

# **SKRIPSI**

## **EFISIENSI DAN EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA MAKASSAR**

**QORIAH ALAWIYAH SUTARJO**



**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

# **SKRIPSI**

## **EFISIENSI DAN EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA MAKASSAR**

sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi

disusun dan diajukan oleh :

**QORIAH ALAWIYAH SUTARJO**  
**A111 14 315**



kepada

**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

# SKRIPSI

## EFISIENSI DAN EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh:  
**QORIAH ALAWIYAH SUTARJO**  
A111 14 315

Telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi  
Makassar, 4 Mei 2021

Pembimbing I

**Drs. Muh. Yusri Zamhuri, MA.Ph.D.**  
NIP. 19610806 198903 1 004

Pembimbing II

**Dr. Sabir, SE., M.Si., CWM®**  
NIP. 19740715 200212 1 003



Ketua Departemen Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin

**Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., CSF., CWM®**  
NIP. 19690413 199403 1 003

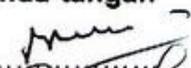
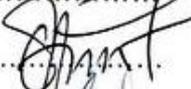
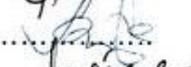
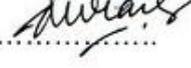
# SKRIPSI

## EFISIENSI DAN EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh:  
**QORIAH ALAWIYAH SUTARJO**  
**A111 14 315**

Telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi  
Pada tanggal **4 Mei 2021**  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui  
Panitia Penguji

No	Nama Penguji	Jabatan	Tanda-tangan
1.	Drs. Muh. Yusri Zamhuri, MA.Ph.D.	Ketua	1..... 
2.	Dr. Sabir, SE., M.Si., CWM®.	Sekretaris	2..... 
3.	Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., CSF., CWM®.	Anggota	3..... 
4.	Dr. Nur Dwiana Sari Saudi, SE., M.Si., CWM®.	Anggota	4..... 



Ketua Departemen Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin

**Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., CSF., CWM®.**  
**NIP. 19690413 199403 1 003**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
DEPARTEMEN ILMU EKONOMI**

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Tamalanrea, Makassar 90245  
Telp. (0411) 583851, 585605 Pswt 2210, 2212, 2607, 2808 Fax. (0411) 587218  
Webmail: <http://feb.unhas.ac.id> Email: [feb@unhas.ac.id](mailto:feb@unhas.ac.id)

## **PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : **Qoriah Alawiyah Sutarjo.**  
Nomor Pokok : A11114315  
Program Studi : Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi  
dan Bisnis UNHAS  
Jenjang : Sarjana (S1)

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul ***EFISIENSI  
DAN EFEKTIFITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
(PBB) DI KOTA MAKASSAR*** adalah karya saya sendiri dan tidak  
melanggar hak Cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari  
Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau  
keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya  
pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya  
bersedia menerima sanksi

Makassar, 04 Mei 2021  
Yang Menyatakan



**(Qoriah Alawiyah Sutarjo)**

No. Pokok: A11114315

## PRAKATA

Bismillahirrahmanirrahim

**Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Puji dan syukur peneliti ucapkan atas kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah yang diberikan kepada hambanya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **"Efisiensi Dan Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kota Makassar"**. Tak lupa pula, peneliti kirimkan shalawat serta salam kepada junjungan nabi kita nabi Muhammad SAW yang senangtiasa ikhlas dan sabar dalam menuntun umatnya ke jalan yang benar. Skripsi ini merupakan tugas akhir untuk bisa mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Selama proses penulisan skripsi ini, peneliti sudah banyak mendapat bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan kali ini peneliti ingin mengucapkan terima kasih dan menyampaikan rasa hormat kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A. selaku Rektor Universitas Hassanuddin beserta jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hassanuddin, Ibu Prof. Dr. Mahlia Muis, S.E., M.Si. selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Ibu Dr. Kartini, SE., M.Si., AK. C.A, selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis, dan Bapak Dr. Madris DPS., M.Si, CWM®, selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis, peneliti mengucapkan banyak terima kasih.
3. Bapak Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si, CSF, CWM®, selaku Ketua Departemen Ilmu Ekonomi Universitas Hasanuddin dan Ibu Dr. Nur Dwiana Sari Saudi, SE., M.Si, CWM®, selaku Sekretaris Departement

Ilmu Ekonomi Universitas Hasanuddin, peneliti ingin mengucapkan banyak terima kasih.

4. Bapak Drs. Muhammad Yusri Zamhuri, MA. Ph. D, selaku pembimbing I dan Bapak Dr. Sabir, SE., M.Si, CWM®, selaku pembimbing II, peneliti ingin mengucapkan banyak terima kasih karena telah sabar memberikan arahan dan bimbingan kepada peneliti di dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si, CSF, CWM®, dan Ibu Dr. Nur Dwiana Sari Saudi, SE., M.Si, CWM® selaku dosen penguji, peneliti ingin mengucapkan banyak terima kasih.
6. Bapak Dr. Abd. Rahman R., MS. selaku Penasehat Akademik, peneliti ingin mengucapkan banyak terima kasih.
7. Keluarga besar HIMAJIE, PRIMES 2014 dan teman-teman semua di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
8. Teman-teman posko Desa Damai dan Teman-teman KKN gelombang 99 Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros.
9. Serta semua pihak yang telah berjasa dalam proses penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu.

Peneliti menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak hal yang perlu diperbaiki. Oleh karena itu saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat peneliti harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan peneliti selanjutnya, Amin.

Makassar, 4 Mei 2021

Qoriah Alawiyah Sutarjo

## ABSTRAK

### Efisiensi dan Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar

#### *Efficiency and Effectiveness of Land and Building Tax Revenue in Makassar City*

Qorih Alawiyah Sutarjo  
Muhammad Yusri Zamhuri  
Sabir

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis penerimaan pajak daerah yang sangat berpotensi untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah di Kota Makassar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar tingkat efisiensi dan tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Makassar. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian dapat diketahui bahwa tingkat efisiensi dan tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Makassar yang terjadi pada Tahun 2017-2019 secara keseluruhan menunjukkan kriteria efisien dan kriteria efektif.

**Kata Kunci:** Efisiensi, Efektivitas, dan Pajak Bumi dan Bangunan.

*Land and Building Tax is one type of regional tax revenue that has the potential to increase local tax revenue in Makassar City. This study aims to determine the level of efficiency and effectiveness of land and building tax revenue in Makassar City. This research uses descriptive quantitative method. The results of the study show that the efficiency level and of the effectiveness level of land and building tax revenue in Makassar City which occurred in 2017-2019 as a whole shows efficient criteria and effective criteria.*

**Keyword:** Efficiency, Effectiveness, and Land and Building Tax.

## DAFTAR ISI

	<b>halaman</b>
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PRAKATA.....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Tinjauan Teoritis.....	8
2.1.1 Pajak Daerah.....	8
2.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan.....	12
2.1.2.1 Definisi PBB.....	12
2.1.2.2 Subyek PBB.....	16
2.1.2.3 Obyek PBB.....	17
2.1.2.4 Dasar Pengenaan PBB.....	18
2.1.2.5 Tarif PBB.....	20
2.1.3 Efisiensi.....	21
2.1.4 Efektivitas.....	26
2.2 Tinjauan Empiris.....	29
2.3 Kerangka Pemikiran.....	32
2.4 Hipotesis.....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	
3.1 Lokasi Penelitian.....	35
3.2 Jenis Penelitian.....	35
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	35
3.3.1 Jenis Data.....	35
3.3.2 Sumber Data.....	36
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	36
3.4.1 Penelitian Kepustakaan.....	36
3.4.2 Penelitian Lapangan.....	37
3.5 Metode Analisis Data.....	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	40
4.1 Gambaran Umum Penelitian.....	40
4.1.1 Kondisi Geografis Dan Administrasi Kota Makassar.....	40

4.1.2 Perkembangan Jumlah Penduduk Dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan Di Kota Makassar.....	42
4.1.3 Perkembangan Jumlah Wajib PBB Menurut Kecamatan Di Kota Makassar.....	43
4.2 Hasil Penelitian	43
4.2.1 Efisiensi Penerimaan PBB Di Kota Makassar .....	43
4.2.2 Efektivitas Penerimaan PBB Di Kota Makassar .....	46
4.3 Pembahasan .....	48
4.3.1 Analisis Efisiensi Penerimaan PBB Di Kota Makassar .....	48
4.3.2 Analisis Efektivitas Penerimaan PBB Di Kota Makassar .....	59
 BAB V PENUTUP	 70
5.1 Kesimpulan .....	70
5.2 Saran .....	71
 DAFTAR PUSTAKA.....	 72
LAMPIRAN .....	75

## DAFTAR TABEL

	<b>halaman</b>
Tabel 1.1 Target Penerimaan Pajak Daerah Di Kota Makassar Tahun 2017-2019 .....	2
Tabel 1.2 Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Di Kota Makassar Tahun 2017-2019 .....	2
Tabel 2.1. Kriteria Nilai Efisiensi Penerimaan PBB .....	24
Tabel 2.2 Kriteria Nilai Efektivitas Penerimaan PBB .....	27
Tabel: 3.1 Kriteria Nilai Efisiensi Penerimaan PBB .....	38
Tabel: 3.2 Kriteria Nilai Efektivitas Penerimaan PBB .....	39
Tabel 4.1. Luas Wilayah Menurut Kecamatan Di Kota Makassar Tahun 2019 .....	41
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan Di Kota Makassar Tahun 2017-2019.....	42
Tabel 4.3 Jumlah Wajib PBB Menurut Kecamatan Di Kota Makassar Tahun 2017-2019 .....	43
Tabel 4.4 Efisiensi Penerimaan PBB Di Kota Makassar Tahun 2017-2019	44
Tabel 4.5 Efektivitas Penerimaan PBB Di Kota Makassar Tahun 2017-2019 .....	46

## DAFTAR GAMBAR

	<b>halaman</b>
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran .....	32

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>halaman</b>
Lampiran 1	Data PAD Tahun 2017 Di Kota Makassar ..... 76
Lampiran 2	Data PAD Tahun 2018 Di Kota Makassar ..... 77
Lampiran 3	Data PAD Tahun 2019 Di Kota Makassar ..... 78
Lampiran 4	Data Biaya Pemungutan PBB Tahun 2017-2019 Di Kota Makassar..... 79
Lampiran 5	Data Target dan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2017-2019 Di Kota Makassar ..... 79
Lampiran 6	Data Jumlah SPPT Tahun 2017-2019 Di Kota Makassar ..... 79
Lampiran 7	Data Potensi Penerimaan PBB Tahun 2017-2019 Di Kota Makassar..... 79
Lampiran 8	Surat Izin Penelitian..... 80
Lampiran 9	Biodata Peneliti..... 81

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang terbesar khususnya, Negara Indonesia. Peranan pajak sebagai sumber pembiayaan pembangunan sangatlah penting untuk bisa menunjang pertumbuhan ekonomi di setiap daerah. Peran pemerintah dan peran masyarakat sangatlah dibutuhkan untuk bisa mewujudkan penerimaan pajak daerah tersebut. Selain itu, pembangunan berbagai infrastruktur di berbagai sektor publik yang ada di setiap daerah semakin hari semakin bertambah. Sumber pembiayaan pembangunan infrastruktur tersebut berasal dari sektor pajak. Oleh karena itu, pemerintah di setiap daerah terus berusaha meningkatkan penerimaan dari pajak daerah yang ada di masing-masing daerah, agar masing-masing daerah tersebut, bisa meningkatkan penerimaan pajak daerah di daerahnya masing-masing. Selain itu, salah satu jenis penerimaan pajak daerah yang berpotensi meningkatkan penerimaan pajak daerah bersumber dari PBB. PBB merupakan salah satu jenis penerimaan pajak daerah yang sangat berpotensi untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah di masing-masing daerah yang ada di Indonesia.

Sejak dimulai diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, membuat pemerintah daerah yang lain termasuk pemerintah Kota Makassar akan mengambil alih semua kewenangan yang menyangkut penerimaan dari pajak daerah, terutama pemerintah daerah akan mengambil alih kewenangan untuk mengelolah penerimaan PBB dari pemerintah pusat untuk diterapkan pada masing-masing daerah yang ada di Indonesia. Khususnya di dalam hal ini, pengalihan kewenangan mengelolah penerimaan dari PBB akan diterapkan pada masing-masing daerah paling lambat dimulai Januari 2014 dan pengalihan

kewenangan mengelola penerimaan PBB yang diserahkan sepenuhnya kepada pemerintah daerah oleh pemerintah pusat tersebut, membawa dampak positif terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah pada masing-masing daerah, termasuk memberikan dampak positif terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah di Kota Makassar. Berikut ini target dan realisasi penerimaan pajak daerah pada Tahun 2017-2019 di Kota Makassar antara lain:

**Tabel 1.1**  
**Target Penerimaan Pajak Daerah Di Kota Makassar Tahun 2017-2019**

No	Jenis Pajak Daerah	Target Penerimaan Pajak Daerah		
		2017	2018	2019
1	Pajak Hotel	142.000.000.000	130.000.000.000	135.000.000.000
2	Pajak Restoran	170.000.000.000	156.000.000.000	185.000.000.000
3	Pajak Hiburan	61.000.000.000	70.000.000.000	77.000.000.000
4	Pajak Reklame	26.000.000.000	38.000.000.000	53.000.000.000
5	Pajak Penerangan Jalan	197.000.000.000	210.000.000.000	250.000.000.000
6	Pajak Mineral Bukan Logam/Mineral	500.000.000	1.000.000.000	2.000.000.000
7	Pajak Parkir	27.000.000.000	91.891.478.000	60.750.000.000
8	Pajak Air Bawah Tanah	2.000.000.000	4.000.000.000	7.000.000.000
9	Pajak Sarang Burung Walet	50.000.000	100.000.000	250.000.000
10	Pajak BPHTB	287.891.478.000	300.000.000.000	330.000.000.000
11	PBB-P2	150.000.000.000	155.000.000.000	215.000.000.000
	<b>Total</b>	<b>1.063.441.478.000</b>	<b>1.155.991.478.000</b>	<b>1.315.000.000.000</b>

Sumber: Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar, 2020

**Tabel 1.2**  
**Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Di Kota Makassar Tahun 2017-2019**

No	Jenis Pajak Daerah	Realisasi Penerimaan Pajak Daerah		
		2017	2018	2019
1	Pajak Hotel	92.970.091.185	103.142.302.558	120.484.485.188
2	Pajak Restoran	140.867.931.067	166.283.919.526	210.332.199.489
3	Pajak Hiburan	31.602.486.375	38.710.026.743	40.227.621.280
4	Pajak Reklame	41.663.920.073	44.880.644.293	53.641.688.525
5	Pajak Penerangan Jalan	193.822.350.300	212.023.911.244	222.267.797.099
6	Pajak Mineral Bukan Logam/Mineral	98.634.599	-	-
7	Pajak Parkir	16.495.485.771	16.907.817.225	20.073.510.111
8	Pajak Air Bawah Tanah	1.850.006.866	2.763.829.566	3.873.728.024
9	Pajak Sarang Burung Walet	58.217.917	47.026.000	33.713.400
10	Pajak BPHTB	272.826.084.740	210.360.574.161	232.812.018.732
11	PBB-P2	146.511.050.430	147.431.840.645	163.576.273.985
	<b>Total</b>	<b>938.796.384.191</b>	<b>942.551.891.961</b>	<b>1.067.323.035.833</b>

Sumber: Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar, 2020

Berdasarkan Tabel diatas bisa dilihat bahwa, target penerimaan pajak daerah pada Tahun 2017 yang ditetapkan sebesar Rp.1.063.441.478.000 dan realisasi penerimaan pajak daerah pada Tahun 2017 yang diterima sebesar Rp.938.796.384.191, target penerimaan pajak daerah pada Tahun 2018 yang ditetapkan sebesar Rp.1.155.991.478.000 dan realisasi penerimaan pajak daerah pada Tahun 2018 yang diterima sebesar Rp.942.551.891.961, dan target penerimaan pajak daerah pada Tahun 2019 yang ditetapkan sebesar Rp.1.315.000.000.000 dan realisasi penerimaan pajak daerah pada Tahun 2019 yang diterima sebesar Rp.1.067.323.035.833. Artinya, dari data yang diperoleh pada Tahun 2017-2019, bisa diketahui bahwa realisasi penerimaan pajak daerah yang diterima tidak mencapai target penerimaan pajak daerah yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar. Khususnya, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mencapai target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar.

Hal itu disebabkan oleh banyaknya hambatan yang sering dihadapi oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan dari pajak daerah yang ada di Kota Makassar. Pada penelitian kali ini, peneliti ingin membahas mengenai hambatan yang sering dihadapi oleh BAPENDA Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar. Hambatan-hambatan yang sering dihadapi oleh BAPENDA Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar antara lain: hambatan di dalam menetapkan besarnya target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan potensi sumber penerimaan PBB yang ada di Kota Makassar, hambatan di dalam memenuhi

target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar, hambatan di dalam mengefisienkan biaya operasional pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikeluarkan untuk memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB di Kota Makassar, dan sebagainya. Dimana, hambatan-hambatan tersebut harus segera ditangani oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar, agar bisa meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar.

Oleh sebab itu, berbagai usaha dan cara yang Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar lakukan untuk bisa mengefisiensikan biaya operasional pemungutan PBB yang dikeluarkan dan mengefektivaskan pengelolaan penerimaan PBB yang diterima. Hal itu perlu dilakukan untuk bisa meningkatkan penerimaan PBB di Kota Makassar. Karena, kalau melihat luas daerah dan potensi sumber-sumber penerimaan PBB yang ada di Kota Makassar, kemungkinan realisasi penerimaan PBB bisa mencapai target penerimaan PBB yang ditetapkan oleh BAPENDA Kota Makassar.

Selain itu, dengan adanya kemampuan di dalam menggali potensi sumber-sumber penerimaan dari pajak daerah terutama kemampuan di dalam menggali potensi sumber-sumber penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ada di Kota Makassar, maka Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar akan menetapkan besarnya target penerimaan PBB berdasarkan dengan potensi sumber-sumber penerimaan PBB yang ada di Kota Makassar dan BAPENDA Kota Makassar juga akan menyesuaikan dengan kemampuan untuk menekan besarnya biaya operasional pemungutan PBB yang dikeluarkan untuk bisa digunakan secara lebih efisien di dalam memperoleh dan mengelolah secara lebih efektif penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar. Dimana, hal itu perlu dilakukan agar bisa meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar.

Selain itu, di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar memerlukan biaya yang akan dikeluarkan sebagai biaya operasional pemungutan PBB di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar, hal itu perlu dilakukan agar Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar bisa memperoleh dan mengelolah penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar dengan lebih efisien dan lebih efektif lagi. Sehingga dapat meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar.

Oleh karena itu, efisiensi dan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar merupakan suatu hal yang menarik untuk diteliti, karena efisiensi dan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar menggambarkan hasil kinerja dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar. Dimana, untuk bisa mengukur kinerja BAPENDA Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar bisa diketahui dengan cara, melakukan penilaian terhadap efisiensi dan efektivitas penerimaan PBB di Kota Makassar. Penilaian terhadap efisiensi dan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar perlu dilakukan agar bisa mengukur besar atau kecilnya tingkat efisiensi dan tingkat efektivitas penerimaan PBB di Kota Makassar. Dimana, pengukuran terhadap tingkat efisiensi dan tingkat efektivitas penerimaan PBB perlu dilakukan untuk bisa menilai bagaimana kinerja BAPENDA Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB di Kota Makassar dengan cara mengetahui tingkat efisiensi dan tingkat efektivitas penerimaan PBB yang ada di Kota Makassar.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul, ***“Efisiensi Dan Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kota Makassar”***.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Seberapa besar tingkat efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar.
2. Seberapa besar tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui seberapa besar tingkat efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui seberapa besar tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka manfaat dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat: sebagai bahan referensi, informasi, literatur maupun perbandingan untuk penelitian yang lebih lanjut.

2. Bagi pemerintah: sebagai bahan informasi dan sebagai bahan evaluasi tambahan kepada pemerintah Kota Makassar, agar pemerintah Kota Makassar bisa memperoleh dan mengelolah dengan lebih efisien dan lebih efektif lagi penerimaan dari PBB di Kota Makassar.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Teoritis**

##### **2.1.1 Pajak Daerah**

Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapatkan prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan (Sari, 2013). Pajak merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik penerimaan langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat (Wulansepty, 2014). Pajak juga diartikan sebagai iuran atau prestasi dari masyarakat kepada pemerintah yang bersifat memaksa dan dengan tidak ada kontraprestasi yang jelas dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran pemerintah (Simanjuntak dan Mukhlis, 2012).

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo, 2011). Pajak adalah suatu kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan ke kas negara karena suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan suatu hukuman, menurut peraturan yang telah ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung yang digunakan untuk memelihara kesejahteraan umum (Resmi, 2013). Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu

keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara negara secara umum (Halim, 2014). Pajak adalah iuran masyarakat kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib pajak untuk membayarnya menurut undang-undang dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas-tugas negara untuk menyelenggarakan kegiatan pemerintahan (Zain, 2008).

Fungsi pajak terdiri dari dua macam, antara lain: Fungsi *Budgetair* dan Fungsi *Regularent*. Dimana, Fungsi *Budgetair* (fungsi anggaran) adalah fungsi pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Sedangkan, Fungsi *Regularent* (fungsi mengatur) adalah fungsi pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi (Mardiasmo, 2011). Syarat pemungutan pajak antara lain: Pemungutan pajak harus adil sesuai dengan tujuan yaitu mencapai keadilan serta pelaksanaan pemungutan harus adil, Pemungutan harus berdasarkan Undang-undang tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis), Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansil), Sistem pemungutan pajak harus sederhana sehingga dapat memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan, Dasar hukum pajak dapat ditetapkan berdasarkan peraturan dari pemerintah pusat. Namun, ada juga pajak daerah yang dikenakan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundangan daerah (Mardiasmo, 2011).

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dipaksakan

berdasarkan perundang-undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). Di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) menyatakan bahwa pajak daerah, yang kemudian disebut pajak ialah partisipasi wajib kepada daerah yang dibayarkan oleh orang pribadi atau badan yang dipaksakan berdasar atas undang-undang, dan tidak menerima balasan secara langsung yang dipakai untuk kepentingan daerah demi kesejahteraan rakyat.

Pajak daerah merupakan iuran wajib masyarakat baik orang pribadi atau badan kepada pemerintah daerah tanpa mendapat imbalan secara langsung, serta dapat dipaksakan sesuai dengan undang-undang yang berlaku, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Mardiasmo, 2011). Pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten/kota yang berguna menunjang penerimaan hasil penerimaan PAD tersebut masuk ke dalam APBD di suatu daerah (Kurniawan dan Purwanto, 2006). Pajak daerah merupakan pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh DiSPENDA (Suandy, 2011). Pajak daerah sebagai pajak yang ditetapkan pemerintah daerah dengan peraturan daerah yang wewenang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan di daerah (Memah, 2013). Pajak daerah adalah pajak yang dipungut pemerintah daerah yang diatur berdasarkan peraturan daerah masing-masing dan hasil pemungutannya digunakan untuk pembiayaan daerah (Prakosa, 2005).

Pajak daerah yang dipungut di Indonesia terdapat beberapa jenis pajak daerah. Jenis pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dibagi menjadi 2 yaitu, Pajak Provinsi dan Pajak Kota/Kabupaten. Pajak Provinsi terdiri dari: pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan, dan pajak rokok. Selanjutnya, Pajak Kota/Kabupaten terdiri dari: pajak hotel, pajak hiburan, pajak reklame, pajak restoran, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, PBB-P2 dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berikut ini 3 sistem pemungutan pajak yang biasa digunakan untuk memungut pajak daerah di Indonesia antara lain:

#### 1. *Official Assessment System*

*Official Assessment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah untuk menentukan besarnya pajak yang terutang. (Widyaningsih, 2011). Ciri-ciri *Official Assessment System* antara lain:

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada *fiskus*.
- b. Wajib pajak bersifat pasif.
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh *fiskus*.

#### 2. *Self Assessment System*

*Self Assessment System* merupakan Sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada WP untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang. Sistem ini memberikan peluang kepada wajib pajak untuk jujur dan bertanggung jawab akan kewajibannya. Petugas perpajakan hanya berfungsi sebagai pembina dan pengawas pelaksanaan kewajiban perpajakan WP (Widyaningsih, 2011).

### 3. *With Holding System*

*With Holding System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak (Widyaningsih, 2011).

## **2.1.2 Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)**

### **2.1.2.1 Definisi PBB**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan” (Siahaan, 2010). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan hak atas bumi dan/atau perolehan manfaat atas bumi dan/atau kepemilikan, penguasa dan/atau perolehan manfaat atas bangunan (Herry, 2010). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu: Bumi adalah permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan (Samudra,2015). Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara bertahap pada tanah dan perairan. Karena itu jalan raya, jembatan, gedung, pabrik dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan utuh pada tanah dan perairan menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pengenaan pajak yang dikenakan atas harta tak gerak berupa bumi dan/atau bangunan. Pengertian bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia (Soemarso, 2007). Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan perairan dengan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah

iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan sebagai subjek pajak tidak mempengaruhi besarnya pajak (Diana dan Setiawati, 2010). Oleh karena itu, penerimaan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) termasuk pajak objektif. Sebagai pajak objektif timbulnya kewajiban pajak sangat ditentukan oleh adanya objek pajak sedangkan kondisi subjek pajak tidak mempengaruhi besarnya pajak (Darwin, 2013).

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan, dimana besarnya pajak ditentukan oleh keadaan objeknya yaitu bumi, tanah dan bangunan yang ada di suatu daerah. Untuk penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) itu sendiri dikenakan pada 5 sektor yaitu pedesaan, perkotaan, perkebunan, kehutanan dan pertambangan. Asas PBB sebagai berikut: Sederhana: Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB merupakan penyederhanaan dari bermacam-macam jenis atau pungutan pajak yang pernah diberlakukan di Indonesia. Adil: Adil dalam PBB dimaksudkan lebih kepada Objek. Kepastian dalam hukum: Dengan diundangkannya PBB maka akan mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang merupakan pedoman bagi masyarakat untuk tidak ragu-ragu melaksanakan kewajibannya. Gotong Royong: Asas ini lebih tercemin pada semangat keikutsertaan masyarakat dalam mendukung pelaksanaan Undang-Undang PBB suatu daerah (Samudra, 2015).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang baru, bahwa selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Pengertian PBB menurut Undang-undang PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang

memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor pedesaan dan perkotaan dialihkan menjadi pajak daerah. Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikanya PBB-P2 menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan diperhitungkan sebagai PAD untuk pengalihan penerimaan dari PBB-P2 sebagai pajak daerah.

Pada tanggal 15 September 2009, telah disahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang PDRD dan berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Hal yang paling fundamental dalam Undang-Undang 28 Tahun 2009 adalah dialihkannya BPHTB dan PBB-P2 menjadi pajak daerah. PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan (Halim, 2014). Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu.

Namun, guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan PBB, maka paling lambat tanggal 1 Januari 2014 seluruh proses pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan oleh pemda. Sedangkan, PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap menjadi pajak pusat. Berdasarkan Pasal 180 angka 5 Undang-Undang 28 Tahun 2009,

masa transisi pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013. Selama masa transisi tersebut, daerah yang telah siap dapat segera melakukan pemungutan PBB-P2 dengan terlebih dahulu menetapkan Peraturan daerah tentang PBB-P2 sebagai dasar hukum pemungutan. Sebaliknya, apabila sampai dengan tanggal 31 Desember 2013 daerah belum juga menetapkan Perda tentang PBB-P2, maka daerah tersebut tidak diperkenankan untuk melakukan pemungutan PBB-P2, dan bagi seluruh masyarakat di daerah yang bersangkutan tidak dibebani kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Sementara itu, berdasarkan amanat Pasal 182 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan guna mengatur tahapan persiapan pengalihan PBB-P2, maka pada tanggal 30 November 2010 telah ditetapkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah. Dalam peraturan bersama dimaksud diatur mengenai tugas dan tanggung jawab (Kementerian Keuangan, Kementerian Dalam Negeri, dan Pemda), batas waktu penyerahan kompilasi data, batas waktu penyelesaian persiapan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 oleh pemda, serta pemantauan dan pembinaan. PBB dimaksudkan untuk menyederhanakan peraturan pajak yang lama, yang belum mempunyai dasar hukum yang kuat. Pembaharuan sistem pajak ini meliputi berbagai pungutan atas tanah dan bangunan, tarif pajak dan cara pembayaran, dengan harapan kesadaran masyarakat akan meningkat sehingga penerimaan PBB akan ikut meningkat.

Tujuan pengalihan penerimaan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah sesuai Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) ialah sebagai berikut: Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah,

Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru, Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah, Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrument penganggaran dan pengaturan pada daerah. Pemungutan PBB-P2 di Indonesia saat ini didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat, sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak yang terkait. Dasar hukum pemungutan PBB-P2 pada suatu Kabupaten/Kota yaitu: Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang PBB-P2 sebagai aturan pelaksanaan Perda tentang PBB-P2 pada Kabupaten/Kota yang dimaksud.

#### **2.1.2.2 Subyek PBB**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang atau badan secara nyata memiliki hak atas bumi maupun bangunan. Subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan memperoleh manfaat atas bangunan (Diana dan Setiawati, 2010). Subjek pajak adalah 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 (Soparmoko, 2008). Subjek Pajak dalam PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau; memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau; memiliki, menguasai atas bangunan, dan/atau; memperoleh manfaat atas bangunan (Waluyo, 2009). Subjek Pajak (orang atau badan) PBB dikatakan wajib PBB pajak apabila memenuhi persyaratan objektif yang sudah ditentukan sebelumnya seperti, memiliki objek PBB yang dikenakan pajak. Subjek PBB adalah 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. Subjek PBB (yang wajib membayar pajak) disebut juga dengan wajib pajak, yaitu individu atau badan yang secara nyata: Mempunyai suatu hak atas bumi, Memperoleh manfaat atas bumi, Mempunyai suatu hak atas bangunan, Memperoleh manfaat atas bangunan. Apabila ada suatu bidang tanah atau bangunan yang tidak diketahui secara jelas siapa pemilik dan siapa yang menanggung pajaknya, maka yang menentukan atau menetapkan subjek pajaknya adalah DJP (Halim,2014).

### **2.1.2.3 Obyek PBB**

Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bumi dan/atau bangunan (Wirawan dan Rudy, 2013). Bumi meliputi permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan termasuk: Jalan lingkungan dalam suatu kelompok bangunan, Jalan tol, Kolam renang, Pagar mewah, Taman mewah, Tempat olahraga, Galangan kapal, Tempat penampungan minyak dan sebagainya. Objek PBB adalah Bumi dan atau Bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan (Mardiasmo, 2011). Objek PBB yaitu Bumi dan/atau Bangunan. Bumi merupakan permukaan serta tubuh bumi di bawahnya. Tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia bagian dari permukaan bumi. Pengertian dari bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanamkan atau melekat pada tanah maupun perairan (Darwin, 2013). Objek

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bumi/atau bangunan. Klasifikasi Objek Pajak diatur oleh Menteri Keuangan (Halim, 2014). Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut: Letak, Peruntukan, Pemanfaatan, Kondisi lingkungan dan lain-lain. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor berikut: Bahan yang digunakan, Rekayasa, Letak, Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Dikecualikan dari objek PBB menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD menyatakan bahwa tidak semua objek PBB dikenakan pajak, ada beberapa objek yang tidak kena PBB. Ada 5 objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang tidak dikenakan PBB yaitu: Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, Digunakan untuk pemakaman, peninggalan purbakala dan lain-lain. Digunakan untuk hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak, Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timba balik, Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan (Halim, 2014).

#### **2.1.2.4 Dasar Pengenaan PBB**

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 Pasal 51, dasar pengenaan PBB adalah NJOP, Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 ditetapkan 3 tahun sekali, namun dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan dalam wilayah daerah, penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat 2

dilakukan oleh walikota berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 Pasal 49, besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) di Kota Makassar adalah Rp.10.000.000 untuk setiap wajib pajak, artinya wajib pajak yang memiliki tanah dan bangunan yang NJOP hanya sebesar Rp.10.000.000 maka wajib pajak tersebut, tidak akan dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan suatu batas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di mana wajib pajak tidak terutang pajak (Siahaan, 2010). Besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp.10.000.000 untuk setiap wajib pajak PBB dan NJOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah (Isnanto, 2014). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah NJOP. Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak atas Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat. Dasar perhitungan pajak adalah dasar perhitungan yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, maka Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pengganti.

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Juak Kena Pajak (NJKP). NJOP merupakan produk dari penilaian yang kemudian digunakan sebagai dasar pengenaan pajak. Sebelum melakukan penetapan, maka harus terkumpul data yang nantinya akan digunakan untuk proses

penilaian pajak seperti peta ZNT dan NIR. Langkah-langkah penentuan NJOP (Prawoto, 2011) sebagai berikut: Pengumpulan dan *updating* data transaksi/data harga jual properti dengan sumber informasi dari agen properti, PPAT/Non PPAT, media massa dan informasi masyarakat, Analisis terhadap data yang telah dikumpulkan, Pembentukan bank data nilai pasar properti, Analisis NIR/ZNT, Klasifikasi NIR menjadi NJOP, dan Keterlibatan masyarakat. PBB memiliki 3 dasar pengenaan (Halim, 2014), antara lain:

1. Dasar Pengenaan PBB adalah NJOP. Besarnya NJOP ditetapkan oleh setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.
2. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) (*assessment value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Sebesar 40% dari NJOP apabila NJOP RP.1.000.000.000 atau lebih dan Sebesar 20% dari NJOP apabila NJOP kurang dari RP.1.000.000.000.
3. Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB untuk setiap wajib pajak ditetapkan paling tinggi sebesar Rp. 24.000.000.

#### **2.1.2.5 Tarif PBB**

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 Pasal 52, tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ditetapkan:

- a. Untuk NJOP sama dengan atau kurang dari RP.250.000.000 maka ditetapkan tarif sebesar 0,04%.
- b. Untuk tambahan NJOP diatas RP.250.000.000 sampai dengan RP.1.000.000.000 maka ditetapkan tarif sebesar 0,08%.
- c. Untuk NJOP diatas RP.1.000.000.000 sampai dengan RP.10.000.000.000 maka ditetapkan tarif sebesar 0,12%.

- d. Untuk tambahan NJOP diatas RP.10.000.000.000 maka ditetapkan tarif sebesar 0,14%.

Besarnya pokok PBB terutang dapat dihitung dengan cara: PBB terutang = tarif pajak x (NJOP – NJOPTKP). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tarif PBB-P2 yang ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% dan ditetapkan dengan peraturan daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dasar perhitungan besarnya PBB terutang tidak menggunakan NJKP melainkan hanya NJOP, inilah yang membedakan dasar perhitungan PBB terutang antara Undang-Undang lama (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994) dengan Undang-Undang yang baru (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009). Tarif PBB-P2 yang ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% tarif tersebut sesuai yang ditetapkan oleh peraturan daerah (Isnanto, 2014).

### 2.1.3 Efisiensi

Efisiensi secara umum merupakan pencapaian *output* yang maksimum dengan penggunaan input yang minimum atau penggunaan *input* yang minimum untuk mencapai output yang maksimum. Efisiensi merupakan hubungan antara barang dan jasa (*output*) yang dihasilkan sebuah kegiatan atau aktivitas dengan sumber daya (*input*) yang ditetapkan (Nordinawan dan Ayuningtyas, 2016). Efisiensi adalah biaya yang dipakai pemerintah daerah dalam memberikan pelayanan jasa dengan tujuan mendapatkan keuntungan layak pada proses penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian dibandingkan dengan jumlah keuntungan keseluruhan, serta perbandingan bersama target. Efisiensi merupakan perbandingan *output/input* yang dikaitkan dengan standar kinerja atau target yang telah ditetapkan (Mardiasmo, 2011).

Efisiensi merupakan perbandingan yang terbaik antara input (masukan) dan output (keluaran) (Hasibuan, 2004). Efisiensi merupakan ketetapan atau cara untuk mengelolah pajak (tidak membuang biaya, kemampuan menjalankan tugas pemungutan dengan baik, penggunaan jumlah tenaga/bahan yang sesuai dengan standar) yang telah ditetapkan dan perbandingan antara input dan output dalam suatu proses (Halim, 2004). Berdasarkan pengertian efisiensi yang dimaksudkan untuk PAD di dalam pengertian efisiensi penerimaan PBB adalah perbandingan antara besarnya biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB yang diterima (Halim, 2001). Jadi, efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah perbandingan antara penggunaan input yang dikeluarkan dibandingkan dengan output yang diterima. Efisiensi penerimaan PBB berfokus pada besarnya biaya operasional pemungutan PBB yang dikeluarkan untuk memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB di suatu daerah dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB yang diterima di suatu daerah.

Indikator efisiensi penerimaan PBB menggambarkan hubungan antara masukan sumber daya oleh suatu unit organisasi (misalnya: staf, upah, biaya administratif) dan keluaran yang dihasilkan (Mardiasmo, 2011). Indikator tersebut memberikan informasi tentang konversi masukan atau input menjadi keluaran atau output (seperti: efisiensi dari proses internal). Indikator efisiensi juga mengukur besar atau kecilnya tingkat efisiensi yang digunakan untuk memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB yang terjadi di suatu daerah. Rumus yang digunakan untuk menghitung besar atau kecilnya tingkat efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di suatu daerah sebagai berikut:

$$\text{Efisiensi Penerimaan PBB} = \frac{\text{Biaya Operasional Pemungutan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan PBB}} \times 100\%$$

Pencapaian efisiensi suatu organisasi atau program atau kegiatan harus dilakukan tanpa mengabaikan tujuan organisasi. Untuk mencapai efisiensi perlu dilakukan perbaikan secara terus menerus. Semakin kecil nilai rasio efisiensi ini maka semakin baik kinerja pemerintah daerah dalam melakukan pemungutan pendapatan daerah. Untuk menentukan efisien tidaknya pemungutan dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat dilihat dari kinerja pemerintah daerah dalam melakukan pemungutan (Halim, 2001). Pemungutan dikategorikan efisien apabila rasio yang dicapai kurang dari 1 atau dibawah 100%, sehingga semakin kecil rasio efisiensi berarti kinerja pemerintah daerah semakin baik. Indikator efisiensi menggambarkan hubungan antara masukan sumber daya oleh suatu unit organisasi dan keluaran yang dihasilkan. Indikator tersebut memberikan informasi tentang konversi masukan menjadi keluaran (Mardiasmo, 2011). Rasio efisiensi menggambarkan efisiensi pengeluaran biaya di dalam merealisasikan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di suatu daerah yang direncanakan dibandingkan dengan target yang ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan potensi rill yang ada di suatu daerah.

Perhitungan rasio ini akan diterapkan dalam perhitungan terhadap efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di suatu daerah. Untuk itu pemerintah daerah perlu menghitung secara cermat berapa besarnya biaya yang dikeluarkan untuk merealisasikan seluruh pendapatan yang diterimanya sehingga dapat diketahui apakah kegiatan pemungutan pendapatannya tersebut efisien atau tidak efisien. Hal itu perlu karena, meskipun pemerintah daerah berhasil merealisasikan penerimaan pendapatan sesuai dengan target yang ditetapkan, namun keberhasilan itu kurang memiliki arti apabila ternyata biaya yang dikeluarkan untuk merealisasikan target penerimaan pendapatannya lebih besar daripada realisasi pendapatan yang diterimanya. Untuk mengukur

persentase tingkat efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di suatu daerah, maka digunakanlah kriteria nilai efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan pada tabel 2.1 sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
**Kriteria Nilai Efisiensi Penerimaan PBB**

Persentase (%)	Kriteria
<5	Sangat Efisien
5-10	Efisien
11-20	Cukup Efisien
21-30	Kurang Efisien
>30	Tidak Efisien

Sumber: (Mahmudi, 2016)

Berikut ini penjelasan lengkap kriteria nilai efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan menggunakan persentase antara lain: apabila persentase yang dicapai lebih dari 30% maka termasuk ke dalam kriteria tidak efisien, apabila persentase yang dicapai antara 21% - 30% maka termasuk ke dalam kriteria kurang efisien, apabila persentase yang dicapai antara 11% - 20% maka termasuk ke dalam kriteria cukup efisien, apabila persentase yang dicapai antara 5%-10% maka termasuk ke dalam kriteria efisien, dan apabila persentase yang dicapai kurang dari 5% maka termasuk ke dalam kriteria sangat efisien. Kriteria nilai efisiensi penerimaan PBB menggambarkan efisiensi pengeluaran biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB yang diterima. Untuk mencapai tingkat efisiensi yang ditargetkan perlu dilakukan perbaikan secara terus menerus oleh pemerintah daerah setiap tahun. Hal itu bisa dilihat dari Semakin kecil nilai rasio efisiensi penerimaan PBB yang dicapai maka semakin baik pula kinerja pemerintah daerah dalam melakukan pemungutan pajak daerah untuk bisa meningkatkan penerimaan PAD di suatu daerah.

Tingkat efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan perbandingan antara biaya operasional pemungutan PBB yang

dikeluarkan dengan realisasi penerimaan PBB yang diterima. Penilaian tingkat efisiensi penerimaan PBB digunakan untuk melihat seberapa baik kinerja pemungut PBB di dalam menggunakan biaya operasional pemungutan PBB yang dikeluarkan untuk memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB dan bisa digunakan untuk dijadikan dasar di dalam menentukan berapa besarnya biaya operasional pemungutan PBB yang dianggarkan pada tahun berikutnya yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Jadi apabila tujuan yang ingin dicapai tidak sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, maka efisiensi penerimaan PBB itu bisa dikatakan kurang efisien dan apabila tujuan yang ingin dicapai sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, maka efisien penerimaan PBB itu bisa dikatakan efisien. Perhitungan tingkat efisiensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bertujuan untuk mengetahui besarnya biaya operasional pemungutan PBB yang dikeluarkan dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB yang diterima.

Oleh karena itu, jika persentase tingkat efisiensi penerimaan PBB yang dicapai semakin besar, maka dapat diartikan bahwa semakin tidak efisien penerimaan PBB di suatu daerah, dan sebaliknya jika persentase tingkat efisiensi penerimaan PBB yang dicapai semakin kecil, maka semakin efisien penerimaan PBB di suatu daerah. Untuk mencapai tingkat efisiensi penerimaan PBB yang sangat efisien perlu dilakukan perbaikan secara terus menerus. Untuk itu pemerintah daerah perlu menghitung secara cermat berapa besarnya biaya yang dikeluarkan untuk merealisasikan seluruh pendapatan yang diterimanya sehingga dapat diketahui apakah kegiatan pemungutan pendapatannya tersebut efisien atau tidak efisien. Hal itu perlu dilakukan karena meskipun pemerintah daerah berhasil merealisasikan penerimaan pendapatan sesuai dengan target yang ditetapkan, namun keberhasilan itu kurang memiliki arti apabila ternyata

biaya yang dikeluarkan untuk merealisasikan target penerimaan pendapatannya lebih besar daripada realisasi pendapatan yang diterimanya.

#### **2.1.4 Efektivitas**

Efektivitas secara umum merupakan suatu ukuran yang digunakan untuk mengukur sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan atau target yang ditetapkan. Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya (Ulum, 2012). Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan. Efektivitas berfokus pada pencapaian hasil. Efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah pekerjaan tepat pada waktunya (Abdurrahmat, 2003). Efektivitas merupakan ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi dalam mencapai tujuan (Mardiasmo, 2011). Jika tujuan daerah yang ditetapkan berhasil dicapai dengan baik oleh pemerintah daerah, maka daerah tersebut dikatakan telah efektif di dalam mengelola penerimaan PBB.

Efektivitas adalah suatu ukuran yang digunakan untuk mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak yang diterima dengan target penerimaan pajak yang ditetapkan. Berdasarkan pengertian efektivitas yang dimaksudkan untuk PAD di dalam pengertian efektivitas penerimaan PBB adalah kemampuan pemerintah daerah di dalam merealisasikan penerimaan PBB yang diterima dibandingkan dengan target penerimaan PBB yang ditetapkan (Halim, 2001). Jadi, efektivitas penerimaan PBB adalah suatu ukuran yang digunakan untuk mengukur hubungan antara realisasi penerimaan PBB yang diterima oleh suatu daerah dengan target penerimaan PBB yang ditetapkan oleh pemerintah

daerah. Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berfokus pada pencapaian hasil yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Indikator efektivitas penerimaan PBB menggambarkan jangkauan akibat dan dampak dari keluaran program dalam mencapai tujuan program yang sudah ditetapkan sebelumnya oleh suatu organisasi. Semakin besar kontribusi keluaran yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja yang dilakukan suatu unit organisasi (Mardiasmo, 2011). Rumus yang digunakan untuk menghitung besar atau kecilnya tingkat efektivitas penerimaan PBB di suatu daerah sebagai berikut:

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

Pemungutan atau penerimaan PBB dikatakan efektif apabila rasio yang dicapai minimal sebesar 1 atau 100% sehingga semakin tinggi rasio efektivitas berarti menggambarkan pemungutan PBB yang semakin baik (Halim, 2001). Efektivitas penerimaan PBB menggambarkan kemampuan pemerintah daerah di dalam merealisasikan penerimaan PBB yang diterima dibandingkan dengan target penerimaan PBB yang ditetapkan berdasarkan potensi riil yang ada di suatu daerah. Efektivitas adalah pengukuran tercapainya tujuan yang ditetapkan. Untuk mengukur persentase tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di suatu daerah, maka digunakan kriteria nilai efektivitas penerimaan PBB yang ditetapkan pada tabel 2.2 sebagai berikut:

**Tabel 2.2**  
**Kriteria Nilai Efektivitas Penerimaan PBB**

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

Sumber: (Adelina, 2012)

Berikut ini penjelasan lengkap kriteria nilai efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan menggunakan persentase antara lain: apabila persentase yang dicapai kurang dari 60% maka termasuk ke dalam kriteria tidak efektif, apabila persentase yang dicapai antara 60% - 80% maka termasuk ke dalam kriteria kurang efektif, apabila persentase yang dicapai antara 80% - 90% maka termasuk ke dalam kriteria cukup efektif, apabila persentase yang dicapai antara 90%-100% maka termasuk ke dalam kriteria efektif, dan apabila persentase yang dicapai melebihi 100% maka termasuk ke dalam kriteria sangat efektif. Kriteria rasio penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) digunakan untuk melihat seberapa efektif penerimaan PBB di suatu daerah.

Kriteria nilai efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menggambarkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diterima dengan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan. Untuk mencapai tingkat efektivitas yang ditargetkan perlu dilakukan perbaikan secara terus menerus oleh pemerintah daerah setiap tahun. Hal itu bisa dilihat dari Semakin besar nilai rasio efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dicapai maka semakin baik pula kinerja pemerintah daerah dalam melakukan pemungutan pajak daerah untuk bisa meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di suatu daerah.

Tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan perbandingan antara realisasi penerimaan PBB yang diterima dengan besarnya target penerimaan PBB yang ditetapkan. Penilaian tingkat efektivitas penerimaan PBB digunakan untuk melihat seberapa baik kinerja pemungut PBB di dalam memperoleh, mengelolah, dan melaksanakan proses penerimaan PBB dan bisa digunakan untuk dijadikan dasar di dalam menentukan berapa besarnya target penerimaan PBB pada tahun berikutnya yang ditetapkan

oleh pemerintah daerah. Jadi apabila tujuan yang ingin dicapai tidak sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, maka efektivitas penerimaan PBB itu bisa dikatakan kurang efektif dan apabila tujuan yang ingin dicapai oleh pemerintah daerah sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, maka efektivitas penerimaan PBB itu bisa dikatakan efektif. Perhitungan tingkat efektivitas penerimaan PBB bertujuan untuk mengetahui besarnya realisasi penerimaan PBB yang diterima dibandingkan dengan besarnya target penerimaan PBB yang ditetapkan.

Oleh karena itu, jika persentase tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dicapai semakin besar, maka dapat diartikan bahwa semakin efektif penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di suatu daerah, dan sebaliknya jika persentase tingkat efektivitas penerimaan PBB yang dicapai semakin kecil, maka semakin tidak efektif penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di suatu daerah. Untuk mencapai tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sangat efektif, perlu dilakukan perbaikan secara terus menerus. Untuk itu pemerintah daerah perlu mengatasi berbagai hambatan yang dihadapi di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di suatu daerah.

## **2.2 Tinjauan Empiris**

Penelitian pertama dilakukan oleh Rudi Saputro, Nengah Sudjana, Devi Farah Azizah (2014), meneliti tentang Efektifitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap peningkatan PAD (studi pada DPPK Kota Surabaya). Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kuantitatif. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa Rata-rata tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perkotaan Surabaya pada saat

dikelola oleh DJP (2009-2010) menunjukkan hasil yang lebih baik dibandingkan pada saat Pajak Bumi dan Bangunan (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. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Surabaya terhadap Pajak Daerah dan PAD Kota Surabaya dalam tiga tahun periode 2011-2013 selalu mengalami penurunan. Rata-rata kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pajak Daerah sebesar 31,10% dengan kriteria nilai interpretasi cukup baik, sedangkan rata-rata kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perkotaan terhadap PAD sebesar 25,24% dengan kriteria nilai interpretasi sedang. Pendaerahan PBB Perkotaan Surabaya pada tahun 2011 membawa dampak yang baik terhadap penerimaan PAD Kota Surabaya, tingkat kontribusi yang diberikan, serta laju pertumbuhan.

Penelitian kedua dilakukan oleh Brenda Tirie, Jullie J. Sondakh, Stanley Kho Walandouw (2016), meneliti tentang Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber PAD di Kota Tomohon, Manado, dan Bitung. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kuantitatif. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber PAD di Kota Tomohon, Manado, dan Bitung, berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan menghasilkan, efektivitas penerimaan PBB yang berhasil dicapai di Kota Bitung sebesar 116.67% (sangat efektif) lebih tinggi dibandingkan Kota Manado sebesar 86.83% (cukup efektif) dan Kota Tomohon 97.24% (efektif). Ini berarti bahwa Kota Bitung dalam Efektivitas PBB selama 2 tahun terakhir mengalami peningkatan atau pertumbuhan yang lebih baik. Kalau

kontribusi dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) rata-rata terhadap PAD Kota Tomohon 12.34% (Kurang) dan Kota Bitung 10.99% (Kurang) lebih tinggi dibandingkan Kota Manado sebesar 9.89% (Sangat Kurang). Hal tersebut menunjukkan bahwa pemerintah Kota Tomohon, Kota Bitung dan Kota Manado kurang serius dalam memanfaatkan dan mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta faktor-faktor yang lain yang mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Tomohon, Manado, dan Bitung.

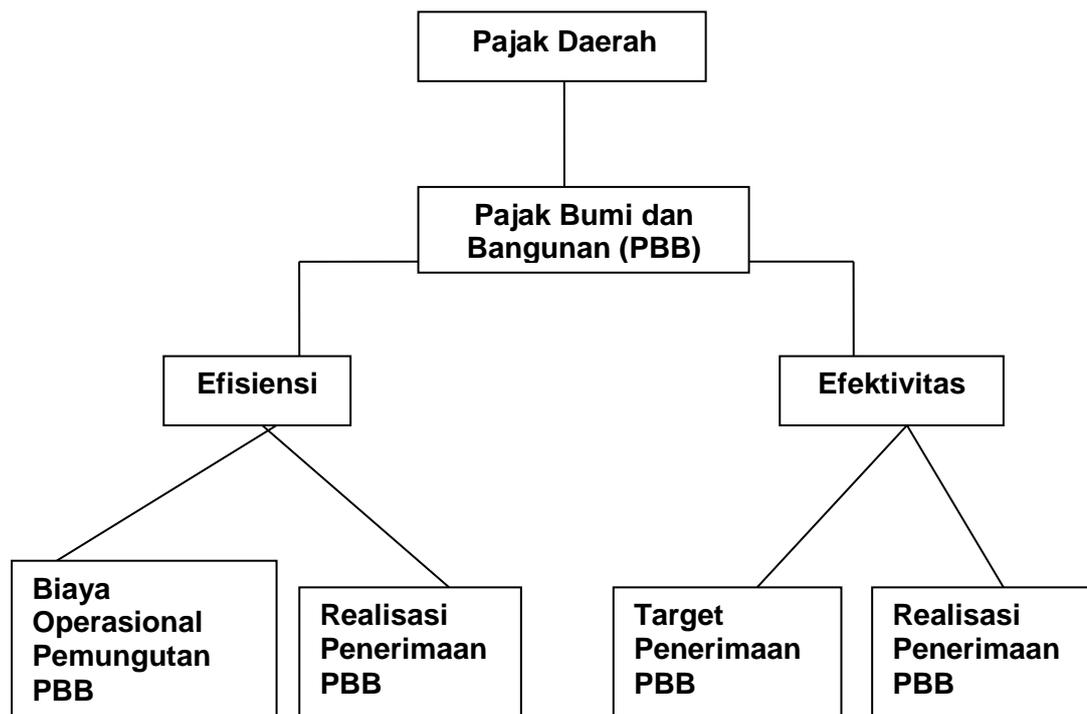
Penelitian ketiga yang dilakukan oleh Siti Masito (2018), meneliti tentang Analisis Efisiensi, Efektivitas, Dan Kontribusi PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Deskriptif Di Badan Keuangan Daerah Kabupaten Banyumas. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kuantitatif. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa: Tingkat Efisiensi penerimaan PBB-P2 Kabupaten Banyumas tahun 2013-2016 secara keseluruhan menunjukkan kriteria nilai interpretasi sangat efisien, dengan rata-rata sebesar 4,62% yang berarti bahwa Kabupaten Banyumas telah baik dan optimal dalam memanfaatkan biaya pemungutan, sehingga semakin efisien organisasi itu berjalan. Tingkat Efektivitas penerimaan PBB-P2 Kabupaten Banyumas tahun 2013-2016 secara keseluruhan menunjukkan kriteria nilai interpretasi sangat efektif, dengan rata-rata sebesar 110,46%, yang berarti bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas telah berhasil mencapai tujuan dalam merealisasikan pajak PBB-P2 sehingga dikatakan telah berjalan dengan efektif. Kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap PAD Kabupaten Banyumas tahun 2013-2016 secara keseluruhan menunjukkan kriteria nilai interpretasi kurang, dengan rata-rata sebesar 9,97%. Hal ini menunjukkan bahwa Kabupaten Banyumas kurang dalam mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan PBB-P2

yang menyebabkan kontribusi terhadap PAD masih kurang. Tingkat kontribusi semakin menurun setiap tahunnya, hal ini karena realisasi PAD selalu meningkat setiap tahunnya, akan tetapi realisasi PBB-P2 masih bersifat fluktuatif. Jumlah PAD di Kabupaten Banyumas tidak hanya dipengaruhi oleh penerimaan PBB-P2 saja. Apabila dibandingkan dengan komponen sumber PAD yang lain.

### 2.3 Kerangka Pemikiran

Untuk mengetahui dan memperoleh gambaran secara jelas mengenai "Efisiensi dan Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kota Makassar", dapat dilihat pada kerangka pemikiran dibawah ini:

**Gambar 2.1 : Kerangka Pemikiran**



Pada kerangka pemikiran ini menunjukkan bahwa efisiensi dan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar menggambarkan hasil kinerja dari BAPENDA Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB di Kota Makassar. Dimana, untuk

bisa mengukur kinerja BAPENDA Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB di Kota Makassar bisa diketahui dengan cara, melakukan penilaian terhadap efisiensi dan efektivitas penerimaan PBB di Kota Makassar. Penilaian terhadap efisiensi dan efektivitas penerimaan PBB di Kota Makassar perlu dilakukan agar bisa mengukur besar atau kecilnya tingkat efisiensi dan tingkat efektivitas penerimaan PBB di Kota Makassar. Dimana, pengukuran terhadap tingkat efisiensi dan tingkat efektivitas penerimaan PBB perlu dilakukan untuk bisa menilai bagaimana kinerja BAPENDA Kota Makassar di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan PBB di Kota Makassar.

Peran penerimaan dari pajak daerah dalam sistem pembangunan di daerah sangatlah penting karena penerimaan pajak daerah sangat bergantung pada pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak, baik yang dilakukan oleh orang pribadi maupun badan usaha atas hasil yang diterimanya. Selain itu, salah satu jenis penerimaan pajak daerah yang berpotensi meningkatkan penerimaan pajak daerah bersumber dari PBB. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu jenis penerimaan pajak daerah yang sangat berpotensi untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah di masing-masing daerah yang ada di Indonesia. Di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan dari PBB di Kota Makassar, BAPENDA Kota Makassar memerlukan biaya yang akan dikeluarkan sebagai biaya operasional pemungutan PBB di dalam memperoleh dan mengelolah penerimaan dari PBB di Kota Makassar, hal itu perlu dilakukan agar BAPENDA Kota Makassar bisa memperoleh dan mengelolah penerimaan dari PBB di Kota Makassar dengan lebih efisien dan lebih efektif lagi. Sehingga dapat meningkatkan penerimaan PBB di Kota Makassar.

## **2.4 Hipotesis**

Berdasarkan pembahasan dari tinjauan teoritis sebelumnya, maka hipotesis penelitian ini sebagai berikut:

1. Diduga tingkat efisiensi penerimaan PBB kriterianya sudah efisien
2. Diduga tingkat efektivitas penerimaan PBB kriterianya sudah efektif