

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI DAN PUSTAKA**

#### **2.1 URAIAN TEORI**

##### **2.1.1 Efektivitas**

Efektivitas asalnya dari kata “efektif” artinya berhasil guna, dalam arti tercapainya tujuan yang telah ditetapkan. Menurut (Siagian Sondang P, 2001), efektivitas ialah pemanfaatan sarana dan prasarana, beserta sumber daya pada jumlah yang sudah ditentukan lebih dulu guna menghasilkan jumlah jasa ataupun barang terhadap kegiatan yang dilaksanakannya. Efektivitas mencerminkan kesuksesan berdasar segi ketercapaian ataupun tidaknya target yang sudah ditentukan. Bila hasil kegiatan itu mendekati target, artinya efektivitasnya makin tinggi.

Sementara itu, menurut Gibson et al. (1996), efektivitas merupakan tingkat keberhasilan sebuah organisasi guna tercapainya tujuan yang sudah ditentukan, terlepas akan jumlah sumber daya yang dipergunakan. Efektivitas lebih menekankan pada hasil akhir daripada proses.

Menurut (Steers Richard M, 1985), efektivitas organisasi merujuk pada sejauh mana sebuah organisasi dapat memenuhi tujuannya tanpa memperhatikan besarnya biaya atau usaha yang dikeluarkan.

Berdasarkan beberapa definisi sebelumnya, bisa diambil kesimpulan bahwasannya efektivitas ialah sebuah ukuran yang menunjukkan tingkat keberhasilan pencapaian tujuan, baik dalam organisasi, kelompok, maupun individu, tanpa mempertimbangkan besarnya sumber daya yang digunakan.

Efektivitas mengartikan hingga sebesar apa suatu tujuan yang ditetapkan sebelumnya bisa digapai. Efektivitas senantiasa berkaitan antara hasil yang diinginkan dan hasil yang sebenarnya tergapai. Makin besar hasil yang digapai, artinya tingkat efektivitas makin besar. Tapi, bila hasil yang digapai makin kecil, artinya efektivitasnya makin kecil pula. Perbandingan efektivitas penerimaan PBB-P2 ialah perbandingan diantara realisasi penerimaan dan target penerimaan PBB-

P2, rumus yang digunakan dalam menghitung tingkat efektivitas PBB-P2 adalah sebagai berikut.

Rumus yang dipergunakan guna melihat Efektivitas pemungutan PBB-P2:

$$\text{Efektivitas PBB-P2} = \frac{\text{Realisasi PBB-P2}}{\text{Target PBB-P2}} \times 100\%$$

Sesudah melaksanakan perhitungan efektivitas, hasil itu bisa didapati sebesar apa persentasenya pada pengukuran persentase kriteria. Bila melampaui 100%, artinya tingkat efektivitas PBB-P2 sangat efektif sebagaimana yang diperlihatkan di tabel berikut:

**Tabel 2. 1 Tabel Kriteria Efektivitas**

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

*Sumber: Depdagri, Kepmendagri No 690.900.327 Tahun 1996*

### 2.1.2 Kontribusi

Kontribusi merupakan sejumlah dana atau aset yang diserahkan secara kolektif oleh beberapa pihak untuk mencapai tujuan, menanggung biaya, ataupun mengatasi suatu kerugian. Level kontribusi menggambarkan perbandingan suatu bentuk pajak dengan total penerimaan pajak, baik sebelum ataupun sesudah UU No. 34 Tahun 2000 diberlakukan. Kontribusi menjadi tolak ukur pertumbuhan pendapatan daerah dan perbandingan penerimaan pajak terhadap PAD. Makin besar porsi pajak didapat, seperti PBB-P2, dalam total PAD, maka pajak itu makin layak dipungut. Kebalikannya, proporsi yang kecil menunjukkan ketidaklayakan pemungutan. Guna melihat Kontribusi PBB-P2 pada PAD menggunakan rumus:

$$\text{Kontribusi PBB-P2} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Semakin besar persentase kontribusinya, semakin signifikan pula dampaknya pada PAD. Guna melihat besaran persentase kontribusi PBB-P2 pada PAD ialah seperti berikut:

**Tabel 2. 2 Tabel Kriteria Kontribusi**

<b>Kriteria Kontribusi</b>	<b>Persentase Kriteria</b>
0,00-10%	Sangat Kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30-10%-40%	Cukup Baik
40,10%-50%	Baik
Di atas 50%	Sangat Baik

*Sumber: Tim Litbang Depdagri-Fispol UGM 1991*

### **2.1.3 Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Halim Abdul (2004) menguraikan bahwasannya Pendapatan Asli Daerah (PAD) ialah penghasilan yang daerah dapatkan dari sejumlah sumber di areanya sendiri dan pemungutannya berdasar UU No. 33 Tahun 2004. PAD memegang peranan penting sebagai sumber utama pendanaan daerah. PAD terjadi peningkatan kontribusi pada APBD mengindikasikan berkurangnya kebergantungan pemerintah daerah akan bantuan pemerintah pusat, yang berarti semakin mandiri secara finansial.

#### **a. Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah**

1. Pajak daerah berdasar UU No. 1 Tahun 2022 ialah iuran wajib pada Daerah pada badan ataupun orang pribadi sifatnya memaksa berdasar Undang-Undang, serta tidak ada kontraprestasi secara langsung dan dipergunakan bagi keperluan Daerah untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.
2. Retribusi Daerah berdasar UU No. 1 Tahun 2022 ialah tarikan daerah selaku pembayaran terkait pemberian izin ataupun suatu jasa yang Pemerintah Daerah berikan ataupun sediakan khusus demi kepentingan Badan ataupun orang pribadi.

3. Keuntungan yang Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) hasilkan dari pengelolaan kekayaan daerah yang sah ialah sumber penerimaan yang potensial dan perlu dioptimalkan.
4. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah meliputi berbagai pendapatan asli daerah yang tidak masuk kedalam retribusi daerah, pajak daerah, maupun pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Contohnya adalah pendapatan dari aset daerah yang tidak dapat dipisahkan, bunga giro, serta pendapatan bunga lainnya.

#### **2.1.4 Kendala Peningkatan PAD**

Pada konteks penerapan desentralisasi fiskal dan otonomi daerah, harapannya pemerintah daerah mampu mempunyai tingkat kemandirian yang lebih tinggi. Namun demikian, kini Pemerintah Kota Yogyakarta masih menghadapi berbagai kendala, khususnya pada usaha untuk peningkatan pendapatan daerah, mencakup:

- a. Kebutuhan anggaran daerah (*fiscal need*) tumbuh lebih cepat dibandingkan kemampuan keuangan daerah (*fiscal capacity*), yang mengakibatkan defisit atau kesenjangan fiskal (*fiscal gap*).
- b. Minimnya fasilitas pelayanan publik menyebabkan ketidakmauan masyarakat membayar pajak dan retribusi daerah, sebab mereka tidak melihat kontraprestasi yang memadai dari layanan yang seharusnya bisa mereka nikmati.
- c. Ketersediaan infrastruktur dan fasilitas umum masih terbatas.
- d. Jumlah Dana Alokasi Umum (DAU) yang pemerintah pusat dapat tidak mencukupi.
- e. Potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sebenarnya belum teridentifikasi secara akurat.

### 2.1.5 Pajak

Pajak ialah salah satu instrumen penting dalam pembiayaan negara yang memiliki peran strategis dalam pembangunan nasional. Di Indonesia, pajak ialah sumber utama pendapatan negara yang dipergunakan pada pembiayaan pengeluaran publik, misalnya pembangunan infrastruktur, kesehatan, pendidikan, dan layanan sosial lainnya. Pemungutan pajak dilandasi oleh undang-undang dan bersifat memaksa bagi tiap warga negara yang sudah memenuhi syarat objektif dan subjektif, sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Melalui ini, pemahaman mengenai konsep dasar pajak sangat penting untuk mendukung efektivitas sistem perpajakan di Indonesia.

Bisa diambil kesimpulan bahwasannya pajak yakni iuran masyarakat pada negara yang pemerintah beri secara tidak langsung, dengan tujuan guna mendanai kebutuhan pemerintah guna menjalankan pemerintahan dan juga berfungsi selaku alat pada pengukuran aspek sosial dan ekonomi. Selaku warga negara yang baik, kita bertanggung jawab guna memenuhi kewajiban ini dengan membayar pajak. Pemerintah berhak untuk menegakkan kewajiban pajak melalui surat paksa dan penyitaan. Keterlambatan ataupun pelanggaran yang wajib pajak lakukan bisa dikenakan sanksi, baik berupa denda, sita, surat peringatan, lelang maupun hukuman penjara.

a. Ciri-ciri pajak ialah seperti berikut:

1. Pajak sebagai kontribusi yang wajib

Pajak ialah kontribusi wajib yang harus masyarakat bayarkan kepada negara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Tidak ada Imbalan Langsung (Contra prestasi)

Pembayaran pajak tidak memberi imbalan langsung pada wajib pajak. Maknanya, manfaat yang pembayar pajak peroleh sifatnya tidak langsung dan dirasakan secara umum melalui fasilitas dan layanan publik. Sebagai contoh, pajak yang dibayarkan dipergunakan guna membangun jembatan, jalan, dan fasilitas umum lainnya yang bisa dinikmati seluruh masyarakat, bukan hanya oleh individu yang membayar pajak.

3. Pajak dipungut berdasar undang-undang

Pemungutan pajak terdapat dasar hukum yang kuat sebab diatur pada peraturan perundang-undangan, contohnya Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP).

4. Baik pemerintah daerah ataupun pemerintah pusat, bisa memungut dan mengelola pajak.

Pajak dimanfaatkan sebagai sumber pembiayaan kegiatan pemerintah dalam menjalankan tugas-tugas pemerintah pusat dan daerah, baik yang sifatnya operasional ataupun yang berhubungan akan Pembangunan.

5. Pajak sebagai pembiayaan negara dan Pembangunan

Dana yang didapat melalui pajak dipergunakan guna membiayai pengeluaran negara, termasuk pembangunan nasional dan penyediaan layanan publik.

6. Pemungutan Pajak dapat dipaksakan

Pajak bersifat memaksa untuk tiap warga negara ataupun badan yang telah memenuhi syarat selaku wajib pajak. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban perpajakan dapat dikenai sanksi administratif maupun pidana sesuai ketentuan hukum.

b. Pengelompokan pajak seperti berikut:

1. Berdasar Golongannya

Pajak terbagi jadi pajak langsung dan tidak langsung.

- i. Pajak langsung, yakni pajak yang haruskan Wajib Pajak tanggung sendiri dan tidak bisa dikenakan ataupun digantikan pada orang lain. Sebagai permisalan, pajak bumi dan bangunan (PBB), pajak penghasilan (PPh), dan pajak warisan.
- ii. Pajak tidak langsung, yakni pajak yang bisa dikenakan ke orang lain untuk pembayarannya. Pajak ini dikenakan pada jasa dan barang yang dikonsumsi oleh Masyarakat. Sebagai contoh, pajak penjualan atau PPN, bea masuk, cukai dan Pajak Barang atas Jasa Tertentu (PBJT) yang dibebankan ke konsumen bukan ke pengusaha.

## 2. Berdasar Sifatnya

- i. Pajak Subjektif, yakni pajak yang mengacu ataupun didasarkan akan subjeknya, ataupun dengan arti lain akan disesuaikan dengan kondisi diri Wajib Pajak tersebut. Sebagai permisalan, PPH (Pajak Penghasilan).
- ii. Pajak Objektif, yakni pajak yang mengacu akan objeknya, tanpa melihat kondisi keadaan diri dari Wajib Pajak tersebut. Dalam hal ini, tarif pajak tersebut sudah ditetapkan oleh undang-undang ataupun peraturan perundang-undangan yang ada. Sebagai permisalan, Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Tarif PPN ditetapkan berdasarkan jenis jasa ataupun barang yang dikenai PPN, seperti makanan, minuman, pakaian, kendaraan bermotor, jasa perbankan, jasa telekomunikasi, dan sebagainya.

## 3. Berdasar Lembaga Pemungutannya

- a. Pajak Pusat, yakni pajak pemerintah pusat pungut yang nantinya akan dipergunakan sebagai pendanaan rumah tangga negara. Permisalan, PPh (Pajak Penghasilan), PPN dan PPnBM (Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah), serta Bea Materai.
- b. Pajak Daerah, ialah pajak yang pemerintah daerah pungut yang nantinya dipergunakan sebagai pembiayaan rumah tangga daerah. Pajak provinsi tergolong Pajak daerah misalnya PBBKB dan PKB. Permisalan Pajak Kabupaten yakni, PBJT atas Jasa Perhotelan, PBJT atas Makanan dan/atau minuman, PBJT atas Jasa Parkir, PBJT dari Tenaga Listrik, PBJT atas Jasa Kesenian dan Hiburan.

### 2.1.6 Pajak Daerah

Berdasar UU No. 1 Tahun 2022 terkait HKPD mengenai Pajak Daerah didefinisikan sebagai iuran wajib yang dikenakan pemerintah daerah kepada individu atau badan yang sifatnya memaksa, berdasar aturan, dan tidak ada kontraprestasi. Pajak daerah ialah suatu sumber PAD yang dipergunakan pada pendanaan Pembangunan daerah dan penyelenggaraan pemerintahan.

A. Jenis pajak daerah:

Pajak daerah tersusun dari dua jenis, yakni pajak kabupaten/kota dan pajak provinsi.

1. Pajak Daerah yang pemerintah provinsi pungut, mencakup:
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
  - b. Pajak Alat Berat (PAB)
  - c. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
  - d. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)
  - e. Pajak Rokok
  - f. Pajak Air Permukaan (PAP)
  - g. Opsi Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MNLB)
2. Pajak Daerah yang pemerintah kabupaten/kota pungut, mencakup:
  - a. Pajak Bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
  - b. Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT)
  - c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
  - d. Pajak Reklame
  - e. Pajak Sarang Burung Walet
  - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MNLB)
  - g. Opsi Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
  - h. Opsi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)

B. Kriteria Pajak Daerah

Pelaksanaan pungutan pajak dilaksanakan Pemerintah Pusat ataupun Pemerintah Daerah haruslah mempunyai sejumlah kriteria tertentu nantikan menjadikannya tertata secara rapih dan bisa dilaksanakan dengan bijaksana dan adil. Pajak daerah haruslah memenuhi syarat pajak daerah yakni:

1. Sifatnya pajak dan bukanlah retribusi
2. Objek pajak haruslah ada ataupun berlokasi di wilayah kabupaten/kota terkait dan memiliki mobilitas lumayan rendah serta melayani masyarakat di wilayah Kabupaten/kota terkait saja.
3. Objek dan dasar dikenakannya pajak tidak bertolakan akan kepentingan umum.
4. Objek pajak yang tidak tergolong objek pajak provinsi/ataupun objek pajak pusat.

5. Pajak tidak menimbulkan efek ekonomi yang merugikan, artinya pemungutan pajak tidak mengganggu keberlangsungan sejumlah sumber ekonomi serta tidak menjadi hambatan terhadap aliran sumber daya ekonomi, termasuk kegiatan ekspor dan impor.
6. Memelihara kelestarian lingkungan bermakna bahwasannya pemungutan pajak tidak mendorong pemerintah daerah ataupun masyarakat secara umum guna melakukan tindakan yang merusak lingkungan.
7. Mempertimbangkan aspek perspektif keadilan dan kemampuan masyarakat.

### **2.1.7 Bumi dan Bangunan**

Bumi diartikan sebagai permukaan bumi mencakup perairan pedalaman dan tanah. Disisi lain bangunan yakni konstruksi teknik yang dilekatkan ataupun ditanam permanen diatas ataupun di bawah permukaan Bumi. Pemerintah memanfaatkan PBB selaku salah satu sumber penerimaan daerah yang dipergunakan guna mendanai berbagai proyek pembangunan. Pajak ini dikenakan kepada pemilik properti di wilayah tertentu, dengan besaran yang bervariasi sesuai akan nilai properti dan ketentuan peraturan yang berlaku di daerah itu. Selain itu, PBB memegang peran pula guna mendorong pemanfaatan lahan secara optimal serta mengurangi praktik spekulasi tanah yang berlebihan.

### **2.1.8 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Pajak ini yakni pajak daerah yang dikenai pada bumi dan bangunan berdasar UU No. 1 Tahun 2002 terkait Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat maupun Daerah. PBB-P2 ialah Pajak bumi dan/ataupun bangunan yang dikuasai, dimanfaatkan, dan/ataupun dipunya Badan ataupun orang pribadi.

1. Peraturan terkait PBB-P2
  - i. UU No. 1 Tahun 2002 mengenai Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
  - ii. Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 201/2000 terkait Penyesuaian besaran Nilai Jual Objek PTPK selaku dasar penghitungan PBB.

- iii. PP No. 35 Tahun 2023 terkait Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- iv. Perda Kota Yogyakarta No. 10 Tahun 2023 terkait Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- v. Peraturan Wali Kota Yogyakarta No. 51 Tahun 2024 terkait Ketentuan Umum Pajak Daerah.
- vi. Peraturan Wali Kota Yogyakarta Nomor 80 Tahun 2015 terkait Pemberian Stimulus PBB-P2 Di Kota Yogyakarta.

## 2. Sistem Pemungutan Pajak

Pada UU No. 1 Tahun 2022 mengenai Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD), terdapat dua sistem penilaian pajak yaitu seperti berikut:

### a. *Official Assessment System*

*Official assessment System* yakni sistem penilaian pajak di mana pemerintah daerah melakukan penilaian dan penetapan besaran pajak yang wajib dibayar wajib pajak. Pada sistem ini, pemerintah daerah bertanggung jawab pada penentuan jumlah pajak yang terutang berdasar data dan informasi yang dimiliki. Wajib pajak akan menerima pemberitahuan mengenai jumlah pajak yang wajib bayar, dan mereka wajib membayar sesuai akan ketentuan yang pemerintah daerah tetapkan. PBB-P2 juga termasuk *Official Assessment System*.

### b. *Self Assessment System*

*Self assessment System* ialah sistem penilaian pajak di mana wajib pajak bertanggung jawab guna menghitung, pelaporan, dan membayar pajak terutang berdasarkan data dan informasi yang mereka miliki. Dalam sistem ini, wajib pajak melakukan penilaian sendiri terhadap kewajiban pajaknya dan melaporkannya pada pemerintah daerah. Pemerintah daerah kemudian melakukan pengawasan dan pemeriksaan guna memastikan bahwasannya kewajiban pajak sudah dipenuhi secara benar.

3. Objek PBB-2 Tidak Dikenai Pajak

1. Bumi dan/ataupun Bangunan kantor Pemerintah Daerah, kantor Pemerintah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang tercatat selaku barang milik negara ataupun barang milik Daerah.
2. Digunakan dalam pelayanan kepentingan umum di bidang kesehatan, keagamaan, pendidikan, anti sosial, dan kebudayaan nasional tidak ditujukan guna mendapat keuntungan.
3. Bumi dan/ataupun Bangunan yang dipergunakan selaku peninggalan purbakala, tempat makam, ataupun sejenisnya.
4. Bumi yang termasuk hutan suaka alam, hutan lindung, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang desa kuasai, dan tanah negara yang belum dibebani hak.
5. Dipergunakan oleh konsulat, perwakilan diplomatik, ataupun petinggi negara berdasar pada perlakuan timbal balik.
6. Dipergunakan oleh Badan ataupun perwakilan lembaga internasional sesuai akan ketentuan peraturan perundang undangan.
7. Bumi dan/ataupun Bangunan guna moda raya terpadu (*mass rapid transit*), jalur kereta api, lintas raya terpadu (*light rail transit*), ataupun sejenisnya.
8. Bumi dan/ataupun Bangunan tempat tinggal yang total NJOP tanah dan bangunannya di bawah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).
9. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut PBB oleh Pemerintah.

Subjek PBB-P2 ialah seseorang dengan hak atas bumi, dan/ataupun mendapat manfaat dari bumi, dan/ataupun mempunyai, menguasai maupun mendapat manfaat dari bangunan. Disisi lain Objek PBB-P2 yakni Bumi dan/ataupun Bangunan yang dipunya, dikuasai, dan/ataupun dipergunakan oleh Badan ataupun orang pribadi, terkecuali kawasan yang pemanfaatannya guna aktivitas usaha perhutanan, pertambangan, dan perkebunan.

1. Prosedur penilaian objek PBB-P2
  1. Identifikasi objek pajak, untuk mengidentifikasi objek PBB-P2, perlu ditentukan dengan jelas objek yang akan dinilai. Selain itu, dilakukan verifikasi dokumen-dokumen yang berhubungan dengan objek tersebut, contohnya sertifikat tanah, bukti kepemilikan bangunan, dan dokumen perizinan lainnya.
  2. Setelah proses identifikasi, objek PBB-P2 akan diukur dan dinilai secara fisik, meliputi luas tanah, bangunan, dan keadaannya. Tim dari sektor perpajakan juga akan mencatat berbagai elemen yang dapat memengaruhi nilai jual objek pajak, seperti lokasi geografis, kemudahan mencapai lokasi, dan tingkat keamanan lingkungan.
  3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan dengan mempertimbangkan hasil pengukuran dan evaluasi fisik objek pajak, serta informasi relevan lainnya. Penetapan NJOP ini bertujuan untuk merepresentasikan nilai atau harga pasar properti pada waktu tertentu.
  4. Pengumuman NJOP setelah NJOP ditentukan, tim dari perpajakan akan mengumumkan kepada pemilik objek pajak melalui pemberitahuan tertulis.
  5. Peninjauan ulang jika pemilik objek pajak tidak puas dengan nilai NJOP yang ditentukan, mereka dapat meminta peninjauan ulang oleh tim dari perpajakan atau melalui jalur pengadilan pajak.
  6. Penetapan tarif PBB-P2 oleh pemerintah daerah dilakukan setelah NJOP ditentukan, sesuai akan peraturan yang ada. Besaran pajak yang wajib pemilik objek pajak bayarkan dihitung dari selisih antara NJOP dan NJOPTKP.
2. Sejumlah faktor yang mempengaruhi pada perhitungan PBB
  - a. Tarif Pajak

Tarif PBB-P2 biasanya ditetapkan berdasar NJOP dan tarif pajak yang pemerintah daerah setempat tetapkan. Disisi lain tarif PBB-P2 di Kota Yogyakarta pemerintah tentukan pada Peraturan Walikota No. 51 Tahun 2024 yaitu sebesar:

- i. Bagi NJOP hingga Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah) yakni 0,05%.
- ii. Untuk NJOP melebihi Rp2.000.000.000 hingga Rp5.000.000.000 sebesar 0,07%.
- iii. Bagi NJOP melebihi Rp5.000.000.000 hingga Rp10.000.000.000 sebesar 0.12%.
- iv. Untuk NJOP melebihi Rp10.000.000.000 hingga Rp50.000.000. sebesar 0,25%.
- v. Bagi NJOP melebihi Rp50.000.000.000 sebesar 0,3%.
- vi. Bagi objek berwujud lahan produksi pangan dan ternak sebesar 0,025%.

Pemerintah Kota Yogyakarta juga menerapkan kebijakan stimulus pengurangan sebagai bentuk insentif pajak terhadap masyarakat. Pengenaan dan/atau Stimulus PBB-P2 atas NJOP Bumi yaitu sebesar:

- i. Bagi NJOP hingga Rp2.000.000.000 dikenakan Pengenaan sebesar 80% dan Stimulus 20%.
  - ii. Bagi NJOP melebihi Rp2.000.000.000 hingga Rp5.000.000.000 dikenakan Pengenaan yakni 80% dan Stimulus 20%.
  - iii. Bagi NJOP melebihi Rp5.000.000.000 hingga Rp10.000.000.000 dikenakan Pengenaan yakni 80% dan Stimulus 20%.
  - iv. Bagi NJOP di atas Rp10.000.000 hingga Rp50.000.000.000 dikenakan Pengenaan sebesar 85% dan Stimulus 15%.
  - v. Bagi NJOP melebihi Rp50.000.000.000 dikenakan Pengenaan sebesar 85% dan Stimulus 15%.
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP ialah harga rata-rata yang didapat melalui transaksi jual beli secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, penentuan NJOP dilaksanakan dengan perbandingan harga pada objek lainnya yang sejenis, ataupun nilai perolehan baru, ataupun NJOP pengganti.

c. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Nilai Jual Kena Pajak (*assessment value*) atau NJKP ialah nilai jual yang dipergunakan selaku dasar perhitungan pajak, yakni persentase tertentu dari nilai jual sesungguhnya. NJKP yang ditetapkan di Pasal 6 ayat 3 UU PBB terendah 20% dan tertinggi 100% dari NJOP. Dalam KMK No. 201/2000, terdapat beberapa rincian besaran proporsi NJKP yang Pemerintah tetapkan yaitu:

- i. Objek Pajak Perkebunan (40%)
- ii. Objek Pajak Pertambangan (40%)
- iii. Objek Pajak Kehutanan (40%)
- iv. Objek Pajak Perdesaan maupun Perkotaan jika ditinjau dari NJOP nya yaitu bila NJOP nya <Rp1.000.000.000, sehingga proporsi NJKP yakni 40%. Tapi bila NJOP nya >Rp1.000.000.000, maka proporsi NJKP nya yakni 20%.

d. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak ataupun NJOPTKP ialah batas NJOP yang tidak terkena pajak. NJOPTKP dipergunakan pada penentuan besaran pajak PBB-P2 melalui cara mengurangi jumlah NJOP, pada penentuan besaran PBB terutang, tiap wajib pajak diberi NJOPTKP. Tiap Wajib Pajak mendapat 1 kali pengurangan NJOPTKP selama satu Tahun Pajak. Bila wajib pajak terdapat sejumlah objek pajak, artinya yang dikurangi NJOPTKP hanyalah 1 objek pajak yang nilainya paling besar dan tidak dapat digabungkan dengan objek pajak lain. Besaran NJOPTKP di tiap daerah Kabupaten/Kota tidak sama bergantung pada kondisi perekonomian tiap-tiap daerah, Besaran batas NJOPTKP Menkeu tetapkan selaku dasar tiap daerah pada penentuan besaran NJOPTKP yang Kepala kantor Wilayah Dirjen Pajak dari tiap provinsi tetapkan melalui pertimbangan akan pendapatan pemerintah daerah setempat. Berdasarkan keputusan Wali Kota Nomor 51 Tahun 2024 terkait Ketentuan Umum Pajak Daerah ditetapkan batas NJOPTKP yakni Rp20.000.000 tiap Wajib Pajak.

Cara perhitungan PBB Terutang dengan NJKP >Rp1.000.000.000.

Pada tahun 2025 Bunga membeli sebidang tanah maupun rumah tempat tinggal yang luas tanahnya 770 m<sup>2</sup> dan luas bangunannya 300 m<sup>2</sup>, NJOP yang dikenai Bunga untuk tanah yang berlokasi di daerah itu per m<sup>2</sup> ialah Rp12.560.000,- beserta NJOP bangunan per m<sup>2</sup> Rp550.000,- dan Bunga mendapat NJOPTKP juga sebesar Rp20.000.000 untuk daerah itu.

### 1. Perhitungan PBB-P2

#### 1. Perhitungan NJOP

$$\begin{aligned}\text{NJOP Tanah} &= \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP/m}^2 \\ &= 770 \text{ m}^2 \times \text{Rp}12.560.000 \\ &= \text{Rp}9.671.200.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{NJOP Bangunan} &= \text{Luas Bangunan} \times \text{NJOP/m}^2 \\ &= 300 \text{ m}^2 \times \text{Rp}550.000 \\ &= \text{Rp}165.000.000\end{aligned}$$

#### 2. Nilai Jual Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOP Tanah	Rp9.671.200.000
NJOP Bangunan	Rp165.000.000
Total NJOP	<u>Rp9.836.200.000</u>
NJOPTKP	<u>(Rp20.000.000)</u>
NJOP untuk perhitungan PBB-P2	Rp9.816.200.000
NJKP 100% x Rp9.816.200.000	Rp9.816.200.000

#### 3. Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang

$$\begin{aligned}\text{PBB-P2} &= \text{Tarif} \times \text{NJKP} \\ &= 0,12\% \times \text{Rp}9.816.200.000 \\ &= \text{Rp}11.779.440\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Faktor Pengurangan (stimulus)} &= 20\% \times \text{Rp}11.605.440 \\ &= \text{Rp}2.321.088\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{PBB-P2 yang harus dibayar} &= \text{Rp}11.779.440 - \text{Rp}2.321.088 \\ &= \text{Rp}9.458.352\end{aligned}$$

Jadi PBB-P2 yang harus Bunga bayarkan adalah **Rp9.458.352.**

### **2.1.9 Retribusi Daerah**

Berdasar UU Nomor 1 Tahun 2022 Retribusi Daerah yang berikutnya dikenal Retribusi ialah pungutan Daerah selaku pembayaran mengenai pemberian izin ataupun suatu jasa yang Pemerintah Daerah sediakan dan/ataupun berikan khusus demi kepentingan badan ataupun orang pribadi. Retribusi Daerah salah satu sumber PAD yang dipergunakan guna pembiayaan Pembangunan dan penyelenggaraan pemerintahan di tingkat daerah. Besarnya retribusi daerah yang harus dibayar biasanya di Peraturan Daerah (Perda) ataupun Peraturan Bupati/Walikota. Ada sejumlah kelompok retribusi yang pemerintah bisa manfaatkan supaya bisa dimasukkan di kas daerah, yakni seperti berikut:

#### **1. Retribusi Jasa Umum**

Retribusi Jasa Umum yakni pungutan mengenai pelayanan pemerintah daerah sediakan ataupun berikan demi tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta bisa badan ataupun orang pribadi nikmati. Misalnya jasa umum yakni pelayanan kebersihan, pelayanan Kesehatan, pelayanan pasar, pelayanan parkir,

#### **2. Retribusi Jasa Usaha**

Retribusi Jasa Usaha yakni tarikan terkait pelayanan yang Pemerintah Daerah sediakan melalui mengikuti prinsip komersial, baik itu pelayanan dengan mempergunakan yang belum dipergunakan secara optimal dari pemerintah daerah selama pihak swasta belum bisa sediakan dengan memadai. Contoh jasa usaha yaitu tempat penginapan, terminal.

#### **3. Retribusi Perizinan Tertentu**

Retribusi Perizinan Tertentu yakni tarikan mengenai suatu pelayanan perizinan pada badan ataupun pribadi oleh pemerintah daerah yang dimaksudkan demi pengawasan dan pengaturan atas aktivitas pemanfaatan ruang, pemanfaatan sumber daya alam, sarana, barang, ataupun suatu fasilitas agar melindungi kepentingan umum maupun memelihara kelestarian lingkungan. Contoh perizinan tertentu yakni Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

## 2.2 PENELITIAN TERDAHULU

Temuan penelitian terdahulu melaksanakan penelitian terhadap Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan PBB-P2 pada PAD memperlihatkan hasil yang tidak sama. Berikut ini ialah sejumlah studi sebelumnya yang bertujuan untuk mendukung analisis dan teori dasar yang terkait dengan topik yang sedang diteliti:

**Tabel 2. 3**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Huda & Wicaksono (2021)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta	Penerimaan PBB-P2 Kota Yogyakarta selama tahun 2018-2020 terjadi pertumbuhan tiap tahunnya, meskipun target penerimaan tiap tahunnya senantiasa sama. Untuk efektivitas didapati bahwasannya PBB-P2 tiap tahunnya terkategori sangat efektif, sebab nilai realisasi senantiasa lebih besar dibanding target yang ditentukan. Disisi lain, sumbangsih PAD penerimaan PBB-P2 terkategori kurang kontribusinya.
2.	Mutiara (2022)	Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah	Riset ini memperlihatkan bahwasannya tingkat Efektifitas Penerimaan PBB di Kab. Magelang Tahun 2017-2021 telah efektif. Namun rerata kontribusi penagihan PBB tahun

No	Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
		Kabupaten Magelang Tahun 2017-2021	2017-2021 tergolong sangat kurang.
3.	Fauzi (2017)	Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Deli Serdang	Realisasi penerimaan PBB di Kab. Deli Serdang masih rendah. Bisa ditinjau melalui tingkat efektifitas penerimaan PBB di tahun 2012-2016 tergolong tidak efektif. Bahkan di tahun 2013-2014 persentase penerimaan PBB mengalami penurunan. Sementara kontribusi penerimaan PBB dinilai sedang, kontribusi PBB dalam meningkatkan penerimaan PAD mengalami fluktuasi di setiap tahun.
4.	Anggie (2022)	Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan	Hasil peneilitian ini menyimpulkan secara umum Realisasi penerimaan PBB belum menggapai target yang sudah ditentukan dengan rerata efektifitas penerimaan terkategori cukup efektif. Sumbangsih PBB terhadap PAD mempunyai nilai lebih besar dibanding pajak daerah lain rerata kontribusi terkategori sedang.

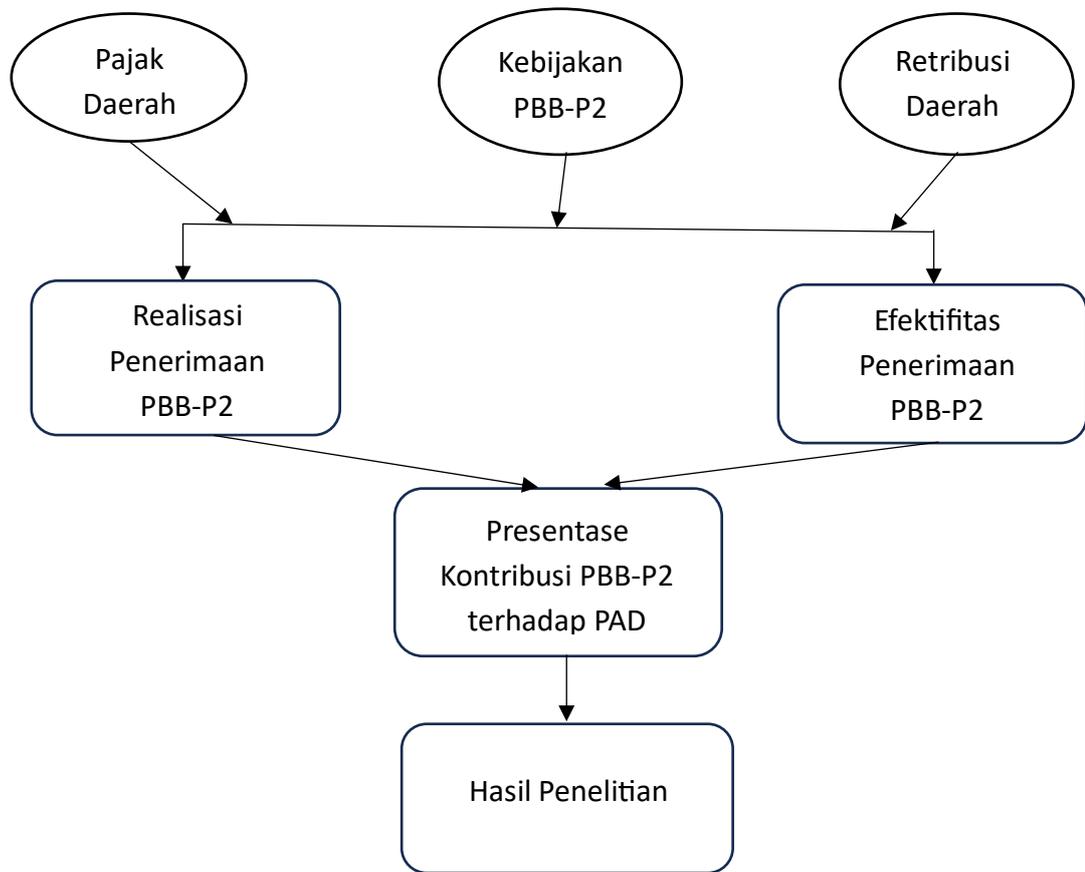
### 2.3 KERANGKA KONSEPTUAL

Kerangka berpikir konseptual ialah sebuah dengan kerangka yang bisa dipergunakan selaku pendekatan pada pemecahan permasalahan, umumnya *conceptual framework* ini mempergunakan pendekatan ilmiah mapun menunjukkan korelasi antar variabel satu dan variabel lainnya.

Dalam riset ini, peneliti bertujuan untuk menggambarkan klasifikasi masalah yang terkait dengan pengukuran efektivitas PBB-P2 beserta kontribusinya pada PAD Kota Yogyakarta. Apabila efektivitas dihubungkan dengan pemungutan pajak, khususnya PBB-P2, sehingga yang dimaksud dengan efektivitas yakni seberapa jauh penerimaan PBB-P2 dapat mencapai potensi yang seharusnya diraih dalam periode tertentu. Perkiraan efektivitas PBB-P2 bisa dilihat melalui perbandingan diantara realisasi dan potensi penerimaan pajak tersebut. Rasio efektivitas PBB-P2 dianggap baik jika rasio ini mencapai setidaknya 100%. Penilaian dilakukan berdasarkan kriteria efektivitas pajak yang telah ditetapkan. Hasil perhitungan efektifitas PBB-P2 bisa terlihat apakah sudah efektif pemungutannya dibanding akan potensi wilayah yang Kota Yogyakarta miliki. Kontribusi ialah sumbangan. Guna mengevaluasi sebesar apa sumbangsiah yang diperoleh dari PBB-P2 pada PAD Kota Yogyakarta dari tahun 2020 hingga 2024, peneliti menggunakan data realisasi penerimaan PBB-P2 dibandingkan akan data realisasi penerimaan PAD, sehingga nantinya diketahui besaran kontribusi dari PBB-P2 pada PAD.

Alur penelitian ialah sejumlah langkah yang diambil di penelitian ini untuk perumusan masalah, mengumpulkan data, dan penentuan metode analisis data guna menyusun kesimpulan. Perencanaan alur penelitian begitu vital, karena melalui adanya alur yang jelas, proses pengerjaan menjadi lebih mudah dan membantu mencapai tujuan penyelesaian tugas akhir.

Dapat digambarkan sebagai berikut:



**Gambar 2. 1**  
**Kerangka Konseptual**