

**ANALISIS ANGGARAN DAN REALISASI BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA
BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI
DAERAH (BPPRD) KOTA TANJUNGPINANG**

SKRIPSI

**AYU SURYANINGSIH
NIM : 19622231**



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN
TANJUNGPINANG
2023**

**ANALISIS ANGGARAN DAN REALISASI BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA
BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI
DAERAH (BPPRD) KOTA TANJUNGPINANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas – Tugas dan Memenuhi
Syarat – Syarat guna Memperoleh Gelar
Sarjana Akuntansi

OLEH

AYU SURYANINGSIH

NIM : 19622231

PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN
TANJUNGPINANG
2023**

HALAMAN PERSETUJUAN / PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS ANGGARAN DAN REALISASI BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA
BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI
DAERAH (BPPRD) KOTA TANJUNGPINANG**

Diajukan Kepada :

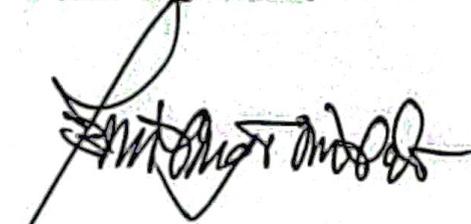
Panitia Komisi Ujian
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan
Tanjungpinang

Oleh :

NAMA : AYU SURYANINGSIH
NIM : 19622231

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,



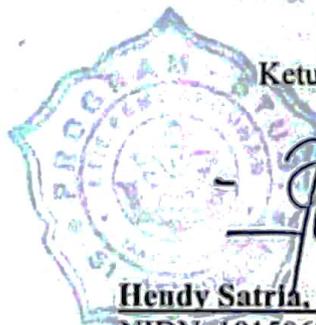
Bambang Sambodo, S.E., M.Ak.
NIDK. 8833900016 / Lektor

Pembimbing Kedua,



Hendy Satria, S.E., M.Ak., CAO. CBFA.
NIDN. 1015069101 / Lektor

Menyetujui,
Ketua Program Studi,



Hendy Satria, S.E., M.Ak., CAO. CBFA.
NIDN. 1015069101 / Lektor

SKRIPSI BERJUDUL

**ANALISIS ANGGARAN DAN REALISASI BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA
BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI
DAERAH (BPPRD) KOTA TANJUNGPINANG**

Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

NAMA : AYU SURYANINGSIH
NIM : 19622231

Telah dipertahankan di depan Panitia Komisi Ujian Pada Tanggal
Empat Belas Juli Tahun Dua Ribu Dua Puluh Tiga dan
Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

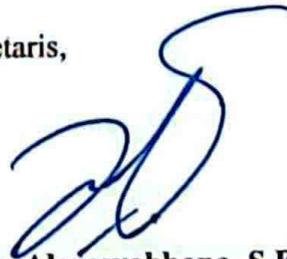
Panitia Komisi Ujian

Ketua,



Andres P Sitepu, S.E., M.Ak.
NIDK. 8854290019 / Asisten Ahli

Sekretaris,



M. Isa Alamsyahbana, S.E., M.Ak.
NIDN. 1025129302 / Lektor

Anggota,



Novi Chandra Saputra, S.E., M.Ak.
NIDK. 8968410021 / Asisten Ahli

Tanjungpinang, 14 Juli 2023
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan
Tanjungpinang,
Ketua,



Charly Marlinda, S.E., M.Ak., Ak., CA.
NIDN. 1029127801 / Lektor

PERNYATAAN

Nama : Ayu Suryaningsih
NIM : 19622231
Tahun Angkatan : 2019
Indeks Prestasi Kumulatif : 3.53
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : Analisis Anggaran dan Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang

Dengan ini menyatakan 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 diproses sesuai peraturan yang berlaku.

Tanjungpinang, 14 Juli 2023

Penyusun,



AYU SURYANINGSIH
NIM : 19622231

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur saya ucapkan kepadamu ya Allah, Tuhan Yang Maha Esa, atas segala Rahmat dan juga kesempatan yang telah diberikan kepada saya untuk menjadi pribadi yang berakal sehat, berilmu, beriman, dan bersabar. Segala syukur kembali saya ucapkan kepadamu ya Allah, Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Terima kasih telah mengirinkan orang - orang baik disekeliling saya, yang selalu memberikan saya semangat, doa, dukungan, serta cinta dan kasih kepada saya, sehingga saya mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Semoga keberkahan ini menjadi awal dari langkah saya menuju kesuksesan dalam meraih cita - cita di masa depan.

Mama, Bapak, dan Abah Tercinta

Sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tak terhingga, saya persembahkan karya kecil ini untuk mama, bapak, dan abah yang telah memberikan cinta dan kasih sayang, dukungan serta semangat yang luar biasa, yang tidak mungkin terbalas dengan selembat kata cinta dan persembahan ini. Merekalah yang membuat saya mampu untuk sampai pada tahap ini. Terima kasih atas segala doa, nasihat, dan pengorbanan yang tidak pernah berhenti. Semoga ini dapat menjadi langkah awal untuk membuat mama, bapak, dan abah bahagia serta bangga.

Sahabat - Sahabat Pejuang Skripsi

Untuk sahabat - sahabatku sekalian, tiada yang paling menyenangkan saat kumpul akur bersama, walaupun kadang - kadang kita bertengkar, tapi hal itu selalu memberikan warna yang tidak akan pudar terbawa zaman. Terima kasih dukungannya, semoga kita bahagia, sehat, dan sukses selalu. 😊😊😊😊

HALAMAN MOTTO

“Dan cukuplah Allah menjadi penolong (bagimu).”

- (QS. An-Nisa 4 : 45)

“Aku serahkan semua urusanku kepada Allah.”

- (QS. Ghafir 40 : 44)

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.”

- (QS. Al-Insyirah 94 : 5)

*“Ridha Allah berada pada Ridha kedua orang tua.
Sedangkan murka-Nya berada pada murka keduanya.”*

- (HR. At-Tirmidzi, Ibnu Hibban, dan Al-Hakim)

*“Hiduplah dengan penuh rasa hormat dan santun
terhadap orang lain, karena setiap orang memiliki harga
diri yang sama dihadapan Allah.”*

- Ali Bin Abi Thalib

“If you can dream it, you can do it.”

- Walt Disney

*“Syukuri dan hargai apapun yang kamu miliki, dan
jangan lupa berdoa serta berusaha untuk mencapai
kesuksesanmu di masa depan.”*

- Ayu Suryaningsih

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT., yang mana telah memberikan taufik, rahmat, hidayah serta kasih dan sayangannya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“ANALISIS ANGGARAN DAN REALISASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH (BPPRD) KOTA TANJUNGPINANG”**. Shalawat beriring salam tak lupa pula penulis sampaikan kepada junjungan nabi besar kita, nabi Muhammad Saw., yang senantiasa menjadi teladan yang baik bagi seluruh umat manusia.

Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Sarjana Strata-1 (S1) Akuntansi pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, Skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati dan penghargaan yang tulus, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu Charly Marlinda, S.E., M.Ak., Ak., CA selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
2. Ibu Ranti Utami, S.E., M.Si., Ak., CA selaku Wakil Ketua I Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
3. Ibu Sri Kurnia, S.E., Ak., M.Si., CA selaku Wakil Ketua II Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang dan selaku Penasihat Akademik selama masa perkuliahan.
4. Bapak Muhammad Rizki, S.Psi., M.HSc selaku Wakil Ketua III Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.

5. Bapak Hendy Satria, S.E., M.Ak., CAO. CBFA selaku Ketua Program Studi Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang dan selaku Pembimbing II yang turut membantu, membimbing, dan mengarahkan penyusunan skripsi kepada penulis.
6. Bapak Bambang Sambodo, S.E., M.Ak selaku Pembimbing I yang telah sabar memberikan bimbingan, nasihat, dan arahan serta perbaikan selama penyusunan skripsi kepada penulis, sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
7. Bapak/Ibu Dosen beserta seluruh Staf Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
8. Pimpinan dan Staf Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang yang telah memberikan bantuan serta motivasi kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi.
9. Bapak dan Mama tercinta yang selalu mendoakan, memberi nasihat, memberi kasih dan sayang sejak lahir, serta memberikan semangat kepada penulis selama menempuh perkuliahan dan sampai detik ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik.
10. Abah dan Ibu terkasih yang selalu memberikan kasih sayang, mendoakan, dan mendukung penulis selama menempuh perkuliahan dan sampai detik ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
11. Kakak tingkat terbaik (Dhea Rezki Engelina dan Divani Allysa Syaputri) yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis, serta menemani selama berproses.
12. Sahabat Pejuang Hidup (Arif Budiman, Grace Serena, Iqbal Rhamadana, dan Tri Juliastuti) yang telah memberikan semangat dan selalu berjuang bersama

dalam menyelesaikan studi perkuliahan.

13. Fanny Oktavianka dan Novia yang telah merangkul, memberikan semangat dan dorongan untuk selalu menyiapkan penyusunan skripsi ini dengan baik, serta selalu ada untuk penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.
14. Geng publik, teman - teman Akuntansi Malam 2, dan seluruh teman – teman Angkatan 2019 yang turut memberikan dukungan kepada penulis.
15. *Last but not least*, terima kasih kepada diri sendiri yang sudah mampu berusaha dan berjuang keras sejauh ini, memiliki semangat luar biasa untuk tetap berjalan maju dan tak pernah memutuskan menyerah dalam keadaan sesulit apapun pada saat proses perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan lebih lanjut.

Tanjungpinang, 14 Juli 2023

Penulis



AYU SURYANINGSIH
NIM : 19622231

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESEHAN BIMBINGAN	
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI UJIAN	
HALAMAN PERNYATAAN	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
HALAMAN MOTTO	
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
ABSTRAK.....	xvii
ABSTRACT.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	12
1.3. Batasan Masalah	12
1.4. Tujuan Penelitian	13
1.5. Kegunaan Penelitian	13
1.5.1. Kegunaan Praktis	13
1.5.2. Kegunaan Ilmiah.....	13
1.6. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Teori.....	16
2.1.1. <i>Stakeholders Theory</i> (Teori Pemangku Kepentingan)	16
2.1.2. Pajak	17
2.1.2.1. Fungsi Pajak	18
2.1.2.2. Pembagian Hukum Pajak	19
2.1.2.3. Jenis Pajak	20
2.1.2.4. Asas Pemungutan Pajak	21

2.1.2.5. Sistem Pemungutan Pajak	22
2.1.2.6. Tarif Pajak	24
2.1.3. Perencanaan dan Realisasi Anggaran Sektor Publik	25
2.1.3.1. Perencanaan	31
2.1.3.2. Realisasi	32
2.1.4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	34
2.1.4.1. Objek Pajak	34
2.1.4.2. Subjek Pajak	35
2.1.4.3. Jenis – Jenis Hak atas Tanah	36
2.1.4.4. Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	37
2.2. Kerangka Pemikiran.....	40
2.3. Penelitian Terdahulu	40

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian.....	43
3.2. Jenis Data	43
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.4. Definisi Operasional Konsep	46
3.5. Teknik Pengolahan Data	47
3.6. Teknik Analisis Data.....	47
3.6.1. <i>Data Collection</i> (Pengumpulan Data).....	48
3.6.2. <i>Data Reduction</i> (Reduksi Data).....	49
3.6.3. <i>Data Display</i> (Penyajian Data)	49
3.6.4. <i>Conclusion Drawing/Verification</i>	50

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian.....	51
4.1.1. Gambaran Umum Kota Tanjungpinang.....	51
4.1.1.1. Gambaran Umum Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang....	53
4.1.1.2. Susunan Organisasi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang....	54
4.1.1.3. Tugas Pokok dan Fungsi.....	55

4.1.1.4. Struktur Organisasi.....	70
4.1.2. Penyajian Data.....	72
4.1.2.1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Kota Tanjungpinang.....	72
4.1.3. Analisa Data Penelitian.....	75
4.2. Pembahasan.....	79
4.2.1. Penganggaran Pendapatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tanjungpinang.....	80
4.2.2. Realisasi Pendapatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tanjungpinang.....	81
BAB V PENUTUP	
5.1. Kesimpulan.....	83
5.2. Saran.....	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

CURRICULUM VITAE

DAFTAR TABEL

No	Judul Tabel	Halaman
1	Anggaran dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Tanjungpinang 2017 - 2018.....	11
2	Kategori Nilai Efektivitas PAD.....	33
3	Definisi Operasional Konsep.....	46
4	Wilayah Administrasi Kota Tanjungpinang.....	52
5	Dasar Pengenaan Pajak BPHTB.....	72
6	Anggaran dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Tanjungpinang.....	75

DAFTAR GAMBAR

No	Judul Gambar	Halaman
1	Kerangka Pemikiran.....	40
2	Komponen dalam Analisis Data (<i>Flow Model</i>).....	48
3	Komponen dalam Analisis Data (<i>Interactive Model</i>)	48
4	Struktur Organisasi.....	71

DAFTAR LAMPIRAN

No	Judul Lampiran
Lampiran 1	: Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang Tahun Anggaran 2017
Lampiran 2	: Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang Tahun Anggaran 2018
Lampiran 3	: Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang Tahun Anggaran 2019
Lampiran 4	: Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang Tahun Anggaran 2020
Lampiran 5	: Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang Tahun Anggaran 2021
Lampiran 6	: Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang Tahun Anggaran 2022
Lampiran 7	: Laporan Bidang Penetapan Output BPHTB Tahun 2021
Lampiran 8	: Laporan Bidang Penetapan Output BPHTB Tahun 2022
Lampiran 9	: Dokumentasi
Lampiran 10	: Tabel Daftar Wawancara
Lampiran 11	: Surat Keterangan telah Selesai Penelitian dan Pengumpulan Data
Lampiran 12	: Persentase Plagiat

ABSTRAK

ANALISIS ANGGARAN DAN REALISASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH (BPPRD) KOTA TANJUNGPINANG

Ayu Suryaningsih. 19622231. Akuntansi. STIE Pembangunan Tanjungpinang.
suryaningsihayu607@gmail.com

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses dari penganggaran dan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang, seperti apa sajakah faktor yang mempengaruhi terjadinya kenaikan dan penurunan anggaran dan realisasi BPHTB Kota Tanjungpinang serta bagaimana cara mengatasinya, kemudian faktor apa saja yang menjadi acuan penetapan anggaran, dan sebagainya.

Metode yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini ialah deskriptif kualitatif. Objek pada penelitian ini adalah Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data primer dan data sekunder, sedangkan teknik pengumpulan datanya terdiri dari observasi/pengamatan, wawancara, dokumen, dan studi Pustaka.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa anggaran dan realisasi penerimaan BPHTB Kota Tanjungpinang yang tidak mencapai target dari periode 2017 hingga 2022 ialah pada tahun 2018 dan 2021 yang salah satunya disebabkan oleh kurangnya transaksi kepemilikan properti atau penambahan aset tetap berupa tanah atau bangunan yang kebanyakan transaksi BPHTB di Kota Tanjungpinang dominan pada BPHTB Jual Beli yang waktunya tidak dapat dipastikan.

Dalam melakukan proses penetapan anggaran atau penganggaran BPHTB Kota Tanjungpinang untuk tahun berikutnya, pihak BPPRD menghitung anggaran berdasarkan realisasi - realisasi tahun sebelumnya dengan menggunakan rumus *seasonal index*. Penyebab penurunan realisasi BPHTB ialah karena Pajak BPHTB merupakan pajak yang tidak dapat diprediksi pelaksanaannya. Terjadinya proses atau pelaksanaan BPHTB hanya pada saat ada transaksi yang berkaitan dengan BPHTB saja, bukan merupakan transaksi yang rutin berdasarkan prediksi tahunan seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang wajib dibayarkan setiap tahun.

Kata Kunci : Penetapan Anggaran, Realisasi Anggaran, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Daerah.

Dosen Pembimbing 1 : Bambang Sambodo, S.E., M.Ak.

Dosen Pembimbing 2 : Hendy Satria, S.E., M.Ak., CAO. CBFA.

ABSTRACT

BUDGET ANALYSIS AND REALIZATION OF ACQUISITION DUTIES LAND AND BUILDING RIGHTS (BPHTB) ON TAX AND LEVY MANAGEMENT AGENCY AREA (BPPRD) TANJUNGPINANG CITY

Ayu Suryaningsih. 19622231. *Accounting*. STIE Pembangunan Tanjungpinang.
suryaningsihayu607@gmail.com

The purpose of this study is to find out how the process of budgeting and realization of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) at the Regional Tax and Retribution Management Agency (BPPRD) Tanjungpinang City, such as what are the factors that influence the increase and decrease in the budget and the realization of BPHTB Tanjungpinang City and how to overcome it, then what factors are a reference for budget determination, and so on.

The method used by researchers in conducting this research is qualitative descriptive. The object of this study is the Regional Tax and Retribution Management Agency (BPPRD) of Tanjungpinang City. The types of data used in this study are primary data and secondary data, while the data collection techniques consist of observations, interviews, documents, and literature studies.

The results of this study show that the budget and realization of BPHTB revenues in Tanjungpinang City that did not reach the target from the period 2017 to 2022 were in 2018 and 2021, one of which was caused by the lack of property ownership transactions or the addition of fixed assets in the form of land or buildings, most of which BPHTB transactions in Tanjungpinang City were dominant in BPHTB Sale and Purchase whose time could not be ascertained.

In carrying out the process of determining the budget or budgeting of BPHTB Tanjungpinang City for the following year, BPPRD calculates the budget based on the realization of the previous year using the seasonal index formula. The reason for the decline in BPHTB realization is because BPHTB Tax is a tax that cannot be predicted. The occurrence of the process or implementation of BPHTB only when there are transactions related to BPHTB only, is not a routine transaction based on annual predictions such as Land and Building Tax (PBB) which must be paid every year.

Keywords : Budget Determination, Budget Realization, Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB), Regional Tax.

Supervisor 1 : Bambang Sambodo, S.E., M.Ak.

Supervisor 2 : Hendy Satria, S.E., M.Ak., CAO. CBFA.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunanlah yang akan dikenakan BPHTB. Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat dikatakan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak dimana tidak semua orang memiliki kemampuan untuk memiliki tanah dan atau bangunan (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019).

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019) adalah suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan yang dalam hal ini disebut pajak.

Pajak dapat diartikan sebagai iuran yang wajib dibayar oleh rakyat sebagai wajib pajak kepada negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung ditunjukkan dan digunakan untuk keperluan negara demi kesejahteraan rakyat (Resmi, 2019). Pajak berperan penting dalam kehidupan bernegara, khususnya pembangunan. Pajak merupakan sumber pendapatan negara dalam membiayai seluruh pengeluaran yang dibutuhkan, termasuk pengeluaran untuk pembangunan. Salah satu pendapatan negara dari sektor pajak adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Potensi penerimaan BPHTB tahunan tidak dapat diprediksi dengan pasti dan jelas karena sifat pembayarannya tidak berkala seperti pajak lain (Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak

Restoran, Pajak Hotel, dan lain - lain). Pembayaran BPHTB berlaku jika terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti transaksi jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah yang termasuk dalam objek pemungutan pajak.

Sedangkan objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB ialah objek pajak yang diperoleh dari perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Kemudian, negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut, selanjutnya orang pribadi atau badan atau karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Selain itu, orang pribadi atau badan karena tanah wakaf, dan orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah (Tarmidi, 2020). Terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud pun tidak dapat diprediksi karena mengandalkan kesadaran dari wajib pajak. Sistem pemungutan BPHTB di Kota Tanjungpinang menggunakan sistem *self assessment* yang mengutamakan kesadaran dan kejujuran wajib pajak dalam melaporkan, menghitung, dan membayarkan pajak terutang. Namun, pada sistem pemungutan BPHTB di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang juga dilakukan pemeriksaan/survei turun ke lapangan, tidak semata-mata yang

dilaporkan atau yang dibayarkan pertama oleh wajib pajak dapat diterima secara langsung. Jadi, ketika harga/nilai menurut BPHTB tidak wajar, maka nilai/harga dapat berubah.

Masyarakat cenderung mengetahui adanya pengenaan BPHTB atas perolehan atau peralihan hak atas tanah dan bangunan ini dari pihak Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Perolehan hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dilakukan para pihak harus dibuat dengan menggunakan akta otentik dan dilakukan dihadapan PPAT. Oleh karena peralihan hak atas tanah dan bangunan merupakan salah satu perbuatan hukum yang dibuat dengan akta otentik oleh PPAT, maka salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh wajib pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB).

Setelah selesai melakukan proses validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), PPAT selanjutnya melakukan proses validasi Pajak Penghasilan (PPh) pada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama setempat, hingga melakukan pembuatan dan penandatanganan akta untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut agar dapat diproses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kemudian, PPAT memiliki kewajiban melaporkan pembuatan akta itu kepada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD), Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penyampaian laporan bulanan atas akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh

PPAT diperlukan dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan pembayaran pajak BPHTB atas terjadinya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut, dan juga bagi petugas pajak untuk melihat kebenaran besarnya pengenaan pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), mengkompilasikan data yang ada di Bank dengan yang dilaporkan PPAT, serta memilah BPHTB yang bersumber dari peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dari PPAT dengan yang bersumber dari peralihan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang adalah bagian dari BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) yang dibentuk sebagai hasil peralihan pemungutan beberapa sektor pajak, terutama PBB dan BPHTB dari Pajak Pusat ke Pajak daerah pada tahun 2014, dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Tanjungpinang dan dalam pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Walikota Tanjungpinang Nomor 51 Tahun 2016 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang.

Berbagai penelitian mengenai perencanaan dan realisasi anggaran BPHTB telah banyak dilakukan, seperti penelitian yang dilakukan oleh Indi Zaenur Anisa dengan judul “Pengaruh Perencanaan Anggaran, Kualitas Sumber Daya Manusia, dan Pelaksanaan Anggaran terhadap Penyerapan Anggaran pada Organisasi Perangkat Daerah Provinsi Banten”, menemukan bahwa perencanaan anggaran berpengaruh positif terhadap penyerapan anggaran. Hal ini didukung oleh sistem perencanaan di Provinsi Banten yang semakin baik. Berbeda dengan penelitian

yang dilakukan oleh Risca Yunia Lestari dengan judul “Analisis Target Perencanaan dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat”, menemukan bahwa target perencanaan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah pada realisasinya tidak mencapai target. Tidak tercapainya target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terjadi karena beberapa faktor atau masalah yang terjadi pada wajib pajak dan instansi yang bersangkutan dalam kepengurusan BPHTB, salah satunya karena kurangnya sinergitas dengan BPN.

Sesilia Tiwow, Juliana Ohy, dan Bambang Hermanto dalam judul penelitian “Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Tomohon” menemukan, bahwa realisasi anggaran BPHTB di Kota Tomohon tergolong sangat baik karena selama 5 tahun terakhir kecuali pada 2015, realisasi tercapai bahkan lebih dari target (Tiwow et al., 2020). Penelitian yang berjudul “Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah” yang diteliti oleh Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini menemukan bahwa pertumbuhan BPHTB cenderung menurun, bahkan pada tahun 2015 pertumbuhan mencapai negatif. Pertumbuhan negatif ini dikarenakan banyak wajib pajak yang melaporkan NPOP dari transaksi tidak sesuai dengan yang sebenarnya terjadi .

Berbicara mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), menurut (Kontributor Malang dan Batu, 2022) pada Kamis, 08 September 2022 di Kota Tanjung Batu. Aparatur Sipil Negara (ASN) Badan Keuangan Daerah Kota Batu ditetapkan sebagai tersangka kasus korupsi penyimpangan dalam pemungutan pajak daerah berupa Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh Tim Penyidik Kejaksaan Negeri Kota Batu. Selain ASN, Kejari Batu juga menetapkan seorang pihak swasta sebagai tersangka. Tersangka pertama berinisial AFR yang merupakan Staf Analis Pajak pada Bapenda Kota Batu. Sedangkan tersangka kedua berinisial J yang memiliki status pekerjaan sebagai swasta atau makelar tanah. Kedua tersangka tersebut diduga telah merugikan keuangan negara dengan jumlah sebesar Rp. 1.084.311.510,-. Dari hasil penyidikan menyatakan jika perbuatan kedua tersangka telah terbukti melawan hukum dengan menurunkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) atau mengubah kelas objek pajak tanpa penetapan oleh Walikota Batu. Tersangka berinisial AFR dalam kedudukannya sebagai operator aplikasi SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak) telah mengubah NJOP dengan cara mengubah kelas objek pajak, membuat Nomor Objek Pajak (NOP) yang baru. Kemudian melakukan pencetakan SPPT-PBB dengan tidak sesuai ketentuan. Menurut Edi dalam (Kontributor Malang dan Batu, 2022), perbuatan tersebut mengakibatkan jumlah BPHTB dan PBB yang seharusnya dibayarkan oleh wajib pajak menjadi berkurang. Sedangkan tersangka berinisial J telah bekerja sama dan memberikan sejumlah uang kepada tersangka AFR untuk kepentingan penurunan BPHTB yang kemudian mendapatkan keuntungan. Perbuatan yang dilakukan oleh kedua tersangka telah menimbulkan kerugian pada keuangan negara, sehingga kedua tersangka dikenakan maksimal hukuman penjara selama 20 tahun dan saat ini sedang dilakukan penahanan di Lapas Kelas I Malang (Kontributor Malang dan Batu, 2022).

Selain fenomena atau kasus yang terjadi berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatas, telah terjadi kasus penipuan atau

penggelapan BPHTB dan Pajak Pembelian Tanah menurut (Kasus Dugaan Penggelapan BPHTB Dan Pajak Pembelian Tanah Berakhir Damai, 2021). Kasus dugaan penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pajak pembelian tanah sebesar 934,5 juta pada tahun 2018 lalu, sempat dilaporkan ke Polda Jatim yang kemudian dilimpahkan ke Satreskrim Polresta Sidoarjo dengan tersangka Sutan Rachman Saleh, yaitu Notaris Kota Surabaya. Kasus dugaan penggelapan uang BPHTB dan pajak pembelian tanah ini terjadi ketika korban Sianturi membeli tanah seluas 3.156 meter persegi di Waru, Sidoarjo. Korban menyerahkan masalah pengurusan BPHTB dan pajak pembelian tanah atas tanah yang dibeli kepada Notaris dengan menyerahkan uang sebesar 934,5 juta. Namun dalam perjalanannya, uang tersebut justru digunakan tersangka untuk kepentingan pribadi, sehingga menyebabkan korban melanjutkan kasus dugaan penggelapan itu dengan melaporkan ke Polda Jatim, yang kemudian ditangani oleh Satreskrim Polresta Sidoarjo. Korban sebenarnya sudah meminta tersangka untuk mengembalikan uang yang telah diberikannya secara tunai sebelum dilaporkan ke polisi. Namun, tersangka tak kunjung membayar uang korban tersebut, sehingga korban akhirnya melaporkan tersangka ke Kantor Polisi setelah melalui proses mediasi antara korban dan keluarga tersangka.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tentunya tidak hanya memiliki fenomena atau permasalahan negatif, melainkan juga memiliki prestasi dan sisi positif, bahkan memberikan keringanan dalam pembayaran pada masyarakat, seperti yang diterapkan oleh Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta yang memberikan diskon kepada masyarakat Jakarta untuk segera memanfaatkan kesempatan membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan

Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini. Besaran diskon yang diberikan kepada wajib pajak masing-masing 20 persen untuk PBB-P2 dan 50 persen untuk BPHTB pada pembayaran selama Bulan Kemerdekaan, Agustus 2021. Padahal, besaran keringanan pokok piutang PBB-P2 untuk tahun Pajak 2013 hingga 2020 ditetapkan hanya 10 persen setiap tahun pada aturan sebelumnya. Artinya, ada tambahan keringanan sebesar 20 persen bagi wajib pajak yang melakukan pembayaran PBB-P2 tahun pajak 2021 pada Agustus dengan adanya aturan baru tersebut. Tak hanya PBB-P2, Pemprov DKI Jakarta juga memberikan keringanan BPHTB kepada para wajib pajak. BPHTB diberikan kepada wajib pajak orang pribadi untuk perolehan pertama kali atas objek berupa rumah tapak atau rumah susun (rusun) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih dari 2 miliar sampai dengan kurang dari 3 miliar. Besaran keringanan yang diberikan yakni sebesar 50 persen bagi wajib pajak yang membayar BPHTB pada Agustus 2021. Kemudian, keringanan sebesar 25 persen bagi wajib pajak yang melakukan pembayaran BPHTB pada periode September - Oktober 2021. Sementara itu, wajib pajak yang melakukan pembayaran BPHTB pada periode November-Desember 2021 mendapat keringanan sebesar 10 persen.

Selain pada Pemprov Jakarta, menurut (Kontributor Surabaya, 2021), Pemkot Surabaya juga memberikan Keringanan Pajak BPHTB hingga 50 persen, berlaku hingga 31 Desember 2021. Pelaksana Tugas (Plt) Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya, Rachmad Basari mengatakan dalam (Kontributor Surabaya, 2021), jika pemberian insentif pajak ini bertujuan memberikan kelonggaran beban masyarakat untuk pemulihan ekonomi di tengah pandemi *Covid-19*. Basari juga mengungkapkan, pemberian

insentif ini diberikan kepada wajib pajak orang pribadi dan badan untuk setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang melakukan peralihan hak mendapatkan insentif BPHTB. Insentif besaran perolehan BPHTB ini, dibagi menjadi tiga periode sesuai tanggal yang berlaku. Pada periode pertama berlaku mulai dari 26 Oktober - 10 November 2021. Pada periode ini, yang wajib melakukan pembayaran BPHTB mendapat pengurangan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar 50 persen. Kemudian, pada periode kedua berlangsung pada 11 November - 05 Desember 2021, yang membayar BPHTB dengan NPOP sampai dengan 1 miliar diberikan pengurangan 50 persen. Sedangkan untuk NPOP antara 1 - 2 miliar, diberikan pengurangan 25 persen dan NPOP lebih besar dari 2 miliar akan diberikan insentif 10 persen. Selanjutnya, pada periode ketiga yaitu 6 - 31 Desember 2021, dengan ketentuan NPOP sampai dengan 1 miliar diberi pengurangan 50 persen. Sedangkan NPOP antara 1 - 2 miliar mendapat insentif 15 persen. Kemudian, untuk NPOP lebih besar dari 2 miliar diberi insentif 5 persen. Basari menyebutkan, pemberian insentif ini diberikan kepada masing-masing pembelian/pengalihan tanah atau untuk setiap kali pembelian tanah. Perwali ini didasari oleh Permendagri No. 64 Tahun 2020, namun tidak mengesampingkan peraturan ketentuan tentang Pajak Daerah. "Pemberian Insentif ini tetap berpedoman pada ketentuan yang berlaku. Di mana nilai NPOP atas pengurangan apabila lebih rendah/kecil daripada NJOP maka yang digunakan adalah NJOP PBB," ujarnya. Basari juga menyampaikan kepada masyarakat bahwa ada penghapusan sanksi administrasi BPHTB yang perlu dicermati. Penghapusan sanksi ini, diberikan kepada masyarakat dalam bentuk penghapusan sanksi administrasi yang timbul akibat keterlambatan pembayaran angsuran pokok

BPHTB dan keringanan. Menurutnya, penghapusan sanksi administrasi terhadap keterlambatan pembayaran angsuran pokok BPHTB tidak berlaku surut, juga tidak dapat direstitusi ataupun kompensasi. Basari juga menjelaskan soal pengajuan permohonan keringanan pajak. Dalam aturan perwali ini, masyarakat tidak dapat mengajukan pembetulan, pengurangan dan atau keberatan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Selanjutnya, jika permohonan BPHTB yang telah divalidasi dan memperoleh keputusan pengurangan pokok BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, baik yang telah ataupun belum dibayarkan sebelum berlakunya perwali ini, tidak dapat diberikan pengurangan BPHTB (Kontributor Surabaya, 2021).

Pada Detik Jatim menurut (Aulia, 2022), realisasi penerimaan pajak Pemkab Sidoarjo tembus mencapai 1 triliun. Bupati Sidoarjo, yaitu Ahmad Muhdlor menyebutkan jika realisasi penerimaan pajak daerah Pemkab Sidoarjo menorehkan capaian yang memuaskan. Bahkan total penerimaan pajak per 27 November 2022 sebesar 1,091 triliun, lebih besar dari target yang ditetapkan yakni 1,068 triliun. Atas capaian tersebut pihaknya pun mengapresiasi kinerja Badan Pelayanan Pajak Daerah (BPPD) yang telah bekerja maksimal dalam memaksimalkan pemungutan pajak daerah. Adapun total pajak tersebut nantinya akan kembali lagi ke rakyat. Ia menjelaskan penerimaan salah satu pajak dari sembilan jenis pajak daerah yang paling tinggi realisasinya ialah pajak BPHTB sebesar 379, 761 miliar atau 114, 39 persen. Penerimaan pajak tahun 2022 sudah melebihi target dan realisasinya sampai akhir tahun bisa bertambah lagi.

Menurut (Imandiar, 2022) pada periode Desember 2022, Bupati Sidoarjo memberikan apresiasi atas penyeteroran BPHTB sebesar 58 Miliar pada Kecamatan

Gedangan. Pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Kecamatan Gedangan menjadi yang terbesar kedua se-Kabupaten Sidoarjo. Apresiasi ini disampaikan oleh Bupati Sidoarjo, yaitu Ahmad Muhdlor kepada Kecamatan Gedangan saat pembukaan ketika memberikan bimbingan teknis (bimtek) bagi Kepala Desa dan Perangkatnya se-Kecamatan Gedangan.

Tabel 1.1
Anggaran dan Realisasi Penerimaan
BPHTB Kota Tanjungpinang 2017 - 2018

No	Tahun	Anggaran (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase
1	2017	15.000.000.000,-	19.175.491.053,-	127,84 %
2	2018	15.800.000.000,-	15.638.440.673,-	98,98 %

*Sumber : Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah
Kota Tanjungpinang Tahun Anggaran 2017 – 2018*

Sedangkan fenomena yang terjadi pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang berdasarkan tabel 1.1 ialah menurunnya jumlah realisasi dari tahun 2017 ke tahun 2018, bahkan realisasi pada tahun 2018 tidak mencapai anggaran yang telah ditetapkan pada tahun tersebut.

Anggaran yang telah ditetapkan pada tahun 2017 ialah sebesar Rp. 15.000.000.000,- dan realisasinya mencapai target bahkan jauh melebihi target, yaitu sebesar Rp. 19.175.491.053,- dengan persentase sebesar 127,84 %. Kemudian, pada tahun 2018 penetapan anggaran ditingkatkan menjadi Rp. 15.800.000.000,-, namun realisasinya mengalami penurunan dari tahun sebelumnya dan tidak mencapai anggaran yang telah ditetapkan di tahun 2018 tersebut, yaitu sebesar Rp. 15.638.440.673,- dengan persentase 98,98 %. Hal ini dikarenakan pada

tahun 2018 minimnya pembelian atau kepemilikan tanah dan atau bangunan pada wilayah kota Tanjungpinang, yang mana untuk transaksi BPHTB sendiri bukan merupakan suatu transaksi yang dapat dipastikan setiap tahunnya, melainkan berdasarkan kemauan atau terjadinya peristiwa kepemilikan (balik nama) dari wajib pajak itu sendiri.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Anggaran dan Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Penganggaran Pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang?
2. Bagaimana Realisasi Pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang?

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, batasan masalah yang ditujukan oleh peneliti berfokus pada masalah yang akan diteliti agar tidak terjadi penyimpangan. Objek dalam penelitian ini adalah Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang yang menerbitkan Laporan Realisasi Penerimaan Pendapatan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang Tahun Anggaran 2017 – 2022.

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penganggaran pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang.
2. Untuk mengetahui realisasi pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang.

1.5. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan peneliti terhadap penelitian ini adalah :

1.5.1 Kegunaan Praktis

Penelitian ini dapat bermanfaat bagi :

1. Bagi Instansi Pemerintah

Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang dapat memberikan informasi dan saran yang bermanfaat terhadap pihak – pihak agar menjadi evaluasi terhadap anggaran perencanaan dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Bagi Peneliti

Dapat memberikan wawasan dan pengetahuan mengenai proses anggaran perencanaan dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang.

1.5.2. Kegunaan Ilmiah

1. Penelitian ini dapat menambah wawasan, khususnya dibidang akuntansi mengenai anggaran perencanaan dan realisasi Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Penelitian ini dapat menjadi sumber referensi bagi peneliti – peneliti lainnya yang melakukan penelitian dengan pembahasan yang sama.

1.6. Sistematika Penulisan

Agar penelitian ini dapat dipahami lebih jelas, maka materi – materi yang ditulis dalam usulan penelitian ini secara garis besar terdiri dari beberapa bab, antara lain :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab tinjauan pustaka berisi tentang tinjauan teori, kerangka pemikiran dari penelitian ini, dan hasil – hasil penelitian terdahulu.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini membahas tentang metode penelitian yang digunakan, jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, definisi operasional konsep, teknik pengolahan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab hasil penelitian dan pembahasan meliputi gambaran umum objek penelitian, penyajian data, analisa data penelitian, dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang diambil dari hasil pembahasan

masalah sebelumnya, serta saran – saran mengenai perbaikan yang penulis berikan terhadap penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 *Stakeholders Theory* (Teori Pemangku Kepentingan)

Dalam *stakeholders theory*, dikatakan bahwa perusahaan bukanlah suatu entitas yang hanya menjalankan untuk kepentingan individu, akan tetapi juga harus dapat memberikan manfaat bagi pemegang saham, kreditor, konsumen, *supplier*, pemerintah, masyarakat, analis, dan pihak lain (Freeman, 1994). Pada dasarnya, *stakeholder* mampu mengendalikan dan memiliki kemampuan dalam memberikan pengaruh terhadap pemakaian sumber – sumber ekonomi yang digunakan oleh perusahaan. Semakin besar pengaruh terhadap *stakeholder*, semakin besar pula usaha perusahaan untuk beradaptasi. Pengaruh pada *stakeholder* seperti kemampuan untuk membatasi pemakaian sumber ekonomi yang terbatas (modal dan tenaga kerja), akses terhadap media yang berpengaruh, kemampuan untuk pengatur perusahaan, dan konsumsi barang dan jasa yang dihasilkan perusahaan ditentukan oleh besarnya pengaruh yang dimiliki atas sumber tersebut (Freeman, 1994).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat berpengaruh pada pendapatan Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang terhadap penentuan harga transaksi bagi *stakeholder* atau pemangku kepentingan dalam memproses transaksi yang mengakibatkan peralihan hak. Selanjutnya, berkas yang sudah diterima akan ditinjau kembali dibidang penetapan harga transaksi melalui pengamatan secara langsung oleh Pihak BPPRD. Jika penetapan harga telah disepakati dan sesuai dengan ketentuan BPPRD, maka proses validasi BPHTB dapat dilanjutkan. Namun, apabila harga tidak sesuai

dengan ketentuan BPPRD, maka proses pengambilan keputusan dengan melakukan musyawarah antara *stakeholder* atau pemangku kepentingan dengan kepala bagian penetapan perlu dilaksanakan demi mencapai suatu keputusan yang telah disepakati bersama.

2.1.2. Pajak

Istilah pajak sudah dikenal sejak lama, tepatnya pada zaman kerajaan - kerajaan di Indonesia. Pada zaman dahulu, pajak atau yang lebih dikenal dengan upeti dapat diartikan sebagai pemberian sukarela dari rakyat kepada rajanya. Dari sukarela, artian pajak berubah menjadi wajib sesuai dengan perkembangan zaman, baik dibidang ekonomi, sosial, politik, dan kenegaraan. Akan tetapi, tujuan pada pajak tetap sama, yaitu untuk memelihara kepentingan negara, seperti mempertahankan negara, melindungi rakyat, dan melaksanakan pembangunan (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019).

Menurut S. I. Djajadiningrat dalam buku Perpajakan (2019), pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma – norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontraprestasi, dan semata – mata digunakan untuk menutup pengeluaran - pengeluaran umum merupakan definisi pajak menurut Feldmann dalam buku per - pajakan (2019).

2.1.2.1 Fungsi Pajak

Menurut (Resmi, 2019), fungsi pajak terbagi menjadi 2, yaitu fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) dan fungsi *regularend* (pengatur).

1. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

Menurut fungsi *budgetair*, pajak dikatakan sebagai salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran secara rutin dan pembangunan. Pemerintah dapat memasukkan uang sebanyak – banyaknya untuk kas negara, karena pemerintah sebagai sumber keuangan negara. Upaya ini dilakukan dengan cara ekstensifikasi dan intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak.

2. Fungsi *Regularend* (Pengatur)

Pajak sebagai pengatur, yaitu untuk mengatur dan melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi serta mencapai tujuan – tujuan tertentu diluar bidang keuangan. Terdapat beberapa contoh penerapan pajak yang berfungsi sebagai pengatur, yaitu :

1. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), dikenakan pada saat terjadi transaksi jual beli barang tergolong mewah. Alasan diberlakukannya pajak ini adalah agar rakyat tidak berlomba – lomba untuk menggunakan barang mewah.
2. Tarif pajak progresif dikenakan atas penghasilan, pajak ini diberlakukan agar mendapatkan kontribusi yang tinggi untuk melakukan pemerataan pendapatan dari pihak yang memperoleh penghasilan tinggi.
3. Tarif pajak ekspor 0 %, agar para pengusaha terdorong untuk mengekspor hasil produksinya di pasar dunia, sehingga memperbesar devisa negara.

4. Dikenakan pajak penghasilan atas penyerahan barang hasil industri tertentu, seperti industri semen, industri kerja, industri baja, dan sebagainya.
5. Untuk kegiatan usaha dan batasan peredaran usaha tertentu yang diberlakukan dengan tujuan untuk penyederhanaan penghitungan pajak merupakan penyebab diberlakukannya pengenaan pajak 1 % yang bersifat final.
6. Dalam menarik investor asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia, penerapan pajak memberlakukan *tax holiday*.

2.1.2.2 Pembagian Hukum Pajak

Hukum pajak dibagi menjadi 2, yaitu hukum pajak materiil dan hukum pajak formil (Resmi, 2019).

1. Hukum Pajak Materiil

Hukum pajak materiil didefinisikan sebagai norma – norma yang menjelaskan keadaan suatu peristiwa hukum yang wajib dikenakan pajak, siapa yang harus dikenakan pajak, dan berapa besar pajaknya. Hukum pajak materiil berfungsi untuk mengatur timbulnya, besarnya, dan hapusnya utang pajak beserta hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak. Contoh : Undang - Undang Pajak Penghasilan dan Undang - Undang Pajak Pertambahan Nilai.

2. Hukum Pajak Formil

Hukum pajak formil adalah berbagai peraturan yang berkaitan dengan segala cara agar dapat terwujudnya hukum materiil menjadi suatu kenyataan. Alasan hukum pajak formil terbentuk agar dapat melindungi fiskus dan wajib pajak, serta mampu memberikan jaminan terhadap hukum materiil yang diselenggarakan secara tepat. Contoh : Undang - Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara

Perpajakan, Undang - Undang Penagihan Pajak dan Surat Paksa, dan Undang – Undang Peradilan Pajak.

2.1.2.3 Jenis Pajak

Jenis pajak terbagi menjadi 3 kelompok, yaitu jenis pajak menurut golongan, menurut sifat, dan menurut lembaga pemungutnya (Resmi, 2019).

1. Menurut Golongan

a. Pajak Langsung

Pajak langsung adalah pajak yang harus ditanggung sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan, sehingga tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Contoh : Pajak Penghasilan (PPH), ditanggung oleh pihak - pihak tertentu yang memperoleh penghasilan tersebut.

b. Pajak Tidak Langsung

Berbeda halnya dengan pajak langsung, pajak tidak langsung dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada pihak lain atau pihak ketiga. Pajak ini terjadi apabila suatu kegiatan atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang dan jasa. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN), terjadi karena adanya pertambahan nilai pada barang dan jasa. Pajak ini dibayarkan oleh produsen atau pihak yang menjual barang, namun dapat dibebankan kepada konsumen baik secara eksplisit ataupun implisit.

2. Menurut Sifat

a. Pajak Subjektif

Pajak subjektif merupakan jenis pajak yang pengenaannya memperhatikan keadaan pribadi wajib pajaknya.

b. Pajak Objektif

Pajak objektif merupakan jenis pajak yang pengenaannya memperhatikan objeknya, seperti benda, keadaan, perbuatan ataupun peristiwa yang dapat mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan pribadi subjek pajak atau wajib pajak dan tempat tinggal.

3. Menurut Lembaga Pemungut

a. Pajak Negara (Pajak Pusat)

Pajak negara dapat diartikan sebagai pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat untuk digunakan membiayai rumah tangga pada umumnya. Contoh : PPh, PPN, dan PPnBM.

b. Pajak Daerah

Pengertian pajak daerah adalah pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah, seperti pajak provinsi (daerah tingkat I) ataupun pajak kabupaten/kota (daerah tingkat II). Pemungutan pajak ini digunakan untuk dapat membiayai rumah tangga daerah masing – masing. Contoh : Pajak Hotel, Pajak Parkir, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Reklame, Pajak Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan, Pajak Rokok, Pajak Hiburan, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Air Permukaan, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Restoran, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Air Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2.1.2.4 Asas Pemungutan Pajak

Menurut (Resmi, 2019) dalam buku perpajakan teori dan kasus, asas pemungutan pajak terbagi menjadi 3, yaitu :

a. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal)

Asas ini memiliki hak untuk mengenakan pajak seluruh penghasilan yang berasal dari dalam ataupun luar negeri milik wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya.

b. Asas Sumber

Asas sumber adalah asas yang berhak melakukan pengenaan pajak atas penghasilan yang bersumber dari wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak. Dalam asas ini, setiap orang yang mendapatkan penghasilan dari negara Indonesia, maka akan dikenakan pajak penghasilan yang diperolehnya.

c. Asas Kebangsaan

Pada asas kebangsaan, pengenaan pajak dikaitkan dengan kebangsaan negara. Contoh : pajak bangsa asing yang terdapat di Indonesia diberlakukan kepada setiap orang yang bukan berkebangsaan Indonesia, namun bertempat tinggal di Indonesia.

2.1.2.5 Sistem Pemungutan Pajak

Ada beberapa sistem pemungutan pajak menurut (Resmi, 2019), antara lain sebagai berikut.

a. *Official Assessment System*

Sistem ini dalam pemungutan pajak memberikan kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan perpajakan yang berlaku. Dalam *Official Assessment System*, para aparatur perpajakan ditugaskan untuk menjalankan inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak. Kemudian, berhasil atau tidaknya untuk pelaksanaan pemungutan pajak tergantung dari aparatur perpajakan tersebut.

b. ***Self Assessment System***

Dalam *Self Assessment System*, pemungutan pajak memberikan wewenang dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, wajib pajak yang bertanggung jawab dalam melakukan inisiatif dan kegiatan untuk menghitung dan memungut pajak, serta dianggap mampu untuk menghitung pajak, memahami undang – undang perpajakan yang berlaku, memiliki kejujuran yang tinggi dan memiliki kesadaran untuk membayar pajak. Wajib pajak dalam sistem ini diberikan beberapa kesempatan, antara lain :

1. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang
2. Membayar sendiri jumlah pajak yang terutang
3. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang
4. Mempertanggungjawabkan pajak yang terutang

Untuk keberhasilan atau tidaknya pada pelaksanaan pemungutan pajak, itu semua tergantung daripada wajib pajak sendiri yang merupakan peran dominan dalam sistem ini.

c. ***With Holding System***

With Holding System merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Untuk memotong serta memungut pajak, menyetor, dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia dilakukan oleh pihak ketiga sesuai dengan peraturan perundang – undangan perpajakan yang berlaku. Disini, pihak ketiga ditunjuk sebagai peran dominan yang menentukan

berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak tersebut.

2.1.2.6 Tarif Pajak

Memerlukan 2 unsur untuk menghitung besarnya pajak yang terutang, yaitu tarif pajak dan dasar pengenaan pajak. Tarif pajak dapat berupa angka atau persentase tertentu. Ada beberapa macam jenis tarif pajak, yaitu tarif tetap, tarif proporsional, tarif progresif, dan tarif degresif (Resmi, 2019).

a. Tarif Tetap

Tarif tetap dapat didefinisikan sebagai tarif pemungutan pajak dengan jumlah yang sama untuk setiap jumlah sebagai pengenaan dasar pajak (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019).

b. Tarif Proporsional (Sebanding)

Menurut (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019), sebagai pengenaan dasar pajak, tarif pajak proporsional merupakan tarif pemungutan pajak dengan persentase yang tetap untuk setiap jumlahnya.

c. Tarif Progresif

Menurut (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019), tarif pajak progresif adalah tarif pemungutan pajak yang dilakukan dengan persentase yang semakin besar jumlahnya karena sebagai dasar dalam pengenaan pajak. Dalam hal ini, tarif pajak progresif terbagi menjadi 3 golongan, yaitu sebagai berikut :

1. Progresif Proporsional, merupakan tarif pemungutan pajak dengan persentase yang naik secara tetap dengan semakin besarnya jumlah sebagai dasar pengenaan pajak.
2. Progresif Degresif, merupakan tarif pemungutan pajak dengan persentase naik secara menurun dengan semakin besar jumlah sebagai dasar pengenaan

pajak.

3. Progresif Progresif, merupakan tarif pemungutan pajak dengan persentase yang naik secara menaik dengan semakin besarnya jumlah sebagai dasar pengenaan pajak.

d. Tarif Pajak Degresif

Tarif pajak degresif dapat diartikan sebagai tarif yang pemungutan pajaknya dilakukan dengan persentase yang semakin kecil dengan semakin besarnya jumlah sebagai dasar pengenaan pajak (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019).

2.1.3 Perencanaan dan Realisasi Anggaran Sektor Publik

Penganggaran merupakan proses dalam penyusunan anggaran, diawali dengan pembentukan panitia, pengumpulan dan pengklasifikasian data, pengajuan rencana kerja fisik dan keuangan tiap – tiap seksi, bagian, divisi, penyusunan secara menyeluruh, merevisi, dan mengajukan kepada pimpinan untuk disetujui dan dilaksanakan. Tujuan dari penganggaran adalah memaksa manajer untuk membuat rencana kerja, tolak ukur mengevaluasi kinerja, meningkatkan komunikasi dan koordinasi antar manajer, dan membantu pengambilan keputusan. Sedangkan kegunaan dari anggaran adalah untuk melakukan perencanaan dan pengendalian, evaluasi kinerja, untuk mengarahkan perilaku manajer dan karyawan. Dalam perencanaan, perusahaan menyusun anggaran induk (*master budget*) berdasarkan prediksi masa mendatang yang terbaik mengenai tingkat aktivitas (Ari Purwanti; Darsono Prawironegoro, 2013).

Anggaran yang merupakan pertanggungjawaban dari pemegang manajemen organisasi untuk memberikan sejumlah informasi tentang segala aktivitas dan kegiatan organisasi kepada pihak pemilik organisasi atas pengelolaan dana publik

dan pelaksanaan berupa rencana – rencana program yang dibiayai dengan uang publik disebut dengan anggaran sektor publik (Sujarweni, 2020).

Kemudian, menurut *National Committee on Governmental Accounting (NCGA)* atau saat ini bernama *Governmental Accounting Standards Board (GASB)*, anggaran dapat diartikan sebagai rencana operasi keuangan yang mencakup estimasi pengeluaran yang diusulkan, dan juga merupakan sumber pendapatan yang diharapkan mampu membiayainya dalam periode waktu tertentu. Anggaran sendiri berisikan rencana kegiatan didalam suatu periode yang menerangkan dalam bentuk rencana pendapatan dan belanja dalam satuan moneter, anggaran dapat berbentuk dokumen tentang kondisi keuangan dari suatu organisasi sektor publik yang memuat informasi terkait pendapatan, belanja, dan aktivitas (Sujarweni, 2020).

Menurut (Sujarweni, 2020), fungsi utama dari anggaran sektor publik terbagi menjadi fungsi sebagai alat perencanaan, alat pengendalian, alat kebijakan fiskal, alat politik, alat koordinasi dan komunikasi, alat penilaian kinerja, alat motivasi, dan alat menciptakan ruang publik. Kemudian, untuk penyusunan dan pelaksanaan anggaran sektor publik dapat dilakukan dalam satu periode, karena merupakan satu rangkaian proses yang saling berkaitan. Proses penyusunan anggaran memiliki 4 tujuan, yaitu :

1. Agar dapat memberikan bantuan pada organisasi sektor publik untuk mencapai tujuan dan meningkatkan koordinasi antar bagian dalam lingkungan.
2. Agar dapat membantu memperoleh efisiensi, efektifitas, dan asas keadilan dalam menyediakan barang dan jasa publik melalui proses prioritas.
3. Memungkinkan pemerintah agar memenuhi prioritas belanja.

4. Mampu meningkatkan transparansi dan pertanggungjawaban pemegang manajemen organisasi sektor publik.

Penyelenggaraan pemerintah harus mengetahui pokok – pokok prinsip pada siklus anggaran, yang mana siklus anggaran tersebut terbagi menjadi 4 tahapan menurut Moh Mahsun, dkk (Sujarweni, 2020), antara lain :

- 1. Tahap Persiapan Anggaran**

Tahap ini melakukan penafsiran pada pengeluaran atas dasar taksiran pendapatan yang tersedia, sebelum menyetujui taksiran pengeluaran, hendaknya melakukan penaksiran pendapatan secara lebih akurat terlebih dahulu. Perlu untuk disadari, jika akan menjadi suatu permasalahan yang cukup berbahaya apabila anggaran pendapatan diestimasi pada saat bersamaan dengan pembuatan keputusan tentang anggaran pengeluaran.

- 2. Tahap Ratifikasi Anggaran**

Tahap ini diartikan sebagai tahap yang melakukan pengesahan terhadap anggaran, melibatkan proses kebijakan yang cukup rumit. Dalam tahap ini, sangat penting memiliki integritas dan kesiapan mental yang tinggi dari eksekutif, karena eksekutif harus memiliki kemampuan untuk memberikan pendapat yang logis untuk segala pertanyaan dan sanggahan yang disampaikan oleh legislatif.

- 3. Tahap Pelaksanaan Anggaran**

Hal yang penting untuk diperhatikan oleh manajer keuangan publik dalam tahap ini adalah sistem akuntansi, sistem informasi akuntansi, dan sistem pengendalian manajemen. Dalam hal ini, tanggung jawab manajer keuangan publik adalah menciptakan sistem akuntansi keuangan yang memadai dan handal untuk melakukan perencanaan dan pengendalian anggaran yang telah disepakati, bahkan

dapat diandalkan untuk penyusunan periode anggaran tahun berikutnya.

4. Tahap Pelaporan dan Evaluasi

Tahap terakhir dalam siklus penganggaran ialah tahap pelaporan dan evaluasi, yang mana pada tahap ini anggaran dipertanggungjawabkan dalam bentuk laporan dan dievaluasi pelaksanaannya.

Untuk dapat mengembangkan dan mencapai suatu target atau tujuan, perusahaan harus memiliki perencanaan yang baik, agar mampu merealisasikan anggaran serta strategi usaha yang tepat bagi kemajuan perusahaan.

Anggaran harus terorganisasi rapi, jelas, dan komprehensif (*comprehensive*). Angka - angka yang muncul dalam anggaran harus berada pada batas - batas tertentu berdasarkan hasil yang diperoleh sebelumnya, kecendrungan yang ada, persaingan, perekonomian, tingkat pertumbuhan yang diinginkan, prospek, dan kendala peralatan (*equipment*) atau tenaga kerja. Harus terdapat juga integrasi antara persiapan anggaran, pengkajian, dan persetujuan. Proses penganggaran harus terbuka, tidak emosional, dan tidak dicampuri tekanan politis. Informasi harus terkoordinasi antardepartemen.

Angka - angka yang termuat dalam anggaran tidak boleh terlalu ketat (yang dapat membuat karyawan tertekan dan membenci manajemen), namun tidak juga terlalu longgar (karyawan akan bermalas - malasan). Anggaran haruslah realistis, dapat dicapai, dan terdokumentasi dengan baik.

Dalam partisipasi anggaran, para manajer departemen harus memiliki input yang penting dalam menganggarkan pendapatan dan biaya karena mereka terlibat langsung dan sangat memahami kegiatan departemen mereka. Anggaran dapat digunakan untuk memotivasi karyawan agar memperbaiki kinerja dan sikap.

Karyawan harus dapat memberikan rekomendasi, merevisi angka - angka dalam anggaran bila diperlukan, dan menyetujui ataupun tidak menyetujui item - item yang utama. Input karyawan diperlukan karena mereka sangat memahami operasi.

➤ **Tujuan Anggaran**

Menurut (Suhardi, 2019), ada beberapa tujuan yang menjadi alasan dibuatnya anggaran, yaitu :

1. Untuk menyatakan harapan atau sasaran perusahaan secara formal dan jelas, sehingga dapat memberikan arah mana yang hendak dicapai oleh perusahaan/organisasi.
2. Untuk mengkomunikasikan harapan manajemen kepada pihak – pihak tertentu yang berhubungan dengan anggaran ini, sehingga benar – benar dapat dilaksanakan.
3. Untuk menyediakan rencana secara terperinci mengenai aktivitas/kegiatan pada periode tertentu sehingga dapat mengurangi terjadinya ketidakpastian dalam mencapai suatu tujuan yang diinginkan perusahaan/organisasi.
4. Untuk mengkoordinasikan cara yang akan ditempuh dalam memaksimalkan sumber daya.
5. Sebagai alat ukur dalam pengendalian kinerja karyawan/departemen.

➤ **Manfaat Anggaran**

Anggaran memiliki beberapa manfaat seperti semua kegiatan perusahaan akan dapat terfokus pada pencapaian tujuan bersama, dapat digunakan sebagai alat penilai kelebihan/kekurangan karyawan, mampu menciptakan tanggung jawab tertentu pada diri karyawan dalam bekerja, mampu menghindari terjadinya pemborosan pada pembayaran yang tidak perlu, dapat memanfaatkan sumber daya

se-efektif dan se-efisien mungkin, dapat juga dijadikan sebagai sarana untuk memotivasi karyawan, dan sebagai alat pendidikan bagi manajer/para pemimpin yang berkepentingan (Suhardi, 2019).

➤ **Jenis - Jenis Anggaran Sektor Publik**

Menurut (Sujarweni, 2020), anggaran sektor publik terbagi menjadi 2 jenis, yaitu :

1. Anggaran Operasional

Anggaran ini digunakan untuk melakukan suatu perencanaan kebutuhan sehari – hari dalam menjalankan organisasi sektor publik. Belanja operasi merupakan tidak untuk menambah aktiva organisasi dan masa manfaatnya hanya satu periode.

2. Anggaran Modal

Anggaran ini merupakan anggaran yang menunjukkan rencana dalam membelanjakan aktiva tetap yang sifatnya jangka panjang dan digunakan untuk kegiatan organisasi seperti gedung, peralatan, kendaraan, dan lain – lain. Belanja modal adalah pengeluaran yang masa manfaatnya lebih dari satu tahun.

➤ **Proses Anggaran**

Suatu anggaran merupakan titik fokus dari keseluruhan proses perencanaan dan pengendalian. Anggaran membantu manajer dalam merencanakan kegiatan dan memonitor kinerja operasi serta laba yang dihasilkan oleh pusat pertanggungjawaban (*responsibility center*). Proses anggaran harus distandarisasi dengan formulir anggaran, instruksi, dan prosedur.

➤ **Hubungan Anggaran dengan Akuntansi**

Menurut (Suhardi, 2019), anggaran dan akuntansi memiliki hubungan atau

keterkaitan yang erat, dimana akuntansi menyajikan data – data historis yang sangat berguna dalam penyusunan anggaran untuk digunakan membuat estimasi – estimasi yang akan dituangkan dalam anggaran, yang mana nantinya akan dijadikan sebagai pedoman kerja pada periode dimasa mendatang.

Akuntansi yang aktivitasnya mencatat, mengklasifikasikan dan mengikhtisarkan transaksi organisasi sektor publik berdasarkan anggaran pendapatan ataupun belanja disebut dengan teknik akuntansi anggaran. Teknik akuntansi anggaran dijelaskan sebagai teknik akuntansi yang menyajikan jumlah yang dianggarkan dengan jumlah aktual dan dicatat secara berpasangan (*double entry*). Akuntansi anggaran adalah praktik akuntansi yang banyak digunakan organisasi sektor publik, khususnya pemerintahan, yang mencatat rencana pemasukan, pengeluaran, dan pembiayaan organisasi sektor publik (Sujarweni, 2020).

2.1.3.1 Perencanaan

Perencanaan berasal dari kata rencana, dapat diartikan sebagai rancangan atau rangka sesuatu yang akan dikerjakan. Perencanaan adalah suatu cara bagaimana mencapai tujuan sebaik-baiknya dengan sumber-sumber yang ada supaya lebih efektif dan efisien.

Menurut (Sujarweni, 2020), perencanaan strategis digunakan untuk membantu organisasi sektor publik menjalankan tugasnya dengan sebaik mungkin, yang berfokus pada sumber daya organisasi, memantau, dan menjamin organisasi bekerja dengan tujuan yang sama. Arti dari perencanaan strategis adalah usaha untuk mengambil keputusan dan memberikan panduan kepada organisasi sektor publik tentang apa yang akan dilakukan dan bagaimana cara meraih suatu tujuan

untuk mendapatkan hasil yang maksimal. Perencanaan yang strategis memiliki beberapa alasan penting, diantaranya ialah perencanaan strategis sebagai dasar dari berbagai perencanaan, perencanaan strategis perlu dipahami untuk mempermudah perencanaan lainnya, dan perencanaan strategis merupakan awal dari penilaian kinerja manajer dan organisasi sektor publik. Perencanaan dalam mempersiapkan anggaran pada organisasi tentu sangat penting, karena dapat memberi gambaran jelas terkait organisasi sektor publik di masa yang akan datang. Untuk menilai kinerja dari pimpinan organisasi sektor publik juga dapat dilakukan menggunakan anggaran.

2.1.3.2 Realisasi

Realisasi adalah suatu tindakan atau proses untuk mencapai suatu tujuan yang direncanakan atau diharapkan, dengan cara melakukan usaha atau perwujudan nyata sesuai ketentuan yang berlaku agar mendapatkan hasil yang maksimal. Dari pengertian tersebut dapat kita simpulkan, jika realisasi anggaran diartikan sebagai tindakan atau proses dalam melakukan kegiatan pelaksanaan anggaran yang meliputi kegiatan analisis dan evaluasi dengan tujuan untuk memberikan timbal balik serta menjadi referensi pelaksanaan anggaran pada periode selanjutnya untuk mendapatkan hasil yang maksimal.

Dalam melakukan penyusunan anggaran harus memperhatikan tingkat efektivitas kegiatan dalam mencapai tujuan dan sasaran yang jelas. Kemudian, untuk mengetahui anggaran dan realisasi apakah sudah efektif atau belum, menurut (Mahmudi, 2019) dapat diukur menggunakan rasio. Menurut (Irhani Fahmi, S.E., 2017), rasio dapat diartikan sebagai perbandingan jumlah, dari satu jumlah dengan jumlah lainnya, itulah dilihat perbandingannya dengan harapan nantinya akan

ditemukan jawaban yang selanjutnya dapat dijadikan bahan kajian untuk dianalisis dan diputuskan. Rasio yang digunakan dalam melakukan analisis dalam mengukur efektivitas pada anggaran dan realisasi pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada penelitian ini ialah rasio efektivitas. Rasio efektivitas adalah rasio yang mampu menghitung kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang telah direncanakan dan dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah. Rasio efektivitas pajak daerah dapat dilakukan perhitungannya dengan cara membandingkan realisasi penerimaan pajak daerah (BPHTB) dengan target penerimaan pajak daerah (BPHTB) yang dianggarkan. Rasio ini dirumuskan sebagai berikut :

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

Menurut (Mahmudi, 2019), rasio efektivitas pajak daerah digunakan untuk menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam mengumpulkan pajak daerah sesuai dengan jumlah penerimaan pajak daerah yang ditargetkan (dianggarkan). Secara umum, nilai efektivitas pajak daerah dapat dikategorikan sebagai berikut ini:

Tabel 2.1
Kategori Nilai Efektivitas PAD

No	Kategori	Persentase
1	Sangat Efektif	> 100 %
2	Efektif	100 %
3	Cukup Efektif	90 % - 99 %
4	Kurang Efektif	75 % - 89 %
5	Tidak Efektif	< 75 %

Sumber : (Mahmudi, 2019)

2.1.4 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut (Mardiasmo, 2018) terdapat beberapa pengertian baku yang dijumpai dalam pembahasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu :

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), disebut sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya Hak atas Tanah dan atau Bangunan, baik oleh orang pribadi ataupun badan disebut dengan Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.
3. Sebagaimana ternyata didalam undang – undang dibidang pertanahan dan bangunan, Hak atas Tanah dan atau Bangunan ialah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan beserta bangunan diatasnya.

Dalam buku Perpajakan Teori & Praktik menurut (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019), BPHTB memiliki beberapa prinsip yang wajib diketahui, antara lain :

1. Kewajiban pada BPHTB berdasarkan sistem *Self Assessment*.
2. BPHTB dapat dikatakan sebagai pendapatan negara, karena sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah dalam pembiayaan pembangunan daerah dan memantapkan otonomi daerah.
3. Apabila melanggar ketentuan dan tidak memenuhi kewajibannya, maka akan dikenakan sanksi berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, bagi wajib pajak ataupun pejabat umum.
4. Pungutan apapun diluar BPHTB sesuai ketentuan tidak diperkenankan.

2.1.4.1 Objek Pajak

Dalam (Mandagi et al., 2018), Mardiasmo menyatakan bahwa objek BPHTB ialah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan karena peralihan hak seperti jual - beli, hibah, hibah wasiat, tukar – menukar, waris, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, pelaksanaan keputusan hakim, pemasukan dalam perseroan, penunjukan pembeli dalam lelang, peleburan usaha, penggabungan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.

Sedangkan yang tidak termasuk dalam objek pajak BPHTB menurut Mardiasmo (Mandagi et al., 2018), antara lain :

1. Perwakilan diplomatik.
2. Negara yang digunakan untuk melakukan penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan dalam melakukan pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut.
4. Badan atau orang pribadi konversi hak.
5. Badan atau orang pribadi karena wakaf.
6. Badan atau orang pribadi untuk kepentingan ibadah.

2.1.4.2 Subjek Pajak

Subjek Pajak pada BPHTB dapat didefinisikan sebagai orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan atau sebagai pihak yang menerima atas pengalihan hak, baik itu orang pribadi maupun badan. Subjek pajak dikenakan kewajiban membayar pajak seperti wajib pajak (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019).

2.1.4.3 Jenis – Jenis Hak Atas Tanah

Menurut (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019) dalam buku perpajakan teori dan praktik, jenis – jenis dari hak atas tanah terbagi menjadi 6, yaitu :

1. Hak Milik, ialah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang pribadi atau badan hukum tertentu yang sudah ditetapkan oleh pemerintah.
2. Hak Guna Usaha, merupakan hak yang digunakan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang telah ditentukan berdasarkan perundang – undangan yang berlaku.
3. Hak Guna Bangunan, yaitu hak yang digunakan untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perundang – undangan yang berlaku.
4. Hak Pakai, adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik seseorang dengan perjanjian yang bukan perjanjian sewa – menyewa ataupun perjanjian pengolahan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, ialah hak milik yang bersifat bagian bersama, benda bersama, tanah bersama yang seluruhnya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
6. Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, berupa

perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

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

Menurut (Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES, 2019), dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang ditentukan berdasarkan :

1. Nilai Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan
 - a. Nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah.
 - b. Nilai menurut risalah lelang, dalam hal ini pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang yang berlaku.
 - c. Nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang dan nilai menurut risalah lelang.
 - d. Nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dilakukan melalui tukar – menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lainnya yang telah disepakati oleh para pihak.
2. Besarnya pajak penghasilan atas penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan atau bangunan, yaitu :

- a. Nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa.
- b. Nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang dipengaruhi hubungan istimewa.

Menurut (Fabiana Meijon Fadul, 2019), BPHTB disebut sebagai pajak yang awalnya dipungut oleh Pemerintah Pusat, namun dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, pemungutan dan peruntukan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. BPHTB awalnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, kemudian dilakukan perubahan yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Setelah dilakukan pengalihan pajak BPHTB dari pajak pusat ke pajak daerah, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak BPHTB yang saat ini sudah dialihkan menjadi pajak daerah, mewajibkan kepada Pemerintah Daerah untuk membuat peraturan Daerah yang khusus mengatur tentang pengenaan pajak BPHTB tersebut. Kewenangan pemerintah daerah untuk membuat peraturan daerah tentang pajak secara jelas ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Untuk Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang sendiri tercantum pada Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah. Kemudian dilakukan

perubahan, sehingga dikeluarkannya Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dengan perubahan, yaitu diantara Bab XV dan Bab XVI disisipkan 1 (satu) Bab, yaitu Bab XVA mengenai Tata Cara Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Pajak Pasal 98A dan menetapkan ketentuan jika pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan mulai dilaksanakan pada 01 Januari 2013.

Kemudian, Peraturan Daerah ini kembali diubah dengan dikeluarkannya kembali Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah yang menetapkan perubahan pada ketentuan dari Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Parkir, dan Pajak Air Tanah.

Perubahan terakhir pada Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang ialah Perda Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

Sedangkan untuk Peraturan Walikota Tanjungpinang, tercantum pada Peraturan Walikota Nomor 06 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjungpinang dan Peraturan Walikota Tanjungpinang Nomor 51 Tahun 2016 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Tanjungpinang.

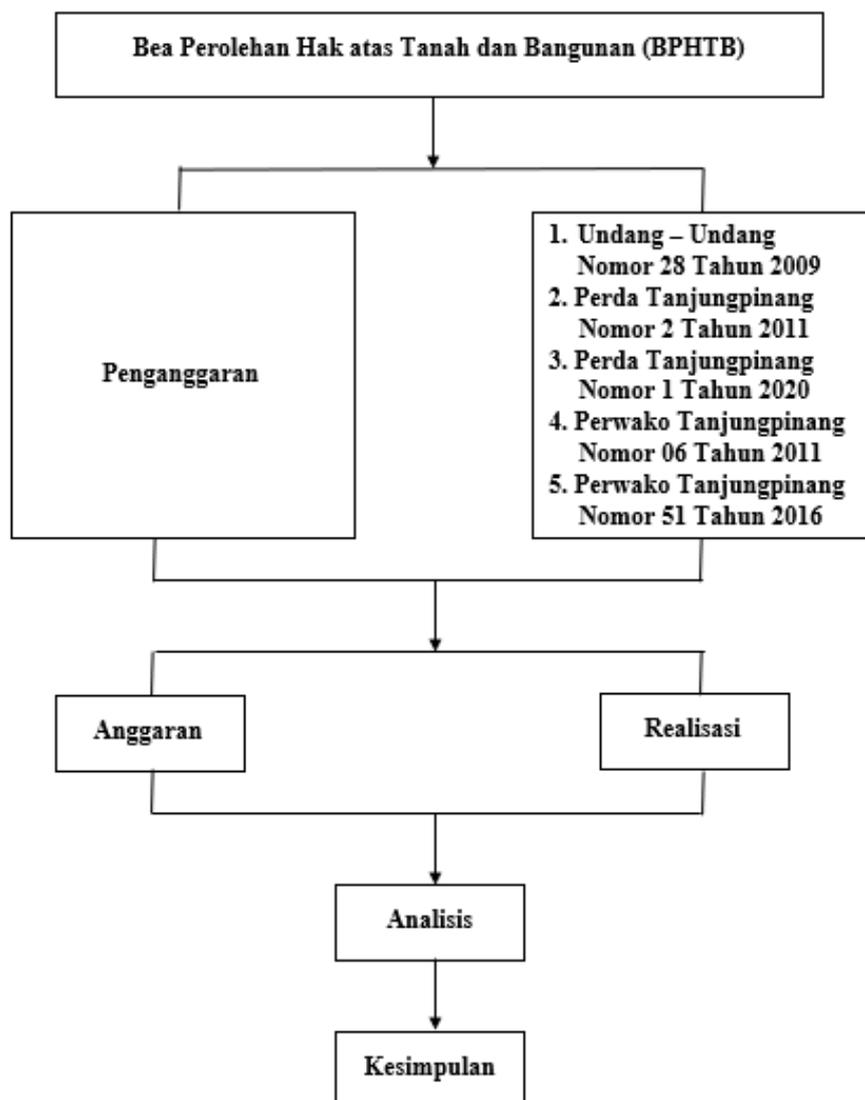
Kepala Daerah menetapkan Peraturan Daerah pada besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Undang-Undang Peraturan Daerah dan Retribusi Daerah menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) paling rendah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)

untuk setiap wajib pajak. Ketentuan pengenaan tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

2.2 Kerangka Pemikiran

Berikut adalah kerangka pemikiran yang terdapat dalam penelitian ini.

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran



2.3 Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Helda Yuliana dan Ahmad Yunani (YULIANA & YUNANI, 2019), yaitu Analisis Penerimaan Bea Perolehan

Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Banjar. Hasil dari penelitian ini ialah hampir setiap tahun PAD terus mengalami peningkatan pada kontribusi BPHTB, akan tetapi kontribusinya mengalami penurunan pada tahun 2015. Lalu, pada tahun 2012 – 2016 efektifitas BPHTB sangat efektif, yang artinya realisasi penerimaan pajak BPHTB melampaui target. Diperkirakan dari hasil penelitian, jika potensi penerimaan BPHTB di Kabupaten Banjar akan terus meningkat karena bertambahnya wilayah yang memberikan kontribusi BPHTB daripada tahun sebelumnya.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Clever Clinton Koho, Harijanto Sabijono, dan Sintje Rondonuwu (Koho et al., 2018) dengan judul Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pajak Daerah di Kabupaten Minahasa Tenggara. Hasil penelitian dari laporan target penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Minahasa pada tahun 2015 – 2017 mengalami penurunan, tetapi mengalami kenaikan pada realisasinya. Kemudian, untuk laporan target dan realisasi BPHTB Kabupaten Minahasa Tenggara TA 2015 – 2017 mengalami penurunan.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Sesilia Tiwow, Juliana Ohy, dan Bambang Hermanto (Tiwow et al., 2020) dengan judul Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Tomohon. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB di Kota Tomohon telah berjalan dengan baik dilihat dari realisasi BPHTB selama beberapa tahun terakhir yang melebihi target. Akan tetapi, pada tahun tertentu sangat jauh dibawah target karena sifat BPHTB yang tidak memiliki potensi penerimaan pajak yang jelas dan menentu.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Karmani dan Widayati (Karmani & Widayati, 2021) dengan judul Penetapan Pajak atas Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali, yaitu ketika terjadi pengalihan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli yang nilai transaksinya lebih rendah dari harga pasar, nilai transaksi akan ditentukan oleh petugas BPPKAD berdasarkan harga pasar dan survei terhadap objek pajak yang bersangkutan
5. Penelitian yang dilakukan oleh Yodha Dhia Hogantara dan Umar Ma'ruf (Hogantara & Ma'ruf, 2018), yaitu Pelaksanaan Penetapan Bea atas Pembebasan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli Tanah atau Bangunan di Kota Pekalongan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan pengadaaan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kota Pekalongan dilakukan dengan sistem *self assessment* yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar pajak sendiri dengan menggunakan formulir SSPD - BPHTB yang diperoleh wajib pajak dari BKD Kota Pekalongan. Dalam Pelaksanaan Penetapan Nilai Pabean Bea Masuk atas Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Pekalongan memiliki hambatan, yaitu kurangnya sosialisasi terkait tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini ialah deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif dapat diartikan sebagai metode yang melakukan penelitian dengan pengamatan, wawancara, atau penelaahan dokumen (Moleong, 2017). Penelitian kualitatif ditujukan untuk mendapatkan pemahaman yang mendasar melalui pengalaman tangan pertama, laporan yang sebenarnya, dan catatan – catatan percakapan yang aktual (Prabowo, 2019).

Sedangkan yang dimaksud dengan deskriptif ialah metode yang datanya dikumpulkan dalam bentuk kata – kata, gambar, dan angka – angka, hal ini disebabkan oleh adanya penerapan metode kualitatif. Kemudian, data dari deskriptif berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, foto, *videotape*, dokumen pribadi, catatan atau memo, dan dokumen pendukung lainnya (Moleong, 2017).

3.2 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data primer dan sekunder. Menurut (Pramiyati et al., 2017), data primer digunakan untuk menghasilkan informasi yang mencerminkan kebenaran berdasarkan kondisi fakta, sehingga informasi yang dihasilkan dapat berguna dalam melakukan pengambilan keputusan. Kemudian, pengambilan data primer diperoleh secara langsung dari sumber utama dan dilakukan dengan cara melakukan studi lapangan atau wawancara kepada narasumber yang kompeten.

Menurut (Nur Aedi, 2010), data sekunder dapat didefinisikan sebagai data

yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti dari berbagai sumber yang telah ada, dapat dikatakan peneliti sebagai tangan kedua. Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti buku, laporan, jurnal, dan sebagainya.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dapat dikatakan sebagai langkah paling utama dalam penelitian karena bertujuan untuk mengumpulkan data. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu :

1. Observasi / Pengamatan

Menurut (Suwartono, 2014), observasi merupakan teknik pengumpulan data yang mengkaji suatu proses atau perilaku menggunakan mata dan telinga sebagai jendela untuk merekam data.

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang mempunyai ciri spesifik, bila dibandingkan dengan teknik wawancara dan kuisioner. Observasi dapat diartikan sebagai suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis, digunakan bila penelitian berkaitan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala – gejala alam, dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar (Sugiyono, 2015).

2. Wawancara

Wawancara dapat diartikan sebagai cara untuk menyaring informasi atau data melalui interaksi verbal/lisan (Suwartono, 2014). Sedangkan Menurut (Sugiyono, 2015), wawancara dilakukan dengan cara merekam jawaban atas pertanyaan yang diberikan ke responden, wawancara digunakan untuk mengumpulkan data apabila peneliti hendak melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang diteliti.

Menurut Lincoln *and* Guba dalam sanapiah faisal (2015), terdapat 7 langkah dalam penggunaan wawancara untuk mengumpulkan data pada penelitian kualitatif, yaitu:

1. Menetapkan kepada siapa wawancara akan dilaksanakan.
2. Menyiapkan pokok - pokok masalah yang akan menjadi bahan pembicaraan.
3. Mengawali atau membuka alur wawancara.
4. Melaksanakan alur wawancara.
5. Mengkonfirmasi ikhtisar hasil wawancara dan mengakhirinya.
6. Menuliskan hasil wawancara kedalam catatan.
7. Memberikan pemahaman terhadap tindak lanjut hasil wawancara yang telah diperoleh.

3. Dokumen

Menurut (Sugiyono, 2015), catatan peristiwa yang sudah berlalu, baik dalam bentuk tulisan, gambar, atau karya monumental lainnya dari seseorang disebut dengan dokumen. Dokumen berbentuk tulisan ialah catatan harian, sejarah kehidupan, ceritera, biografi, peraturan, dan kebijakan. Sedangkan dokumen yang berbentuk gambar ialah foto, gambar hidup, sketsa, dan sebagainya. Kemudian, dokumen juga ada yang berbentuk karya, seperti karya seni berupa gambar, patung, film, dan sebagainya.

4. Studi Pustaka

Selain observasi/pengamatan, wawancara, dokumen, teknik pengumpulan data terdiri dari studi pustaka, yaitu studi literatur dan dokumentasi. Metode ini merupakan metode pengumpulan data yang bersumber dari non manusia, bisa berupa buku dari perpustakaan dan dokumen lainnya. Metode ini dapat dilakukan

melalui pencarian dan penemuan bukti – bukti yang mana sumbernya kebanyakan sudah tersedia dan siap dipakai, dokumen berguna karena dapat memberikan latar belakang yang lebih luas mengenai pokok penelitian, dan data – data literer dapat membantu dalam menyusun teori untuk melakukan validasi data (Saebani, 2018).

3.4 Definisi Operasional Konsep

Pada penelitian ini, konsep – konsep yang akan di analisis dan diukur adalah anggaran perencanaan dan anggaran realisasi yang berkaitan dengan faktor – faktor kepatuhan wajib pajak dalam kesadarannya sendiri (*self assessment*) untuk membayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPTHB) yang penerimaannya dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Tanjungpinang. Operasionalisasi konsep pada penelitian ini diukur dengan menggunakan berbagai indikator yang didapatkan seperti melalui sumber pengamatan, wawancara, dokumen, dan studi pustaka yang telah dilakukan oleh peneliti.

Tabel 3.1
Definisi Operasional Konsep

Konsep	Definisi	Indikator
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB)	Pemungutan pajak yang awalnya merupakan pajak pusat yang kini beralih menjadi pajak daerah yang berpotensi dalam meningkatkan Pendapatan Hasil Daerah (PAD) disebut dengan BPHTB (Suparyanto dan Rosad (2015, 2020).	1. <i>Self assessment</i> 2. Berdasarkan harga jual beli 3. Berdasarkan NJOP PBB 4. Survei lapangan 5. Pengambilan keputusan penetapan anggaran

3.5 Teknik Pengolahan Data

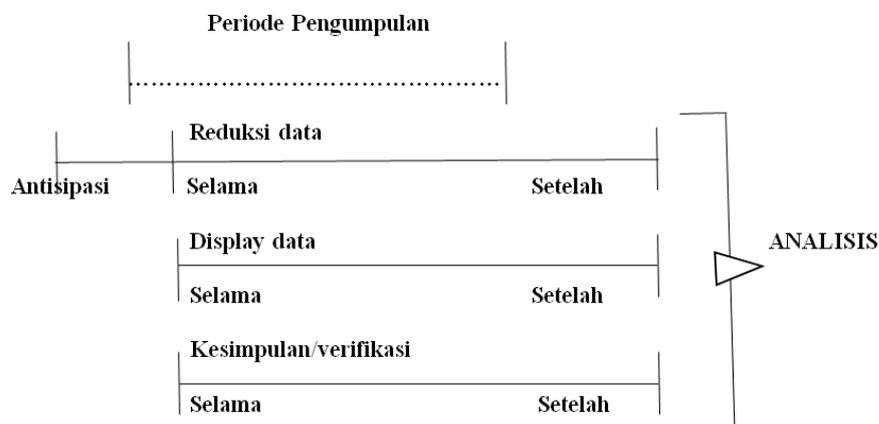
Dalam penelitian ini, teknik pengolahan data yang digunakan adalah analisis data (*coding*) dengan contoh data konkret seperti hasil wawancara dari partisipan atau subjek yang diteliti. *Coding* adalah proses analisis data dengan cakupan tujuan yang luas, yang mana data dirinci, kemudian dikonseptualisasikan, dan diletakkan kembali bersama – sama dalam cara baru (Prabowo, 2019).

3.6 Teknik Analisis Data

Analisis data diartikan sebagai suatu proses mencari hingga menyusun data secara sistematis, data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan – bahan lain, sehingga dapat dipahami dan dapat menghasilkan suatu informasi kepada pihak lain. Analisis data dilakukan dengan cara melakukan pengorganisasian data, menguraikan data pada bagian – bagian dalam unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih hal yang penting dan yang akan dipelajari, serta membuat kesimpulan yang dapat dipahami diri sendiri maupun orang lain dan menjadi informasi atau berita untuk pihak lain (Sugiyono, 2015).

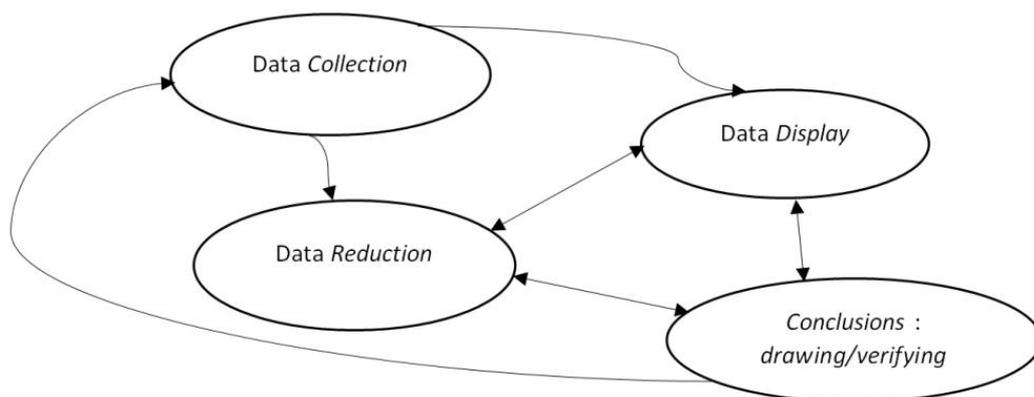
Dalam penelitian kualitatif, yang menjadi fokus analisis data ialah selama proses di lapangan bersamaan dengan pengumpulan data. Pada faktanya, analisis data penelitian kualitatif berlangsung selama proses pengumpulan data daripada setelah selesai pengumpulan data, langkah – langkah analisis dapat dilihat pada gambar berikut ini (2015).

Gambar 3.1 Komponen dalam analisis data (*flow model*)



Dari gambar diatas dapat dilihat jika setelah peneliti melakukan pengumpulan data, maka peneliti melakukan antisipasi sebelum lanjut mereduksi data. Model interaktif dalam analisis data ditunjukkan pada gambar berikut ini (Sugiyono, 2015).

Gambar 3.2 Komponen dalam analisis data (*interactive model*)



3.6.1 Data Collection (Pengumpulan Data)

Pengumpulan data pada penelitian kualitatif dilakukan dengan observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi atau gabungan dari ketiganya (triangulasi). Pengumpulan data tidak dapat dilakukan hanya dengan sekali saja, melainkan sehari – hari, bahkan berbulan – bulan, sehingga sangat banyak data

yang diperoleh. Pada tahap awal, peneliti melakukan penjelajahan secara umum terhadap situasi sosial/objek yang diteliti, semua yang dilihat, didengar, dan direkam (Sugiyono, 2020).

3.6.2 Data Reduction (Reduksi Data)

Menurut (Sugiyono, 2015), mereduksi data diartikan sebagai merangkum atau memilih hal – hal pokok yang dianggap penting dan berkaitan, dapat dilakukan dengan mencari tema dan polanya. Data yang telah direduksi akan menghasilkan gambaran yang jelas, sehingga mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data berikutnya, mencarinya bila diperlukan. Reduksi data dapat dilakukan dengan bantuan berupa peralatan elektronik seperti komputer mini dengan memberikan kode pada aspek – aspek tertentu.

Dalam melakukan reduksi data, setiap peneliti akan dipandu oleh tujuan yang ingin dicapainya, tujuan utama dari penelitian kualitatif itu sendiri ialah pada temuan atau suatu hal yang diteliti. Reduksi data juga dapat dikatakan sebagai suatu proses dalam berfikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan keluasan dalam berwawasan yang tinggi (Sugiyono, 2015).

3.6.3 Data Display (Penyajian Data)

Setelah mereduksi data, selanjutnya melakukan *display* pada data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya. Yang sering digunakan untuk menyajikan data pada penelitian kualitatif ialah teks yang bersifat naratif. Dengan melakukan *display* pada data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami. Dalam melakukan *display* data selain dengan teks yang naratif,

disarankan dalam bentuk grafik, matrik, *network*, dan *chart*.

3.6.4 Conclusion Drawing/Verification

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman dalam (Sugiyono, 2015) adalah suatu langkah analisis data yang melakukan penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan pertama yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan adanya bukti – bukti yang kuat dalam mendukung tahap pengumpulan data selanjutnya. Akan tetapi, apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap pertama didukung oleh bukti – bukti yang *valid* dan konsisten saat peneliti melakukan penelitian kembali ke lapangan untuk mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan ialah kesimpulan yang kredibel.

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif dapat dikatakan sebagai penemuan baru yang belum pernah ada sebelumnya. Penemuan ini dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang belum jelas sebelumnya, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori (Sugiyono, 2015).

DAFTAR PUSTAKA

- Ari Purwanti; Darsono Prawironegoro. (2013). *Akuntansi Manajemen Edisi 3 Revisi (3rd ed.)*. Mitra Wacana Media.
- Aulia, D. D. (2022). Mantap, Realisasi Penerimaan Pajak Pemkab Sidoarjo Tembus Rp 1 T. *Detik Jatim*.
- Fabiana Meijon Fadul. (2019). Akibat Hukum Terhadap PPAT Atas Tidak Membayarkan Uang BPHTB Yang Telah Dititipkan kepadanya Berkaitan Dengan Peralihan Hak Melalui Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps). 300, 1–16.
- Freeman, R. E. (1994). *25 Grand Theory*. Yoga Pratama.
- Hogantara, Y. D., & Ma'ruf, U. (2018). *The Implementation of Determination of Duty on the Acquisition of Land and Building Right (BPHTB) on the Land or Building Sale and Purchase in Pekalongan City*. *Jurnal Akta*, 5(3), 579. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i3.3236>
- Imandiar, Y. (2022). Bupati Sidoarjo Apresiasi Kecamatan Gedangan yang Setor BPHTB Rp 58 M. *Detik Jatim*.
- Irham Fahmi, S.E., M. S. (2017). *Analisa Kinerja Keuangan*. Alfabeta.
- Karmani, K., & Widayati, W. (2021). *The Establishment of Tax on Land and Building Rights (BPHTB)*. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(2), 459. <https://doi.org/10.30659/sanlar.3.2.340-353>
- Kasus Dugaan Penggelapan BPHTB dan Pajak Pembelian Tanah Berakhir Damai. (2021).
- Koho, C. C., Sabijono, H., & Rondonuwu, S. (2018). Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pajak Daerah Di Kabupaten Minahasa Tenggara. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 14(1), 491–495. <https://doi.org/10.32400/gc.13.04.21287.2018>
- Kontributor Malang dan Batu, N. P. (2022). ASN Pemkot Batu Ditetapkan Tersangka Korupsi BPHTB dan PBB. <https://regional.kompas.com/read/2022/09/08/211038578/asn-pemkot-batu-ditetapkan-tersangka-korupsi-bphtb-dan-pbb?page=all>
- Kontributor Surabaya, G. S. (2021). Pemkot Surabaya Beri Keringanan Pajak BPHTB hingga 50 Persen, Berlaku sampai 31 Desember 2021. *Kompas.Com*.
- Mahmudi. (2019). Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah. Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Mandagi, J., Sabijono, H., & Walandouw, S. K. (2018). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Manado. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 13(02), 369–378. <https://doi.org/10.32400/gc.13.02.19628.2018>

- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan Edisi Terbaru 2018* (Maya (Ed.)). Andi.
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosdakarya.
- Nur Aedi. (2010). *Pengolahan dan analisis data hasil penelitian*. Bahan Belajar Mandiri, Metode Penelitian Pendidikan, Fakultas Ilmu Pendidikan, Universitas Pendidikan Indonesia., 8.
- Nurdin Hidayat; Dedi Purwana ES. (2019). *Perpajakan Teori & Praktik* (1st ed.). Rajawali Pers.
- Prabowo, S. M. B. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif Dan Mixed Method*. Rajawali Pers.
- Pramiyati, T., Jayanta, J., & Yulnelly, Y. (2017). Peran Data Primer Pada Pembentukan Skema Konseptual Yang Faktual (Studi Kasus: Skema Konseptual Basisdata Simbumil). *Simetris : Jurnal Teknik Mesin, Elektro Dan Ilmu Komputer*, 8(2), 679. <https://doi.org/10.24176/simet.v8i2.1574>
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan Teori & Kasus* (11th ed.). Salemba Empat.
- Saebani, A. A. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Pustaka Setia.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Manajemen* (Setiyawami (Ed.)). Alfabeta.
- Sugiyono. (2020). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, kualitatif, dan R & D*. Penerbit Alfabeta.
- Suhardi. (2019). *Budgeting Perusahaan, Koperasi, dan Simulasinya* (A. Sularso (Ed.)). Penerbit Gava Media.
- Sujarweni, V. W. (2020). *Akuntansi Sektor Publik* (Mona (Ed.)). Penerbit Pustaka Baru Press.
- Suparyanto dan Rosad (2015. (2020). Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Badung. *Suparyanto Dan Rosad* (2015, 5(3), 248–253.
- Suwartono. (2014). *Dasar - Dasar Metodologi Penelitian* (E. Risanto (Ed.)). Andi Yogyakarta.
- Tarmidi, E. H. S. D. (2020). *Akuntansi Pajak Teori dan Praktik* (1st ed.). Rajawali Pers.
- Team, D. T. (2019). *Pemerintah Kota Tanjungpinang*.
- Tiwow, S., Ohy, J., & Hermanto, B. (2020). Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Tomohon. *Jurnal Akuntansi Manado (JAIM)*, 1(2), 1–7. <https://doi.org/10.53682/jaim.v1i2.360>
- Yuliana, H., & Yunani, A. (2019). Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Banjar. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 2(1), 184. <https://doi.org/10.20527/jiep.v2i1.1165>

Curriculum Vitae



A. Data Pribadi

Nama : Ayu Suryaningsih
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat, Tanggal Lahir : Tanjungpinang, 07 Oktober 2001
Kewarganegaraan : Indonesia
Umur : 21 Tahun
Alamat : Jalan Basuki Rahmat Gang Tempinis 4 Nomor 33
Agama : Islam
E-mail : suryaningsihayu607@gmail.com
Nomor Telepon/WA : 0815-3459-7588

B. Riwayat Pendidikan

1. Sekolah Dasar (SD) Negeri 014 Binaan Bukit Bestari Tanjungpinang
2. Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 6 Tanjungpinang
3. Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Negeri 1 Tanjungpinang