

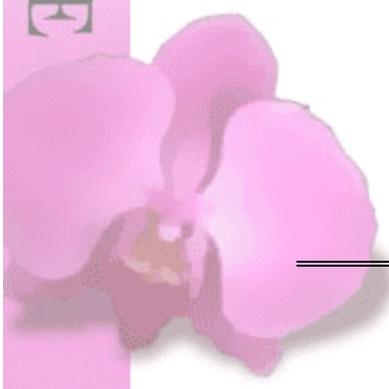
## **BAB 2**

### **Tinjauan Pustaka**

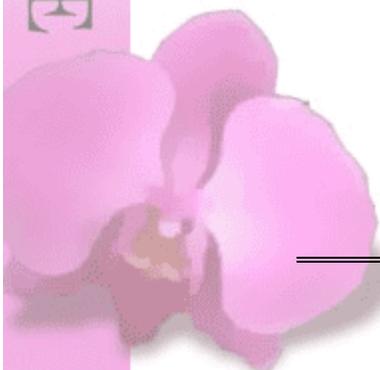
#### **1. Penelitian Terdahulu**

a. “EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) TERHADAP PENINGKATAN PENERIMAAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) (Studi Pada Dinas Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya)” yang dilakukan Oleh Rudi Saputro, Nengah Sudjana, Devi Farah Azizah 2014 yang lalu dengan kesimpulan sebagai berikut:

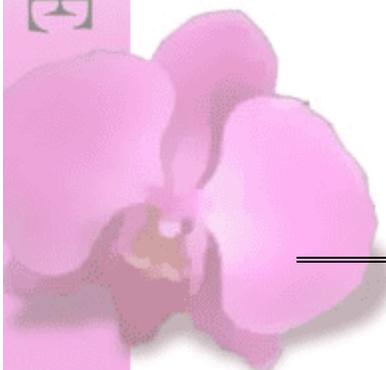
- 1) Rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DJP (2009-2010) menunjukkan hasil yang lebih baik dibandingkan pada saat PBB tersebut dikelola oleh DPPK Kota Surabaya (2011-2013), yaitu sebesar 86,45% dengan kriteria nilai interpretasi cukup efektif. Sedangkan rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DPPK Kota Surabaya (2011-2013) sebesar 76,38% dengan kriteria nilai interpretasi kurang efektif.
- 2) Kontribusi PBB Perkotaan Surabaya terhadap Pajak Daerah dan PAD Kota Surabaya dalam tiga tahun periode 2011-2013 selalu mengalami penurunan. Rata-rata kontribusi PBB Perkotaan terhadap Pajak Daerah sebesar 31,10% dengan kriteria nilai interpretasi cukup baik, sedangkan rata-rata kontribusi PBB Perkotaan terhadap PAD sebesar 25,24% dengan kriteria nilai interpretasi sedang.
- 3) Pendaerahan PBB Perkotaan Surabaya pada tahun 2011 membawa dampak yang baik terhadap penerimaan PAD Kota Surabaya, tingkat kontribusi yang diberikan, serta laju pertumbuhan. Namun demikian tingkat efektivitas penerimaan pada tahun 2011 menunjukkan hasil yang kurang baik.



- b. “EFEKTIFITAS INTENSIFIKASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA SURABAYA” yang teliti oleh Ferian Dana Pradita, Imam Suyadi, Muhammad Faisal Riza tahun 2014 lalu dengan hasil sebagai berikut:
- 1) Rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DJP (2009-2010) menunjukkan hasil yang lebih baik dibandingkan pada saat PBB tersebut dikelola oleh DPPK Kota Surabaya (2011-2013), yaitu sebesar 86,45% dengan kriteria nilai interpretasi cukup efektif. Sedangkan rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB Perkotaan Surabaya pada saat dikelola oleh DPPK Kota Surabaya (2011-2013) sebesar 76,38% dengan kriteria nilai interpretasi kurang efektif.
  - 2) Kontribusi PBB Perkotaan Surabaya terhadap Pajak Daerah dan PAD Kota Surabaya dalam tiga tahun periode 2011-2013 selalu mengalami penurunan. Rata-rata kontribusi PBB Perkotaan terhadap Pajak Daerah sebesar 31,10% dengan kriteria nilai interpretasi cukup baik, sedangkan rata-rata kontribusi PBB Perkotaan terhadap PAD sebesar 25,24% dengan kriteria nilai interpretasi sedang.
  - 3) Pendaerahan PBB Perkotaan Surabaya pada tahun 2011 membawa dampak yang baik terhadap penerimaan PAD Kota Surabaya, tingkat kontribusi yang diberikan, serta laju pertumbuhan. Namun demikian tingkat efektivitas penerimaan pada tahun 2011 menunjukkan hasil yang kurang baik.
- c. “Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pemungutan PBB-P2 dan BPHTB terhadap Pajak Daerah dan Pendapatan Asli Daerah Kota Bandung” yang diteliti oleh Destreane Citra pada tahun 2015 silam yang memiliki kesimpulan sebagai berikut:



1. Efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kota Bandung tahun 2013 disimpulkan sudah sangat efektif sebesar 101,48 %. Berdasarkan Kepmendagri Nomor 690.900.327 tahun 1996 hasil persentase diatas 100 % disimpulkan sangat efektif.
2. Efektivitas pemungutan BPHTB di Kota Bandung tahun 2011-2013 sudah sangat efektif yaitu sebesar 132%, 115,04%, dan 118,51%. Berdasarkan Kepmendagri Nomor 690.900.327 tahun 1996 hasil persentase di atas 100 % disimpulkan sangat efektif.
3. Kontribusi pemungutan PBB-P2 terhadap Pajak Daerah di Kota Bandung tahun 2013 sebesar 23,54%. Berdasarkan tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991 persentase 23,54 % berada diantara 20,10 %-30 % termasuk kategori sedang.
4. Kontribusi pemungutan BPHTB terhadap Pajak Daerah di Kota Bandung tahun 2011 dan 2012 sebesar 45,99 % dan 46,97 %. Berdasarkan tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991 persentase 45,99 % dan 46,97 % berada diantara 40,10 %-50 % termasuk kategori baik. Sedangkan tahun 2013 sebesar 34,74 %. Berdasarkan tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991 persentase 34,74 % berada diantara 30,10 % - 40 % termasuk kategori cukup baik.
5. Kontribusi pemungutan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Bandung tahun 2013 sebesar 19,48 %. Berdasarkan tim Litbang Depdagri Fisipol UGM 1991 persentase 19,48 % berada diantara 10,10 %- 20 % termasuk kategori kurang.
6. Kontribusi pemungutan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Bandung tahun 2011 dan 2012 sebesar 38,11 % dan 38,47 %. Berdasarkan tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991 persentase 38,11 % dan 38,47 % berada diantara 30,10 % - 40, % termasuk kategori cukup baik. Sedangkan tahun 2013 sebesar 28,75 %. Berdasarkan tim Litbang Depdagri-Fisipol

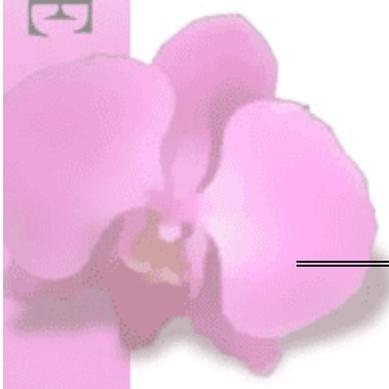


UGM 1991 persentase 28,75 % berada diantara 20,10 % - 30 % termasuk kategori sedang.

d. “ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN (PBB-P2) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA TOMOHON (Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah Kota Tomohon)” yang diteliti oleh Nur Riza Utiahman, Een N. Walewangko, Hanly F. Dj. Siwu pada tahun 2016 silam yang memiliki kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Tingkat Efektivitas pada tahun 2011-2012 pajak bumi dan bangunan yang masih dipungut oleh pemerintah pusat dan dilakukan bagi hasil, belum efektif, dan pada tahun 2013 sudah efektif, tahun 2014 mengalami peningkatan tingkat efektivitas, kriteria tingkat efektivitasnya yaitu sangat efektif pada saat sudah dikelola pemerintah daerah, namun dalam segi nominal mengalami penurunan dari tahun sebelumnya walaupun keduanya memiliki kriteria tingkat efektivitas yang sangat efektif, pada tahun 2015 mengalami penurunan penerimaan. Karena target yang ditetapkan tidak diimbangi dengan proses penilaian pajak kembali sehingga tidak mencapai target yang telah ditetapkan.
- 2) Kontribusi dari tahun 2011-2015 pajak bumi dan bangunan selalu mengalami penurunan kontribusi dan hanya mengalami kenaikan pada tahun 013 kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah mengalami kenaikan sebesar 3,3%. Kemudian setelah ditetapkan menjadi pajak daerah pada tahun 2014-2015 terus mengalami penurunan kontribusi. Dalam pendapatan asli daerah kontribusi pajak bumi dan bangunan hanya menduduki peringkat ke 3.

f. “ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) TERHADAP



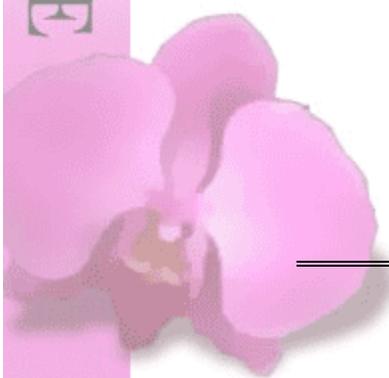
PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KABUPATEN JEMBER” yang diteliti oleh Galih Wicaksono dan Tree Setiawan Pamungkas dengan kesimpulan sebagai berikut:

1. Untuk analisis efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), pada tahun 2013 sebesar 88,57 % dengan kategori cukup efektif. Pada tahun 2014 dan 2015 masing-masing sebesar 71,05 % dan 66,02 % dengan kategori kurang efektif. Tingkat efektifitas tertinggi pada tahun 2013, sedangkan terendah pada tahun 2015. Tingkat efektifitas semakin menurun setiap tahunnya, karena target penerimaan PBB P2 yang besar setiap tahunnya, tidak diimbangi dengan realisasi penerimaan PBB P2 yang sesuai target.
2. Untuk analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), pada tahun 2013-2015 masing-masing sebesar 8,33 %, 8,04 %, dan 7,14 % dengan kategori sangat kurang. Tingkat kontribusi tertinggi pada tahun 2013, sedangkan terendah ada tahun 2015. Tingkat kontribusi semakin menurun setiap tahunnya, hal ini karena realisasi PAD selalu meningkat setiap tahunnya, akan tetapi realisasi PBB P2 masih bersifat fluktuatif atau naik turun untuk setiap tahunnya.

## 2. Landasan Teori

### a. Otonomi Daerah

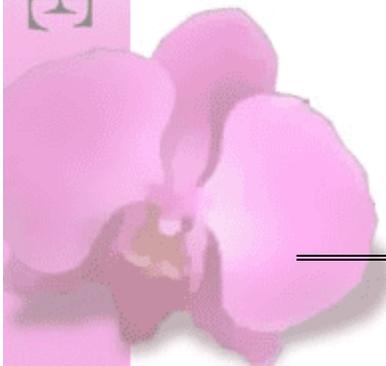
Dengan diberlakukannya sistem desentralisasi, masing-masing dari tiap daerah memiliki kesempatan dalam mengembangkan potensi yang dimiliki. Sistem desentralisasi ini sering dikenal dengan nama Otonomi Daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 1 ayat 6, Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan



Republik Indonesia Dengan demikian Pemerintah Daerah mempunyai PR yang besar untuk membantu Pemerintah Pusat dalam mewujudkan pemerintahan yang efektif dan efisien sesuai dengan kemampuannya masing-masing daerah. Serta dapat mempercepat pembangunan yang berkelanjutan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Otonomi Daerah bertujuan guna, menciptakan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya daerah, meningkatkan kualitas pelayanan umum dan kesejahteraan masyarakat, memberdayakan dan menciptakan ruang bagi masyarakat untuk ikut serta (berpartisipasi) dalam proses pembangunan. (Mardiasmo, 2004: 99)

b. Desentralisasi Fiskal

Desentralisasi Fiskal menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa desentralisasi merupakan penyerahan wewenang pemerintahan pusat oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sedangkan desentralisasi fiskal merupakan salah satu mekanisme transfer dana dari APBN dalam kaitan dengan kebijakan keuangan Negara. Untuk mewujudkan ketahanan fiskal yang berkelanjutan (fiscal sustainability) dan memberikan stimulus terhadap aktivitas perekonomian masyarakat, kebijakan desentralisasi fiskal diharapkan akan menciptakan pemerataan kemampuan keuangan antar daerah yang sepadan. Besarnya kewenangan urusan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah otonom akan menciptakan iklim pemerintahan daerah yang merata di masyarakat (Farida, 2011:348-349). Sedangkan yang dikatakan menurut Sidik (Tarigan, 2012:15) bahwa Desentralisasi fiskal merupakan sebuah instrumen untuk mencapai salah satu tujuan negara, yaitu terutama memberikan pelayanan publik yang lebih baik dan menciptakan proses pengambilan keputusan publik yang lebih demokratis. Dengan desentralisasi akan diwujudkan dalam pelimpahan kewenangan kepada tingkat pemerintahan yang lebih rendah untuk melakukan

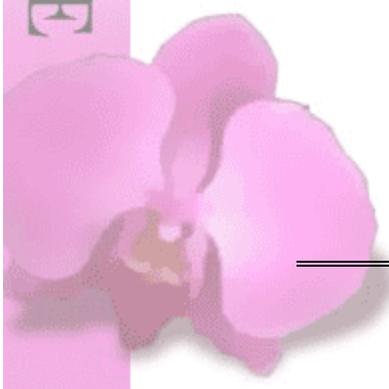


pembelajaan, kewenangan untuk memungut pajak (*taxing power*), terbentuknya dewan yang dipilih oleh rakyat, Kepala Daerah yang dipilih oleh DPRD, dan adanya bantuan dalam bentuk transfer dari Pemerintah Pusat. Tentunya desentralisasi fiskal sendiri memiliki tujuan atau misi, menurut Barzelay (Na, 2011:25) yaitu:

1. Menciptakan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya daerah
2. Meningkatkan kualitas pelayanan umum dan kesejahteraan masyarakat
3. Memberdayakan dan menciptakan ruang bagi masyarakat untuk ikut serta (berpartisipasi) dalam proses pembangunan.

c. Pendapatan Asli Daerah

Di Era Otonomi ini pemerintah daerah dituntut untuk mampu mengembangkan potensi yang dimiliki, dengan mencari alternatif yang dapat dimanfaatkan guna meningkatkan pendapatan asli daerah. Herlina Rahman(2005:38) berpendapat bahwa Pendapatan asli daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil distribusi hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. Berdasarkan Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah disebutkan bahwa sumber-sumber pendapatan daerah terdiri dari Pendapatan Asli Daerah, Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak. Maka dari itu Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan daerah terlepas dari campur tangan Pemerintah pusat. Ardiyansyah, (Putri, Kumadji, Darono 2014) menyatakan salah satu upaya untuk melihat kemampuan daerah dalam



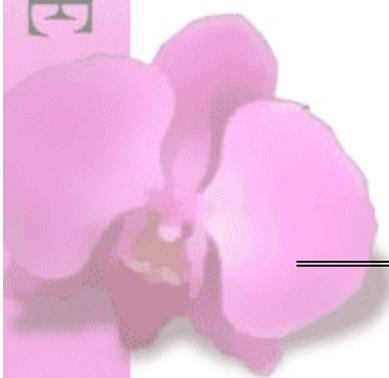
rangka *self supporting* dari segi keuangan daerah dalam rangka mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat adalah dengan melihat komposisi dari penerimaan daerah yang ada. Semakin besar komposisi PAD, semakin besar pula kemampuan daerah untuk memikul tanggung jawab yang lebih besar. Namun semakin kecil komposisi PAD terhadap penerimaan daerah, maka ketergantungan terhadap pusat juga semakin besar. Sedangkan dampak yang dirasakan masyarakat dengan adanya peningkatan penerimaan PAD adalah kelancaran pembangunan. Pembangunan ini meliputi berbagai sektor diantaranya pembangunan jalan, pembangunan fasilitas umum dan fasilitas lain.

d. Pajak Daerah

Undang Undang 33 tahun 2004 No.24 atas Undang Undang undang No.10 tahun 1997 menyatakan bahwa pajak daerah merupakan iuran wajib yang dilakukan oleh pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan Undang Undang untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah serta pembangunan daerah. Sedangkan menurut Undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pengertian 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.

e. Pajak Bumi Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek (siapa



yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Sedangkan menurut Diana dan Setiawati (2009:749) pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan perairan dengan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha. Seiring dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD), maka Pemerintah Daerah (dalam hal ini pemerintah kabupaten/kota) harus mempersiapkan diri untuk mengelola sendiri Pajak Bumi dan Bangunan sector Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

f. Objek PBB

Bedasarkan UU PDRD adalah objek pajak bumi dan bangunan yang meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industry serta objek khusus perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Yang dimaksudkan dengan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya . Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Sementara itu yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Yang termasuk dalam kriteria bangunan adalah kilang, pipa, galangan kapal, dermaga, pagar mewah, kolam renang, jalan tol dan jalan lingkungan. UU PDRD menyebutkan bahwa bangunan tersebut termasuk pula **menara**. Adapun berikut yang tidak termasuk kedalam objek PBB P2 yang tidak dikenakan pajak, yaitu :

- 1) Objek pajak yang digunakan untuk kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan dan pendidikan dan kebudayaan nasional;
- 2) Kuburan dan peninggalan purbakala ;
- 3) Hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan desa;
- 4) Objek pajak yang dipergunakan oleh perwakilan diplomatic / konsulat berdasarkan asas timbal balik ;
- 5) Objek yang digunakan oleh Badan/organisasi nasional.

Di dalam UU PDRD disebutkan satu lagi objek pajak yang tidak dikenakan pajak, yaitu objek pajak yang digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan. Hal ini tidak disebutkan secara tegas di dalam UU PBB.

g. Subjek PBB

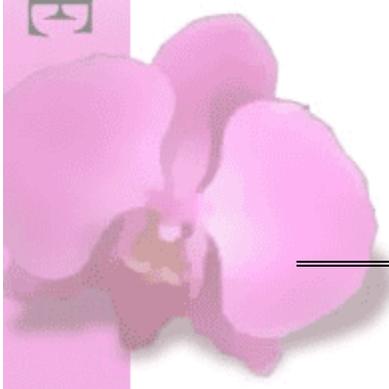
Subjek Pajak PBB-P2 berdasarkan UU PBB maupun UU PDRD yaitu orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

h. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan pasal 79 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP 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 pengganti.

1.) NJOP

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang



terjadi secara wajar atas suatu tanah dan/atau bangunan. Bila tidak terdapat transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui :

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis ;
2. Nilai perolehan baru
3. Nilai jual objek pajak pengganti ;

Sebagaimana kita ketahui bersama, bahwa saat ini masih banyak kita jumpai NJOP yang masih berada di kisaran 50% atau 60% dari harga pasar wajar.

## 2.) NJOPTKP

Nilai Jual Objek Pajak Tidak kena Pajak (NJOPTKP) merupakan suatu batasan nilai bagi objek pajak yang tidak dikenakan pajak. Tujuan diterapkannya NJOPTKP adalah untuk memberikan rasa keadilan bagi masyarakat, yaitu bahwa orang yang memiliki/ menguasai/ memanfaatkan suatu objek yang bernilai rendah, maka tidak akan dikenakan pajak. Besarnya NJOPTKP yang diatur UU PBB adalah setinggi-tingginya Rp12000.000,- (duabelas juta rupiah). Dalam pelaksanaannya di lapangan, banyak daerah yang menerapkan NJOPTKP sebesar Rp10.000.000,00, Rp8000.000,00 , bahkan ada yang menerapkan Rp6000.000,00. Sementara itu, di dalam UU PDRD ditetapkan bahwa besarnya NJOPTKP adalah serendah-rendahnya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

### i. Tarif PBB

Undang-undang PBB menganut tariff tunggal, yakni 0,5% dari NJKP (Nilai Jual Kena Pajak). Menurut UU PBB, besarnya NJKP adalah serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100%. Sampai saat ini , besarnya NJKP yang diterapkan untuk PBB P2 adalah 20% bagi objek yang memiliki NJOP kurang dari satu milyar rupiah, dan 40% bagi objek pajak dengan NJOP sama atau lebih besar dari satu milyar rupiah. Dengan demikian, maka sebenarnya tariff yang diterapkan (tariff efektif) adalah sebesar 0,1% bagi

objek dengan NJOP kurang dari satu milyar rupiah, dan 0,2% bagi objek dengan NJOP sama atau lebih dari satu milyar rupiah. Sementara itu, UU PDRD menetapkan bahwa besarnya tariff adalah setinggi-tingginya 0,3% dari NJOP.

**Tabel 2.1**  
**Perbandingan PBB pada Undang-undang PBB dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

	<b>UU PBB</b>	<b>UU PDRD</b>
<b>Subjek</b>	Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan atas bangunan  (Pasal 4 Ayat 1)	Sama  (Pasal 78 ayat 1 & 2)
<b>Objek</b>	Bumi dan/atau bangunan  (Pasal 2)	Bumi dan/atau bangunan, <u>kecuali</u> kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Pasal 77 Ayat 1)
<b>Tarif</b>	Sebesar 0,5%  (Pasal 5)	Paling Tinggi 0,3%  (pasal 80)
<b>NJKP</b>	20% s.d. 100% (PP 25 Tahun 2002 ditetapkan sebesar 20% atau 40%) (Pasal 6)	Tidak Dipergunakan
<b>NJOPTKP</b>	Setinggi-tingginya Rp12 Juta  (Pasal 3 Ayat 3)	Paling Rendah Rp10 Juta  (Pasal 77 Ayat 4)

<b>PBB Terutang</b>	Tarif x NJKP x (NJOP-NJOPTKP)	Max: 0,3% x (NJOP-NJOPTKP)
	0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP) atau	(Pasal 81)
	0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP) (Pasal 7)	
<b>Keterangan:</b>		
DJP masih bertanggung jawab melaksanakan PBB P2 <u>sampai 31 Desember 2013</u> sepanjang tidak dilaksanakan oleh Kab/Kota berdasarkan Perda. Namun mulai <u>tahun 2014 pengelolaan</u> PBB menjadi tanggung jawab Kab/Kota.		

Sumber: Materi Presentasi “Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah,” Direktorat Jenderal Pajak. Agustus 2011

**Tabel 2.2**

**Perbedaan Jenis Pajak Kabupaten/Kota pada UU No.34/2000 dengan UU No. 28/2009**

UU 34/2000	UU 28/2009
1. Pajak Hotel	1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran	2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan	3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame	4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)	5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir	6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C	7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (perubahan nomenklatur)
	8. Pajak Air Tanah (pengalihan dari Prov)
	9. Pajak Sarang Burung Walet (baru)
	10. PBB Pedesaan & Perkotaan (baru)
	11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (baru)

Sumber: Materi Presentasi “PengalihanPBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah,” Direktorat Jenderal Pajak. Agustus 2011

i. Efektivitas

Efektivitas merupakan suatu ukuran yang memberikan gambaran seberapa jauh target dapat dicapai. (Sedarmayanti, 2009: 59). Dalam hal ini digunakan untuk melihat seberapa besar tingkat perbandingan antara target penerimaan Pajak Bumi Bangunan Perkotaan yang telah dianggarkan oleh Pemerintah Daerah dengan realisasinya. Semakin besar realisasi dibandingkan target yang telah dianggarkan maka akan semakin besar juga tingkat efektivitasnya.

j. Kontribusi

Menurut Mahmudi (2010), Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah (khusus nya Pajak Bumi Bangunan Perkotaan) periode tertentu dengan penerimaan Pendapatan Asli Daerah periode tertentu pula). Sedangkan pengertian kontribusi menurut kamus ekonomi (Guritno 1992:76) kontribusi adalah sesuatu yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain untuk tujuan biaya atau kerugian tertentu atau bersama. Sehingga kontribusi yang dimaksud dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh pendapatan Pajak Bumi Bangunan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah.

### 3. Kerangka Berfikir

Salah satu sumber pendapatan daerah yaitu dari pajak daerah. Semenjak berlakunya UU 28 tahun 2009 dan beralihnya Pajak Bumi Bangunan yang awalnya merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat sekarang beralih ke pemerintah daerah yaitu menjadi Pajak Bumi Bangunan Perkotaan. Hal tersebut diharapkan dapat membantu pemerintah daerah meningkatkan pendapatan daerah dengan memberikan kewenangan terhadap pemerintah daerah dalam memungut dan menetapkan tarif pajak dan retribusi seperti yang tertera dalam tujuan

pengalihan wewenang yang berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2009. Guna meningkatkan pendapatan itu sendiri maka penerimaan dari sektor pajak haruslah di efektifkan dalam arti target yang telah ditetapkan setiap periodenya haruslah tercapai demi peningkatan PBB-P2 yang nantinya juga akan berdampak terhadap peningkatan Pajak Daerah dan juga akan member pengaruh kepada peningkatan PAD. Dengan efektifnya PBB-P2 maka diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap Pajak Daerah yang nantinya juga akan membantu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Dengan kontribusi yang cukup besar dapat membantu pemerintah daerah dalam pembangunan daerah itu sendiri. Pembangunan itu sendiri nantinya diharapkan dapat membantu masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan dan kualitas dari masyarakatnya.

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Pemikir**

