

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu

2.1.1 Teori Efektivitas

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) efektivitas ialah daya guna, keaktifan serta adanya dalam suatu kegiatan antara seseorang yang melaksanakan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai.

Menurut Robbins dalam Sopiah dan Sangadji (2018) menyatakan bahwa efektivitas merupakan tingkat pencapaian organisasi untuk jangka pendek dan jangka panjang. Analisis efektivitas pajak daerah menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan Pendapatan Asli Daerah yang direncanakan dan dibandingkan dengan target yang sudah ditetapkan terlebih dahulu berdasarkan potensi riil daerah. Efektivitas adalah kemampuan untuk memilih tujuan-tujuan atau sasaran-sasaran yang tepat dan mencapainya. Karena itu efektivitas menunjuk pada kaitan antara output atau apa yang sudah dicapai atau hasil yang sesungguhnya dicapai dengan tujuan atau apa yang sudah ditetapkan dalam rencana atau hasil yang diharapkan. Suatu organisasi dikatakan efektif jika output yang dihasilkan bisa memenuhi tujuan yang diharapkan.

Efektivitas memiliki arti keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Jika hasil kegiatan semakin mendekati tujuan, maka makin tinggi efektivitasnya, begitu pula sebaliknya (Agustina, 2020:36). Dalam buku Purwanti (2022:44) mengemukakan bahwa efektivitas adalah seberapa baik pekerjaan yang dilakukan. Sejauh mana seseorang menghasilkan keluaran sesuai dengan yang

diharapkan. Menurut Syam (2020) dalam artiker jurnalnya mengemukakan efektivitas adalah seberapa besar tingkat kelekatan *output* (keluaran) yang dicapai dengan *output* yang diharapkan dari jumlah *nput* (masukan) dalam suatu perusahaan atau seseorang. Secara operasional, tingkat efektivitas dihitung dengan rumus:

$$Efektivitas = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ Pajak}{Target\ Penerimaan\ Pajak} \times 100\%$$

Semakin tinggi persentase efektivitas yang diperoleh, maka semakin besar peranan PBB dan BPHTB dalam pembentukan PAD. Untuk menginterpretasikan hasil perhitungan efektivitas, digunakan kriteria tingkat efektivitas sebagai berikut:

Tabel 1. 1 Kriteria Klasifikasi Nilai Efektivitas

<i>Persentase</i>	<i>Efektivitas Kriteria</i>
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup efektif
60-80%	Kurang efektif
<60%	Kurang efektif

Sumber: Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996

2.1.2 Teori Kontribusi

Kontribusi berasal dari bahasa inggris contribute, contribution yang memiliki arti keikutsertaan, keterlibatan, melibatkan diri maupun sumbangan. Kontribusi merupakan iuran atau sumbangan yang diberikan bersama-sama pihak

lain untuk tujuan, biaya, atau kerugian tertentu. Tingkat kontribusi adalah proporsi jenis pajak terhadap total penerimaan pajak baik sebelum dan sesudah pemberlakuan undang-undang No. 34 Tahun 2000.

Secara umum kontribusi dapat diartikan sebagai sumbangan atau peran atau partisipasi seseorang dalam suatu kegiatan tertentu. Berbagai ahli mempunyai banyak definisi tentang kontribusi, mereka mendefinisikan kontribusi menurut sudut pandangnya. Pengertian kontribusi menurut kamus ilmiah populer yang ditulis oleh Dany H mengartikan kontribusi adalah uang atau dukungan finansial, hanya mendukung.

Menurut Manis (2020), Kontribusi adalah ketelibatan atau keikutsertaan seseorang untuk memberikan bantuan pada orang lain baik secara langsung berupa tindakan atau secara tak langsung melalui sumbangan (Uang). Menurut Mahmudi (dalam Mubarak, 2016: 117) menjelaskan bahwa “Rasio kontribusi dihitung dengan cara membanding penerimaan pajak daerah dari hasil pengelolaan daerah yang dipisahkan dengan total penerimaan pendapatan asli daerah”. Secara operasional, tingkat kontribusi dihitung dengan rumus :

$$Kontribusi = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Semakin tinggi persentase kontribusi yang diperoleh, maka semakin besar peranan PBB dan BPHTB dalam pembentukan PAD. Untuk menginterpretasikan hasil perhitungan kontribusi, digunakan kriteria tingkat kontribusi sebagai berikut:

Tabel 1. 2 Kriteria Klasifikasi Nilai Kontribusi

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

Sumber: Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996

2.1.3 Analisis Efektivitas dan Kontribusi

Analisis efektivitas dan kontribusi adalah suatu bentuk analisis nilai efektivitas serta kontribusi untuk memperoleh hasil tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (Fidiyaningtyas & Mustoffa, 2021).

Jika potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan semakin besar dan pemerintah daerah dapat mengoptimalkan sumber penerimaannya dengan meningkatkan target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang berlandaskan potensi sesungguhnya, hal ini dapat meningkatkan total hasil dana perimbangan. Sehingga akan mengurangi ketergantungan pemerintah daerah kepada pemerintah pusat. Untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.1.4 Pajak

Pajak adalah kewajiban setiap warga negara kepada negara yang terutang oleh setiap individu atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang – Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Abu Yusuf:2022). Membahas mengenai perpajakan tidak terlepas dari pengertian pajak itu sendiri, menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH “Pajak adalah iuran rakyat kepada negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra Prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”. Sedangkan menurut Andriani pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional, yang merupakan pengalaman Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

2.1.5 Pajak Bumi dan Bangunan

2.1.5.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak bumi dan bangunan merupakan pajak properti dan konstruksi negara. Berdasarkan UU No. 12 Tahun 1994 pajak bumi dan bangunan merupakan pajak

yang sifatnya besar dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi atau tanah dan bangunan sedangkan keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak terutang.

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah jenis pajak yang sepenuhnya diatur oleh pemerintah dalam menentukan besar pajaknya (menganut sistem pemungutan official assessment system). Pajak ini bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan bangunan. Di sini keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah kelanjutan dan penggantian nama dari Ipeda (Iuran Pembangunan Daerah) yang ditetapkan berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang diubah dengan Undang-Undang No 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

2.1.5.2 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Berikut yang menjadi subjek Pajak Bumi dan Bangunan 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 bangunan. Ini berarti meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai, dan penyewa atas bumi dan bangunan. Sangat luas maksud yang terkandung dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menjadi subjek pajak belum tentu menjadi wajib pajak, sebab subjek pajak akan atau baru menjadi wajib pajak jika sudah memenuhi syarat-

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 menunjuk dan menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Beberapa ketentuan khusus tentang siapa yang menjadi subjek pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan 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.

2.1.5.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1985 menyebutkan bahwa yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan bangunan. Keduanya (bumi dan bangunan) dapat berdiri sendiri (bumi saja atau bangunan saja) maupun secara bersama-sama sebagai objek pajak yang dapat dikenakan PBB. Pengertian bumi dapat dijelaskan meliputi permukaan bumi dan juga tubuh bumi yang ada di bawahnya. 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 berada di bawah air. Apa yang disebut air (perairan) ini mencakup perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa) serta laut wilayah Indonesia.

Pada pernyataan diatas, yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan itu adalah tanah, air (perairan) dan tubuh bumi. Contoh: sawah, ladang, kebun, perkarangan, 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 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 terletak dalam suatu kompleks bangunan.
- b) Kolam renang.
- c) Galangan kapal dan dermaga.
- d) Jalan tol.
- e) Pagar mewah.
- f) Taman mewah.
- g) Tempat olahraga.
- h) Tempat pengampungan/kilang minyak, dan lain-lain.

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

2.1.5.4 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku di Kota Semarang sebesar 0,1% untuk objek Pajak Bumi dan Bangunan dengan NJOP hingga 1 miliar.

2.1.5.5 Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut Deki Perdana (2022) adalah ndikasi nilai jual tanah dan bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak NJOP bumi dan bangunan tergantung pada luas dan nilai jual/m² tanah serta bangunan tu sendiri. NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai Perolehan baru atau NJOP pengganti. Yang dimaksud dengan:

- a) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah pendekatan/cara untuk menentukan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya
 - b) Nilai Perolehan baru merupakan suatu pendekatan/cara menentukan nilai jual 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.
 - c) Nilai jual pengganti merupakan suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersburt.
- Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klarifikasi:
- a. Objek Pajak Sektor Pedesaan dan Perkotaan.
 - b. Objek Pajak Perkebunan.

- c. 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.
- d. Objek Pajak Sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Tanaman industri.
- e. Objek Pajak Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi.
- f. Objek Pajak Sektor Pertambangan Energi Panas Bumi.
- g. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas selain Pertambangan energi Panas Bumi dan Galian C.
- h. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas Galian C.
- i. Objek Pajak Sektor Pertambangan yang dikelola berdasarkan Kontrak Karya atau Kontrak Kerja Sama.
- j. Objek Pajak Usaha Bidang Perikanan Laut.
- k. Objek Pajak Usaha Bidang Perikanan Darat.
- l. Objek Pajak yang bersifat Khusus.

Menurut Mardiasmo (2016:387) Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- a) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Objek Pajak (NJOP).
- b) Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atau nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.
- c) Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

d) Besarnya presentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memerhatikan kondisi ekonomi nasional.

Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah 3 tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

2.1.6 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.1.6.1 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Mardiasmo (2016:23) mengatakan bahwa “Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) beserta bangunan di atasnya.”

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (Damayanti dan Supramono, 2010:149). Berdasarkan Undang-Undang No, 28 Tahun 2009, objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Berdasarkan undang-undang dan pendapat ahli diatas dapat disimpulkan bahwa BPHTB merupakan pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

2.1.6.2 Subjek dan Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Peraturan Daerah /PERDA Kota Semarang No 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Daerah yang menjadi subjek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu antara lain sebagai berikut.

1. Subjek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
2. Wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

b. Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Yang termasuk objek pajak BPHTB diantaranya adalah sebagai berikut.

1. Pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan tetap, penggabungan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.
2. Pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak.

Sedangkan hak hak atas tanah yang apabila terjadi pemindahan/perolehan haknya merupakan objek BPHTB adalah:

- a) Hak milik
- b) Hak guna usaha
- c) Hak guna bangunan

- d) Hak pakai
- e) Hak milik atas satuan rumah susun
- f) Hak pengelolaan

Terdapat pengecualian dalam objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :

1. Untuk kantor pemerintah, pemerintah daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah.
2. Oleh negara untuk menyelenggarakan pemerintah atau melaksanakan pembangunan guna kepentingan hukum.
3. Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengna syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur Peraturan Menteri.
4. Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asa perlakuan timbal balik.
5. Orang pribadi maupun badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
6. Oleh orang pribadi atau badan karena wakaf.
7. Oleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
8. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.1.6.3 Tarif Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen) sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang No 2 Tahun 2011 Pasal 6 tentang Tarif Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2.1.6.4 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang No 10 tahun 2023 tentang Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) antara lain:

1. Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak. Nilai perolehan pajak ditetapkan sebagai berikut ini:
 - a) Harga transaksi untuk jual beli
 - b) Nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, hadiah, pemekaran usaha, penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
2. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak BPHTB yang telah disebutkan diatas tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam

pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam hal Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang telah disebutkan belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

3. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bersifat sementara.
4. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau Instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan.
6. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB ditetapkan sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

2.1.7 Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang

digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Prakosa & Kesit, 2005).

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengertian Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Pengertian pajak daerah menurut Undang-Undang No 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2.1.8 Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Halim, 2004).

Menurut UU No. 1 tahun 2022 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, “Pendapatan Daerah ialah kepemilikan pemerintah daerah yang mengakibatkan penambahan jumlah aset pada periode tahun tersebut”. Sumber Pendapatan Daerah ialah: Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang merupakan pendapatan yang dipungut berdasar Peraturan Daerah disesuaikan

dengan Peraturan Perundang-undangan, Dana Perimbangan merupakan dana yang sumbernya dari pendapatan APBN yang pengalokasiannya berdasar pada angka presentase untuk mendanai kebutuhan daerah, lain-lain penerimaan yang sah dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan selain PAD dan Dana Perimbangan untuk daerah.

2.1.9 Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian sebelumnya mengenai pajak daerah dan pendapatan asli daerah:

Tabel 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu

No	Judul	Penulis	Variabel	Hasil
1.	“Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bone”.	Asmaniar (2022)	<i>Dependent:</i> Pajak bumi dan bangunan (PBB) <i>Independent:</i> Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Tingkat efektivitas penerimaan PBB terhadap PAD Kab. Bone tahun 2018-2020 secara keseluruhan menunjukkan kriteria nilai interpretasi efektif, dengan rata-rata 97,39%. Tingkat kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bone tahun 2018-2020 secara keseluruhan menunjukkan kriteria nilai interpetasi kurang, dengan rata-rata sebesar 7,58%.
2.	“Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan	Nurhikmah (2020)	<i>Dependent:</i> Pajak Bumi dan Bangunan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa rata-rata efektivitas penerimaan PBB di

No	Judul	Penulis	Variabel	Hasil
	Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Brebes”.		(PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) <i>Independent:</i> Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Kab. Brebes selama tahun 2016-2018 sudah sangat efektif dengan persentase sebesar 111,12% begitu dengan rata-rata efektivitas BPHTB selama tahun 2016-2018 sudah sangat efektif dengan persentase sebesar 138,01%. Sementara rata-rata kontribusi PBB terhadap PAD masi sangat kurang dengan persentase 7,24%, begitu juga dengan rata-rata kontribusi BPHTB terhadap PAD dinilai masih sangat kurang dengan persentase 2,12%
3.	“Analisis Efektivitas dan Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Musi Banyuasin”.	Susanto, Maulan Irwadi (2020)	<i>Dependent:</i> Efektivitas BPHTB dan Kontribusi BPHTB <i>Independent:</i> Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kabupaten Musi Banyuasin tingkat efektivitas penerimaan pajak BPHTB dikategorikan sangat efektif pada tahun 2016- 2018 sedangkan pada tahun 2015 penerimaan pajak BPHTB dikategorikan kurang efektif dan untuk konntribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

No	Judul	Penulis	Variabel	Hasil
				(BPHTB) selama tahun 2015-2018 dikategorikan cukup.
4.	“Efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) Terhadap PAD Kab. Mamuju”.	Herman dan Yati Heryati (2022)	<i>Dependent:</i> Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) <i>Independent</i> Pendapatan Asli Daerah (PAD).	Hasil Penelitian yang diperoleh adalah dari tahun 2015-2019 tingkat efektivitas dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) yang terealisasi masih jauh dari presentase yang ditargetkan. Dari data sudah dijelaskan bahwa Mamuju pada periode tersebut masih berafa pada kriteria kurang efektif yang tentu masih jauh dari kriteria efektif.
5.	“Efektifitas Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Tasikmalaya”.	Taufik Wibisono dan Yani Sri Mulyani. (2019)	<i>Dependent:</i> Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) <i>Independent</i> Pendapatan Asli Daerah (PAD).	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efektifitas pajak bumi dan bangunan daerah terhadap pendapatan asli daerah berada pada kategori efektif dengan kata lain bahwa tingkat efektifitas pajak bumi dan bangunan berada diangka 111,8%. Kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah berada dalam kategori cukup baik dengan kata lain bahwa tingkat kontribusi pajak bumi

No	Judul	Penulis	Variabel	Hasil
				dan bangunan berada pada angka 35,43%. Hasil yang didapat sangat berpengaruh karena pendapatan PBB terhadap PAD melebihi dari target.
6.	“Analisis Efektivitas dan Efisiensi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro Provinsi Lampung”.	I Nyoman Gede Yasa (2019)	<i>Dependent:</i> Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) <i>Independent:</i> Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan BPHTB Kota Metro masuk dalam kriteria sangat efektif dengan presentase 117,7% sampai 164,7%, hanya pada tahun 2017 yang masuk kriteria cukup efektif yaitu 85,8%. Efektif penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) tahun 2013 masuk kriteria efektif. Sedangkan tahun 2014-2018 masuk ke kriteria cukup efektif.

2.2 Kerangka Pemikiran

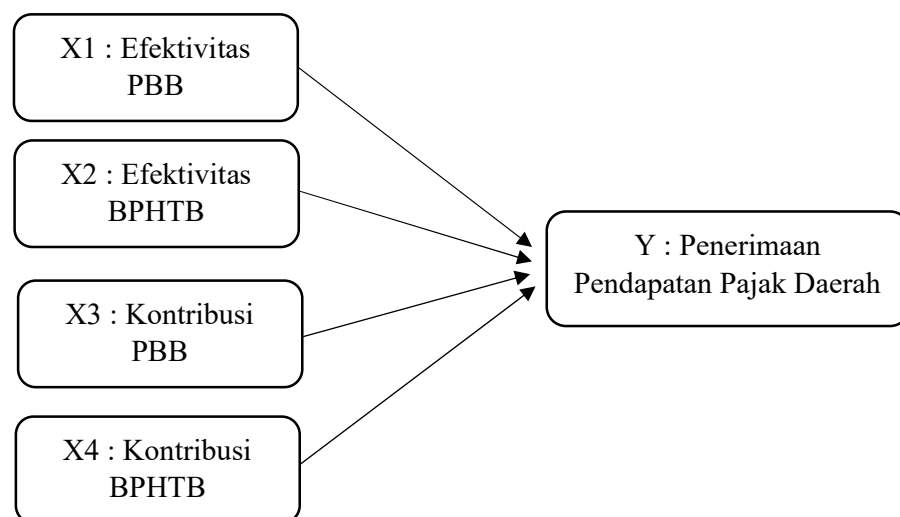
Ditetapkannya UU No.23 tahun 2014 tentang pemerintah daerah dan UU No.1 tahun 2022 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah, maka pemerintah kota dituntut untuk meningkatkan kemampuan dalam merencanakan, menggali, mengelola, dan menggunakan sumber-sumber keuangan

sendiri sesuai dengan potensi yang dimiliki keuangan daerahnya. Hal ini disebabkan pemerintah daerah harus mengelola keuangan daerahnya sendiri dengan meningkatkan penerimaan daerahnya untuk dapat membiayai pengeluaran atau belanja daerah secara efektif dan efisien.

Sebuah kerangka berfikir dapat dikatakan baik apabila secara teoritis dapat menjelaskan hubungan antar variabel yang akan diteliti, sehingga perlu adanya kajian teoritis yang perlu dijelaskan hubungan antara variabel independen dan dependen (Sugiyono, 2019 : 95). Berdasarkan teori yang digunakan sebagai rujukan dalam penelitian, sehingga dapat dikemukakan bahwa peningkatan pendapatan pajak daerah, terutama di bidang pertanahan, perhutanan dapat secara positif memengaruhi penerimaan pendapatan asli daerah. Dimana nantinya penerimaan pajak daerah dianalisis dan dievaluasi untuk mengetahui efektivitas pajak daerah terhadap penerimaan pendapatan asli daerah.

Gambaran kerangka pemikiran dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran



2.3 Hipotesis

Hipotesis didasarkan pada data empiris yang dikumpulkan selama pengumpulan data dan berfungsi sebagai tanggapan sementara terhadap masalah penelitian. Menurut Sugiyono (2011:64) menjelaskan bahwa pengertian hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, di mana rumusan masalah penelitian ini telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan. Dengan tingginya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang melebihi target yang diharapkan pada penelitian ini yakni dengan tingginya tujuan atau sasaran yang dicapai setelah melalui sebuah proses dan menghasilkan output yang sesuai atau bahkan lebih besar dari apa yang ditargetkan sebelumnya, maka dapat dikatakan mencapai keberhasilan atau dapat dikategorikan efektif atau sangat efektif, berkontribusi atau tidak, namun karena belum dilakukannya penelitian untuk memperoleh fakta-fakta yang terjadi dan hanya berdasarkan teori yang ada, maka dikatakan sebagai jawaban yang sementara. Berdasarkan uraian dari teori dan kerangka pemikiran, maka penulis mengambil hipotesis sebagai berikut:

2.3.1 Tingkat Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Menurut Samudra (2016) sebagai salah satu jenis pajak yang diserahkan hasil penerimaan pajaknya kepada Pemerintah Daerah dimana hasil dan pungutan ini dapat digunakan untuk kepentingan daerah. Alasan diberlakukannya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah karena masih banyak bangunan dan tanah yang kepemilikannya dikelola oleh masyarakat, dan perlu adanya regulasi yang

menjamin negara dapat memperoleh manfaat dari kepemilikan tersebut. Meningkatnya penerimaan pajak daerah disuatu daerah tentunya dapat mempengaruhi penerimaan pendapatan asli daerah. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Semarang merupakan salah satu sumber pendapatan yang potensial untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Pendapatan asli daerah mempunyai hubungan yang serasi dengan pendapatan pajak daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), semakin tinggi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan maka penerimaan pendapatan asli daerah juga akan semakin meningkat begitu juga apabila realisasi penerimaan pajak daerah lebih tinggi atau melebihi target yang diharapkan sebelumnya maka dapat dikatakan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat efektif atau efektif. Oleh karena itu, teori efektivitas disini mengatakan dengan tingginya output yang sesuai dengan apa yang ditargetkan maka dapat dikatakan mencapai keberhasilan atau dapat dikategorikan efektif atau sangat efektif.

Penelitian oleh Nurhikmah (2020) menyatakan bahwa tingkat efektivitas PBB pada tahun 2016 hingga tahun 2018 berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena hasil efektivitasnya telah melebihi 100%. Hal tersebut sejalan dengan penelitian Taufik Wibisono (2019) dengan menyatakan tingkat efektivitas PBB berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah karena hasil efektivitasnya menunjukkan rasio lebih dari 100%.

H1 : Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

2.3.2 Tingkat Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Menurut Mardiasmo (2016) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipungut atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu atas perbuatan atau suatu peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber penerimaan pendapatan asli daerah dan diharapkan BPHTB dapat memberikan dampak efektif dan positif terhadap pendapatan daerah. Dengan semakin banyaknya wajib pajak melakukan mutasi tanah setiap tahunnya ini akan mempengaruhi penerimaan pendapatan asli daerah. Semakin tinggi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka penerimaan pendapatan asli daerah juga akan semakin meningkat begitu juga sebaliknya apabila realisasi penerimaan pajak daerah lebih tinggi atau melebihi target yang diharapkan sebelumnya maka dapat dikatakan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat efektif atau efektif.

Menurut penelitian Nurhikmah (2020) menyatakan bahwa tingkat efektivitas BPHTb pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), karena hasil efektivitasnya melebihi 100%. Hal tersebut sejalan dengan penelitian I Nyoman Gede (2019) yang menyatakan bahwa efektivitas BPHTB berpengaruh terhadap PAD karena hasil efektivitasnya melebihi 100%. Oleh karena itu, teori efektivitas disini mengatakan dengan tingginya output yang sesuai dengan apa yang ditargetkan maka dapat dikatakan mencapai keberhasilan atau dapat dikategorikan efektif atau sangat efektif

H2 : Tingkat Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

2.3.3 Tingkat Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Kontribusi dapat berupa materi atau tindakan. Dalam hal ini sumbangan digunakan untuk menentukan penerimaan pajak. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan asli daerah (PAD). Hal ini didasarkan pada teori yang dikembangkan oleh (Mardiasmo, 2019), salah satunya adalah teori bunga yang menyatakan bahwa besarnya beban pajak didasarkan pada keuntungan yang diperoleh individu, dan semakin besar keuntungan individu maka semakin tinggi pula pajaknya harus dibayar. Menurut (Fauziah, Husaini, dan Shobaruddin 2014), kontribusi terhadap penerimaan pajak juga meningkat. Sumbangan adalah suatu pemberian atau perbuatan yang diberikan pada suatu kegiatan untuk memberikan suatu manfaat yang dapat dinikmati. Semakin besar kontribusinya maka semakin besar pula dampaknya terhadap pendapatan asli daerah (PAD).

H3 : Tingkat Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

2.3.4 Tingkat Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Kontribusi dapat berupa materi atau tindakan. Pada kasus ini, sumbangan digunakan untuk menentukan penerimaan pajak. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkontribusi dalam meningkatkan pendapatan asli daerah

(PAD). Berdasarkan teori yang dikembangkan oleh (Mardiasmo, 2019), salah satunya adalah teori bunga yang menyatakan bahwa besarnya beban pajak didasarkan pada keuntungan yang diperoleh individu, dan semakin besar keuntungan individu maka semakin tinggi pula pajak yang harus dibayarnya. Kontribusi terhadap penerimaan pajak juga akan meningkat, menurut (Fauziah, Husaini, dan Shobaruddin 2014), kontribusi adalah suatu anugerah atau perbuatan yang diberikan pada suatu kegiatan untuk memberikan suatu manfaat yang dapat dinikmati. Semakin besar kontribusi yang diberikan maka semakin besar pula dampaknya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Penelitian oleh Nurhikmah (2020) menyatakan bahwa tingkat kontribusi BPHTB di Kabupaten Brebes pada tahun 2016 hingga tahun 2018 mengalami fluktuasi dan dinilai masih sangat kurang. Hal tersebut sejalan dengan penelitian I Nyoman Gede Yasa (2019) dengan menyatakan kontribusi penerimaan pajak BPHTB berpengaruh ke Pendapatan Asli Daerah Kota Metro Provinsi Lampung meskipun dikategorikan kurang berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu, teori kontribusi disini mengatakan dengan tingginya output yang sesuai dengan apa yang ditargetkan maka dapat dikatakan mencapai keberhasilan, semakin besar kontribusinya maka semakin besar pula dampaknya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

H4 : Tingkat kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).