BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Struktur Pengendalian Intern

Struktur pengendalian intern yang digunakan dalam perusahaan merupakan faktor yang menentukan dalam keandalan laporan keuangan yang dihasilkan oleh perusahan. Oleh karena itu, sebelum akuntan melaksanakan pemeriksaan secara mendalam terhadap informasi yang tercantum dalam laporan keuangan, dan norma pelaksanaan, mengharuskan untuk memahami struktur pengendalian intern yang berlaku dalam suatu perusahaan.

Struktur pengendalian intern dalam suatu organisasi terdiri dari kebijakan-kebijakan dan prosedur-prosedur yang dirancang untuk memberikan manajemen keyakinan yang memadai bahwa tujuan dan sasaran yang penting dapat dicapai. Kebijakan dan prosedur seringkali disebut pengendalian, dan secara bersama-sama membentuk struktur pengendalian intern. Maka dengan demikian terlebih dahulu harus mengetahui apa elemen, pengertian, tujuan, dan pentingnya pengendalian serta keterbatasannya.

Dalam perancangan sistem diatas untuk pengendalian, manajemen diharapkan memiliki kepentingan dalam mengevaluasi sistem agar mencapai tujuan yang diharapkan pula. Manajemen harus menetapkan dan melakukan pengendalian, konsep ini konsisten dengan persyaratan manajemen.

Struktur pengendalian intern tidak dapat dikatakan efektif meskipun disertai kehati-hatian dalam perancangan dan implementasinya. Bahkan meskipun pegawai system dapat merancang system yang ideal.

Kelemahan bawaan dari pengendalian intern tidak dapat lebih dari sekedar mendapatkan keyakinan yang memadai atas efektifitasnya. Untuk itu perusahaan harus mengembangkan pengendalian intern yang memberikan keyakinan yang memadai, melalui konsep pengendalian yang diterapkan pada semua sistem tanpa melihat kompleksitasnya.

2.1.1 Pengertian Pengandalian Intern

Pengertian pengendalian intern dapat dilihat dalam arti sempit dan luas. Arti pengendalian intern yang sempit merupakan arti dari pengendalian intern yang mula-mula dikenal, dimana dikenal sebagai internal check, yaitu pengecekan penjumlahan, baik itu penjumlahan datar maupun penjumlahan menurun yang dilakukan oleh dua irang atau lebih yang bekerja secara independen satu dengan yang lainnya, dengan tujuan untuk memperoleh kebenaran angka. Hal tersebut dasarnya sama dengan apa yang telah dikutip dari **Cecil Gillespie** dalam bukunya ***Accounting System Procedures and Method*** sebagai berikut:

> ***"……an accounting device where by a profit of the accuracy of fiqures can be obtain trough the expecient of having different person arrive independent at the same result".*** **(1991, hal 187)**

Kalimat diatas mengandung pengertian bahwa pengendalian adalah suatu alat dalam bidang pembukuan, dimana diusahakan supaya diperoleh ketelitian angka dengan menggunakan hasil pekerjaa dari beberapa orang yang bekerja secara terpisah dan tidak saling mempengaruhi, tetapi mempunyai hasil yang sama.

Zaki Baridwan dalam bukunya ***Intermediate Accounting*** mengatakan**:**

> **"Pengendalian intern adalah merupakan pengecekan penjumlahan, baik penjumlahn mendatar *(cross footing)* maupun penjumlahan menurun (*footing*)". (Th.1999, hal 7)**

Sedangkan pengendalian intern dalam arti luas timbul karena pengujian intern saja tidak cukup untuk menjamin ketelitian. Dalam data pembukuan masih diperlukan aspek-aspek lainnya untuk melindungi harta perusahaan. Dibawah ini diuraikan beberapa pengertian pengendalian intern dalam arti luas.

AICPA dalam bukunya **Sistem Akuntansi**, **Mulayadi** mengatakan :

> **"Sistem pengendalian intern meliputi struktur organisasi, metode dan ukuran-ukuran yang dikoordinasikan untuk menjaga kekayaam organisasi, mengecek ketelitian dan keandalan data akuntans, mendorong efisiensi dan mendorong dipathinya kebijakan menajemen yang telah ditetapkan".(Th.2001,hal 163)**

Di dalam bukunya juga yang berjudul **Pemeriksaan Akuntansi**, **Mulyadi** mengatakan:

> **"Srtuktur pengendalian intern suatu organisasi terdiri dari kebijakan dan proedur yang diciptakan untuk mmberikan jaminan yang memadai agar tujuan organisasi dapat dicapai".(Th 1992, Hal 68)**

Dalam definisi tersebut diatas terdapat tiga kata penting yaitu kebijakan, prosedur dan tujuan organisasi. Kebijakan adalah pedoman yang dibuat manajemen untuk mencapai tujuan organisasi. Prosedur adalah langkah-langkah tertentu yang harus diamati dalam pelaksanaan suatu kebijakan dan tujuan organisasi merupkan akhir suatu kegiatan; hasil yang diharapkan dapat tercapai. Bagi perusahaan secara keseluruhan tujuan memberikan jawaban atas pertanyaan "kemana perusahaan akan berjalan dimasa depan dan bagaimana perusahaan mencapai tujuan"

Bila ditelaah dari beberapa definisi tersebut diatas dapat dilihat bahwa struktur pengendalian intern meliputi struktur organisasi serta semua metode dan semua ketentuan yang terkoordinasi tang dianut oleh suatu perusahaan untuk melindungi aktiva perusahaan, menjaga ketelitian dan dapat dipercayainya data akuntansi, meningkatnya efisiensi operasi serta mendorong ditaatinya kebijakan yang telah ditetapkan. Definisi

2.1.2 Tujuan Struktur Pengendalian Intern

Manajemen merancangstruktur pengendalian intern yang efektif dengan empat tujuan pokok. Dikutip dari buku **Pemeriksaan Akuntan**, karangan **Mulyadi** yaitu:

"Tujuan pengendalian intern adalah:

1. **Menjaga kekayaan dan catatan organisasi**
2. **Mengecek ketelitian dan keandalan data akuntansi**
3. **Mendorng efisiensi**
4. **Mendorong dipatuhinya kebijakan manajeman".(Th1992, Hal 69)**

Menurut tujuannya, pengendalian intern dapat dibagi menjadi dua macam yaitu pengendalian akuntansi *(Internal Accounting Contol)* dan pengendalian administratif *(Internal Administrative Contol)*. Pengendalian akuntansi yang merupakan bagian dari struktur pengendalian intern, meliputi kebijakan dan prosedur yang terutama untuk menjaga kekayaan dan catatan organisasi dan mengecek ketelitian dan keandalan data akuntansi. Pengendalian akuntansi yang baik akan menjamin keamanan kekayaan dan akan menghasilkan laporan keuangan yang andal.

Dengan demikian diperlukan pengendalian intern yang memadai yang dapat dijadikan acuan bagi para pemakai laporan keuangan. Sehingga para manajer harus dapat berpedoman pada informasi yang terkandung dalam laporan yang diterima dan dapat dipertanggung jawabkan.

Pengendalian intern yang tidak memadai dapat mengganggu kegiatan perusahaan. Gangguan ini dapat diakibatkan oleh meningkatnya *risk exposure* adalah risiko yang tejadi akibat hilangnya kendali seperti:

1. Kekeliruan yang tidak disenganja dalam pencatatan dan pemrosesan data.
2. Hilangnya data.
3. Pencurian aktiva atas kesengajaan karyawan dalam melaporkan fakta secara salah, yaitu penipuan atau penggelapan.
4. Operasi yang tidak efisien.
5. Keputusan manajerial yang tidak berbobot.

Berdasarkan dari *risk exposure* ini akan timbul apabila karyawan tudak dilatih atau diawasi sepenuhnya. *Risk exposure* lain akan timbul apabila pemrosesan transaksi dirancang secara jelek dan apabila tanggung jawab organisasi dilimpahkan dengan tidak tetap atau apabila para pemimpin menerima informasi yang tidak akurat dan tidak lengkap.

Alvin A. Arens dan **James K Loebbeche** dalam bukunya ***"Auditing An Integreted Approach"*** mengemukakan ada tujuh pengendalian intern secara rinci yang harus terpenuhi untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam pencatatan. Struktur pengendalian intern harus mencakup untuk memberikan kepastian yang meyakinkan bahwa:

1. **"Transaksi yang dicatat adalah sah (Validity)**
2. **Transaksi diotorisasi dengan tepat (otorisasi)**
3. **Transaksi yang terjadi telah dicatat (kelengkapan)**
4. **Transaksi dinilai tepat (penilaian)**
5. **Transaksi diklasifikasikan (klasifikasi)**
6. **Transaksi yang dicatat pada waktu yang tepat (ketepatan waktu)**
7. **Transaksi dimasukan tepat kedalam catatan tambahan dan diikhtisarkan dengan benar (posting dan ikhtisar)". (Th 1994, hsl 127)**

Jadi suatu pengendalian intern tidak dimaksudkan untuk menghilangkan semua kemungkinan terjadinya kesalahan dan penyelewengan tetapi struktur pengendalian intern yang memadai akan dapat menekan dan memperkecil terjadinya kesalahan dan penyelewengan dalam batas-batas yang layak. Kalau pun terjadi kesalahan dan penyelewengan dapat diketahui dan diatasi secara cepat.

Pengendalian dimaksudkan untuk mengetahui apakah sesuatu rencana berjalan sesuai dengan yang telah digariskan. Bahwa pada saat pelaksanaan suatu rencana kadang-kadang terjadi penyimpangan baik dalam hal waktu pelaksanaan,

jumlah biaya yang telah dikeluarkan, atau karena terjadinya perubahan perekonomian suatu Negara. Pengendalian juga dimaksudkan untuk mengetahui apakah segala sesuatu dilaksanakan sesuai dengan instruksi serta asas-asas yang diinstruksikan. Selain itu, pengendalian bertujuan untuk mengetahui kelemahan-kelemahan dalam pekerja. Pada saat pelaksanaan rencana, tidak jarang mendapatkan kesukaran yang tidak dapat diperkirnakan sebelumnya.

2.1.3 Elemen-elemen Struktur Pengendalian Intern

Suatu perusahaan atau lembaga tentunya mempunyai ruang lingkup dan sifat yag berlainan. Oleh karena itu, belum tentu suatu struktur pengendalian intern yang memadai bagi suatu perusahaan atau lembaga akan berhasil bila ditetapkan pada perusahaan atau lembaga lain. Jadi, jelas bahwa struktur pengendalin intern tidak mempunyai bentuk tertentu yang dapat diterapkan secara efektif dan efisien terhadap suatu perusahaan atau lembaga tertentu.

Untuk mencapai tujuan sistem pengendalian intern yang diharapkan maka perlu diperhatikan unsure-unsur yang terkandung dalam system pengendalian intern tersebut. Adapun unsur system pengandalian intern yang memadai yang dikutip dari **Arens dan Loebbecke**, dalam bukunya ***Auditing*** sebagai berikut:

> **“Komponen struktur pengendalian intern, ada lima yang terdiri dari:**
> 1. **lingkungan pengendalian**
> 2. **Penetapan risiko manajemen.**
> 3. **system informasi dan akuntansi**
> 4. **aktifitas pengendalian.**
> 5. **pemantauan” . (Th.2000, hal 261)**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis menarik kesimpulan bahwa elemen pelaksanaan yang kompeten dan dapat dipercaya merupakan hal yang

terpenting, demikian juga unsure pemisahan fungsi termasuk unsure yang terpenting dalam pngendalian intern. Pada dasarnya usur-unsur pengendalian intern tersebut harus saling melengkapi, sebab apabila salah satu unsure lemah maka akan menjadi suatu hambatan untuk tercitanya suatu system pengendalian intern yang memuaskan. Sama halnya yang dikatakan menurut **Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP)** bahwa komponen struktur Pengendalian Inter terdiri dari:

> **" Pembagian struktur pengendalian intern, ada tiga komponen yaitu:**
> **1. Lingkungan Pengendalian.**
> **2. Sistem Akuntansi**
> **3. Prosedur Pengendalian". (Th.1994, hal 319)**

Lingkungan Pengendalian

Lingkungan pengendalian mencerminkan sikap dan tindakan para pemilik dan manajer perusahaan mengenai pentingnya pengedalian intern perusahan. Efektivitas sistem akuntansi dan prosedur pengendalian sangat ditentukan oleh atmosfer yang diciptakan oleh lingkungan pengendalian.

Sistem Akuntansi

Sistem akuntansi diciptakan untuk mengidentifikasi, merakit, menggolongkan, manganalisis, mencatat, dan melaporkan transaksi suatu kesatuan usaha, serta menyelenggarakan pertanggungjawaban kekayaan dan utang kesatuan usaha tersebut. Sistem akuntansi yang efektif dapat memberikan jaminan yang memdai bahwa transaksi:

1. Yang dicatat adalah sah
2. Yang dicatat telah diototisasi
3. Yang terjadi telah dicatat

4. Yang terjadi telah dinilai secara wajar
5. Yang terjadi telah diklesifikasi secara wajar
6. Yang terjadi telah dicatat dalam periode yang seharusnya
7. Yang terjadi telah dimasukan ke dalam buku pembantu dan telah diringkas dengan benar.

Prosedur Pengendalian

Sebagai tambahan terhadap lingkungan pengendalian yang mencerminkan sikap dan tindakan yang penting terhadap pengendalian; dan sistem akuntansi yang memproses transaksi dan meyelenggarakan pertanggungjawaban kekayaan dan utang, suatu perusahaan memerlukan kebijakan dan prosedur untuk meyediakan jaminan tambahan bahwa tujuan perusahaan akan tercapai. Prosedur pengendalian terdiri kebijakan dan prosedur yang umumnya dapat digolongkan ke dalam lima kelompok:

1. Pemisahan tugas yang memadai
2. Posedur otorisasi yang memadai
3. Perancangan dan penggunaan dokumen dan catatan yang cukup
4. Pengendalian fisik atas kekayaan dan catatan
5. Pengecekan secara independen atas kinerja.

Sedangkan menurut **Adikoesoema** dalam bukunya **Sistem-sistem Akuntansi** yaitu:

> **"Penyusunan suatu pengendalian Intern yang dikoordinasikan akan meliputi unsur-unsur sebagai berikut:**
> **a. Bagan organisasi untuk menunjukan tanggung jawab.**
> **b. Penggunaan formulir yang dicetak untuk menseragamkan prosedur-prosedur dan tanggung jawab yang tetap.**
> **c. Pengembangan dan penggunaan operasi dan prosedur sehari-hari.**

d. Klasifikasi formal dari perkiraan-perkiraan untuk mencegah kesalahan-kesalahan dalam mencatat informasi akuntansi.
e. Laporan-laporan manajemen untuk mengikhtisarkan pengendalian dan ketetapan tanggung jawab". (Th. 1994, hal 134)

2.1.4 Pentingnya Pengendalian Intern

Pertumbuhan yang terus menerus dari perusahaan mengakibatkan semakin kompleksnya kegiatan dari perusahaan tersebut yang harus ditangani oleh pimpinan perusahaan. Hal ini akan mempermudah untuk timbulnya kesulitan-kesulitan bagi pimpinan untuk melakukan pengawasan yang efektif. Dilain pihak, pimpinan dituntut untuk bekerja lebih ekonomis dan efisien dalam rangka pencapaian tujuan perusahaan.

Pada perkembangannya, pimpinan dari perusahaan tidak lagi dapat menjalankan semua fungsi-fungsi manajemen yang ada. Fungsi pengawasan adalah salah satu fungsi untuk menghilangkan kesempatan menyembunyikan hal-hal yang negatif. Pengawasan juga membantu manajemen untuk meyakinkan bahwa opresi perusahaan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Pengawasan dilakukan untuk memperkecil risiko adanya penyelewengan yang mungkin terjadi. Ada dua macam pengendalian intern yang dapat dilaksanakan seorang pemimpin yaitu:

1. Pengandalian langsung, adalah pengandalian secara langsung dilaksanakan oleh seorang pemimpin.
2. Pengendalian intern tidak langsung, adalah pengandalian yang dilakukan oleh pimpinan dengan menggunakan suatu alat Bantu yang dikenal sebagai pengandalian intern.

Kemampuan yang terbatas dari seorang pemimpin perusahaan untuk mengawasi secara langsung sebagai akibat semakin berkembangnya perusahaan, menjadikan peranan pengendalian intern sangat penting. Penyususnan struktur pengendalian intern sebagai alat bantu adalah tanggung jawab dari manajem atau pimpinan perusahaan. Hal ini dicantumkan dalam SPAP, sebagai berikut:

> **"Penyusunan dan penyelenggaraan struktur pengendalian intern merupakan tanggung jawab penting manajemen. Untuk memberikan keyakinan yang memadai bahwa tujuan satuan usaha akan tercapai, struktur pengendalian intern secara terus menerus memerlukan supervisi dari manajemen untuk menentukan apakah pelaksanaannya sesuai dengan yang dikehendaki dan diubah sebagaimana mestinya sesuai dengan perubahan kondisi yang melingkupinya".**

Dari definisi tersebut tersirat bahwa struktur pengendalian intern harus diawasi terus menerus untuk mengetahui dan menilai apakah kebijakan pimpinan ditafsirkan dan dilaksanakan secara tepat, dalam arti pengendalian intern berjalan sebagaimana mestinya. Selain itu juga penegawasan dari pengendalian intern yang secara terus menerus ditujukan untuk menilai apakah tindakan perbaikan yang efektif segera akan dilakukan bila terjadi kesulitan-kesulitan dalam system yang ada, dalam arti struktur pengendalian intern harus dimodifikasi seperlunya sesuai dengan perubahan perusahaan.

Adapun tanggung jawab pimpinan untuk menyusun struktur pengendalian intern yang memadai dimaksudkan untuk:

1. Mengamankan harta kekayaan.
2. Menjamin keandalan data.
3. Mendorong ditaatinya kebijakan.
4. Mendorong efisiensi.

Dari uraian diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa struktur pengendalian intern mempunyai kedudukan penting dalam suatu organisasi dan manajemen di dalam organisasi tersebut sangat verkepentingan untuk menyusun struktur pengendalian intern yang memadai bagi perusahaan.

2.1.5 Keterbatasan Pengandalian Intern

Dalam memprtimbangkan efektifitas dari setiap system pengandalian intern, terdapat keterbatasan yang melekat yang harus dihindari. Dalam pelaksanaan sebagian besar prosedur pengendalian terdapat kemungkinan-kemungkinan untuk timbulnyakekeliruan atau penyelewengan yang disebabkan antara lain tidak dipahaminya instruksi yang diberikan, kecerobohan, gangguan yang membelokan perhatian seseorang. Selanjutnya prosedur pengendalian efektifitasnya tergantung pada pemisahan tugas, jelas akan tidak berarti dengan adanya persekongkolan. Kemudian kesalahan atau penyelewengan yang sengaja oleh manajemen perusahaan sehubungan transaksi, seperti yang dikutip oleh Tuannakotta dalam bukunya "Auditing" adalah sebagai berikut:

> **"Adapun batas-batas tertentu yang tidak memungkinkan pengendalian intern yang ideal dapat tercapai yaitu:**
> 1. **Persekongkolan.**
> **Pesekonkolan dapat menghancurkan system pengendalian intern yang bagaimanapun baiknya. Dengan adanya persekongkolan, pemisahan tugas seperti cermin dalam rencana dan prosedur merupakan tulisan diatas belaka. Pengendalian intern mengusahakan agar persekongkolan dapat dihindari sejauh mungkin.**
> 2. **Biaya**
> **Tujuan pengendalian intern bukanlah untuk sekedar pengendalian. Pengendalian berguna dan diperlukan untuk berlangsungnya pelaksanaan tugas atau usaha yang efisien dan mencegah tindakan yang dapat merugikan perusahaan.**

Pengendalian juga harus mempertimbangkan biaya dan kegunaannya. Biaya untuk mengendalikan hal-hal tertentu mungkin melebihi kegunaanya.

3. **Kelemahan Manusia.**
   Banyak kebobolan terjadi pada system pengendalian intern yang secara teorotis sudah "baik". Karena pelaksananya adalah manusia yang mempunyai kelemahan. Misalnya orang-orang yang harus memeriksa apakah prosedur-prosedur tertentu sudah atau belum dilaksanakan, seiring membubuhkan parafnya secara rutin dan otomatis tanpa benar-benar melakukan pengawasan. Lobang-lobang kecil semacam ini cukup bagi sipembuat kecurangan untuk meneruskan kecurangan tersebut tanpa diketahui". (Th 2000, hal 98-99)

Uraian tersebut diatas sudah mencakup semua keterbatasan yang benar-benar terjadi pada system pengandalian intern. Jadi semuanya tergantung dari orang-orang yang berada dibelakang system dalam hal ini orang yang menjalankan sistem pengendalian intern, serta biaya yang akan menunjang pengendalian intern tersebut.

2.2 Pajak Bumi dan Bangunan

Untuk dapat memahami masalah pajak bumi dan bangunan maka terlebih dahulu akan dibahas mengenai pengertian pajak bumi dan bangunan, tarif serta cara penetapan pajak bumi dan bangunan.

2.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pada umumnya di Negara-negara berkembang, pajak belum begitu dikenal secara mendalam dikalangan masyarakat luas, sehingga sebahagian masyarakat belum mengerti dan menyadari akan manfaat pajak, salah satu bentuk dari perpajakan di Indonesia adalah diantaranya pajak Bumi dan Bangunan.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap Bumi dan Bangunan yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1986 berdasarkan UndangUndang No. 12 Tahun 1985. Kemudian Undang-Undang ini diubah dengan UndangUndang No. 12 Tahun 1994 yang mulai berlaku terhitung 1 Januari 1995. Pajak Bumi dan Bangunan bermaksud untuk menyederhanakan peraturan pajak yang banyak menimbulkan kesalahfahaman. Prinsip yang ada dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum, keadilan dan kesederhanaan serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajak. Sedangkan tujuan dan arah penyempurnaan UU PBB yang baru adalah untuk menunjang kebijakan pemerintah menuju kemandirian bangsa dalam pembiayaan pembangunan yang sumber utamanya berasal dari penerimaan pajak. Pemerintah dalam menerapkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki tujuan yaitu:

1. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat.
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak gerak dan sekalian menyerasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang-siur.
3. Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauhmana hak dan kewajiban, menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagian akibat berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama.

4. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah.
5. Menambah penghasilan bagi daerah.

Untuk lebih mendapatkan gambaran tentang manfaat dari pajak yang salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan, dibawah ini penulis kutip beberapa pengertian mengenai Pajak Bumi dan Bangunan.

Menurut **Tim penyusun Dirjen Pajak dan Yayasan Bina Pembangunan** dalam bukunya "**Buku Panduan Pajak Bumi dan Bangunan**", dikemukakan bahwa:

> **"Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas Bumi dan Bangunan. Pengertian Bumi disini adalahtermasuk permukaan Bumi dan tubuh Bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan yang di,aksud Bangunan adalah Konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah adan dan perairan".(Th.1994, hal 72).**

Sedangkan menurut Undang - Undang No. 12 tahun 1994 yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi atau bangunan. Yang dimaksud Bumi adalah permukaan Bumi dan tubuh Bumi yang ada dibawahnya. Permukaan Bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam dan dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Termasuk pengertian bangunan adalah:

- Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemenya dan lain-lain yang merupakan satukesatuan dengan komplek bangunan tersebut.
- Jalan Tol
- Kolam Renang

- Pagar mewah, tanah mewah
- Tempat oleh raga
- Galangan Kapal, Dermaga
- Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- Fasilitas lain yang memberikan manfaat

2.2.2 Subjek dan Objek PBB

Subjek Pajak

Yang diwajibkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan (Subjek Pajak) yang:

1. Secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau
2. Memperoleh manfaat atas Bumi, dan atau
3. Memiliki, menguasai dan
4. Memperoleh manfaat atas bangunan,
5. Tidak digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan
6. Tidak digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu
7. Tidak merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata,tanah nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak

8. Tidak dipergunakam oleh perwakilan diplomatic , konsulat berdasarkan asas balik
9. Jika digunakan oleh badan atau perwakilam organisasi international yang ditentukan oleh menteri keuangan
10. Nilai jual bangunannya diatas Rp. 8 Juta untuk setiap satuan bangunan

Objek Pajak

Adapun yang termasuk objek pajak yaitu semua tanah dan bangunan yang berada di wilayah Negara. Yang tentunya diklasifikasikan menurut nilai jualnya yang digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terhutang. Dalam menentukan klasifikasinya dapat dilihat pada faktor–faktor sebagai berikut: letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain – lain.

Dalam pajak Bumi dan Bangunan tentunya ada pengecualian objek pajak yaitu:

- Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan antara lain tempat ibadah, kesehatan, pendidikan, sosial, kebudayaan nasional.
- Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis
- Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata,tanah nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak

- Dipergunakam oleh perwakilan diplomatik , konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- Digunakan oleh badan perwakilan organisasi internasional yaitu antara lain: PBB, Badan-badan internasional dari PBB, kerjasama teknik bilateral, Colombo plan, kerjasama kebudayaan, dan organisasi ASEAN.

Objek pajak yang digunakan oleh suatu Negara untuk penyelenggaraan pemerintah, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

2.2.3 Meknisme Perhitungan Undang – Undang Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar pengenaan dengan dan cara menghitung pajak adalah:

1. Dasar pengenaan pajaknya adalah nilai jual objek pajak (NJOP)
2. Besarnya NJOP ditetapkan disetiap tiga tahun oleh menteri keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.
3. Dasar perhitungan pajak adalah nilai jual kena pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah–rendahnya 20% dan setinggi–tingginya 100% dari NJOP.
4. Besarnya persentasi NJKP ditetapkan dengan peraturan pemerintah dan memperhatikan kondisi ekonomi sosial

Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan

pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dalam menetapkan nilai jual, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/ Bupati/ Walikota (pemerintah daerah) setempat serta memperhatikan system *self assessment*. Yang dimaksud *Assessment Value* adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

Adapun tata cara penetapan pajak Bumi dan Bangunan dalam menetapkan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar, ditentukan oleh 3 faktor:

1. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Dalam Pasal 6 Ayat 1 UU PBB 1985 menentukan bahwa yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak. Sedangkan dalam Pasal 1 Ayat 3 menjelaskan bahwa Nilai Jual Obyek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak pengganti. NJOP merupakan harga tanah yang ditetapkan oleh kantor Pelayanan setempat sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Besamya NJOP juga dipengaruhi harga pasar tanah yang berlaku di daerah/wilayah yang bersangkutan.

Secara umum dapat dikatakan bahwa besarya NJOP biasanya lebih rendah dibandingkan dengan harga pasar namun NJOP tidak akan lebih

tinggi dari harga pasar karena hal ini akan mengakibatkan *over assessment* yang menyebabkan wajib pajak mengajukan keberatan atas pajak yang harus dibayar. Mengingat jumlah objek pajak bumi yang sangat banyak dan menyebar sehingga untuk memudahkan dalam penilaian, maka tanah dalam suatu wilayah kelurahan dikelompokan menjadi beberapa zona. Dalam istilah PBB zona-zona tersebut sering disebut dengan ZNT (Zona Nilai Tanah) yaitu daftar yang memuat himpunan kelompok/ arel tanah yang mempunyai nilai indikasi rata-rata yang sama, yang disusun perkelurahan. Dalam melakukan penilaian terhadap Nilai jual Obyek Pajak biasanya digunakan pendekatan yang secara teknis ada tiga pendekatan yaitu:

1. Pendekatan Data Pasar *{Market Data Approach)* yaitu membandingkan obyek pajak yang belum diketahui harga jualnya ditambah faktor penyesuaian yang diperlukan.
2. Pendekatan Biaya *(Cost Approach).* Pendekatan ini biasanya digunakan untuk penilaian bangunan, dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.
3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan *(Income Approach).* Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/ penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dmilai kemudian dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/ atau hak pengusaha. Pendekatan ini biasanya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/ menghasilkan pendapatan seperti hotel dan gedung perkantoran.

2. Besarnya Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Untuk tidak terlalu membebani wajib pajak dan tetap memperhatikan penerimaan pajak negara maka dari NJOP di tetapkan NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) dengan menetapkan persentase yang berkisar antara 20% sampai 100% dari NJOP yang setiap kali ditetapkan berdasarkan peraturan pemerintah. NJKP diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1985 Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 6 Ayat 3 dan 4, ditetapkan secara pasti sebesar 20% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJKP = 20% x NJOP).

Mengingat bahwa Pajak Bumi dan Bangunan pada umumnya menggantikan pajak-pajak yang menjadi sumber penerimaan daerah seperti Ipeda, Pajak Rumah Tangga maka diusahakan jangan sampai dengan berlakunya PBB, daerah mengalami kesulitan untuk mendapatkan penerimaan dan melaksanakan kegiatannya. Maka oleh sebab itu diambil jalan tengah, dalam arti bahwa dengan penetapan NJKP sebesar 20% dari NJOP, penerimaan daerah tidak akan berkurang, jika dibandingkan dengan penerimaan berdasarkan peraturan lama, dan rakyat juga tidak terlalu berat menanggung bebannya.

Dalam perkembangan Peraturan Pernerintah Nomor 46 tahun 1985 ini telah mengalami beberapa kali perubahan atau penggantian yaitu dengan dikeluarkannya PP No.12 Tahun 1994, PP No. 48 Tahun 1997, PP No.74 Tahun 1998 dan terakhir PP No. 46 Tahun 2000 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak PBB Menurut PP No. 74 Tahun 1998, persentase NJKP ditetapkan sebesar 40% dan 20%. Perbedaan penggolongan persentase ini dimaksudkan

untuk memberikan progesivitas sehingga dapat dirasakan adil bagi wajib pajak Dengan dikeluarkan PP No. 46 Tahun 2000 yang menggantikan PP No.74 Tahun 1989, persentase NJKJP ditetapkan sebagai berikut:

a. NJKPObjekPajakPerkebunan =40%xNJOP.

b. NJKP Objek Pajak Kehutanan = 40%xNJOP.

c. NJKP Objek Pajak Pertambangan =20%xNJOP.

d. Objek Pajak lain:

- Apabila NJOP lebih besar atau sama dengan Rp 1.000.000.000,00 maka persentase NJKP sebesar 40%.
- Apabila NJOP kurang dan Rp 1.000.000.000,00, maka NJKP sebesar 20%.

3. Tarif PBB Terutang dan NJOP Tidak Kena Pajak

Tarif merapakan ketentuan hukum pajak meterial yang sangat penting kedudukannya. Pasal 5, satu-satunya pasal dari Bab IV UU PBB menetapkan tarif sebesar 0,5% dari NJKP. Tarip PBB yang besamya 0,5% adalah *flat rate*, tarif proporsional yang persentasenya tetap, tidak berubah-ubah. Tetapi walaupun persentasenya tetap, namun besamya pajak akan berbeda, bergantung pada besar kecilnya Nilai Jual Kena Pajak. Diketahui bahwa dasar hukum yang mengatur tentang PBB telah mengalami perubahan yaitu menjadi Undang-Undang No. 12 Tahun 1994. Perubahan terjadi pada pasal 3 ayat 3 yang dilakukan cukup mendasar dan meliputi tiga hal, yaitu:

1. Besarnya NJOP Tidak Kena Pajak menjadi Rp 8.000.000,00

2. NJOP Tidak Kena Pajak tidak diterapkan untuk setiap objek PBB berupa bangunan, melainkan diterapkan untuk setiap wajib pajak. Dengan demikian NJOP Tidak Kena Pajak tersebut dikurangkan terhadap hasil penjumlahan NJOP Tanah dan NJOP Bangunan. Hal ini berbeda dengan penerapan NJOP Tidak Kena Pajak menurut UU No. 12 Tahun 1985, di mana NJOP Tidak Kena Pajak ini dapat diterapkan terhadap NJOP Bangunan saja.
3. Pengurangan NJOP Tidak Kena Pajak hanya berlaku untuk satu unit objek PBB yang dimiliki atau dikuasai wajib pajak. Dengan demikian, apabila wajib pajak mempunyai lebih dari satu objek pajak, maka NJOP Tidak Kena Pajak hanya dapat dikurangkan terhadap satu objek pajak saja, dalam hal ini objek pajak yang mempunyai NJOP paling tinggi. Untuk objek pajak yang mempunyai objek pajak yang lainnya tidak diberikan pengurangan NJOP Tidak Kena Pajak.

Berdasarkan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 dalam Pasal 3 Ayat 1 PBB dihitung dengan mengkalikan tarif pajak dengan dasar perhitungan pajak. Dasar perhitungan pajak adalah NJKP. NJKP adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak dimana merupakan persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Berikut adalah skematis dari perhitungan PBB.

Nilai jual objek pajak :

Nilai jual bumi/ tanah	=	Rpxxx
Nilai jual bangunan	=	Rpxxx +
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	=	Rpxxx

Dikurangi:

Nilai jual objek pajak tidak kena pajak	=	Rp.8.000.000
untuk perhitungan PBB	=	Rpxxx

Dikalikan:

Persentase Nilai Jual Kena Pajak	=	X% *
Nilai Jual Kena Pajak (Dasar Perhitungan Pajak)	=	Rpxxx

Dikalikan:

Tarip pajak	=	0,5% *
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang	=	Rpxxx

Secara lebih ringkas besamya pajak bumi dan bangunan, menurut UndangUndang Pajak No.12 Tahun 1994 dapat pula dihitung dengan menjumlahkan seluruh nilai objek pajak yang dimilik' wajib pajak kemudian dikurangkan NJOPTKP. Hasil penguraiigan lersebut dikaiikan dengan NJKP. PBB merupakan perkalian antara NJKP dengan pcrsentase Tarip Pajak. Maka dengan demikian besarnya Pajak Bumi dan Banguanan yang terutang dapat dirumuskan saperti di atas.

Berdasarkan Pasal 6 Ayat 2 UU No.12 Tahun 1994 pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

2.2.4 Teknik Quality Rating dalam PBB

Pengertian Teknik Quality Rating

Di dalam Pajak Bumi dan Banguanan (PBB) hal yang penting dan perlu diketahui terlebih dahulu adalah nilai jual dari objek yang akan dikenakan pajak. Maka tentunya untuk menentukan mlai jual perlu diupayakan suatu teknik acuan yang sederhana, mudah dipahami, dan merupakan fakta-fakta yang dapat dipertanggungjawabkan. Mengingat transparasi penuh yang menjadikan tuntutan pelaku pasar saat ini, maka teknik tersebut harus dapat meningkatkan kualitas dan kepercayaan pasar terhadap nilai jual tanah yang disajikan. Arah dari teknik acuan penentukan nilai jual tanah pada prinsipnya ditujuhkan terhadap wilayah yang telah terintegrasi dengan berbagai aktivitas dan kualitasnya. Sehingga akan diperoleh suatu pola karakteristik yang layak terhadap bagian-bagian wilayah yang berbeda. Semakin banyaknya data kualitatif dan kuantitatif dengan pertimbangan yang proporsional akan diperoleh karakteristik baku yang dapat disesuaikan dalam periode tertentu. Teknik acuan penentuan nilai pasar tanah diharapkan secara konsisten dipergunakan untuk mengevaluasi dan mengontrol nilai pasar tanah pada daerah-daerah yang terintegrasi pada wilayah kota yang terkendali dan terencanan tata ruangnya, melalui suatu analisa statistik yang akurat, mudah dipahami dan merupakan hasil nyata atas fakta-fakta yang ada sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara profesional agar diperoleh nilai pasar lanah yang wajar dan riil. Teknik acuan penentuan nilai pasar mengunakan perhitungan statistik regresi yang sederhana dengan teknik *Quality Raiing* akan

mejadikan teknik acuan ini mudah untuk dipahami oleh setiap penggunanya. Difinisi *Quality Rating* menurut **Hartojo**, adalah sebagai berikut:

> **"Suatu teknik penilaian yang sederhana dengan menggunakan perhitungan rata-rata tertimbang serta memungkinkan penilai dapat menentukan faktor-faktor apa dan seberapa besar peranannya untuk mempengaruhi nilai jual properti dalam suatu sub pasar tertentu". (Hartojo 1994:17)**

Dengan dengan teknik ini, penilai dapat menetukan sejumlah faktor yang diduga mempengarnhi nilai jual, maka dalam teknik *Quality Rating* penilai harus mempunyai pengetahuan yang cukup baik terhadap pasar properti di daerah yang diamati. Pengertian yang lain juga disampaikan oleh **Hamsari Marsani** mendifinisikan teknik *Quality Rating* adalah sebagai berikut:

> **"Salah satu teknik yang sederhana untuk menilai suatu properti dengan mempertimbangkan tingkatan kualitas yang terdiri dari beberapa faktor yang dianggap mempengaruhi nilai property dimaksud". (Marsani 2001:22).**

Defnisi Teknik *Quality Rating* menurut **Prasetyo Aji** juga hampir sama dengan kedua defniisi di atas yaitu

> **"Suatu teknik penilaian yang sederhana dengan mempergunakan perhitungan rata-rata tertimbang, serta memungkinkan penilai dapat menentukan faktor-faktor dan seberapa besar perannya untuk mempengaruhi perkembangan nilai pasar tanah dari suatu Zona dalam suatu kawasan tertentu". (Aji 1999:26)**

Dari semua definisi di atas maka dapat diambil suatu pengertian secara garis besar bahwa Teknik *Quality Rating* merupakan teknik penilaian yang menggunakan metode statistik untuk menetukan nilai jual bumi/ tanah dengan memperhatikan faktor-faktor yang ada di sekitar objek pajak.

Penggunaan dan Tujuan Teknik Quality Rating untuk PBB

Teknik *Quality Rating* dapat digunakan bagi keperluan PBB yang sangat membantu dalam menetukan Pajak Bumi dan Bangunan terutang yang tepat dan wajar bagi semua pihak termasuk subjek pajak PBB. Bagi keperluan PBB *Quality Rating* dapat digunakan untuk:

1. Penilaian individu suatu *suk market*, beberapa properti subjek dengan transaksi jual beli yang terbatas, misalnya ruang pamer *(show room)*, bengkel pemeliharaan, toko, ruko dan sebagainya.
2. Sebagai alat untuk saling melengkapi dan menguji hasil penilaian missal maupun dengan pendekatan lainnya.
3. Untuk keperluan khusus, seperti keberatan, peninjauan kembali nilai suatu properti.

2.2.5 Mekanisme pemungutan PBB

Dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan dimulai dari pendaftaran objek pajak dengan mengisi SPOP oleh wajib pajak itu sendiri, dimana penjelsannya sebagia berikut:

1. SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan undang-undang.
2. SPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap. Jelas berarti dapat dibaca langsung sehingga tidak salah tafsir. Benar berarti data yang diisi

sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Lengkap berarti terisi semua dan ditanda tangani subjek (wajib pajak).

3. SPOP yang telah diisi dismpaikan kepada Drjen Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lepatk objek pajak selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP.
4. Bagi objek pajak/ wajib pajak PBB yang mengalami perubahan, wajib pajak melaporkan perubahan tersebut kepada kantor pelayann pajak setempat dengan cara mengisi SPOP sebagai pembetulan / perbaikan SPOP sebelumnya.

Kemudian setelah SPOP dikembalikan, maka dirjen pajak akan menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP yang diterimanya, yang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak diterimanya SPPT oleh wajib pajak. Direktorat Jendral Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) apabila SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran. Wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP pada waktunya, walaupun sudah ditegur secara tertulis juga tidak menyampaikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Surat Teguran tersebut, maka Direktorat Jendral Pajak menerbitkan SKP secara jabatan.

Sanksi administrasi yang dikenakan terhadap wajib pajak yang yang tidak menyampaikan SPOP, dikenakan sanksi sebagai tambahan terhadap pokok pajak yaitu sebesar 25% dari pokok pajak.

Dalam meningkatnya peranan PBB sebagai sumber penerimaan Negara khususnya bagi penerimaan daerah, dirasakan perlu adanya suatu system

pemungutan dan pembayaran yang dapat menjamin kelancaran dan tata tertib administrasi piutang PBB.

2.2.6 Keberatan dan Banding, Pengurangan PBB

Wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Direktur Jendral Pajak atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKP). Keberatan atas SPPT dan SKP harus diajukan mesing-masing dalam satu surat keberatan tersendiri untuk setiap satu tahun pajak. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan waktu yang cukup kepada wajib pajak untuk mempersiapkan surat keberatan beserta alasan-alasannya.

Besarnya PBB dapat diminta pengurangan apabila dalam hal dikarenakan kondisi objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/ atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, seperti bencana alam. Dengan mengajukan permihinan yang diajukan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari sejak tanggal terjadinya bencana alam tersebut atau sebab-sebab lainnya yang luar biasa.

2.3 Target / Ketetapan

Dalam setiap usaha kerja dalam menghadapi tuntutan perkembangan pembangunan diperlukan suatu tindakan hati-hati dan cermat. Hendaknya setiap tindakan dan pengambilan keputusan dengan mengacu kepada rencana yang telah dibuat. Untuk itu diperlukan suatu alat yang memadai yang dapat dipakai sebagai pedoman dalam mencapai pelaksanaan rencana yang diinginkan serta dapat

mengendalikan langkah yang telah dicapai berupa anggaran, yaitu suatu alat bantu yang tepat dalam menjalankan suatu fungsi.

2.3.1 Pengertian Anggaran

Ketetapan/target/anggaran merupakan rencana kerja dengan anggapan bahwa pengukuran suatu target akan mengambil langkah-langkah positif untuk merealisasikan rencana yang telah disusun dalam peraturan, seperti yang dikatakan **Horngren** dalam bukunya **Pengantar Akuntansi Manajemen**:

> **"Merupakan suatu ungkapan secara kualitatif dan rencana tindakan dan alat bantu untuk koordinasi dan imlementasi".(Th.1993, hal 185)**

Dari uraian di atas, maka manfaat yang dapat diperoleh untuk menjalakan suatu ketatapan atau target yang akan ditetapkan adalah:

a. Sebagai pedoman kerja
b. Sebagaia alat pengkoordinasian kerja.
c. Sebagai alat pengawasan kerja.

Seperti yang telah diuraikan di atas bahwa target/ketetapan merupakan alat bantu menajemen dalam pedoman kerja agar penerimaan yang telah ditetapkan dapat tercapai dengan baik. Sebagai alat pengkoordinasian kerja yaitu menghubungkan antar departemen yang satu dengan yang lainnya agar dapat bekerja sama dengan baik dalam pencapian target tang telah ditetapkan, sedangkan sebagai alat pengawasan kerja adalah untuk melihat bagaimana kegiatan semua pekerja yang menyangkut dalam penerimaan realisasi dari target tersebut.

2.3.2 Jangka Waktu Penyusunan Anggran / Ketetapan

Menurut **Mulyadi** dalam bukunya **Akuntansi Manajemen** adalah sebagai berikut:

> **"Panjang rentang waktu yang dicakup oleh anggaran bias berbeda-beda, mulai dari setahun (atau kurang) sampa beberapa tahun, tergantung pada sasaran yang ingin dicapai oleh anggaran itu dan pada ketidakpastian yang terlihat didalamnya".(Th 2001, hal 189)**

Dalam kaitannya dengan masalah waktu ada 2 (dua) macam *budget* yaitu:

- Anggaran Strategis *(Strategic Budget)*, yantu anggaran yang berlaku untuk jangka panjang yaitu jangka waktu yang melebihi satu periode akuntansi (lebih dari satu tahun).
- Anggaran taktis *(Tactical Budget)*, yaitu anggaran yang berlaku untuk jangka waktu yang pendek yaitu dalam satu periode akuntansi (kurang).

Walaupun ada dua mecam anggaran, tetapi mempunyai tujuan yang sama yaitu anggaran yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan kegiatan dan sebagai acuan untuk membandingkan hasil yang dapat dicapai dengan sasaran yang telah ditetapkan dalam rangka pengendalian aktivitas suatu organisasi.

Adapun criteria pelaksanaan anggaran yang memadai adalah sebagai berikut:

- Adanya struktur organisasi yang disertai uraian tugas, wewenang dan tanggung jawab.
- Adanya suatu komisi anggaran.
- Ditetapkannya jangka waktu untuk periode anggaran.
- Dipergunakannya data financial yanga akurat.
- Penetapan sasaran secara realistis.

- Memberi kesempatan kepada para pelaksana untuk turut serta dalam merumuskan sasaran.
- Melibatkan semua manajer dari semua tingkatan untuk memperoleh kesepakatan bersama tentang apa yang akan dilaksanakan.
- Pelaksanaan anggaran yang fleksibel.
- Adanya evaluasi terhadap pelaksanaan anggaran.

BAB III