juga mengkaji keterkaitan antara efektivitas dan kontribusi, tidak hanya mengukur keduanya secara terpisah.

Wicaksono, G., & Pamungkas, T. S. (2017) melakukan analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif deskriptif dengan data target dan realisasi

penerimaan PBB-P2 serta PAD selama 3 tahun. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas PBB-P2 pada tahun 2013 berada dalam kategori cukup efektif, sedangkan pada tahun 2014 dan 2015 berada dalam kategori kurang efektif. Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Jember juga masih tergolong rendah. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap PAD sebagai indikator kinerja keuangan daerah. Sedangkan Perbedaannya terletak pada metode penelitian, dimana penelitian tersebut menggunakan pendekatan kuantitatif dengan analisis data target dan realisasi, sedangkan penelitian penulis menggunakan pendekatan kualitatif untuk menggali kondisi yang terjadi di lapangan serta faktor-faktor yang mempengaruhi.

Awaludin, D., & Juliprijanto, W. (2020) meneliti efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Purbalingga tahun 2013-2018. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan data sekunder dari BPS Kabupaten Purbalingga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas PBB-P2 dari tahun ke tahun sudah efektif, namun kontribusi PBB-P2 terhadap PAD masih sangat kurang pada setiap tahunnya. Penelitian ini menyoroti pentingnya peningkatan kontribusi PBB meskipun tingkat efektivitasnya sudah baik. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan PBB tergolong baik, namun kontribusinya terhadap PAD masih rendah. Sedangkan Perbedaannya terletak pada sumber data dan fokus penelitian, dimana penelitian tersebut menggunakan data sekunder, sedangkan penelitian penulis menggunakan

data primer melalui wawancara. Selain itu, penelitian penulis lebih menekankan pada analisis faktor penyebab rendahnya kontribusi PBB.

Fujianti, D., Sachintania, A., & Gunardi (2021) menganalisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah dengan menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun efektivitas penerimaan PBB relatif tinggi, kontribusinya terhadap PAD masih perlu ditingkatkan melalui berbagai upaya intensifikasi dan ekstensifikasi pajak. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama mengkaji efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap PAD serta menemukan bahwa kontribusi PBB masih perlu ditingkatkan. Sedangkan Perbedaannya terletak pada pendekatan penelitian, dimana penelitian tersebut menggunakan metode kuantitatif deskriptif, sedangkan penelitian penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Selain itu, penelitian penulis juga menganalisis hubungan antara efektivitas dan kontribusi.

Subintarto, B. Y., & Wahyudi, A. (2023) melakukan penelitian tentang efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manggarai Barat dengan menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Penelitian ini menunjukkan fluktuasi efektivitas dan kontribusi PBB yang belum maksimal, dengan rata-rata efektivitas berkisar 70-85% dan kontribusi yang juga masih di bawah 10%, disebabkan oleh faktor geografis yang sulit dijangkau, rendahnya kesadaran masyarakat, serta keterbatasan petugas pajak dalam melakukan pendataan dan penagihan. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama menemukan

bahwa efektivitas dan kontribusi PBB masih belum optimal serta dipengaruhi oleh berbagai faktor. Sedangkan Perbedaannya terletak pada lokasi dan karakteristik wilayah penelitian, dimana penelitian tersebut dilakukan di Kabupaten Manggarai Barat dengan kendala geografis, sedangkan penelitian penulis dilakukan di Kota Malang. Selain itu, penelitian penulis lebih fokus pada hubungan antara efektivitas dan kontribusi.

Ugha, K., Bibiana, R. P., & Timuneno, A. Y. W. (2024) menganalisis kinerja PBB-P2 dan kontribusinya terhadap PAD Kabupaten Nagekeo periode 2019-2022 menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rasio efektivitas PBB-P2 di Kabupaten Nagekeo mengalami fluktuasi selama empat tahun terakhir, dengan realisasi yang tidak memenuhi harapan pada tahun 2020 dan 2021. Kontribusi pajak terhadap pendapatan daerah mengindikasikan bahwa pengelolaan potensi pajak yang buruk dan kurangnya pengetahuan tentang undang-undang pajak telah menyebabkan fluktuasi dalam pendapatan PBB-P2. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama menganalisis efektivitas dan kontribusi PBB terhadap PAD serta menemukan adanya fluktuasi dalam penerimaan pajak. Sedangkan Perbedaannya terletak pada pendekatan penelitian, dimana penelitian tersebut menggunakan kombinasi kuantitatif dan kualitatif, sedangkan penelitian penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Selain itu, penelitian penulis lebih menekankan pada analisis keterkaitan antara efektivitas dan kontribusi serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan seluruh penerimaan yang diperoleh daerah yang bersumber dari potensi ekonomi lokal dan digunakan untuk membiayai kegiatan pemerintahan serta pembangunan daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, PAD terdiri atas empat komponen utama, yaitu: (1) pajak daerah; (2) retribusi daerah; (3) hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan (4) lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Menurut Halim (2021), PAD memiliki fungsi penting sebagai indikator kemandirian daerah dalam melaksanakan otonomi. Semakin besar kontribusi PAD terhadap total pendapatan daerah, semakin kecil ketergantungan daerah terhadap dana transfer dari pemerintah pusat. Sementara itu, Bastian (2020) menjelaskan bahwa PAD tidak hanya berfungsi sebagai sumber pembiayaan pembangunan, tetapi juga menjadi cerminan kemampuan pemerintah daerah dalam menggali dan mengelola potensi ekonomi di wilayahnya. Dengan kata lain, tingginya PAD menggambarkan tingkat efisiensi, efektivitas, dan profesionalitas pengelolaan keuangan daerah.

Kinerja PAD dapat diukur melalui tiga indikator utama menurut Mahmudi (2021) dan Halim (2020), yaitu: (1) tingkat pertumbuhan PAD dari tahun ke tahun yang mencerminkan kesinambungan fiskal; (2) efektivitas PAD yang menggambarkan kemampuan pemerintah daerah merealisasikan target

penerimaan; dan (3) kontribusi PAD terhadap total pendapatan daerah yang menunjukkan kemandirian fiskal suatu daerah. Ketiga indikator ini secara bersama-sama memberikan gambaran menyeluruh mengenai kemampuan daerah dalam mengelola sumber pendapatan secara efektif dan berkelanjutan.

2.2.2 Efektivitas

Secara umum, efektivitas berasal dari kata *effective* yang berarti berhasil guna atau tepat sasaran. Dalam konteks administrasi publik dan manajemen keuangan daerah, efektivitas menggambarkan sejauh mana hasil suatu kegiatan sesuai dengan tujuan atau target yang telah ditetapkan.

Menurut Halim (2021), efektivitas merupakan ukuran keberhasilan pemerintah daerah dalam mencapai target yang telah direncanakan sebelumnya, baik dalam hal penerimaan maupun pelaksanaan program. Semakin tinggi tingkat pencapaian terhadap target yang telah ditetapkan, semakin efektif pula kinerja yang ditunjukkan. Sedangkan menurut Mahmudi (2021), efektivitas dalam konteks keuangan daerah menunjukkan kemampuan pemerintah untuk merealisasikan potensi pendapatan sesuai target yang dirancang pada awal tahun anggaran.

2.2.2.1 Rumus dan Kriteria Efektivitas PBB

Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan diukur menggunakan rumus sebagai berikut (Kepmendagri No. 690.900-327 Tahun 1996):

$$Efektivitas(\%) = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target Penerimaan PBB}} \times 100\%$$

Hasil perhitungan efektivitas kemudian dikategorikan berdasarkan kriteria berikut:

Tabel 2.1 Kriteria Efektivitas Penerimaan PBB

Persentase (%)	Kriteria
> 100	Sangat Efektif
90 – 100	Efektif
80 – 90	Cukup Efektif
60 – 80	Kurang Efektif
< 60	Tidak Efektif

Sumber: Kepmendagri No. 690.900-327 Tahun 1996

2.2.3 Kontribusi

Kontribusi menggambarkan seberapa besar sumbangan suatu sumber penerimaan terhadap total penerimaan secara keseluruhan. Dalam konteks penelitian ini, kontribusi PBB mengukur seberapa besar peran penerimaan PBB dalam mendukung total Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Malang.

Menurut Mahmudi (2021), kontribusi pajak terhadap PAD merupakan salah satu indikator penting dalam menilai peran suatu jenis pajak dalam mendukung kemandirian fiskal daerah. Semakin besar kontribusi suatu pajak, semakin signifikan perannya dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik di daerah tersebut. Senada dengan hal tersebut, Wulandari (2023) menyatakan bahwa kontribusi dan efektivitas adalah dua indikator yang saling melengkapi dalam menilai kinerja pajak daerah.

2.2.3.1 Rumus dan Kriteria Kontribusi PBB

Kontribusi penerimaan PBB terhadap PAD dihitung menggunakan rumus berikut:

$$Kontribusi\ PBB(\%) = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi PBB}} \times 100\%$$

Kategori kontribusi didasarkan pada kriteria berikut:

Tabel 2.2 Kriteria Kontribusi PBB terhadap PBB

Persentase (%)	Kriteria
0,00 – 10,00	Sangat Kurang
10,10 – 20,00	Kurang
20,10 – 30,00	Sedang
30,10 – 40,00	Cukup Baik
40,10 – 50,00	Baik
> 50,00	Sangat Baik

Sumber: Kepmendagri No. 690.900-327 Tahun 1996

2.2.4 Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama yang di peroleh dari sumber dana dalam negeri, merupakan iuran rakyat untuk kas negara yan tidak mendapat balas jasa secara langsung dan diginakan dalam pembiayaan pembangunan yang di dasarkan pada undang-undang, sehingga dapat di paksakan dengan tidak mendapat balas jasa secara langsung.Pajak dipungut pengusaha berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang dan jasa koletatif untuk mencapai kesejahteraan umum. Menurut undang-undang Republik Indonesia nomor 6 tahun 1983 tentang ketentuan dan tata cara perpajakan

sebagaiaman yang telah diubah beberapa kali dengan undang-undang Republik Indonesia nomor 16 tahun 2009 pasal 1ayat 1 bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang,dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Mardiasmo (2016 :3) menyatakan bahwa pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengn tiada mendapatakn jasa timbal balik (kontrpretasi) yang langsung dapat ditunjukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi pajak yang dikemukakan oleh S.I Djajaningrat: pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagaian dari Kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatau keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang di tetapakan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Penghasilan negara adalah berasal dari rakyatnya melalui pungutan pajak, dan atau dari hasil kekayaan alam yang ada di dalam negara itu (*natural resource*). Dua sumber itu merupakan sumber terpenting yang memberikan penghasilan kepada negara. Penghasilan tersebut untuk membiayai kepentingan umum yang akhirnya juga mencakup kepentingan pribadi individu seperti kesehatan rakyat, pendidikan, kesejahteraan, dan sebagainya. Pungutan pajak merupakan penghasilan masyarakat yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat melalui pengeluaran-pengeluaran rutin dan pengeluaran-pengeluaran

pembangunan, yang akhirnya digunakan untuk kepentingan seluruh masyarakat baik yang membayar pajak maupun tidak.

2.2.5 Fungsi pajak

Menurut Siti Resmi (2017:3) terdapat dua fungsi pajak, yaitu fungi budgetair dan fungsi regulerend

a Fungsi Budgetair (sumber keuangan negara

Pajak mempuyai fungsi *budgetair,* artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara, pemerintah berupaya memasukan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara. Upaya tersebut ditempuh dengan ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti pajak pengehasialn (pph), pajak pertambahan nilai (ppn), dan pajak penjualan atas barang mewah (ppnbm), pajak bumi dan bangunan (pbb) dan lain-lain.

b Pajak regulerand (pengatur)

Pajak mempunyai funsi pengatur, artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, serta mencapai tujuan-tujuan tertentu diluar bidang keuangan.

2.2.6 Jenis-jenis pajak

Jenis jenis pajak di kelompokan menjadi kedalam 3 bagian

1. Menurut golongannya
    a. pajak langsung, yaitu pajak yang harus ditanggung oleh wajib pajak yang harus di tanggung sendiri oleh wajib pajak pajak dan

pembebanannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain contoh: pajak penghasilan

b. pajak tidak lansung, yaitu pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Contoh: pajak pertambambahan nilai.

2. Menurut sifatnya

a. Pajak subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya dan selanjutnya dicari syarat objektifnya dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh pajak penghasilan.

b. Pajak objektif, yaitu pajak yang berdasarkan objeknya tanpa memperhadikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: pajak pertambahan nilai

3. Pajak menurut lembaga pemungutannya

a. Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, dan pajak penjualan atas barang mewah.

b. Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan dignakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah terdiri atas pajak provinsi dan pajak kabupaten atau kota. Pajak provinsi, terdiri atas: pajak kendaraan bermotor, bea balik nama

kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Pajak kabupaten/kota terdiri atas pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak retlame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, dan pajak air tanah.

2.2.7 Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah daerah dari orang pribadi atau badan berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung, dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah serta pembangunan. Menurut Mardiasmo (2022), pajak memiliki dua fungsi utama, yaitu: (1) fungsi budgeter, sebagai sumber penerimaan untuk membiayai pengeluaran pemerintah; dan (2) fungsi regulerend (mengatur), sebagai alat untuk mengatur perekonomian dan perilaku masyarakat melalui kebijakan fiskal.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, pajak daerah dibagi menjadi dua kelompok besar. Pertama, pajak provinsi yang meliputi pajak kendaraan bermotor (PKB), bea balik nama kendaraan bermotor (BBNKB), pajak bahan bakar kendaraan bermotor (PBBKB), pajak air permukaan, dan pajak rokok. Kedua, pajak kabupaten/kota yang meliputi pajak hotel, pajak restoran, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Macam-macam pajak daerah :

1) Pajak Provinsi, Pajak Provinsi terdiri dari lima macam pajak, yaitu :

a) Pajak Kendaraan Bermotor.

b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor

c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor

d) Pajak Air Permukaan

e) Pajak Rokok.

2) Pajak Kabupaten/Kota.

Pajak Kabupaten/Kota saat ini terdiri dari sebelas macam, yaitu :

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

h) Pajak Air Tanah;

i) Pajak Sarang Burung Walet;

j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;dan

k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.2.8 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.2.8.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu jenis pajak daerah yang bersifat kebendaan (*in rem*), artinya pajak ini dikenakan atas objek berupa bumi

dan bangunan tanpa memperhatikan siapa pemiliknya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, PBB dipungut oleh pemerintah daerah dan hasilnya sepenuhnya menjadi hak daerah sebagai bagian dari PAD.

Menurut Mahmudi (2021), PBB memiliki karakteristik unik karena nilai objek pajaknya, yaitu tanah dan bangunan, cenderung meningkat dari waktu ke waktu seiring perkembangan ekonomi dan pembangunan wilayah. Hal ini menjadikan PBB sebagai sumber pendapatan yang relatif stabil dan potensial. Objek PBB meliputi: (1) bumi, yaitu permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya, termasuk tanah dan perairan pedalaman; dan (2) bangunan, yaitu konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan, seperti rumah, gedung, hotel, pabrik, dan fasilitas komersial lainnya (Darwin, 2020).

Faktor-faktor yang memengaruhi penerimaan PBB antara lain keakuratan data objek dan subjek pajak, sistem penilaian NJOP, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta kemampuan aparatur dalam melakukan pendataan dan penagihan. Daerah yang memiliki sistem administrasi pajak digital yang baik dan tingkat partisipasi masyarakat yang tinggi cenderung memiliki tingkat efektivitas PBB yang lebih optimal.

2.2.8.2 Subjek dan objek pajak bumi dan bangunan

1. Subjek / Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Yang menjadi subjek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan /bangunan.Jangkauan subjek dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan sangat luas, karena meliputi orang

atau badan yang memiliki, menguasai dan /atau memperoleh manfaat atas bumi dan / atau bangunan.Ini berarti meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai dan penyewa atas bumi dan /bangunan.Oleh karena sangat luasnya maksud yang terkandung dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menjadi subjek pajak belum tentu menjadi wajib pajak. Sebab subjek pajak akan /baru menjadi wajib pajak apabila sudah memenuhi sayarat-syarat objektif atau sudah mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Yang berarti subjek pajak mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak (memiliki, menguasai, memperoleh manfaat dari objek kena pajak). Jika suatu objek pajak belum diketahui secara pasti siapa wajib pajaknya, maka Dirjen Pajak oleh undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak.

Beberapa ketentuan khusus tentang siapa yang menjadi subjek pajak dalam hal ini adalah:

a. Jika subjek pajak memanfaatkan dan menggunakan bumi dan /bangunan milik orang lain bukan karena suatu hak atau perjanjian, maka subjek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
b. Jika objek pajak masih dalam sengketa, maka orang /badan yang memanfaatkan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
c. Apabila subjek pajak sudah memberi kuasa kepada orang/badan untuk merawat (mengurus) bumi dan bangunannya disebabkan suatu hal, maka orang/badan yang telah diberi kuasa dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.

2. objek pajak bumi dan bangunan

Yang menjadi objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi/bangunan. Yang dimkasud dengan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah indonesia. Yang dimaksud dengan bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan

Apa yang disebut "permukaan bumi" di sini tak lain adalah tanah itu sendiri yang meliputi perairan. Sedangkan "tubuh bumi" adalah apa-apa yang berada di dalam bumi dan yang berada di bawah air.Apa yang disebut dengan air (perairan) disini mencakup perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa) serta laut wilayah Indonesia.

Jadi yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan itu adalah tanah, air (perairan) dan tubuh bumi. Contoh : sawah, ladang, kebun, pekarangan, tambang, dll. Bangunan sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha. Yang termasuk dalam pengertian bangunan dalam penjelasan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

a. Jalan lingkungan yang teletak dalam suatu kompleks bangunan.

b. Kolam renang.

c. Galangan kapal, dan dermaga.

d. Jalan tol.

e. Pagar mewah.

f. Taman mewah.

g. Tempat penampungan / kilang minyak.

h. Tempat olah raga, dan lain-lain.

Apabila seseorang atau badan memiliki rumah (bangunan) yang berada di atas tanah orang lain sehingga pemilik bangunan terpisah dari pemilik tanah. Undang-undang Pajak Bumi Bangunan memungkinkan pemilik bangunan dikenakan pajak sendiri terlepas dari pajak yang dikenakan pada pemilik tanah.

2.2.8.3 Nilai jual objek pajak bumi dan bangunan

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menurut Mardiasmo (2016:382) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai Perolehan baru atau NJOP penggant.

Yang dimaksud dengan:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suat objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
2. Nilai Perolehan baru, adalah suat pendekatan/metode penentuan nilai jual suat objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

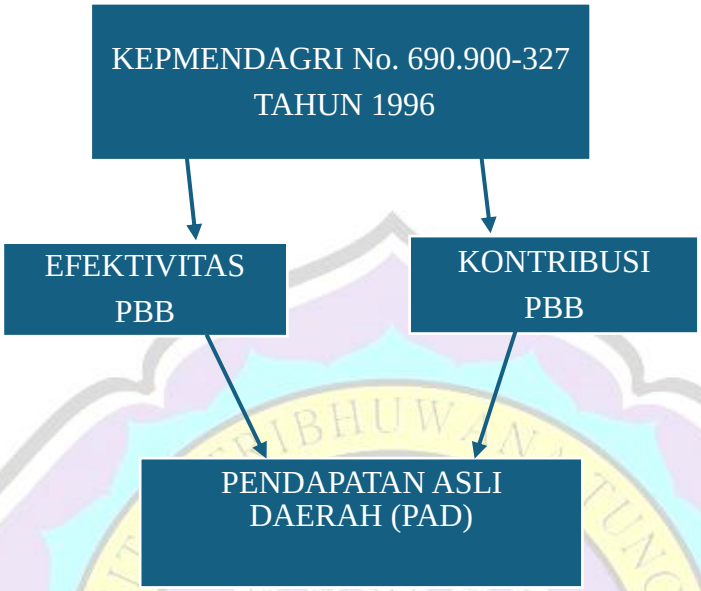
3. Nilai jual pengganti adalah suat pendekatan/metode penentuan nilai jual suat objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi:

1. Objek Pajak Sektor Pedesaan dan Perkotaan
2. Objek Pajak Sektor Perkebunan
3. Objek Pajak Sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan, Hak Pengusahaan Hasil Hutan, Izin Pemanfaatan kayu serta Izin Sah lainnya selain Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri
4. Objek Pajak Sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri
5. Objek Pajak Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi
6. Objek Pajak Sektor Pertambangan Energi Panas Bumi
7. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas selain Pertambangan energi Panas Bumi dan Galian C
8. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas Galian C
9. Objek Pajak Sektor Pertambangan yang dikelola berdasarkan Kontrak Karya atau Kontrak Kerja sama
10. Objek Pajak Usaha Bidang Perikanan Laut
11. Objek Pajak Usaha Bidang Perikanan Darat
12. Objek Pajak yang bersifat Khusus

2.2.9 Kerangka Konsep

Gambar 2.3 Kerangka Konsep



Sumber : Data Di Olah 2025

Kerangka konsep Penelitian ini menganalisis efektivitas dan kontribusi sebagai dua indikator kinerja penerimaan PBB, serta mengkaji keterkaitan keduanya dalam konteks pengelolaan keuangan daerah berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900-327 Tahun 1996.”