

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Pajak Daerah

2.1.1. Definisi Pajak Daerah

Definisi Pajak Daerah menurut (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2009) Pasal 1 Angka 10, yaitu, “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.”

Menurut (Mardiasmo, 2009) juga menjelaskan, “Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan Daerah dan pembangunan Daerah.”

Dengan demikian menurut (Rompis et al., 2015), “Pajak daerah merupakan pajak yang telah ditetapkan dan dipungut oleh pemerintah daerah dengan Peraturan Daerah (PERDA), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran rumah tangga pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah dan tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).”

Pajak Daerah merupakan pungutan wajib yang dibayarkan penduduk suatu daerah tertentu kepada pemerintah daerah yang akan digunakan untuk kepentingan pemerintahan daerah dan kepentingan umum. Pajak daerah berlaku pada provinsi dan kabupaten/kota. Penduduk yang melakukan pembayaran pajak tidak akan merasakan manfaat dari pajak daerah secara langsung karena akan digunakan untuk kepentingan umum seperti pembangunan jalan, jembatan, pembukaan lapangan kerja baru, dll, Bukan untuk memenuhi kepentingan individu. (Sari et al., 2018)

Pajak Daerah sebagai salah satu Pendapatan Asli Daerah diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah, untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, daerah mampu melaksanakan otonomi, yaitu mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. (Sabil, 2017)

2.1.2. Jenis Pajak Daerah

Jenis pajak daerah di dalam (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2009), terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)

Pajak Kendaraan Bermotor adalah pajak atas kepemilikan dan atau penguasaan kendaraan bermotor. Kendaraan bermotor yang dimaksud adalah semua kendaraan beroda beserta gandengannya yang digunakan di semua jenis jalan darat, dan digerakan oleh peralatan teknik berupa motor atau peralatan lainnya yang berfungsi untuk mengubah suatu sumber daya energi tertentu menjadi tenaga gerak kendaraan bermotor yang bersangkutan,

termasuk alat-alat berat dan alat-alat besar yang dalam operasinya menggunakan roda dan motor dan tidak melekat secara permanen serta kendaraan bermotor yang dioperasikan di air.

b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)

Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau pemasukan ke dalam badan usaha.

c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)

Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penggunaan bahan bakar kendaraan bermotor. Bahan Bakar Kendaraan Bermotor yang dimaksud adalah semua jenis bahan bakar cair atau gas yang digunakan untuk kendaraan bermotor.

d. Pajak Air Permukaan

Pajak Air Permukaan adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air permukaan. Air permukaan yang dimaksud adalah semua air yang terdapat pada permukaan tanah, tidak termasuk air laut, baik yang berada di laut maupun di darat.

e. Pajak Rokok

Pajak Rokok adalah pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh Pemerintah.

2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:

a. Pajak Hotel

Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait

lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).

b. Pajak Restoran

Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran. Restoran yang dimaksud adalah fasilitas penyedia makanan dan/atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga rumah makan, kafetaria, kantin, warung, bar, dan sejenisnya termasuk jasa boga/catering.

c. Pajak Hiburan

Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan. Hiburan yang dimaksud adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran.

d. Pajak Reklame

Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame. Reklame yang dimaksud adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang, jasa, orang, atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan, dan/atau dinikmati oleh umum

e. Pajak Penerangan Jalan

Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.

f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Bukan Batuan

Pajak Mineral Bukan Logam dan Bukan Batuan adalah pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan bukan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan.

g. Pajak Parkir

Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor. Parkir yang dimaksud adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.

h. Pajak Air Tanah

Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah. Air tanah yang dimaksud adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.

i. Pajak Sarang Burung Walet

Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet. Burung walet adalah satwa yang termasuk marga *colloccallia*, yaitu *colloccallia fuchliap haga*, *colloccallia maxina*, *colloccallia esculanta*, dan *colloccallia linchi*.

j. Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan 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. Bumi yang dimaksud adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Bangunan yang dimaksud adalah konstruksi teknik

yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

k. **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimaksud adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

2.2. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

2.2.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) 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. Yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan yang dimaksud bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan pedalaman dan atau laut. PBB Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang baru diterapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. (Siahaan, 2016)

2.2.2. Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota

Dasar pemikiran dan alasan pokok dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain: Pertama, berdasarkan teori, PBB-P2 lebih bersifat lokal (*local origin*), visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit taxlinkprinciple*). Kedua, pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Ketiga, untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (*public services*), akuntabilitas, dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2. Keempat, berdasarkan praktek di banyak negara, PBB-P2 atau *Property Tax* termasuk dalam jenis *local tax*. (Mou, 2018)

Menurut (Renaningsih, 2015), Tujuan dari pengalihan PBB-P2 ini adalah untuk meningkatkan *local taxing power* pada kabupaten/kota, seperti:

1. Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah. Karena jenis Pajak Daerah bertambah, maka Objek Pajak daerah pun akan bertambah, misalnya Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB menjadi Pajak Daerah). Yang sebelumnya Pajak Daerah (khususnya Pajak Kabupaten/Kota) hanya terdiri dari 8 jenis pajak, yaitu Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Air Tanah, dan Pajak Parkir. Setelah adanya peralihan, Pajak Daerah bertambah 3 jenis, yaitu Pajak Sarang Burung Walet, PBB-P2, dan BPHTB, menjadi 11 jenis pajak.

3. Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah. Setiap Kabupaten/Kota diberikan kewenangan untuk menetapkan tarif PBB nya masing-masing.
4. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah. Keuntungan yang didapat oleh Pemerintah Kabupaten/Kota atas peralihan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 180 Angka 5, masa transisi pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013. Walaupun telah ditetapkan menjadi salah satu jenis pajak kabupaten/kota, tetapi sepanjang pada suatu kabupaten/kota belum ada Perda tentang PBB-P2, pemungutan PBB tetap menjadi kewenangan pemerintahan pusat sampai dengan 31 Desember 2013. Namun selama masa transisi tersebut suatu kabupaten/kota yang telah siap dapat segera melakukan pemungutan PBB-P2 dengan terlebih dahulu menetapkan Peraturan Daerah (Perda) tentang PBB-P2 sebagai dasar hukum pemungutan. Dan apabila sampai dengan tanggal 31 Desember 2013 suatu kabupaten/kota 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 PBB-P2. (Siahaan, 2016)

Menurut (Siahaan, 2016), “Pengenalan PBB Perdesaan dan Perkotaan tidak mutlak ada pada seluruh daerah kabupaten/kota yang ada di Indonesia. Hal ini berkaitan dengan kewenangan yang diberikan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk mengenakan atau tidak mengenakan suatu jenis pajak kabupaten/kota. Karena itu untuk dapat dipungut pada suatu daerah kabupaten/kota, maka pemerintah kabupaten/kota harus terlebih dahulu menerbitkan Perda tentang PBB Perdesaan dan

Perkotaan yang akan menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan.”

2.2.3. Dasar Hukum Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

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 menurut (Siahaan, 2016) adalah:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan
3. Keputusan bupati/walikota yang mengatur tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai aturan pelaksana peraturan daerah tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan pada kabupaten/kota yang bersangkutan

2.2.4. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Objek pajak dari PBB Perdesaan dan Perkotaan, adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di wilayah perdesaan dan perkotaan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Yang dimaksud dengan “kawasan” adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan di tanah yang diberi hak

guna usaha perkebunan, tanah yang diberi hak pengusahaan hutan, dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan. (Siahaan, 2016)

Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan itu masih dikelola oleh pemerintah pusat dengan dipungutnya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB-P3).

Dalam (Siahaan, 2016), pengenaan PBB-P2 termasuk dalam pengertian bangunan yang menjadi objek pajak adalah:

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplesemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
2. Jalan tol
3. Kolam renang
4. Pagar mewah
5. Tempat olahraga
6. Galangan kapal, dermaga
7. Taman mewah
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
9. Menara

Dalam (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2009) Pasal 77 Ayat 1, ditetapkan bahwa yang menjadi objek pajak PBB-P2 adalah “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.”

Penggunaan kata dan atau berarti ada tiga kemungkinan objek pajak, yaitu bumi (saja), bangunan (saja), serta bumi dan bangunan. Objek pajak berupa bumi

saja dapat dengan mudah ditemui, misalnya tanah kosong, sawah, ladang, kebun, dan objek sejenis lainnya. Objek pajak berupa bumi dan bangunan juga dapat dengan mudah ditemui, misalnya rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang dimiliki oleh seseorang, bangunan Gedung beserta tanah tempat bangunan berdiri, dan objek sejenis lainnya. Mungkin yang sedikit sulit dipahami adalah adanya objek pajak yang hanya berupa bangunan (tanpa bumi). Apabila melihat ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 77 Ayat 1, pengenaan PBB atas objek yang berupa bangunan saja memang dimungkinkan, walaupun dalam praktik hal ini jarang ditemui. Satu hal yang harus dipahami bahwa yang dimaksud dengan objek pajak bangunan (saja) tidak berarti bangunan dimaksud tidak melekat (dibangun) di atas tanah atau perairan. Bangunan tersebut pada dasarnya melekat secara tetap di atas tanah, tetapi kepemilikan dan atau penguasaan atas bangunan dimaksud berbeda dengan kepemilikan dan atau penguasaan atas tanahnya. Hal ini dapat dilihat pada contoh berikut ini. Misalnya sebidang tanah dimiliki oleh Tuan A dimana di atas tanah tersebut telah berdiri sebuah bangunan yang dimiliki oleh Tuan B. Pendirian bangunan tersebut didasarkan pada perjanjian dan izin yang diberikan oleh Tuan A kepada Tuan B, dimana seluruh tanah tetap dimiliki dan dikuasai oleh Tuan A termasuk kewajiban pembayaran pajak juga ada pada Tuan A. Tuan B diizinkan untuk mendirikan bangunan dan memanfaatkannya dengan ketentuan pajak atas bangunan dimaksud harus ditanggung oleh Tuan B. Dalam kasus ini dimungkinkan pengenaan PBB dilakukan secara terpisah, dimana atas keseluruhan tanah dikenakan PBB yang akan ditanggung oleh Tuan A dan atas bangunan dikenakan PBB yang akan ditanggung oleh Tuan B. Apabila hal ini dilakukan maka akan ada dua objek pajak yang terpisah, yaitu objek pajak berupa tanah (saja) dan bangunan (saja). (Siahaan, 2016)

2.2.5. Bukan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pada PBB-P2 tidak semua bumi dan atau bangunan dikenakan pajak. Objek pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 adalah objek pajak yang memenuhi ketentuan di bawah ini menurut (Siahaan, 2016) adalah:

1. Digunakan oleh pemerintah pusat dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.
2. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
4. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak. Termasuk pengertian hutan wisata adalah hutan milik negara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
5. Digunakan oleh perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
6. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

2.2.6. Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Subjek pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi 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. Sementara itu, wajib pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi 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. Hal ini berarti pada pengenaan PBB Perdesaan dan Perkotaan, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri orang yang sama. (Siahaan, 2016)

2.2.7. Dasar Pengenaan, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), Tarif, dan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

1. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Dasar pengenaan PBB-P2 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. (Siahaan, 2016)

Menurut (Siahaan, 2016), penetapan NJOP dapat dilakukan dengan tiga alternatif cara, sebagaimana di bawah ini:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan

untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

- c. Nilai jual pengganti, yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Seperti halnya suatu wilayah yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh bupati/walikota. (Siahaan, 2016)

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

Menurut Pasal 77 Ayat 4 besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 10.000.000 untuk setiap wajib pajak. Hal ini berarti setiap daerah diberi keleluasaan untuk menerapkan besaran NJOPTKP yang dipandang sesuai dengan kondisi daerahnya masing-masing, dengan ketentuan minimal Rp. 10.000.000. Besaran NJOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota. (Siahaan, 2016)

NJOPTKP merupakan suatu batas NJOP di mana wajib pajak tidak terutang pajak. Maksudnya adalah apabila seorang wajib pajak memiliki objek pajak yang nilainya di bawah NJOPTKP, maka wajib pajak tersebut dibebaskan dari pembayaran pajak. Selain itu, bagi setiap wajib pajak yang memiliki objek pajak yang nilainya melebihi NJOPTKP, maka penghitungan NJOP sebagai dasar perhitungan pajak terutang dilakukan dengan terlebih dahulu mengurangi NJOP dengan NJOPTKP. (Siahaan, 2016)

3. **Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, tarif PBB-P2 ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Dalam hal penetapan tarif paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) menurut (Siahaan, 2016), “Hal ini dimaksud untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai kondisi masing-masing daerah kabupaten/kota. Dengan demikian, setiap daerah kota/kabupaten diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tarif pajak yang mungkin berbeda dengan kota/kabupaten lainnya, asalkan tidak lebih dari 0,3% (nol koma tiga persen).”

4. **Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**

Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP. Nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan NJOPTKP sebesar sepuluh juta rupiah. (Siahaan, 2016)

Secara umum dalam perhitungan PBB-P2 adalah sesuai dengan rumus berikut ini:

$$\begin{aligned}\text{Pajak Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})\end{aligned}$$

$$= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP Bumi} + (\text{NJOP Bangunan} - \text{NJOPTKP}))$$

Contoh Perhitungan:

Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa:

- a. Tanah seluas 800 m^2 dengan harga jual Rp. 300.000,00/ m^2
- b. Bangunan seluas 400 m^2 dengan harga jual Rp. 350.000,00/ m^2
- c. Taman seluas 200 m^2 dengan nilai jual Rp. 50.000,00/ m^2
- d. Pagar sepanjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp. 175.000,00/ m^2

Pada daerah di mana objek pajak berada diketahui tarif PBB-P2 yang diterapkan dalam peraturan daerah dimaksud adalah 0,2%. Berdasarkan data tersebut di atas, dapat dilakukan perhitungan jumlah pokok pajak terutang, sebagaimana di bawah ini:

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

- a. NJOP Bumi: $800 \text{ } m^2 \times \text{Rp. } 300.000 = \text{Rp. } 240.000.000$
- b. NJOP Bangunan
 - 1) Rumah dan garasi

$$= 400 \text{ } m^2 \times \text{Rp. } 350.000$$

$$= \text{Rp. } 140.000.000$$
 - 2) Taman

$$= 200 \text{ } m^2 \times \text{Rp. } 50.000$$

$$= \text{Rp. } 10.000.000$$
 - 3) Pagar

$$= (120 \text{ m} \times 1,5 \text{ m}) \times \text{Rp. } 175.000$$

$$= \text{Rp. } 31.500.000$$

Total NJOP Bangunan	= Rp. 181.500.000
NJOPTKP	= Rp. 10.000.000
Nilai Jual Bangunan Kena Pajak	= Rp. 171.500.000
c. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak	= Rp. 411.500.000
d. Tarif pajak efektif = 0,2%	
e. PBB-P2 terutang	= 0,2% x Rp. 411.500.000 = Rp. 823.000

2.2.8. Tahun Pajak, Saat Terutang, dan Wilayah Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak yang terutang merupakan PBB Perdesaan dan Perkotaan yang harus dibayar oleh wajib pajak dalam tahun pajak menurut ketentuan Peraturan Daerah tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota setempat. Pada pengenaan PBB Perdesaan dan Perkotaan tahun pajak adalah jangka waktu satu tahun kalender. PBB Perdesaan dan Perkotaan dikenakan untuk jangka waktu satu tahun pajak. Dengan demikian, pajak terutang yang dikenakan atas objek pajak untuk tahun pajak misanya 2016 berarti PBB Perdesaan dan Perkotaan terutang untuk jangka waktu 1 Januari sampai 31 Desember 2016. (Siahaan, 2016)

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Penentuan tanggal 1 Januari ini sangat terkait dengan ketentuan tentang tahun pajak, yang menggunakan tahun kalender. Karena tahun kalender selalu dimulai pada tanggal 1 Januari tahun berjalan maka tentunya saat yang menentukan pajak terutang juga tanggal 1 Januari. Dengan demikian segala mutasi atau perubahan atas Objek Pajak yang terjadi setelah tanggal 1 Januari akan dikenakan pajak pada tahun berikutnya. Sebagai contoh, A menjual tanah kepada B

pada tanggal 2 Januari 2010. Kewajiban PBB Tahun 2010 masih menjadi tanggung jawab A. Sejak Tahun Pajak 2011 kewajiban PBB menjadi tanggung jawab B. Perubahan atas Objek Pajak yang terjadi setelah tanggal 1 Januari akan dikenakan pajak pada tahun berikutnya. (Siahaan, 2016)

PBB Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dipungut di wilayah kabupaten/kota yang meliputi letak objek pajak. Hal ini terkait dengan kewenangan pemerintah kabupaten/kota yang hanya terbatas atas bumi dan bangunan yang berlokasi dalam lingkup wilayah administrasinya. (Siahaan, 2016)

2.2.9. Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Untuk memperoleh data objek, dilakukan pendataan objek dan subjek pajak. Pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada kepala daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya tiga puluh hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak. (Siahaan, 2016)

2.2.10. Cara Pemungutan dan Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

1. Cara Pemungutan Pajak

Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan tidak dapat diborongkan.

Yang dimaksud dengan tidak dapat diborongkan adalah bahwa seluruh proses

kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Namun dimungkinkan adanya kerja sama dengan pihak ketiga dalam proses pemungutan pajak, antara lain pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat-surat kepada wajib pajak, atau penghimpunan data objek dan subjek pajak. Kegiatan yang tidak dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga adalah kegiatan penghitungan besarnya pajak yang terutang, pengawasan penyetoran pajak, dan penagihan pajak. (Siahaan, 2016)

2. Penetapan Pajak

Pada dasarnya sistem pemungutan pajak yang diterapkan dalam PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah penetapan oleh kepala daerah (*official assessment*). Hal ini dapat dipahami karena tentunya akan sangat sulit apabila menerapkan sisten *self assessment*, dimana wajib pajak diminta untuk menghitung sendiri besarnya pajak terutang, mengingat tidak mudah untuk menentukan NJOP bumi dan bangunan yang menjadi dasar pengenaan pajak. Penetapan pajak oleh kepala daerah diwujudkan dalam bentuk penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau Surat Ketetapan Pajak Daerah sebagai sarana untuk menagih besarnya pajak terutang. (Siahaan, 2016)

2.2.11. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, dan Surat Tagihan Pajak Daerah

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Berdasarkan data objek dan subjek pajak dalam SPOP yang disampaikan oleh subjek pajak, kepala daerah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). SPPT adalah surat yang digunakan

untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada wajib pajak. (Siahaan, 2016)

2. Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD)

Selain menerbitkan SPPT, dalam keadaan tertentu bupati/walikota dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) terhadap wajib pajak PBB-P2. SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang. (Siahaan, 2016)

Bupati/walikota dapat mengeluarkan SKPD dalam hal sebagai berikut dalam (Siahaan, 2016):

- a. SPOP tidak disampaikan dan setelah wajib pajak ditegur secara tertulis oleh kepala daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran
- b. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

Bentuk, isi, tata cara penerbitan dan penyampaian SPPT dan SKPD ditetapkan oleh bupati/walikota. (Siahaan, 2016)

3. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

Bupati/walikota dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) apabila PBB-P2 dalam tahun berjalan tidak atau kurang bayar dan wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan atau denda. Sanksi administratif berupa bunga dikenakan kepada wajib pajak yang tidak atau kurang bayar pajak terutang. Dengan demikian pajak yang terutang dalam SPPT atau SKPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar dua persen

sebulan dan ditagih melalui STPD. Bentuk, isi, tata cara penerbitan dan penyampaian STPD ditetapkan oleh bupati/walikota. (Siahaan, 2016)

2.2.12. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

PBB Perdesaan dan Perkotaan dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan daerah, misalnya paling lama enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak atau paling lama satu bulan sejak tanggal diterimanya SKPD oleh wajib pajak. Apabila kepada wajib pajak diterbitkan STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, pajak dimaksud harus dilunasi paling lambat satu bulan sejak diterbitkan. (Siahaan, 2016)

Pembayaran PBB Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dilakukan ke kas daerah, bank, atau tempat lain yang ditunjuk oleh bupati/walikota sesuai waktu yang ditentukan dalam SPPT atau SKPD. Apabila pembayaran pajak dilakukan di tempat lain yang ditunjuk maka hasil penerimaan pajak harus dietor ke kas daerah paling lambat 1 x 24 jam atau dalam waktu yang ditentukan oleh bupati/walikota. Apabila tanggal jatuh tempo pembayaran pada hari libur maka pembayaran dilakukan pada hari kerja berikutnya. (Siahaan, 2016)

Kepada wajib pajak yang melakukan pembayaran pajak diberikan tanda bukti pembayaran dan dicatat dalam buku penerimaan. Hal ini harus dilakukan oleh petugas tempat pembayaran pajak untuk tertib administratif dan pengawasan penerimaan pajak. Dengan demikian, pembayaran pajak akan mudah terpantau oleh petugas pemerintah daerah. Bentuk, isi, ukuran pada buku penerimaan dan tanda

bukti pembayaran pajak ditetapkan dengan keputusan bupati/walikota. (Siahaan, 2016)

Dalam keadaan tertentu bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur pembayaran PBB Perdesaan dan Perkotaan terutang dalam kurun waktu tertentu setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan. Pemberian persetujuan untuk mengangsur pembayaran pajak diberikan atas permohonan wajib pajak. Angsuran pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan secara teratur dan berturut-turut dengan dikenakan bunga sebesar dua persen sebulan dari jumlah pajak yang belum atau kurang dibayar. Selain memberikan persetujuan mengangsur pembayaran pajak, bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk menunda pembayaran pajak terutang dalam kurun waktu tertentu setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan. Pemberian persetujuan untuk menunda pembayaran pajak diberikan atas permohonan wajib pajak, dengan dikenakan bunga sebesar dua persen sebulan dari jumlah pajak yang belum atau kurang dibayar. Persyaratan untuk dapat mengangsur atau menunda pembayaran pajak serta tata cara pembayaran angsuran ditetapkan dengan keputusan bupati/walikota. (Siahaan, 2016)

2.2.13. Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai. Dikatakan efektif apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (*spending wisely*). Semakin besar output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu organisasi. (Mahmudi, 2010).

Efektivitas adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak dengan potensi atau target penerimaan pajak itu sendiri. Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan Pajak Bumi dan Bangunan dengan potensi atau target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. (Saputro et al., 2014)

Menurut (Halim, 2004), rumus yang digunakan dalam menghitung tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah sebagai berikut:

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

Pengukuran tingkat interpretasi nilai efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat diukur berdasarkan kriteria berikut ini:

Tabel II.1
Interpretasi Nilai Efektivitas

Presentasi Efektivitas	Klasifikasi Kriteria Efektivitas
>100%	Sangat Efektif
90 – 100%	Efektif
80 – 90%	Cukup Efektif
60 – 80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No 690.900.327 tahun 1966

2.2.14. Anggaran

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, setiap tahun pemerintah daerah menyusun yang namanya anggaran pendapatan dan belanja yang disebut Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Produk hukum dalam APBD adalah Peraturan Daerah (Perda). Terkait *budget* (anggaran) sering disalah artikan dengan sesuatu yang nyata atau mutlak. Meskipun sudah disahkan dan menjadi produk

hukum, angka dalam anggaran yang sudah disahkan dan sudah menjadi produk hukum tersebut bukanlah angka yang pasti. Angka tersebut hanya estimasi perhitungan diatas kertas yang ditetapkan sebelum tahun anggaran yang bersangkutan. Misalnya penetapan anggaran untuk tahun 2019, itu sudah disajikan terlebih dahulu misalkan pada akhir tahun 2018. Dalam realisasinya pada tahun anggaran yang bersangkutan angka dalam anggaran yang sudah diestimasikan tersebut bisa saja terpenuhi, terlampaui, ataupun tidak tercapai hal itu dikarenakan hanya sebuah estimasi atau perkiraan.

Jadi anggaran dalam APBD tersebut bukanlah angka yang riil melainkan hanya sebuah estimasi yang sudah diperhitungkan. Dalam KBBI juga kata “anggaran” memang memiliki makna perkiraan atau perhitungan ataupun juga merupakan taksiran mengenai penerimaan dan pengeluaran kas yang diharapkan untuk periode yang akan datang. Jadi APBD itu sendiri merupakan suatu perkiraan pendapatan dan belanja daerah. Walaupun sifatnya hanya perkiraan, namun dalam membuat perhitungan, pihak-pihak yang menghitungnya tidak boleh melakukannya secara sembarangan.

Anggaran atau perkiraan pendapatan pada prinsipnya menurut (Mahmudi, 2016), “Pada prinsipnya, anggaran pendapatan merupakan batas minimal jumlah pendapatan yang ditargetkan harus diperoleh oleh pemerintah daerah. Pemerintah daerah dikatakan memiliki kinerja pendapatan yang baik apabila mampu memperoleh pendapatan yang melebihi jumlah yang dianggarkan. Sebaliknya apabila realisasi pendapatan di bawah jumlah yang dianggarkan, maka hal itu dinilai kurang baik. Apabila target pendapatan dapat dicapai bahkan melampaui, maka hal itu tidak terlalu mengejutkan karena memang seharusnya demikian. Tetapi jika target pendapatan tidak tercapai, hal ini butuh penelaahan lebih lanjut terkait dengan

penyebab tidak tercapainya target. Selisih lebih realisasi pendapatan merupakan selisih yang menguntungkan (*favourable variance*), sedangkan selisih kurang merupakan selisih yang tidak menguntungkan (*unfavourable variance*).”

2.3. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

2.3.1. Definisi Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli daerah menurut (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, 2004) Pasal 1 Angka 18, menyatakan bahwa “Pendapatan Asli Daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan”

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

Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan daerahnya sendiri. Daerah dituntut untuk berperan aktif dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerahnya. Hal tersebut sebagai upaya untuk menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. (Halim, 2004)

Pendapatan Asli Daerah itu sendiri, dianggap sebagai alternatif untuk memperoleh tambahan dana yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan pengeluaran yang ditentukan oleh daerah sendiri khususnya keperluan rutin. Oleh

karena itu peningkatan pendapatan tersebut merupakan hal yang dikehendaki setiap daerah. Hal ini mengharuskan pemerintah daerah menggali dan meningkatkan pendapatan daerah terutama sumber pendapatan asli daerah. (Sabil, 2017)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi. (Sabil, 2017)

2.3.2. Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Sumber PAD sebagaimana dalam (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, 2004) Pasal 6 Ayat 1, terdiri dari:

1. Pajak Daerah
2. Retribusi Daerah
3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan
4. Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah

2.3.3. Retribusi Daerah

Menurut (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2009), “Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.”

Retribusi adalah pembayaran yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan sebagai imbalan atas pemakaian atau manfaat yang diperoleh secara langsung atas jasa pelayanan, pekerjaan, pemakaian barang, atau ijin yang diberikan pemerintah. (Mbembe, 2018)

Objek retribusi berdasarkan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2009), terdiri dari Jasa Umum, Jasa Usaha, dan Perizinan Tertentu. Retribusi yang dikenakan atas jasa umum digolongkan sebagai Retribusi Jasa Umum, yang dikenakan atas jasa usaha digolongkan sebagai Retribusi Jasa Usaha, dan yang dikenakan atas perizinan digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu.

Beberapa ciri yang melekat pada Retribusi adalah sebagai berikut menurut (Siahaan, 2005):

1. Retribusi merupakan pungutan yang dipungut berdasarkan undang-undang dan peraturan daerah yang berkenaan
2. Hasil penerimaan retribusi masuk ke kas pemerintahan daerah
3. Pihak yang membayar retribusi mendapatkan kontra prestasi (balas jasa) secara langsung dari pemerintahan daerah atas pembayaran yang dilakukannya
4. Retribusi terutang apabila ada jasa yang diselenggarakan oleh pemerintahan daerah yang dinikmati oleh orang atau badan
5. Sanksi yang dikenakan pada retribusi adalah sanksi secara ekonomis, yaitu jika tidak membayar retribusi tidak akan memperoleh jasa yang diselenggarakan oleh pemerintahan daerah

2.3.4. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan

Menurut (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah, 2004), Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan antara lain bagian laba dari BUMD, hasil kerjasama dengan pihak ketiga.

Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan yaitu Hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan merupakan penerimaan daerah yang berasal dari hasil perusahaan milik daerah dan pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. (Halim, 2008)

Menurut (Suharyadi et al., 2018), jenis-jenis Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan meliputi objek pendapatan, yaitu:

1. Bagian Laba Perusahaan Milik Daerah
2. Bagian Laba Lembaga Keuangan Bank
3. Bagian Laba Lembaga Keuangan Non Bank
4. Bagian Laba Penyerahan Modal atau Investasi

2.3.5. Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) Yang Sah

Lain-Lain PAD yang sah sebagaimana dalam (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, 2004) Pasal 6 Ayat 2, terdiri dari:

1. Hasil penjualan kekayaan Daerah yang tidak dipisahkan
2. Jasa giro
3. Pendapatan bunga
4. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah mata uang asing
5. Komisi potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

2.3.6. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap PAD

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya. Jika hasil perbandingannya terlalu kecil berarti pajak daerah terhadap PAD juga kecil. (Mahmudi, 2010)

Menurut (Halim, 2004), rumus untuk menghitung kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi PBB-P2} : \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

Pengukuran tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat diukur berdasarkan kriteria berikut ini:

Tabel II.2
Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Presentasi Kontribusi	Klasifikasi Kriteria Kontribusi
0,00% – 10%	Sangat Kurang
10,10% – 20%	Kurang
20,10% – 30%	Sedang
30,10% – 40%	Cukup Baik
40,10% – 50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber: Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991