

**ANALISIS ASSESMENT SALES RASIO ANTARA NILAI
JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DENGAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) DI BPPRD
KOTA TANJUNGPINANG**

SKRIPSI

Oleh

**MAHARANI OKTAVIYA HARAHAHAP
NIM : 12110124**



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN
TANJUNGPINANG
2019**

**ANALISIS ASSESMENT SALES RASIO ANTARA NILAI
JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DENGAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) DI BPPRD
KOTA TANJUNGPINANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

Oleh

**MAHARANI OKTAVIYA HARAHAP
NIM : 12110124**

PROGRAM STUDI S1-AKUNTANSI



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN
TANJUNGPINANG
2019**

TANDA PERSETUJUAN / PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS ASSESMENT SALES RASIO ANTARA NILAI
JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DENGAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) DI BPPRD
KOTA TANJUNGPINANG**

Ditujukan Kepada :

Panitia Komisi Ujian
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan
Tanjungpinang

Oleh

MAHARANI OKTAVIYA HARAHAHAP

NIM : 12110124

Menyetujui :

Pembimbing Pertama,



Sri Kurnia, SE.Ak.Msi.CA

NIDN. 1020037101 / Lektor

Pembimbing Kedua,



Marina Lidya, S.Pd.M.Pd

NIDN. 1024037602 / Asisten Ahli



Mengetahui,
Ketua Program Studi,

Sri Kurnia, SE.Ak.Msi.CA

NIDN. 1020037101 / Lektor

SKRIPSI BERJUDUL

**ANALISIS ASSESMENT SALES RASIO ANTARA NILAI
JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DENGAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) DI BPPRD
KOTA TANJUNGPINANG**

Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

MAHARANI OKTAVIYA HARAHAP

NIM : 12110124

Telah dipertahankan di Depan Panitia Komisi Ujian
Pada Tanggal Empat Belas Agustus Tahun Dua Ribu Sembilan Belas
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Panitia Komisi Ujian

Menyetujui :

Ketua,



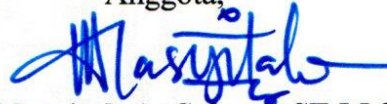
Sri Kurnia, SE.Ak.Msi.CA
NIDN. 1020037101 / Lektor

Sekretaris,



Imran Ilyas, MM
NIDN. 1007036603 / Lektor

Anggota,



Masyitah As Sahara, SE.M.Si
NIDN. 1010109101 / Asisten Ahli

Tanjungpinang, 14 Agustus 2019
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang,
Ketua,



Charly Marlinda, SE.M.Ak.Ak.CA
NIDN. 9910001426 / Lektor

PERNYATAAN

Nama : Maharani Oktaviya Harahap
NIM : 12110124
Tahun Angkatan : 2012
Indeks Prestasi Kumulatif : 3.03
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : Analisis Assesment Sales Rasio antara nilai jual objek Pajak (NJOP) dengan BEA perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di BPPRD Kota Tanjungpinang.

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa seluruh isi dan materi dari skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan rekayasa maupun karya orang lain.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan apabila ternyata di kemudian hari saya membuat pernyataan palsu, maka saya siap di proses sesuai peraturan yang berlaku.

Tanjungpinang, 14 Agustus 2019

Yang Membuat Pernyataan

Mahasiswa



MAHARANI OKTAVIYA HARAHAP
NIM: 12110124

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah atas izinmu ya Allah SWT sebuah Karya istimewa yang sangat sederhana yang kurakit dengan sedemikian rupa ini telah lahir kedunia untuk memenuhi syarat atas kegelaran yang hamba jalani beberapa tahun ini.

Dan kupersembahkan Karyaku ini untuk yang tercinta
Ayah (KASMIR HARAHAHAP (Alm)) & Ibu (NURAMI)

Apa yang kakak dapatkan hari ini, belum mampu membayar semua kebaikan, keringat dan juga air mata bagi ayah dan mamak. Terima kasih atas segala dukungan kalian, baik dalam berbentuk materi maupun moril. Karya ini saya persembahkan untuk kalian sebagai wujud rasa terima kasih atas pengorbanan dan jerih payah ayah dan mamak sehingga kakak dapat menyelesaikan skripsi ini.

MOTTO

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.
“(Q.S Al- Insyirah : 6)”

Kegagalan hanya terjadi bila kita menyerah “(Aspinal)”

Memulai dengan penuh keyakinan menjalankan dengan
penuh keikhlasan menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan
“(Maharani)”

KATA PENGANTAR

Assalamua'alaikum Warahmatullahiwabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat karunia dialah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Strategi Pemungutan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Pemenuhan dan Peningkatan Realisasi dan Target PBB di BPPRD Kota Tanjungpinang” yang disusun untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar sarjana ekonomi strata 1 program studi ekonomi akuntansi. Salawat beriring salam tidak lupa penulis sampaikan kepada Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan sahabat.

Skripsi ini dapat terselesaikan berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Charly Marlinda, SE.M.Ak.Ak.CA selaku ketua STIE Pembangunan Tanjungpinang.
2. Ibu Ranti Utami, SE.Ak.M.si.Ak.CA selaku wakil ketua III, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
3. Ibu Sri Kurnia, SE.Ak.M.Si.CA selaku ketua program studi akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tanjungpinang, dan Pembimbing I yang turut juga membimbing penulis.
4. Ibu Marina Lidya, S.Pd.M.Pd selaku dosen Pembimbing II yang turut membimbing penulis
5. Bapak Ibu dosen dan karyawan/I Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tanjungpinang.
6. Buat kakak ku Wetry terimakasih atas dukungan serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Buat sahabat-sahabatku Nopi, Nurul, Intan, Riana, Gita, Andriani, yang selalu membantu dalam penyusunan skripsi ini.

8. Seluruh staf BPPRD yang telah mengizinkan peneliti untuk melakukan penelitian dan pengambilan data.
9. Yang special untuk suamiku “Adi Agung Wibowo” terimakasih atas semua waktu, pengorbanannya, motivasi dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga apa yang penulis tuangkan dalam skripsi ini dapat menambah informasi dan bermanfaat bagi semua pihak. Kritik dan saran yang membangun dan demi kesempurnaan penulis merupaka harapan penulis dari pembaca. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih.

Tanjungpinang, 14 Agustus 2019

MAHARANI OKTAVIYA HARAHAP
NIM. 12110124

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI UJIAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACK	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Kegunaan Penelitian.....	5
1.5.1 Kegunaan Ilmiah	5
1.5.1 Kegunaan Praktis	6
1.6 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8

2.1	Pengertian Pajak	8
2.2	Fungsi Pajak	10
2.3	Jenis Pajak	13
2.4	Hukum Pajak	16
2.5	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak	19
2.6	Pemungutan Selain Pajak.....	20
2.7	Berakhirnya Hutang Pajak	21
2.8	Perlawanan Terhadap Pajak.....	22
2.9	Pemungutan Pajak	22
2.9.1	Syarat Pemungutan Pajak.....	22
2.9.2	Teori yang Mendukung Pemungutan Pajak	25
2.9.3	Asas Pemungutan Pajak	27
2.10	Tata Cara Pemungutan Pajak	29
2.11	Sistem Pemungutan Pajak.....	30
2.12	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	33
2.12.1	Dasar Hukum Pemungutan BPHTB.....	34
2.12.2	Perhitungan BPHTB.....	43
2.12.3	Hak-hak Wajib Pajak Pada BPHTB.....	44
2.12.4	Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB	47
2.13	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	49
2.14	Kerangka Pemikiran.....	51
2.15	Penelitian Terdahulu	52
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		54
3.1	Jenis Penelitian.....	54
3.2	Jenis Data	54
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	54
3.4.	Teknik Analisis Data.....	56
3.5	Metode Analisis	68
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		60

4.1	Gambaran Umum Kota Tanjungpinang.....	60
4.2	Profil BPPRD Kota Tanjungpinang.....	61
4.3	Pemungutan BPHTB Kota Tanjungpinang.....	65
4.2	Assessment Sales Ratio.....	68
Bab V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	72
5.1	Kesimpulan.....	72
5.2	Saran	73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

CURICULUM VITAE

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 4.3. Realisasi Penerimaan BPHTB	70

DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 2.18 Kerangka Pemikiran.....	52
Gambar 4.2 Bagan Struktur Organisasi	64
Tabel 4.4 Realisasi Penerimaan BPHTB	70

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I Daftar Wawancara
- Lampiran II Laporan Realisasi Penerimaan BPHTB Tahun 2017-2018
- Lampiran III Peraturan Daerah No 7 Tentang Pajak Daerah
- Lampiran IV Laporan Plagiarism Checker X Originality Report
- Lampiran V Curriculum Vitae

ABSTRAK

ANALISIS ASSESMENT SALES RASIO ANTARA NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DENGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI BPPRD KOTA TANJUNGPINANG

Maharani Oktaviya Harahap, 12110124, Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang, maharanioktaviya27@gmail.com

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui assesment sales ratio antara nilai jual objek pajak dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini dilaksanakan di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang.

Metode pengumpulan data yang digunakan dengan membandingkan antara teori-teori yang telah ada dengan data-data yang didapat dari wawancara dan observasi pada instansi tersebut

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa: sales assessment ratio dinilai sudah tidak akurat, hal ini disebabkan jangka waktu pembaharuan perhitungan kembali melalui sales assessment ratio yang udah lama tidak dilakukan.. Penerimaan BPHTB terjadi karena peralihan hak atas tanah dan bangunan yang timbul karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah waris, wasiat. Pada tahun 2017 target penerimaan BPHTB yakni sebesar Rp.19.175.491.053 (127,87 %) pada tahun 2018 target penerimaan BPHTB sebesar Rp. 15.638.440.673 (98,98%) melihat trend penurunan ini ditahun 2019 BPPRD Kota Tanjungpinang melaksanakan sensus PBB guna memperbaharui perhitungan assesment sales ratio pada NJOP dalam PBB

Dari hasil kajian ini, dapat disimpulkan bahwa assesment sales ratio dianggap tidak akurat karena pembaharuan periode perhitungan melalui rasio penilaian penjualan yang belum dilakukan untuk waktu yang lama. Diharapkan bahwa kota Tanjung Pinang BPPRD dapat menilai kembali, terutama di daerah di mana nilai tanah telah meningkat secara substansial.

Kata kunci : Assesment sales ratio, Nilai Jual objek pajak, Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pembimbing I : Sri Kurnia, SE.Ak.M.Si.CA

Pembimbing II : Marina Lidya, S. Pd ,M.Pd

ABSTRACT

ASSESSMENT OF SALES ASSESMENT RATIO BETWEEN THE VALUE OF SELLING TAX OBJECT (NJOP) WITH THE ACQUISITION OF RIGHTS ON LAND AND BUILDING (BPHTB) IN THE BPPRD TANJUNGPINANG CITY

Maharani Oktaviya Harahap, 12110124. Akuntansi., Thesis Of The School Of Economic (STIE) Development Of Tanjungpinang, maharanioktaviya27@gmail.com

This research aims to know the Assessment sales ratio of the value of the selling tax object and the acquisition of rights on land and buildings. This research was conducted in the Government of tax management and regional levy (BPPRD) of Tanjungpinang City. The data collection method is used by comparing the existing theories with the data obtained from interviews and observations to the agency.

The results of this research show that: the sales assessment ratio is already inaccurate, this is due to renewal period of the calculation of the time after the sales assessment ratio is not done. BPHTB's acceptance occurs due to the transition of rights to land and buildings arising from buying and selling, exchanging, grants, beneficiary grants, wills. In 2017 BPHTB target of receiving Rp. 19.175.491.053 (127.87%) In 2018 BPHTB target of receiving Rp. 15,638,440,673 (98.98%) Saw this downtrend in the year 2019 BPPRD Kota Tanjungpinang to implement the PBB census to renew the assessment sales ratio of NJOP in the PBB. The Target budget created by BPPRD Kota Tanjungpinang refers to the current market value condition. However, this is not supported by the renewal of sales assessment ratio which implicates the dismisation target of BPHTB.

From the results of this study, it can be concluded that the assessment of the sales ratio is considered to be inaccurate due to the renewal of the calculation period through the sales assessment ratio which has not been done for a long time. It is hoped that the Tanjung Pinang City BPPRD can reassess, especially in areas where land values have increased substantially

Keywords: *Assessment sales ratio, value selling tax object, customs acquisition of land and building rights.*

Supervisor I : Sri Kurnia, SE.Ak.M.Si.CA
Supervisor II : Marina Lidya, S. Pd ,M.Pd

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Keberadaan Pajak BPHTB sebagai salah satu penyumbang utama PAD yang sangat vital bagi daerah seperti Kota Tanjungpinang dewasa ini masih memenuhi beberapa masalah, diantaranya adalah penentuan NPOP yang belum sepenuhnya mengacu pada nilai pasar riil property, sehingga daerah kehilangan potensi/peluang penerimaan pajak yang seharusnya bias lebih tinggi dari yang diterima selama ini.

Nilai yang dijadikan pelaporan NPOP adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang notabene jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan nilai pasar riil. Dalam kondisi normal, NJOP sebenarnya tidak boleh digunakan sebagai dasar perhitungan NPOP BPHTB karena NJOP merupakan dasar pengenaan PBB. NJOP hanya boleh digunakan sebagai dasar perhitungan NPOP jika harga transaksi atau nilai pasar property yang dilaporkan lebih rendah dari NJOP pada kenyataannya, tidak ada harga atau nilai pasar property di Kota Tanjungpinang yang lebih rendah dari NJOP, sehingga ketika dalam pelaporan NPOP para wajib pajak menggunakan nilai NJOP, maka dapat dipastikan NPOP tersebut tidak sesuai dengan harga atau nilai pasar propertynya. Ketidaksesuaian NPOP terhadap harga transaksi maupun nilai pasar property, berpeluang mengurangi maksimalisasi potensi penerimaan pajak property dalam bentuk pajak BPHTB. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas

tanah dan bangunan yang dipungut berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000.

Dasar yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera pada Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam pasal 6 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, dinyatakan bahwa dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah NJOP.

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Dasar Hukumnya adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB) dan peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 dinyatakan bahwa 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 nilai jual objek pajak pengganti. Ini berarti penentuan besarnya NJOP atas suatu objek pajak harus didasarkan pada nilai pasar yang berlaku yang tercermin dari harga nilai transaksi jual-beli.

Saat ini sebagian besar penilaian untuk pengenaan atas NJOP pada PBB yang menjadi dasar perhitungan pada BPHTB dilakukan secara massal (*mass appraisal*), sedangkan penilaian yang dilaksanakan secara individual (*individual*

appraisal) jumlahnya masih sangat sedikit. Hal ini disebabkan kurangnya tenaga penilai, biaya, serta luasnya wilayah kerja dan besarnya jumlah objek pajak. Penilaian massal tersebut memiliki beberapa kelemahan diantaranya adalah kurang akuratnya data dan kurang seragamnya tingkat penilaian dalam menentukan NJOP.

Hal tersebut menyebabkan NJOP tidak selalu sama dengan nilai pasar. NJOP bias saja lebih tinggi atau lebih rendah dari nilai pasar. NJOP yang nilainya dibawah nilai pasar (*under assessment*) dan NJOP yang nilainya lebih tinggi dari nilai pasar (*over assessment*) dapat menimbulkan beberapa dampak negatif, baik bagi kepentingan fiskus maupun bagi kepentingan wajib pajak. Penetapan NJOP yang *under assessment* menunjukkan adanya potensi penerimaan Negara yang belum tergali secara maksimal. Perkembangan pasar properti yang nilainya selalu meningkat yang tidak diikuti dengan penilaian ulang bias berakibat NJOP selalu dibawah nilai pasar. Jika hal ini tidak segera diantisipasi, kesenjangan nilai NJOP dan nilai pasar yang terjadi akan semakin tajam.

Disisi lain, penentuan NJOP yang *over assessment* dapat memicu gejolak sosial di masyarakat yang secara jangka panjang juga akan mengganggu proses penerimaan pajak dari sector BPHTB. Oleh karena itu, diperlukan control dalam penentuan NJOP agar selalu pada tingkat yang mendekati dengan nilai pasar sehingga dapat diterima oleh semua pihak.

Selain perlunya memperhatikan tingkat akurasi penilaian, penentuan NJOP juga perlu memperhatikan pemenuhan asas keadilan. Distribusi keadilan BPHTB

khususnya dalam arti keadilan horizontal masyarakat bahwa property dengan nilai pasar yang sama ditentukan NJOPnya pada tingkat yang sama pula. Sedangkan untuk keadilan vertikal terpenuhi apabila ada kesamaan nilai rasio antara NJOP dengan harga pasar pada objek pajak bernilai tinggi dan objek pajak bernilai rendah.

Selain NJOP yang rendah, terdapat banyak celah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk menghindari atau mengurangi pembayaran BPHTB-nya. Pola penarikan BPHTB yang menggunakan *self assessment system* adalah salah satunya.

Self Assessment System merupakan metode yang memberikan tanggungjawab yang besar kepada wajib pajak karena semua proses dalam pemenuhan kewajiban perpajakan dilakukan sendiri oleh wajib pajak.

Self Assessment Ratio adalah perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu property terhadap nilai pasarnya.

Oleh karena itu peneliti ingin melihat bagaimana *self Assessment Ratio* antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Self Assessment Ratio pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang ?
2. Bagaimana Self Assessment Ratio pada Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bagaimana Self Assessment Ratio pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang ?
3. Bagaimana Akurasi Assessment Sales Ratio antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk melihat bagaimana penilaian Self Assessment Ratio pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang.
2. Untuk melihat bagaimana penilaian Self Assessment Ratio pada Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bagaimana Self Assessment Ratio pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang.

3. untuk melihat bagaimana Akurasi Assessment Sales Ratio antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dapat membantu untuk memperoleh suatu jawaban atas pertanyaan dalam rumusan masalah yang terkait baik dari segi akademik, segi praktis, dan segi penelitian lanjutan. Manfaat tersebut adalah sebagai berikut :

1.5 Kegunaan Penelitian

1.5.1 Kegunaan Ilmiah

Bagi penulis, penelitian ini tidak hanya sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tanjungpinang, tetapi juga sebagai sarana pengimplementasi teori-teori yang penulis dapatkan selama masa perkuliahan bagi peneliti selanjutnya. Penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan dan menjadi bahan referensi untuk peneliti selanjutnya yang membahas masalah yang sama.

1.5.2 Kegunaan Praktis

1. Bagi BPPRD Kota Tanjungpinang penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai penilaian Assessment Sales Ratio antara Nilai Jual objek Pajak (NJOP) dengan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Akurasinya terhadap nilai pasar di Kota Tanjungpinang.
2. Bagi peneliti, untuk menambah pengetahuan tentang perhitungan penilaian Assessment Sales Ratio dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1.6 Sistematika penulisan

Sistem penulisan laporan ini secara garis besar terdiri dari lima bab yang kemudian menjadi sub-sub sebagai berikut :

BAB I : Merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang , perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, hipotesis penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Merupakan telaah pustaka yang menjadi acuan permasalahan teoritis pada penelitian ini.

BAB III :Membahas tentang metodologi penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data, operasional variabel, model pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data.

BAB IV :Bab ini berisi tentang deskripsi dari objek yang diteliti, analisis, serta pembahasan hasil analisis data.

BAB V :Merupakan penutupan yang berisi kesimpulan dan saran serta keterbatasan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:1) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra Prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Sementara itu menurut Andriani dalam waluyo(2009:2) pajak adalah iuran masyarakat kepada kas Negara (yang dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (Undang-Undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Menurut Djajadiningrat (2011:1) Pajak adalah sebagai sesuatu kewajiban yang menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang diberikan 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 kesejahteraan umum.

Menurut Adolph Wagner pajak adalah pungutan yang dapat dipaksakan dari suatu masyarakat yang sebagian ditujukan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran yang bersifat umum dan sebagian lagi untuk menyesuaikan perubahan pembagian pendapatan masyarakat.

Sedangkan menurut Prof.Dr.O.J.A.Andriani yang telah diterjemahkan oleh R.Santoso Brotodiharjo,SH dalam buku “Pengantar Ilmu Hukum Pajak” Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjukkan dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

Selain itu menurut Prof.Dr.Rochmat Soemitro,SH 92012:5) “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapatkan jasa timbale balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan.

Adapun unsure-unsur pajak yang dapat disimpulkan dari defenisi diatas adalah (Mardiasmo:2011) :

- a. Iuran Wajib Pajak rakyat kepada Negara,
- b. Berdasarkan Undang-undang,
- c. Tiada timbale jasa langsung yang dapat dirasakan, dan
- d. Digunakan untuk pembiayaan negara.

Sedangkan definisi pajak menurut Undang-undang Perpajakan No 28 Tahun 2007 adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pajak adalah suatu kewajiban dari rakyat untuk menyerahkan sebagian dari harta kekayaannya ke kas negara, sesuai dengan keadaan dan kedudukan tertentu menurut peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah, berdasarkan kekuatan Undang-Undang serta peraturan yang berlaku yang dapat diaksakan, tanpa adanya jasa timbal balik dari pemerintah (Kontraprestasi) dan digunakan untuk kesejahteraan umum.

2.2 Fungsi Pajak

Menurut Prasetyono (2012:19) menyebutkan beberapa fungsi pajak :

1. Fungsi penerimaan (Budgetair), yaitu pajak sebagai sumber dana yang diperuntukkan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah.
2. Fungsi mengatur, yaitu pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.
3. Fungsi stabilitas, yaitu dengan adanya pajak pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga, sehingga inflasi dapat dikendalikan.

4. Fungsi retribusi pendapatan, yaitu pajak yang sudah dipungut oleh Negara akan digunakan untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan, yang pada akhirnya dapat meningkatkan pendapatan masyarakat

Fungsi pajak dinegara berkembang seperti di Indonesia menurut Mar'ie Muhammad dalam (Prastiw:2011) adalah sebagai instrument penerimaan negara, alat untuk mendorong investasi dan alat redistribusi. Sedangkan fungsi pajak secara umum ada 2 (Pudyatmoko:2009), yaitu fungsi Budgetair dimana pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya dan fungsi Mengatur dimana Pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Salah satu sumber pendapata pemerintah berasal dari pajak dan pajak adalah sumber penerimaan Negara terbesar (Fungsi budget). Pajak juga mempunyai fungsi yang lain sebagai alat untuk mengatur daan mengawasi kegiatan-kegiatan swasta dalam perekonomian, fungsi pajak menurut Ely Suhayati (2010:3) dibedakan menjadi dua fungsi yaitu :

1. Fungsi Budgeter (anggaran)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran pemerintah. contohnya : dimasukan pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

2. Fungsi Regulered (mengatur)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan sosial ekonomi. Contohnya pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras, sehingga konsumsi minuman keras dapat ditekan.

Sedangkan Fungsi pajak menurut Rahman (2010: 3)

1. Fungsi *Budgetair* (Anggaran)

Sebagai sumber pendapatan Negara, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara.

2. Fungsi *Regulerend* (Mengatur)

Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan.

3. Fungsi Stabilitas

Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan.

4. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh Negara akan digunakan untuk membiayai semua kegiatan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

Menurut Siti Kurnia (2010:25) Pajak mempunyai peranan cukup penting yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya didalam

pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan Negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Berdasarkan penjelasan diatas maka pajak mempunyai fungsi, yaitu :

1. Fungsi Budgeteir (Fungsi anggaran) merupakan fungsi utama pajak yaitu suatu fungsi dimana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukan dana secara optimal ke Kas Negara berdasarkan Undang-Undang perpajakan yang berlaku.
2. Fungsi Regulered. Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa dipergunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan.

Berdasarkan fungsi diatas dapat disimpulkan bahwa pajak sebagai fungsi penerimaan merupakan sumber dana utama bagi pemerintah dalam negeri jai kontribusi terhadap pembangunan juga cukup besar, maka tindaklah heran pemungutan atas pajak bisa dipaksakan kepada orang-orang yang memang wajib dikenakan pajak, tentunya semua sudah diatur dalam Undang-Undang. Dalam fungsi mengatur pajak yaitu pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi, misalnya dengan rendahnya tariff pemungutan pajak maka bisa mendorong investasi.

2.3 Jenis Pajak

Menurut Mardiasmo (2011;6) pajak dapat dikelompokkan dalam tiga kelompok, adalah sebagai berikut:

1. Menurut golongan atau pembebanan, dibagi menjadi berikut ini:
 - a. Pajak Langsung, adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Penghasilan.
 - b. Pajak Tidak Langsung, adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dapat dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai.
2. Menurut Sifat
Pembagian pajak menurut sifat dimaksudkan pembedaan dan pembagiannya berdasarkan cirri-ciri prinsip adalah sebagai berikut:
 - a. Pajak Subjektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh: Pajak Penghasilan.
 - b. Pajak Objektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
3. Menurut Lembaga Pemungutnya
 - a. Pajak Pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara. Contoh: Pajak

Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Materai

b. Pajak Daerah, adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Daerah. Pajak Daerah terdiri atas:

- Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- Pajak Kabupaten/kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

Terdapat berbagai jenis pajak, yang dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu pengelompokan menurut golongan, menurut sifat, dan menurut lembaga pemungutnya: (Resmi, 2011:7)

1. Menurut Golongan

a. Pajak Langsung : Pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus menjadi beban Wajib Pajak yang bersangkutan.

Contoh : Pajak Penghasilan (PPh). PPh dibayar atau ditanggung oleh pihak-pihak tertentu yang memperoleh penghasilan tersebut.

b. Pajak Tidak Langsung : pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau

pembuatan yang menyebabkan pajak terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa.

Untuk menentukan apakah sesuatu termasuk pajak langsung atau tidak pajak langsung dalam arti ekonomis, yaitu dengan cara melihat ketiga unsur yang terdapat dalam kewajiban pemenuhan perpajakannya. Ketiga unsur tersebut terdiri atas :

- a. Penanggung jawab Pajak, adalah orang yang secara formal yuridis diharuskan melunasi pajak.
- b. Penanggung Pajak, adalah orang yang dalam faktanya memikul terlebih dahulu beban pajaknya.
- c. Pemikul Pajak, adalah orang yang menurut Undang-Undang harus dibebani pajak.

Jika ketiga unsur tersebut ditemukan pada seseorang maka pajaknya tersebut Pajak Langsung, sedangkan jika ketiga unsur tersebut terpisah atau terdapat pada lebih dari lebih satu orang maka pajaknya disebut Pajak Tidak Langsung.

2. Menurut Sifat

- a. Pajak Subjektif : Pajak yang pengenaannya memerhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak atau pengenaan pajak yang memerhatikan keadaan subjeknya. Contoh : Pajak Penghasilan (PPh)
- b. Pajak Objektif : Pajak yang pengenaannya memerhatikan objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang

mengakibatkannya timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memerhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak maupun tempat tinggal.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN) serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

3. Menurut Lembaga Pemungut

- a. Pajak Negara (Pajak Pusat) : pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negarapada umumnya. Contoh : Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), PPnBM, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- b. Pajak Daerah : pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik daerah tingkat I (Provinsi) maupun daerah tingkat II (kabupaten atau kota) dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing.

2.4 Hukum Pajak

Menurut Juni Susyanti dan Ahmad Dahlan (2015:5), Hukum pajak adalah keseluruhan peraturan yang mengatur hubungan antara Pemerintah sebagai pemungut pajak (fiscus) dan rakyat sebagai pembayar pajak (Wajib Pajak). Hukum pajak sering juga disebut hukum fiskal.

Hukum pajak dibedakan menjadi :

1. Hukum Pajak Materiil, adalah peraturan yang mengatur tentang pajak yang sifatnya umum. Disebut juga hukum pajak umum (*Lex-Generalis*). Hukum pajak Materiil ini wujudnya berupa Undang-undang perpajakan, seperti UU No. 28 Tahun 2007 tentang KUP, UU No. 36 Tahun 2008 tentang PPh, UU No. 42 Tahun 2009 tentang PPN dan PPnBM, dan lain sebagainya
2. Hukum Pajak Formiil, adalah peraturan yang mengatur bagaimana hukum Pajak Materiil dilaksanakan. Hukum Pajak Formil disebut juga pajak Khusus atau hukum acara perpajakan (*Lex Specialist*). Hukum Pajak Formil ini disebut juga Peraturan-peraturan Pelaksanaan dari Undang-undang Perpajakan yang berupa: Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Keputusan Menteri Keuangan, Keputusan Direktorat Jendral Pajak, Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak dan lain sebagainya.

Dalam ilmu hukum termasuk juga hukum "*Lex Specialist derogate Lex Generalis*" yang artinya hukum khusus bisa meniadakan hukum umum. Jadi hukum formil dalam kondisi tertentu bisa meniadakan hukum materiil.

Menurut Santoso Brotodihardjo, yang termasuk kedalam hukum publik ini, antara lain hukum tata negara, hukum pidana, dan hukum administrative, sedangkan hukum pajak merupakan anak bagian dari hukum administrative. Sementara itu menurut, Prof. Dr. P. I. A. Andriani, hukum pajak seharusnya diberikan tempat tersendiri disamping hukum administrasi (otonomi hukum pajak) karena hukum pajak dipergunakan sebagai alat untuk menentukan politik

perekonomian, mempunyai tata tertib, dan istilah-istilah tersendiri untuk lapangan pekerjaannya.

1. Hukum Perdata, mengatur hubungan antara satu individu dengan individu lainnya.
2. Hukum Publik, mengatur hubungan antara pemerintah dengan rakyatnya.
Hukum ini dapat dirinci lagi, yaitu :
 - a. Hukum Tata Negara
 - b. Hukum Tata Usaha (Hukum Administratif)
 - c. Hukum Pajak
 - d. Hukum Pidana

(1) Hukum Pajak Formal

Mengatur cara untuk mewujudkan hukum material menjadi suatu kenyataan, memuat norma tentang tata cara penetapan pajak, kewajiban menyelenggarakan pembukuan, hak dan kewajiban pajak, hak dan kewajiban fiskus, tata cara pemungutan pajak. Surat ketetapan pajak merupakan syarat mutlak timbulnya utang pajak. Surat ketetapan pajak merupakan ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban (*konstitif*) tanpa ada surat ketetapan pajak. Tidak ada utang pajak.

(2) Hukum Pajak Material

Memuat norma-norma yang menerangkan keadaan, perbuatan dan peristiwa-peristiwa hukum yang dikenakan pajak (objek pajak), subjek pajak, berapa besar pajak yang dikenakan, dan hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak. Utang pajak timbul karena ada undang-undang

pajak dan adanya perbuatan, keadaan dan peristiwa (*tatbestand*). Utang pajak timbul tanpa harus menunggu adanya Surat Ketetapan Pajak dari fiskus. Wajib Pajak yang mendaftarkan sendiri, menghitung sendiri, membayar sendiri dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang, tanpa menunggu Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan Surat Tagihan Pajak (STP) atau Surat Ketetapan Pajak.

Dengan demikian untuk bisa memahami pajak dan menerapkan dengan benar tentunya kita harus memahami Undang-undang Perpajakan dan yang lebih teknis adalah peraturan pelaksanaannya.

2.5 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak

Beberapa pendapat tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak, yaitu :

1. Isi kebijakan

Yang dimaksud dengan isi kebijakan yaitu peraturan yang sedang diterapkan pada saat itu, misalnya Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang.

2. Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia yang dimaksud adalah kualitas dari aparat pajak yang berada pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang. Apakah tingkat pendidikan dan keahlian yang dimiliki oleh aparat pajak tersebut telah sesuai dengan tugas mereka dalam menjalankan

kewajibannya untuk melayani para wajib pajak. Karena pelayanan optimal dari aparat pajak akan meningkatkan jumlah penerimaan pajak.

3. Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan Wajib Pajak yaitu sikap dari Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak. Apabila wajib pajak belum optimal dalam melaksanakan kewajibannya maka target penerimaan pajak tidak akan tercapai, misalnya tidak tepatnya waktu penyetoran pajak atau wajib pajak dengan sengaja menghindari untuk tidak membayar pajak.

4. Kondisi Sosial Ekonomi.

Yang dimaksud dengan kondisi sosial ekonomi adalah potensi yang dimiliki oleh suatu daerah, misalnya penghasilan yang diperoleh masyarakat. Semakin besar jumlah penghasilan masyarakat maka semakin besar pula penerimaan yang akan diperoleh pajak.

2.6 Pungutan Selain Pajak

Pungutan lain yang serupa dengan pajak tetapi mempunyai perlakuan dan sifat yang beda dengan pajak, antara lain:

1. Bea materai, yaitu pungutan yang dikenakan atas dokumen dengan menggunakan benda materai.
2. Bea masuk dan bea keluar, yaitu pungutan negara yang dilakukan oleh Direktorat Jendral Bea dan Cukai berdasarkan undang-undang yang berlaku. Bea masuk adalah pungutan barang yang dimasukkan kedalam daerah pabean berdasarkan harga/nilai barang atau tarif tertentu. Bea keluar adalah

pungutan yang dilakukan atas barang yang dikeluarkan dari daerah pabean berdasarkan tarif yang sudah ditentukan.

3. Cukai, yaitu pungutan yang dikenakan atas barang tertentu yang sudah ditetapkan untuk masing-masing jenis barang tertentu yang mempunyai sifat atau karakteristik yang ditetapkan berdasarkan undang-undang Nomor 11 Tahun 1995 tentang Cukai.
4. Retribusi, yaitu pungutan yang dikenakan sehubungan dengan suatu jasa atau fasilitas yang diberikan pemerintah secara langsung dan nyata kepada pembayar retribusi pada umumnya mempunyai hubungan langsung dengan kembalinya prestasi karena pembayaran tersebut ditujukan semata-mata untuk mendapatkan prestasi dari pemerintah.

Retribusi di Indonesia didasarkan pada Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 1 Angka 26 UU retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan Retribusi dipungut dengan menggunakan surat ketetapan Retribusi Daerah.

2.7 Berakhirnya Utang Pajak

1. Pelunasan/pembayara melalui kas negara, bank persepsi, kantor pos

2. Kompensasi jika Wajib Pajak untuk satu jenis pajak mempunyai kelebihan pembayaran pajak, sedangkan jenis pajak lain mengalami kekurangan
3. Penghapusan utang Wajib Pajak, utang pajak berakhir dengan cara dihapuskan jika Wajib Pajak menghadapi kebangkrutan, kadaluarsa, atau lewat waktu.
4. Pembatasan utang, berakhirnya utang pajak tanpa persetujuan Wajib Pajak (biasanya diberikan terhadap sanksi administrasi).
5. Penundaan penagihan, penagihan ditunda dalam jangka waktu tertentu, jika Wajib Pajak ternyata mampu, akan ditagih, jika kemudian tidak mampu akan dihapus.

2.8 Perlawanan Terhadap Pajak

Perlawanan terhadap Pajak adalah hambatan-hambatan yang terjadi dalam upaya pemungutan pajak. Perlawanan pajak dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu :

1. Perlawanan Pasif, yaitu perlawanan pajak yang berkaitan erat dengan keadaan sosial ekonomi masyarakat karena kebiasaan-kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat tersebut. Contoh: masyarakat menyimpan uang dirumah atau dibelikan emas, karena belum terbiasa dengan perbankan

2. Perlawanan Aktif, yaitu serangkaian usaha yang dilakukan oleh Wajib Pajak untuk tidak membayar pajak atau mengurangi jumlah pajak yang seharusnya dibayar, yaitu dengan *tax avoidance* dan *tax evasion*.

2.9 Pemungutan Pajak

2.9.1 Syarat Pemungutan Pajak

Adapun syarat-syarat dalam pemungutan pajak yang harus dipenuhi menurut Abdul Rahman (2010:24) sebagai berikut :

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayarannya mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis).

Di Indonesia, pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak menanggung perekonomian (syarat ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi *Bugetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. System pemungutan pajak harus sederhana.

System pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Menurut Mardiasmo (2011:2), agar pungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungut pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelasaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (sarat yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikn jaminan hukum menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi budgetair, biara pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

Contoh :

- Bea Materai disederhanakan dari 167 macam tariff menjadi 2 macam tariff
- Tariff PPN yang beragam disederhanakan menjadi hanya satu tariff, yaitu 10%.

2.9.2 Teori yang mendukung pemungutan pajak.

Menurut Diaz Priantara (2013:4) yang termasuk dalam teori yang mendukung pemungutan pajak adalah :

- a. Teori asuransi, menurut teori ini salah satu tugas negara adalah memberikan perlindungan kepada rakyatnya atas keselamatan jiwa hartanya dengan cara menjaga ketertiban dan keamanan. Seperti halnya

asuransi, rakyat sebagai tertanggung yang membutuhkan perlindungan dan Negara sebagai Penanggung yang memberikan perlindungan, tertanggung harus membayar sejumlah premi atas risiko kerugian harta atau jiwanya kepada penanggung.

- b. Teori kepentingan, teori ini mengatakan bahwa negara dan rakyatnya saling memiliki kepentingan. Rakyat membutuhkan negara sebagai pengayom, pelindung, pengatur. Tetapi agar negara (dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah) dapat menjalankan perannya maka diperlukan dana. Oleh karena itu, sudah sewajarnya jika biaya-biaya yang dikeluarkan pemerintah dibebankan kepada rakyat. Pembagian beban didasarkan atas kepentingan masing-masing orang dalam negara.
- c. Teori gaya pikul, seperti halnya teori-teori di atas dimana pemerintah membutuhkan dana agar fungsi negara dan peran pemerintah membutuhkan dana agar fungsi negara dan peran pemerintah dapat berjalan, maka rakyat memberikan sebagian kekayaannya dalam bentuk pajak.
- d. Teori kewajiban mutlak atau teori bakti, berlawanan dengan teori-teori sebelumnya yang melihat ada hubungan antara pemerintah dengan rakyatnya dan tidak mengutamakan kepentingan warganya maka teori ini mendasarkan pada paham bahwa karena sifat suatu negara maka dengan sendirinya timbullah hak mutlak untuk memungut pajak dan kewajiban rakyat untuk membayar pajak yang pada akhirnya menjadi suatu tanda bakti rakyat kepada negara.

- e. Teori asas gaya beli, menurut teori ini fungsi pemungutan diibaratkan dengan pompa yang mengambil gaya beli dari rumah tangga dalam masyarakat kepada rumah tangga negara dan selanjutnya memompa keluar atau menyalurkan kembali dari negara kepada masyarakat.

Terdapat beberapa teori pajak yang dikemukakan oleh Siti Resmi (2009:9) yang dapat digunakan sebagai dasar pemungutan pajak, diantaranya teori asuransi, teori kepentingan, teori daya pikul, teori bakti, teori asas beli.

1. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2. Teori Kepentingan

Semakin besar kepentingan seseorang terhadap Negara, semakin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan :

- Unsur objektif, melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.
- Unsur subjektif, memperhatikan besarnya kebutuhan materil yang harus dipenuhi.

4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya, bahwa membayar pajak itu adalah kewajiban warga Negara.

5. Teori Asas Beli

Pemungutan pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga Negara.

2.9.3 Asas Pemungutan Pajak

Asas-asas pemugutan pajak menurut Darwin, (2010: 33) dalam abad ke-18, Adam Smith (1723-1790) dalam bukunya *An Inquiry into the Nature Causes of the Wealth of Nautions* yang lebih dikenal dengan nama *Wealth of Nations* melancarkan ajarannya sebagai asas pemungutan pajak, yang dapat diuraikan sebagai berikut (Brotodihardjo, 199:27)

1. Asas Equality, Pembagian tekanan pajak diantara subjek pajak masing-masing hendaknya dilakukan secara seimbang dengan penghasilan yang dinikmati oleh masing-masing subjek pajak, dibawah perlindungan pemerintah. Asas ini disebut juga asas keadilan dalam pemungutan pajak.
2. Asas Certainly, pajak yang dibayar oleh seseorang (wajib pajak) harus pasti (terang/certain) dan tidak mengenal kompromis (not arbitrary) antara wajib pajak dengan petugas pajak. Asas certainly merupakan asas yuridis dalam pemungutan pajak.

3. Asas convenient, pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi para wajib pajak sedang mempunyai uang untuk membayar pajak. Asas convenient ini merupakan asas financial dalam pemungutan pajak.

Terdapat tiga asas dalam Pemungutan pajak, yaitu : (Resmi, 2008)

1. Asas Domisili

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak, sesuai dengan pajak yang ditetapkan kepada Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya masing-masing.

2. Asas Sumber

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

3. Asas Kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

Sedangkan menurut Diaz Priantara (2013:8)

1. Asas domisili atau tempat tinggal, asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang berdomisili atau bertempat tinggal wilayahnya baik atas penghasilan yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri

2. Asas sumber, negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber dari wilayahnya tanpa memperhatikan dimana tempat tinggal Wajib Pajak apakah wilayahnya atau luar wilayahnya.
3. Asas kebangsaan, bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan status kewarganegaraan atau kebangsaan seorang Wajib Pajak.

2.10 Tata Cara Pemungutan Pajak

Menurut (Mardiasmo, 2009:6) berikut beberapa cara pemungutan pajak :

1. Stelsel Riil atau Nyata (Riele Stelsel)

Adalah cara pengenaan pajak yang didasarkan ada objek yang sesungguhnya, yang benar-benar ada dan dapat ditunjuk. Contoh : Pajak Penghasilan, artinya adalah penghasilan sesungguhnya yang diperoleh atau diterima dalam satu tahun baru diketahui pada akhir tahun sehingga pengenaan pajaknya baru dapat dilakukan akhir tahun tersebut.

2. Stelsel Fiktif (Fictive Stelsel)

Cara pengenaan pajak yang didasarkan pada suatu anggapan yang dilegalkan oleh undang-undang. Contoh : penetapan besaran angsuran pajak diawal tahun yang didasarkan pada anggapan bahwa pendapatan tahun ini adalah sama dengan pendapatan tahun lalu.

3. Stelsel Campuran

Stelsel campuran adalah gabungan dari kedua stelsel, yaitu stelsel riil dan stelsel fiktif. Pada awal tahun pajak menggunakan stelsel fiktif dan

setelah akhir tahun pajak menggunakan stelsel riil. Contoh : Pajak Penghasilan.

Umumnya ada tiga cara pemungutan pajak, yaitu sebagai berikut (Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan, 2015:5) .

- a. Stelsel nyata (*rill stelsel*), yaitu pengenaan pajak yang didasarkan pada objek pajak yang sesungguhnya yang benar-benar ada, dan dapat ditunjuk. Contoh: Pajak Penghasilan. Penghasilan sesungguhnya yang diperoleh dalam tahun baru diketahui pada akhir tahun sehingga pengenaan pajaknya baru dapat dilakukan pada akhir tahun tersebut.
- b. Stelsel anggaran (*fictive stelsel*), yaitu pengenaan pajak yang dipungut oleh negara yang selanjutnya akan dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk penyediaan fasilitas public diseluruh wilayah negara. Contoh: penetapan besaran angsuran pajak diawal tahun yang didasarkan pada anggapan bahwa pendapatan tahun ini adalah sama dengan pendapatan tahun lalu.
- c. Stelsel campuran, yaitu gabungan stelsel rill dan stelsel fiktif, yaitu pada awal tahun pajak digunakan stelsel fiktif, setelah akhir tahun digunakan stelsel rill, contoh: Pajak Penghasilan.

2.11 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem yang diaplikasikan dalam pemungutan pajak, antara lain sebagai berikut (Mardiasmo 2011:7) :

1. Official Assesment System

Besarnya pajak ditentukan oleh fiskus dengan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak, Wajib Pajak bersifat pasif, tahapan-tahapan dalam menghitung dan memperhitungkan pajak yang terutang ditetapkan oleh fiskus yang tertuang dalam SKP. Wajib Pajak baru aktif ketika melakukan penyetoran pajak terutang berdasarkan ketetapan SKP.

Indonesia pernah menggunakan sistem ini pada kurun waktu awal kemerdekaan dengan mengadopsi atau tetap memberlakukan beberapa peraturan perpajakan buatan belanda hingga Pajak Orang Lain yang oleh sebagian ahli disebut sebagai *Semi Self Assesment System* diberlakukan.

2. Self Assesment System

Sistem ini mulai diaplikasikan bersamaan dengan reformasi perpajakan tahun 1983 setelah terbitnya UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cra Perpajaka yang mulai berlaku 1 Januari 1984.

Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk melaksanakan gotong royong nasional sistem menghitung, memperhitungkan dan membayar sendiri pajak yang terutang (*self assessment*). Melalui sistem ini, administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana, dan mudah dipahami. Wajib Pajak harus melaporkan secara teratur jumlah pajak yang terutang dan yang telah dibayar, aparat perpajakan berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian, dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan.

3. Withholding Tax System

Pemungutan dan pemotongan pajak dilakukan melalui pihak ketiga. Sistem ini tercermin pada pelaksanaan pengenaan Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai. Contoh: PPh Pasal 21 dan PPh Pasal 23, PPh Pasal 22 dan PPN.

Sistem pemungut pajak di Indonesia ada tiga, yaitu : (Juni Susyanti dan Ahmad Dahlan 2015: 4)

- a. Self Assesment System, sistem ini digunakan dalam memungut pajak pusat/pajak negara arti dari sistem ini adalah wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri kewajiban pajaknya (4M). Sistem ini tercermin dalam perhitungan PPh diakhir tahun. Keberhasilan sistem ini sangat tergantung dari kesadaran masyarakat, kejelasan UU, dan profesionalisme aparat
- b. Official Assesmen System, sistem ini masih digunakan dalam memungut pajak daerah. Dalam sistem ini yang menentukan besarnya pajak adalah aparat pajak (fiscus), wajib pajak pasif, keberhasilan sistem ini sangat tergantung dari keaktifan dan profesionalisme aparat (fiscus)
- c. Withholding System, sistem ini masih digunakan dalam pemungutan pajak pusat maupun pajak daerah. pengertian sistem ini adalah dalam pemungutan dan penyetoran pajak pemerintah (fiscus) melibatkan wajib pajak yang lain. Sistem ini kontribusinya terhadap penerimaan pajak masih sangat dominan. Contoh :
 1. Pemerintah daerah memungut pajak hotel melalui pengusaha hotel.

2. Pemerintah pusat memungut PPh 21 melalui pemberi kerja.

2.12 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Marihit P.Siahaan (2010:579) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Yang dimaksud dengan hak atas tanah dan bangunan adalah pembuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak Kabupaten/Kota yang baru diterapkan berdasarkan Undang-undang No.28 Tahun 2009.

Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 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, Pemerintah Kabupaten/Kota harus terlebih dahulu menerbitkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang akan menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di daerah Kabupaten/Kota

yang bersangkutan. Pendapatan dari sektor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tergantung jumlah transaksi jual beli tanah dalam setahun. Artinya, kondisi demikian sulit diprediksi atau dibuatkan target perolehan. Kecuali hanya mangacu pada angka perolehan tahun sebelumnya (Yus Taufik, 2010).

2.12.1 Dasar Hukum Pemungutan BPHTB

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Indonesia saat ini didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak yang terkait. Dasar hukum pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada suatu Kabupaten/Kota yaitu :

1. UU No 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No 21 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan UU ini menggantikan ordonisasi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 No 291.
2. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang pajak daerah dan retribusi daerah.
3. Peraturan Pemerintah No.111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah.
4. Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan.

5. Peraturan Pemerintah No.113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya NPOPTKP BPHTB.
6. KMK Nomor: 630/KMK.04/1997 Tentang Badan atau Perwakilan organisasi Internasional yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
7. Peraturan daerah kabupaten/Kota yang mengatur tentang BPHTB.
8. Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang BPHTB pada Kabupaten/Kota yang dimaksud.

Sebagaimana telah dikemukakan diatas, Pemerintah Kabupaten/Kota bersama dengan DPRD Kabupaten/Kota dan menerbitkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Agar penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bias menjadi penerimaan daerah, untuk Kota Tanjungpinang sendiri Pemerintah Kota Tanjungpinang telah mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2014 Tentang pajak Daerah Perubahan Atas Peraturan daerah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

Menurut Perda Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kesatu nama, objek, subjek, dan Wajib Pajak.

Pasal 70 menyebutkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 71 menyebutkan bahwa :

- (1) Objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Tanah dan Bangunan.
- (2) Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Pemindahan hak karena :
 1. Jual Beli
 2. Tukar Menukar
 3. Hibah
 4. Hibah Wasiat
 5. Waris
 6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hokum lain
 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 8. Penunjukan pembeli dalam lelang
 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hokum tetap
 10. Penggabungan usaha
 11. Peleburan uaha
 12. Pemekaran usaha
 13. Hadiah
 - b. Pemberian hak baru karena :
 1. Kelanjutan pelepasan hak
 2. Diluar pelepasan hak
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan
 - d. Hak pakai
 - e. Hak milik atas satuan rumah susun
 - f. Hak pengelolaan
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah objek pajak yang diperoleh :
- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan atas perlakuan timbale balik
 - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan guna kegiatan umum
 - c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang diterapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
 - d. Orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hokum lain dengan tidak adanya perubahan nama
 - e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf
 - f. Prang pribadi atau Badan ang digunakan untuk kepentingan ibadah

Pasal 72 menyebutkan bahwa :

- (1) Subjek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan
- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 73 bagian kedua nilai perolehan Objek pajak tidak kena Pajak dasar pengenaan pajak, besaran tarif, dan cara menghitung pajak menyebutkan :

- (1) Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), dasar pengenaan pajak, besaran tarif dan cara menghitung pajak. Besarnya Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena warisan atau hibah wasiat diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak ditetapkan sebesar sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 74 menyebutkan :

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak

(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dalam hal :

- a. Jual beli adalah harga transaksi
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar
- c. Hibah adalah nilai pasar
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar
- e. Waris adalah nilai pasar
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
- i. Pemerian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- j. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar
- n. Hadiah adalah nilai pasar
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

- (3) Jika nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP pajak bumi dan bangunan
- (4) Dalam hal NJOP pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terhutangnya BPHTB, NJOP, Pajak bumi dan bangunan dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP pajak bumi dan bangunan
- (5) Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara
- (6) Surat keterangan NJOP pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh dikantor pelayanan pajak pratama.

Pasal 75 menyebutkan tariff Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen)

Pasal 76 menyebutkan bahwa :

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terhutang dihitung dengan cara mengalihkan tariff sebagaimana dimaksud dalam pasal 75 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan

objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 ayat (1) atau ayat (2).

- (2) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam peneanaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka besaran pokok perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang dihitung dengan cara mengalihkan tariff sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 ayat (1) atau ayat (2).

Bagian ketiga pasal 77 Saat Terhutang Pajak dan Pelaporan Objek Pajak

- (1) Saat terhutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan untuk :
- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
 - b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
 - c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
 - d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
 - e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan.
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hokum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- h. Utusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagaimana kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitnya surat keputusan pemberian hak adalah sejak diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- j. Pemberian hak bangunan diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- o. Lelang adalah sejak penunjukan pemenang lelang

Pasal 78 menyebutkan bahwa :

- (1) Pejabat pembuat akta tanah/notaries hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran pealihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 79 menyebutkan bahwa:

- (1) Pejabat pembuat akta tanah notaris dan kepala kantor membidangi pelayanan lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada walikota paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan walikota

Pasal 80 menyebutkan bahwa :

- (1) Pejabat pembuat akta tanah notaries dan kepala kantor yang membidangin pelayanan lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat pembuat akta tanah notaries dan kepala kantor membidangi pelayanan lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimakud

dalam pasal 78 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah)

- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 78 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.12.2 Perhitungan BPHTB

Besaran pokok BPHTB yang terhutang dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NPOPTKP. Secara umum perhitungan BPHTB adalah sesuai dengan rumus berikut:

$$\begin{aligned} \text{Pajak Terhutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Apabila NPOP tidak diketahui atau kecil dari NJOP, maka perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Pajak Terhutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

2.12.3 Hak-hak Wajib Pajak Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

- a. Keberatan

a). Wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala

Daerah atau pejabat yang ditunjuk atas suatu:

- Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB)
- Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT)
- Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB)
- Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN)
- Pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang berlaku.

b). Dalam mengajukan keberatan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketikbenaran ketetapan pajak tersebut.

- c). Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak diterimanya surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) kurang bayar tambahan, surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Nihil oleh Wajib Pajak, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- d). Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud diatas tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- e). Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayarpajak dan pelaksanaan penagihan pajak sesuai ketentuan yang berlaku.
- f). Kepala daerah dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- g). Sebelum Surat Keputusan diterbitkan, Wajib Pajak dapat menyampaikan bukti tambahan atau penjelasan tertulis.
- h). Keputusan Kepala Daerah atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya, atau sebagiannya, menolak, atau menambahkan besarnya jumlah pajak terutang.

i). Apabila dalam jangka waktu 12 bulan telah lewat dan Kepala Daerah tidak memberikan suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

b. Banding

- a) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Peradilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan Kepala Daerah.
- b) Permohonan sebagaimana dimaksud diatas ditujukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri, salinan dari Surat Keputusan tersebut.
- c) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
- d) Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan keputusan keberatan atau keputusan banding.

c. Pengurangan

Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan karena:

- a). Kondisi tertentu wajib pajak, yang berhubungan dengan objek pajak

Contoh:

1. Wajib pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan.
- b). Kondisi wajib pajak yang hubungannya dengan sebab-sebab tertentu.

Contoh:

1. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah meliputi pembelian dari hasil ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak

2.12.4 Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Wajib Pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jendral Pajak (DJP), antara lain:

- a. Pajak yang dibayar lebih besar daripada seharusnya terutang

- b. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah atau bangunan tersebut batal.

Berdasarkan kondisi diatas maka pengembalian kelebihan pembayaran dapat diberikan karena:

- a. Pengajuan permohonan pengurangan yang dikabulkan baik sebagian ataupun seluruhnya
- b. Pengajuan keberatan atau banding yang dikabulkan baik sebagian atau seluruhnya, maka jumlah pengembalian akan ditambah bunga 2%/bulan maksimal 24 bulan
- c. Pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang atau sudah telanjur bayar tetapi proses perolehan haknya dibatalkan, maka terlebih dahulu akan dilakukan proses pemeriksaan (Pasal 22) jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bulan maksimal 24 bulan
- d. Perubahan peraturan perundang-undangan.

Pengajuan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak tersebut diajukan oleh WP ke Dirjen Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya permohonan harus memberikan keputusan. Terhadap pengembalian pajak tersebut WP dapat melakukan restitusi atau kompensasi.

2.13 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut UU PBB yaitu, "NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (Pasal 1 angka 3 UU PBB).

Dari definisi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada pasal 1 angka 3 UU PBB diatas, disebutkan bahwa "NJOP adalah harga rata-rata" kenapa rata-rata, karena NJOP ditetapkan per meter persegi. Nilai per meter persegi dari masing-masing bagian tanah itu mungkin berbeda. Tanah yang lebih dekat ke jalan mestinya berharga lebih mahal. Tetapi, hal itu tidak merupakan masalah dalam perhitungan NJOP karena NJOP adalah harga rata-rata.

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu, harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.

Pasal 1 angka 3 UU No. 12 Tahun 1985 jo UU No. 12 Tahun 1994. Yang dimaksud dengan Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

Syarat untuk mengetahui NJOP suatu objek pajak :

- a. Harus mengajukan permohonan tertulis
- b. Membawa bukti kalau yang objek pajak tersebut adalah miliknya
- c. Membawa surat kuasa dari pemiliknya jika dikuasakan
- d. Surat pernyataan bahwa NJOP yang ingin diketahui adalah untuk kepentingan perpajakan dan bukan lainnya.

Perlu diketahui bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi disusun pada suatu database yang selalu diperbaharui sehingga NJOP pada tahun sebelumnya besar kemungkinan akan berbeda dengan tahun sekarang. Kehadiran sejumlah pemukiman baru yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas, seperti akses jalan, mengakibatkan harga tanah pada suatu kawasan yang semula sepi melonjak signifikan, kenaikan harga ini berkonsekuensi terhadap NJOP yang harus dibayar. Disamping itu harga beli yang semula murah seiring dengan pesatnya pembangunan wilayah tersebut menyebabkan nilai tanah dan bangunan pun dari waktu ke waktu meningkat pesat.

Untuk jual beli, pembebasan tanah Pemerintah tidak bias dengan serta merta mengambil harga sesuai NJOP, saat ini NJOP hanya sebagai salah satu

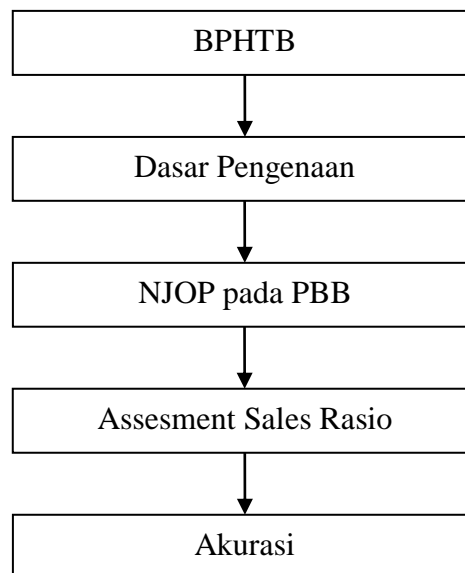
bahan acuan, harga ganti ruginya adalah berdasarkan kesepakatan pemerintah selaku pengembang dengan masyarakat.

NJOP hanya untuk kepentingan perpajakan bukan yang lain seperti jual beli, perizinan, dan sebagainya karena penilaian NJOP untuk perpajakan lebih menitik beratkan kepada keadilan .hal ini berbeda jika penilaian property dilakukan untuk tujuan asuransi property yang akan berbeda dengan penilaian untuk jual beli. Kalau dipenilaian asuransi maka nilai pondasi tidak dihitung, karena pondasi tidak ikut terbakar apabila terjadi kebakaran, (asuransi property yang paling umum adalah asuransi kebakaran), sedangkan untuk jual beli semua komponen bangunan dihitung utuh, bahkan termasuk beberapa furniture dan goodwill (terutama untuk hotel) bukan hanya NJOP saja.

2.14 Kerangka Pemikiran

Untuk mengetahui perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu property terhadap nilai pasarnya perlu dilakukan kegiatan penilaian. Penilaian objek pajak bumi untuk menentukan nilai jual bumi dan dasar pengenaan pajak bumi adalah nilai jual objek pajak (NJOP). Pada BPHTB dasar pengenaan dan perhitungan pajaknya adalah NJOP yang tertera pada PBB. Salah satu metode yang digunakan BPHTB untuk menghitung NJOP yang tertera pada PBB adalah metode *Assessment Sales Ratio*. Metode *Assessment Sales Ratio* adalah perbandingan antara nilai yang digunakan untuk penetapan pajak suatu property terhadap nilai pasarnya.

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran



Sumber : Peraturan Daerah No. 7 Tahun 2014

2.15 Penelitian Terdahulu

Penelitian sebelumnya oleh Novie (2010) dengan judul “Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode *Assessment Sales Ratio*”. Penelitian ini dilakukan dikecamatan Kelapa Gading Kota Madya Jakarta Utara dan hasil dari penelitian ini memperlihatkan bahwa *assessment sales ratio* di kelapa gading telah sesuai dengan *assessment ratio* yang ditetapkan serta masih dalam interval IAAO standart.

Penelitian selanjutnya oleh suryati (2010) dengan judul “Analisa Penetapan NJOP Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Menggunakan Metode

Assessment Sales Ratio” penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kamal. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu tidak sesuai atau lebih tinggi dari yang ditetapkan oleh Dirjen Pajak.

Penelitian selanjutnya oleh Wakas (2015) dengan judul “Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi Dengan Metode *Assessment Sales Ratio*” hasil yang diperoleh bahwa masih banyak daerah di Kecamatan Mapanget untuk analisa Ratio 90% dibawah standart dan untuk 10 % melebihi standart yang ditetapkan oleh Pemerintah yang sebesar 80 %.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif menggunakan single case study pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang. Data yang disajikan tidak berbentuk angka dan tidak dapat diukur dalam skala numeril melainkan dinyatakan dalam bentuk kalimat dan uraian (Tika Pabudu, 2006:7).

Pendekatan kualitatif digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah dan peneliti sebagai instrument kunci, dan hasil peneliti lebih menekankan makna dari pada generalisasi (Sugiyono 2009:9).

3.2 Jenis Data

Sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data (Sugiono:2008:402). Data sekunder ini merupakan data yang sifatnya mendukung keperluan data primer seperti buku-buku, literatur, dan bacaan yang berkaitan dengan pelaksanaan pengawasan kredit pada suatu bank.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan sumber data yang diteliti, maka teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah :

a. Metode Wawancara

Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab langsung kepada objek yang sedang diteliti atau kepada perantara yang mengetahui persoalan dari objek yang sedang diteliti. Wawancara merupakan alat rechecking atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam. Wawancara mendalam adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara, di mana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama (Sutopo 2006:72).

Metode wawancara yang penulis gunakan yaitu untuk memperoleh data primer berupa informasi yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Metode wawancara yang penulis gunakan yaitu metode wawancara terstruktur (structure interview) berupa instrumen wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawaban sebagian sudah disiapkan dan ada beberapa pertanyaan yang sifatnya terbuka yang berisi uraian jawaban dari responden. Wawancara dilakukan kepada pihak Direksi yang membidangi

tata usaha keuangan, mobilisasi dana dan perbendaharaan yaitu Sub Bagian Tata Usaha.

b. Metode Observasi

Pengamatan dalam istilah sederhana adalah proses peneliti dalam melihat situasi penelitian. Metode ini dijadikan peneliti sebagai bahan informasi yang lebih membandingkannya dengan hasil wawancara. Pada dasarnya teknik observasi digunakan untuk melihat dan mengamati perubahan fenomena-fenomena social yang tumbuh dan berkembang yang kemudian dapat dilakukan perubahan atas penilaian tersebut, bagi pelaksana observaser untuk melihat objek moment tertentu, sehingga mampu memisahkan antara yang diperlukan dengan yang tidak diperlukan (Margono, 2007:159).

Observasi merupakan metode pengumpulan data dimana penulis melakukan pengamatan langsung terhadap objek penelitian dengan tujuan menganalisis laporan penilaian NPOP Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Tanjungpinang.

c. Studi Pustaka

Studi Pustaka adalah metode yang digunakan peneliti dengan cara mempelajari, mendalami, dan mengutip teori-teori atau konsep-konsep dari sejumlah literature baik buku, jurnal, internet maupun karya tulis ilmiah lainnya yang sesuai dengan topik penelitian (Dewi Rooseha:2010).

3.3 Teknik Pengolahan Data

Metode ini dilakukan dengan cara membandingkan antara teori yang ada dengan data yang terdapat pada kasus. Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan, mengolah, dan menginterpretasikan data yang diperoleh sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keadaan yang diteliti.

Assessment Sales Ratio dapat dihitung dengan cara seperti berikut :

$$\text{Assessment sales ratio} = (\text{NJOP PBB yang sudah ditetapkan}) \times 100 \%$$

3.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang telah diperoleh dari hasil observasi lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang lebih penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Menurut Sugiyono (2013 : 244) Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Di sini, peneliti menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif

karena penelitian ini mengeksplor tentang bagaimana self assesment ratio antara nilai objek pajak dengan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai macam sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam (triangulasi), dan dilakukan secara terus. Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu atau menjadi hipotesis. Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan dan setelah selesai di lapangan. (Sugiyono, 2015, hlm. 245) menyatakan “Analisis telah mulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan dan berlangsung terus sampai penulisan hasil penelitian. Namun dalam penelitian kualitatif, analisis data lebih difokuskan selama proses dilapangan bersamaan dengan pengumpulan data.” Analisis data data merupakan suatu langkah penting dalam penelitian, karena dapat memberikan makna terhadap data yang dikumpulkan oleh peneliti. Data yang diperoleh dan dikumpulkan dari responden melalui hasil observasi, wawancara, studi literatur dan dokumentasi dilapangan untuk selanjutnya dideskripsikan dalam bentuk laporan.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, Sugiyono (2015, hlm. 246). Analisis data kualitatif merupakan upaya yang berlanjut, berulang dan menerus. Masalah reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan merupakan rangkaian kegiatan analisis yang saling susul menyusul. Tiga jenis kegiatan utama analisis data merupakan proses siklus dan

interaktif. Peneliti harus siap bergerak diantara empat “sumbu” kumparan itu selama pengumpulan data, selanjutnya bergerak bolak-balik diantara kegiatan reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan untuk lebih memperjelas alur kegiatan analisis data penelitian tersebut, Sugiyono (2015, hlm. 247)

1. Reduksi data adalah proses analisis data yang dilakukan untuk mereduksi dan merangkum hasil-hasil penelitian dengan menitikberatkan pada hal-hal yang dianggap penting oleh peneliti. Reduksi data bertujuan untuk mempermudah pemahaman terhadap data yang telah terkumpul sehingga data yang direduksi memberikan gambaran lebih rinci.
2. Display data adalah data-data hasil penelitian yang sudah tersusun secara terperinci untuk memberikan gambaran penelitian secara utuh. Data yang terkumpul secara terperinci dan menyeluruh selanjutnya dicari pola hubungannya untuk mengambil kesimpulan yang tepat. Penyajian data selanjutnya disusun dalam bentuk uraian atau laporan sesuai dengan hasil penelitian diperoleh.
3. Kesimpulan/varifikasi Kesimpulan merupakan tahap akhir dalam proses penelitian untuk memberikan makna terhadap data yang telah dianalisis. Proses pengolahan data dimulai dengan penataan data lapangan (data mentah), kemudian direduksi dalam bentuk unifikasi dan kategorisasi data. Demikian prosedur pengolahan data dan yang dilakukan penulis dalam melakukan penelitian ini, dengan tahap-tahap ini diharapkan peneliti yang dilakukan penulis dapat memperoleh data yang memenuhi kriteria keabsahan suatu penelitian.

Adapun prosedur penelitian ini antara lain secara umum, yaitu diantaranya sebagai berikut.

- a. Identifikasi dan pemilihan masalah penelitian.
- b. Memilih prosedur dan teknik sampling yang digunakan.
- c. Mengklarifikasi pernyataan-pernyataan masalah penelitian
- d. Menyusun pernyataan angket atau pedoman wawancara secara lengkap.
- e. Pengumpulan data.
- g. Melakukan analisis data.
- h. Membuat laporan hasil penelitian.
- i. Membuat Kesimpulan

DAFTAR PUSTAKA

Resmi, S. (2012). *Perpajakan: Teori dan Kasus. Buku 2.*

(Purnomo, Sabijono, Akuntansi, Sam, & Manado, 2015)Purnomo, P., Sabijono, H., Akuntansi, J., Sam, U., & Manado, R. (2015). ANALISIS PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI PADA PT . CIPUTRA INTERNASIONAL MANADO TAHUN 2015, *4*(1), 964-972.

Mardiasmo. (2016). *Perpajakan Edisi Terbaru 2016. Penerbit ANDI.*

Waluyo. (2008). *Pembenahan Perpajakan. Perpajakan Indonesia.*

Mardiasmo. (2011). *Ciri-ciri Pajak*

Mardiasmo. (2011). *Perpajakan. In Perpajakan (p. 34).*
[https://doi.org/10.1016/0010-938X\(85\)90010-1](https://doi.org/10.1016/0010-938X(85)90010-1)

Purnomo, P., & Sabijono, H. (2016). *Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Pajak Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Menggunakan Metode Assessment Sales Ratio, 4*(1).

Marihot P.Siahaan. (2010). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. In Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (p. 384).*

Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan.

Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya NPOPTKP BPHTB.

KMK Nomor: 630/KMK.04/1997 Tentang Badan atau Perwakilan organisasi Internasional yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

CURICULUM VITAE



1. Nama Lengkap : MAHARANI OKTAVIYA HARAHAAP
2. Tempat/tanggal lahir : Tanjungpinang, 09 Oktober 1994
3. Nama Orang Tua : Ayah : Kasmir Harahap (Alm)
Ibu : Nurami
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Agama : Islam
6. Status : Menikah
7. Alamat : Jl Sultan Syahrir No.06

RIWAYAT PENDIDIKAN

Formal

1. (2006) Lulus SDN 006 Tanjungpinang Barat
2. (2009) Lulus SMPN 8 , Tanjungpinang
3. (2012) Lulus SMK INDRASAKTI Tanjungpinnag
4. Program Strata 1 Akuntansi STIE (Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi) Pembangunan Tanjungpinang