



**MEKANISME PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN LUMAJANG**

*diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Ahli
Madya pada Program Studi D3 Perpajakan*

LAPORAN TUGAS AKHIR

Oleh

**Ramadhani Bagus Yudho Prasetyo
NIM 230903101043**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JEMBER
2026**



**MEKANISME PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN LUMAJANG**

*diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Ahli
Madya pada Program Studi D3 Perpajakan*

LAPORAN TUGAS AKHIR

Oleh

**Ramadhani Bagus Yudho Prasetyo
NIM 230903101043**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JEMBER
2026**

PERSEMBAHAN

Alhamdullillahirabbil'alamin, di atas lembar yang menjadi saksi perjalanan ini, penulis persembahkan karya sederhana ini untuk:

1. Malaikat yang selalu hadir di setiap doaku, Ibu Juma'ati yang dengan penuh ketulusan serta keikhlasan membesarkan serta berjuang demi masa depan anaknya. Terimakasih atas semua yang telah Ibu berikan selama ini dan doa yang setiap hari ibu panjatkan yang menemani di setiap perjalananku.
2. Panutan hidupku, Almarhum Bapak Isetyo Budi Santoso yang telah berjuang penuh demi anaknya dimasa hidupnya. Perjuangan serta pengorbanan yang Bapak berikan selama hidup masih terkenang hingga aku tua nanti dan membuat aku bisa menjadi yang lebih baik dari yang kemarin.
3. Saudaraku tersayang, Lukman Agung Prasetyo yang selalu memberikan semangat pada setiap proses yang penulis tempuh. Terimakasih atas dukungan, motivasi, disaat penulis lagi berada di titik terendahnya.
4. Keluarga besar yang selalu memberikan dukungan, arahan, dan masukan serta doa yang tiada henti selama proses perkuliahan.

MOTTO

“Kesuksesan adalah hasil dari usaha-usaha kecil yang dilakukan secara berulang
setiap hari.”

(Robert Collier)¹

¹ Collier, R. (1926). The secret of the ages. Robert Collier Publications.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ramadhani Bagus Yudho P

NIM : 230903101043

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Laporan Praktik Kerja Nyata dengan judul, "*Mekanisme Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang*" adalah benar – benar hasil karya sendiri, berdasarkan Praktik Kerja Nyata, kecuali kutipan yang telah disebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 09 Juni 2026

Yang menyatakan,



Ramadhani Bagus Yudho P

NIM 230903101043

HALAMAN PERSETUJUAN

Laporan Tugas Akhir berjudul, "*Mekanisme Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang*" telah diuji dan disetujui oleh Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember pada:

Hari : Senin
Tanggal : 06 Juli 2026
Tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Pembimbing

1. Pembimbing Utama

Nama : Nurcahyaning Dwi Kusumaningrum, S.E., M.A.
NIP : 1992031220220321010

Tanda Tangan



(.....)

Penguji

1. Penguji Utama

Nama : Dr. Hari Karyadi, S.E., M.S.A., Ak
NIP : 197202111999031003



(.....)

2. Penguji Anggota

Nama : Fauziyah Azzahro, S.Ak., M.Ak.
NIP : 199906112024062001



(.....)

ABSTRACT

Local taxes are mandatory contributions to the local government owed by individuals or entities that are enforced by law, without any direct compensation, and are used for local government purposes to maximize the prosperity of the people. BPHTB (Land and Building Acquisition Tax) is a tax imposed on the acquisition of rights to land and buildings by individuals or entities. This tax must be paid upon the transfer of rights, such as through sale and purchase, inheritance, gift, or auction. The Acquisition of Rights to Land and Buildings refers to a legal act or event resulting in the acquisition of rights to land and/or buildings by an individual or entity. The Land and Building Acquisition Tax rate is generally capped at 5% of the transaction value, minus the NPOPTKP (Non-Taxable Taxable Object Value). The objective of this fieldwork practice is to understand the implementation of the Regional Land and Building Acquisition Tax at the Regional Tax and Retribution Agency. The research method employed in preparing this fieldwork report is the qualitative method—a research approach aimed at describing or capturing social situations, phenomena, or events comprehensively, deeply, and as they are, without manipulation. As the agency responsible for the collection, supervision, and optimization of local tax revenues—particularly the Land and Building Acquisition Tax—the Lumajang Regional Tax and Retribution Agency has complied with applicable laws and regulations, utilizing a self-assessment system that empowers taxpayers to calculate and pay their own tax obligations. However, several challenges remain, such as taxpayers' lack of understanding, limited data on taxable objects, and the potential for discrepancies between transaction values and the Taxable Object Acquisition Value (NPOP).

Keywords: Local Tax, Land and Building Acquisition Tax, Lumajang Regional Tax and Retribution Agency

RINGKASAN

Mekanisme Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang: Ramadhani Bagus Yudho Prasetio, 230903101043; 2026; 67 Halaman; Program Studi DIII Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Laporan Tugas Akhir ini membahas Mekanisme Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lumajang yang dilaksanakan di Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) Kabupaten Lumajang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme penetapan BPHTB diterapkan, khususnya dalam menentukan kewajiban nilai transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak. Penelitian dilakukan sebagai bagian dari Praktik Kerja Nyata (PKN) untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Ahli Madya pada Program Studi D3 Perpajakan Universitas Jember.

Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, studi pustaka, dan dokumentasi. Data diperoleh dari kegiatan Praktik Kerja Nyata di BPRD Kabupaten Lumajang, didukung dengan informasi dari peraturan perundang-undangan, dokumen instansi, serta hasil wawancara dengan petugas yang menangani BPHTB. Pendekatan tersebut digunakan untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai mekanisme penetapan BPHTB yang diterapkan di Kabupaten Lumajang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPRD Kabupaten Lumajang menerapkan self assessment system, yaitu wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri BPHTB melalui aplikasi My BPHTB. Namun, sebelum pajak ditetapkan, petugas tetap melakukan verifikasi terhadap data yang dilaporkan untuk memastikan kewajiban nilai transaksi. Apabila ditemukan perbedaan yang signifikan antara nilai transaksi yang dilaporkan dengan harga pasar, petugas akan melakukan verifikasi lapangan sebagai dasar penyesuaian nilai objek pajak.

Perhitungan BPHTB dilakukan menggunakan rumus $5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$. Pada kasus nilai transaksi yang tidak wajar, hasil verifikasi lapangan menunjukkan adanya penyesuaian nilai objek pajak sehingga besarnya BPHTB

yang terutang berubah sesuai kondisi sebenarnya. Proses penetapan dilakukan melalui aplikasi My BPHTB mulai dari login, pemeriksaan data, penilaian kewajaran nilai transaksi, hingga penerbitan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), sehingga proses administrasi menjadi lebih terstruktur dan terdokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa mekanisme penetapan BPHTB di Kabupaten Lumajang telah berjalan sesuai ketentuan yang berlaku, tetapi belum sepenuhnya mencerminkan penerapan self assessment system karena masih diperlukan verifikasi dan penilaian oleh petugas sebelum penetapan pajak. Oleh karena itu, BPRD disarankan untuk meningkatkan sosialisasi kepada wajib pajak agar pelaporan dilakukan sesuai kondisi sebenarnya serta menyusun regulasi yang lebih rinci mengenai mekanisme penetapan BPHTB agar proses pelayanan menjadi lebih efektif dan efisien.

**(Dilaksanakan dengan Surat Tugas Nomor 2217/DST/UN25.B2/P/2026,
Program Studi Diploma III Perpajakan, Jurusan Ilmu Administrasi, Fakultas
Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember)**

PRAKATA

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas segala Rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir dengan Judul, “Mekanisme Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang.” Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian pendidikan Diploma III Perpajakan pada Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Penyusunan Laporan Praktik Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, saran, dan masukan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Suyani Indriastuti, S.Sos., M.Si., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.
2. Bapak Dr. Ir. Satryo Budi Utomo, S.T., M.T. selaku Koordinator Kampus Vokasi Universitas Jember.
3. Bapak Dr. Hari Karyadi, S.E., M.SA., Ak. selaku Koordinator Program Studi DIII Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.
4. Ibu Nurcahyaning Dwi Kusumaningrum, S.E., M.A. selaku Dosen Pembimbing Laporan Tugas Akhir yang telah meluangkan waktu, dan tenaga untuk memberikan arahan dan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
5. Seluruh Dosen Program Studi DIII Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.
6. Operator Program Studi DIII Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.
7. Bapak Endhi Setyo Arifianto, S.Sos., M.Si. selaku Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah yang telah memberikan kesempatan

8. Bapak Mochamad Romadhoni S.Ak., M.Ak. selaku pendamping penulis saat Praktik Kerja Nyata yang telah membimbing penulis dari awal hingga selesai.
9. Teruntuk seseorang yang tak kalah pentingnya dalam setiap proses penyusunan Tugas Akhir oleh penulis, Risma Yulia Ananta yang telah memberikan dukungan, senyuman yang bisa membuat penulis bersemangat untuk menempuh semua.
10. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan waktu dan tenaganya, semoga selalu dilimpahkan rahmat dan kebaikan oleh Allah SWT

Jember, 09 Juni 2026



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSEMBAHAN	ii
MOTTO	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.
HALAMAN PERSETUJUAN	Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.
<i>ABSTRACT</i>.....	vi
RINGKASAN	vii
PRAKATA.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
DAFTAR ISTILAH DAN SINGKATAN	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	17
1.1 Latar Belakang.....	17
1.2 Rumusan Masalah	18
1.3 Tujuan Praktik Kerja Nyata.....	18
1.4 Manfaat Praktik Kerja Nyata.....	18
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	19
2.1 Pajak Daerah.....	19
2.2 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	19
2.3 My BPHTB.....	20
BAB 3. METODE PRAKTIK KERJA NYATA	21
3.1 Pelaksanaan Kegiatan Praktik Kerja Nyata	21
3.2 Jenis dan Sumber Data	21
3.2.1 Jenis Data	21
3.2.2 Sumber Data.....	21
3.3 Metode Pengumpulan Data	22
BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	23
4.1 Gambaran Umum	23
4.1.1 Kantor BPRD Kabupaten Lumajang.....	23
4.2 Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang	24
4.3 Mekanisme Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	25
4.4 Perhitungan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan	

pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah pada Kasus Nilai Tidak Wajar	25
4.5 Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Lumajang	26
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN	30
5.1 Kesimpulan.....	30
5.2 Saran.....	30
DAFTAR PUSTAKA.....	31
LAMPIRAN – LAMPIRAN.....	33

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Target dan Realisasi BPHTB 2023-Per 29-1-2025.....	17
Tabel 1. 2 Hari dan Jam Kerja BPRD Kabupaten Lumajang	21
Tabel 1. 3 Laporan Data dan Setelah Verifikasi Lapangan	25

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Struktur Organisasi BPRD Kabupaten Lumajang.....	24
Gambar 4. 2 Tampilan Login	26
Gambar 4. 3 Halaman Pendaftaran	27
Gambar 4. 4 Tampilan Letak Objek Pajak.....	27
Gambar 4. 5 Tampilan Penilaian Oleh Sistem	28
Gambar 4. 6 Tampilan Nilai yang dilaporkan.....	28
Gambar 4. 7 Tampilan SSPD BPHTB	29

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Praktik Kerja Nyata.....	33
Lampiran 2. Surat Penerimaan Praktik Kerja Nyata.....	34
Lampiran 3. Surat Tugas Magang.....	35
Lampiran 4. Daftar Kegiatan Harian (Daily Activity) Praktik Kerja Nyata	36
Lampiran 5. Transkrip Wawancara.....	48
Lampiran 6. Daftar Presensi Praktik Kerja Nyata.....	51
Lampiran 7. Penilaian Praktik Kerja Nyata	53
Lampiran 8. Dokumentasi Praktik Kerja Nyata.....	54
Lampiran 9. Dokumentasi Kegiatan Supervisi Praktik Kerja Nyata	55
Lampiran 10. Surat Tugas Dosen Pembimbing	56
Lampiran 11. Surat Tugas Dosen Supervisi.....	57
Lampiran 12. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang No. 1 Tahun 2024.....	58
Lampiran 13. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022.....	60

DAFTAR ISTILAH DAN SINGKATAN

Singkatan	Arti dan keterangan
BPHTB	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BPRD	Badan Pajak dan Retribusi Daerah
NPOP	Nilai Perolehan Objek Pajak
NPOPTKP	Nilai Objek Pajak yang Tidak Kena Pajak

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak daerah merupakan salah satu sumber utama pendapatan asli daerah (PAD). Sejak diberlakukannya otonomi daerah, pemerintah kabupaten atau kota memiliki kewenangan untuk mengelola pajak daerah, BPHTB. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Pajak ini wajib dibayar saat terjadi peralihan hak seperti jual beli, waris, hibah, atau lelang.

BPRD adalah sebuah kantor pelayanan masyarakat di Lumajang yang menyediakan bidang Pelayanan dan Penetapan, Penagihan, Perencanaan dan Pengendalian Operasional, Pendataan, Penilaian dan Penetapan. Badan Pajak dan Retribusi Daerah memberikan layanan kepada masyarakat, mulai dari orang pribadi, badan, instansi pemerintah hingga perusahaan swasta. Setiap tahunnya, BPRD mempunyai target yang berbeda di setiap bidangnya.

Tabel 1. 1 Target dan Realisasi BPHTB 2023-Per 29-1-2025

Tahun	Target	Realisasi
2023	20.000.000.000	24.330.000.000
2024	20.000.000.000	24.502.000.000
Per 29-1-2025	21.000.000.000	1.200.000.000

Sumber: BPRD Kabupaten Lumajang, 2026

Dari tabel diatas target dari BPHTB memiliki realisasi yang melebihi target yang ditentukan. Alasannya adalah dikarenakan staf karyawan BPRD melakukan proses verifikasi terkait data yang dilaporkan oleh wajib pajak.

Alasan penulis memilih Kabupaten Lumajang karena di Kabupaten Lumajang BPHTB menggunakan *self assesment system*, tetapi sistem tersebut tidak sepenuhnya berjalan sebagaimana mestinya. Dikarenakan staf karyawan BPRD harus melakukan pemeriksaan atau verifikasi terhadap data yang dilaporkan oleh wajib pajak yang dimana kegiatan tersebut harusnya tidak perlu dilakukan oleh petugas pajak jika menggunakan *self assesment system*.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, penulis tertarik untuk mengetahui “bagaimana Mekanisme Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang?”

1.3 Tujuan Praktik Kerja Nyata

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka praktik kerja nyata ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme dari Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang.

1.4 Manfaat Praktik Kerja Nyata

Manfaat yang dapat diharapkan dari penulisan laporan ini adalah:

1. Bagi mahasiswa, memenuhi salah satu syarat kelulusan pada program D-III Perpajakan serta untuk menambah pengetahuan di bidang perpajakan terutama BPHTB.
2. Bagi Universitas Jember, sebagai sarana untuk menjalin kerja sama antara kantor BPRD Kabupaten Lumajang dengan Universitas Jember.
3. Bagi BPRD Kabupaten Lumajang, menjalin hubungan baik antara Universitas Jember dengan Kantor BPRD Kabupaten Lumajang.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak Daerah menjadi bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik pemerintah provinsi, pemerintah daerah, pemerintah kabupaten/kota yang berfungsi untuk membiayai berbagai kepentingan daerah seperti kegiatan pemerintah, pembangunan daerah, serta pelayanan kepada masyarakat seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, kesehatan, pendidikan dan pelayanan masyarakat lainnya.

Salah satu jenis Pajak Daerah yang memiliki peran penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah BPHTB. Pajak ini dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi karena adanya perbuatan atau peristiwa hukum tertentu. Mengingat pentingnya BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, maka diperlukan pemahaman mengenai pengertian, objek, subjek, serta mekanisme pengenaannya.

2.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Pajak ini wajib dibayar saat terjadi peralihan hak seperti jual beli, waris, hibah, atau lelang. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau badan. Tarif BPHTB umumnya maksimal 5% dari nilai transaksi dikurangi NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak).

Objek BPHTB yaitu meliputi :

1. Jual beli
2. Tukar-menukar
3. Hibah
4. Hibah wasiat
5. Waris
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
8. Penunjukan pembeli dalam lelang
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai hukum tetap
10. Penggabungan usaha
11. Peleburan usaha
12. Pemekaran usaha
13. Hadiah

Tarif BPHTB yang ditetapkan sebesar 5%, tetapi khusus untuk Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai hukum tetap, dan hadiah) dikenakan tarif sebesar 1,5%. Pengenaan tarif tersebut bertujuan untuk memberikan perlakuan yang berbeda sesuai dengan karakteristik dan dasar hukum masing-masing jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2.3 My BPHTB

My BPHTB Kabupaten Lumajang merupakan aplikasi berbasis web yang dikembangkan oleh BPRD Kabupaten Lumajang untuk memberikan pelayanan BPHTB secara elektronik. Aplikasi ini digunakan untuk proses pendaftaran, penginputan data, verifikasi, validasi, serta pemantauan status pengajuan BPHTB secara online.

Penerapan My BPHTB bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan pajak daerah, mempermudah wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, serta mendukung transparansi dan akuntabilitas pengelolaan BPHTB. Dengan adanya sistem ini, proses administrasi BPHTB dapat dilakukan lebih cepat, mudah, dan terintegrasi sehingga membantu meningkatkan kualitas pelayanan publik dan optimalisasi penerimaan pajak daerah.

BAB 3. METODE PRAKTIK KERJA NYATA

3.1 Pelaksanaan Kegiatan Praktik Kerja Nyata

3.1.1 Lokasi Pelaksanaan

Kegiatan Praktik Kerja Nyata ini dilaksanakan di Kantor BPRD (Badan Pajak dan Retribusi Daerah), yang beralamatkan di Jl. Cokro Sujono No.7A, Jogoyudan, Kec. Lumajang, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur.

3.1.2 Waktu pelaksanaan

Kegiatan Praktik Kerja Nyata di BPRD (Badan Pajak dan Retribusi Daerah), dilaksanakan pada tanggal 6 Februari 2026 – 30 April 2026 .

Tabel 1. 2 Hari dan Jam Kerja BPRD Kabupaten Lumajang

HARI KERJA	JAM KERJA	ISTIRAHAT
Senin-Kamis	07.30-15.30	11.30-13.00
Jum'at	08.00-16.00	11.00-13.00

Sumber: BPRD Lumajang (2026)

3.2 Jenis dan Sumber Data

3.2.1 Jenis Data

Menurut Kurniawan, (2024), jenis data yang digunakan dalam penyusunan Laporan Praktik Kerja Nyata yaitu sebagai berikut:

Data kualitatif adalah data yang berbentuk deskripsi, informasi, pendapat, atau penjelasan yang tidak dinyatakan dalam bentuk angka. Data ini digunakan untuk memahami suatu fenomena secara mendalam melalui hasil observasi, wawancara, maupun dokumentasi. Sedangkan, data kuantitatif adalah data yang dinyatakan dalam bentuk angka atau dapat diukur secara numerik sehingga dapat dianalisis menggunakan teknik statistik. Data ini umumnya diperoleh melalui perhitungan, pengukuran, atau data yang bersifat numerik.

3.2.2 Sumber Data

Menurut Undari Sulung1 (2024) Sumber data yang digunakan dalam Laporan Praktik Kerja Nyata yaitu sebagai berikut:

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber pertama melalui kegiatan seperti observasi, wawancara, kuesioner, atau pengamatan di lapangan. Sedangkan, data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari berbagai sumber yang telah tersedia, seperti buku, jurnal, dokumen, laporan, arsip,

peraturan perundang-undangan, maupun sumber lain yang relevan dengan penelitian.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan Praktik Kerja Lapangan yaitu sebagai berikut:

A. Observasi

Menurut Sugiyono, (2022), observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan secara langsung terhadap objek atau fenomena yang diteliti untuk memperoleh informasi yang akurat sesuai dengan kondisi sebenarnya. Melalui observasi, penulis dapat mengidentifikasi data perlehan hak atas tanah dan bangunan di lapangan yang kemudian diolah menjadi data sebagai dasar penyusunan hasil penelitian.

B. Wawancara

Menurut Sugiyono (2022), wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui proses tanya jawab secara langsung antara penulis dan narasumber untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan. Wawancara ini dilakukan secara tidak terstruktur dengan Bapak Mochamad Romadhoni selaku staf Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang sehingga peneliti dapat menggali informasi secara lebih mendalam sesuai dengan kebutuhan penelitian.

C. Studi Pustaka

Menurut Sugiyono (2022), studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari berbagai sumber tertulis, seperti buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, dan dokumen lain yang relevan dengan penelitian.

D. Dokumentasi

Menurut Sugiyono (2022), dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari dan mengumpulkan dokumen, seperti catatan, arsip, foto, maupun dokumen resmi.

BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum

4.1.1 Kantor BPRD Kabupaten Lumajang

BPRD adalah sebuah kantor pelayanan masyarakat di Lumajang yang menyediakan bidang Pelayanan dan Penetapan, Penagihan, Perencanaan dan Pengendalian Operasional, Pendataan dan Penilaian. Badan Pajak dan Retribusi Daerah didirikan oleh pemerintah daerah Lumajang, berdiri sejak tahun 2017 hingga saat ini. Kantor ini bertempat di Jl. Cokro Sujono No.7A, Jogoyudan, Kec. Lumajang, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur.

Badan Pajak dan Retribusi Daerah memberikan layanan kepada masyarakat, mulai dari orang pribadi, badan, instansi pemerintah hingga perusahaan swasta. Setiap tahunnya, Badan Pajak dan Retribusi Daerah mempunyai target yang berbeda di setiap bidangnya. Badan Pajak dan Retribusi Daerah pada tahun 2026 mempunyai target pajak daerah sebesar Rp192,9 miliar. Pajak Daerah khususnya BPHTB pada tahun 2025 mempunyai target sebesar Rp24,5 miliar. Badan Pajak dan retribusi Daerah (BPRD) Kabupaten Lumajang juga memiliki visi, misi, serta struktur organisasi yang mendukung operasional perusahaan secara optimal sebagai berikut:

a. Tugas Organisasi

Badan Pajak dan Retribusi Daerah Pasirian Kabupaten Lumajang memiliki tugas membantu melaksanakan pelayanan dan pengelolaan pajak daerah di 5 wilayah yang terdiri dari Kecamatan Tempeh, Kecamatan Pasirian, Kecamatan Candipuro, Kecamatan Pronojiwo, dan Kecamatan Tempursari. Selain itu Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang juga bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat maupun wajib pajak agar proses administrasi perpajakan daerah dapat berjalan dengan tertib dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

b. Fungsi Organisasi

1. Pelaksana pemungutan pajak dan retribusi
2. Memberikan pelayanan langsung terhadap masyarakat terkait administrasi pajak dan retribusi.
3. Pelaksana pendataan dan penagihan pajak dan retribusi daerah

c. Struktur Organisasi Kantor Konsultan Pajak Raffin A Rahman



Gambar 4. 1 Struktur Organisasi BPRD Kabupaten Lumajang
Sumber: Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) Kabupaten Lumajang

4.2 Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang

Dalam tiga tahun terakhir target BPHTB di Lumajang semakin meningkat, dikarenakan setiap tahunnya selalu melebihi target yang ditetapkan oleh pemerintah. Metode yang digunakan oleh staf karyawan BPRD untuk melebihi target yang ditetapkan pemerintah adalah dengan melakukan verifikasi melalui sistem maupun melakukan verifikasi lapangan. Setiap wajib pajak yang melaporkan kepada staf karyawan, staf karyawan memeriksa kembali dengan menggunakan harga pasar yang berlaku di setiap daerah. Jika dalam laporan wajib pajak yang dilaporkan memiliki nilai yang tidak wajar dan perlu untuk verifikasi langsung ke lapangan maka staf karyawan akan mengajukan surat permohonan untuk verifikasi lapangan kepada atasan. Jika lokasi objek pajak berada di sekitar daerah kota maka staff karyawan cukup memverifikasi melalui sistem saja, karena sistem telah dibekali dengan harga pasar yang berlaku di daerah kota dengan staf karyawan.

4.3 Mekanisme Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Mekanisme perhitungan BPHTB adalah $5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$. NPOP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. NPOPTKP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang dimana besaran dari NPOPTKP ini berbeda di setiap daerah.

4.4 Perhitungan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah pada Kasus Nilai Tidak Wajar

Tabel 1. 3 Laporan Data dan Setelah Verifikasi Lapangan

Komponen Data	Data Dilaporkan Wajib Pajak	Setelah Verifikasi Lapangan
Luas Tanah/Bumi	138 m2	138 m2
NJOP/m2	Rp48.000,00	Rp702.000,00
NJOP Tanah	Rp6.624.000,00	Rp96.876.000,00
Harga Transaksi	Rp27.600.000,00	Rp96.876.000,00
NPOPTKP	Rp80.000.000,00	Rp80.000.000,00
NPOP KP	Rp0	Rp16.876.000,00
BPHTB Terutang	Rp0 (di bawah NPOPTKP)	Rp843.800,00 ($5\% \times$ Rp16.876.000,00)

Sumber: BPRD Kabupaten Lumajang, 2026

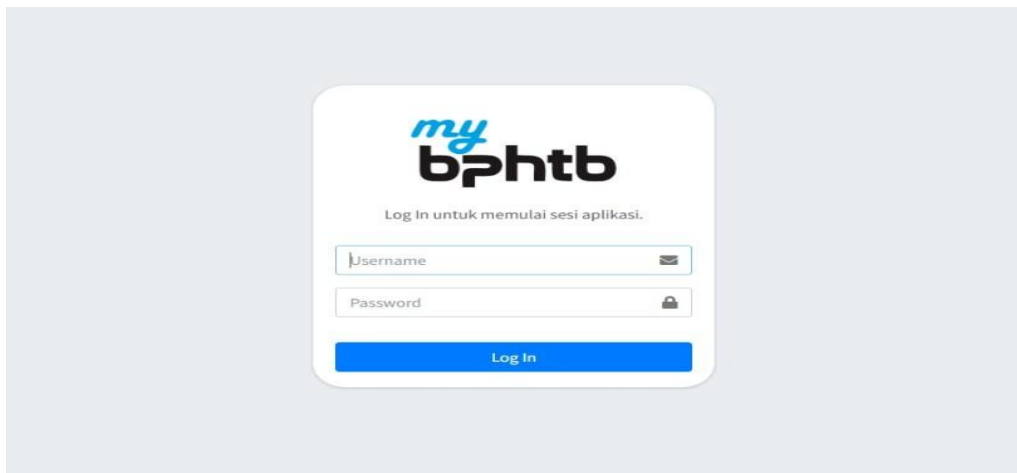
BPHTB pada kasus tersebut staf karyawan Badan Pajak dan Retribusi Daerah menemukan nilai yang tidak wajar sehingga dilakukan perhitungan ulang dengan metode verifikasi lapangan yaitu dengan langsung memverifikasi objek pajak dan menggali informasi tentang harga pasar yang ada di daerah objek pajak tersebut.

4.5 Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Lumajang

BPHTB menggunakan *self assesment system*, yang dimana wajib pajak menghitung, membayar, melaporkan sendiri pada aplikasi My BPHTB. Aplikasi berbasis web My BPHTB adalah alat yang digunakan oleh staf karyawan BPRD untuk membuat keputusan apakah yang dilaporkan oleh wajib pajak tersebut memiliki nilai yang wajar atau tidak sehingga yang nantinya akan menunjukkan hasil akhir dari penetapan pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.

Berikut mekanisme penetapan BPHTB di sistem berbasis web My BPHTB:

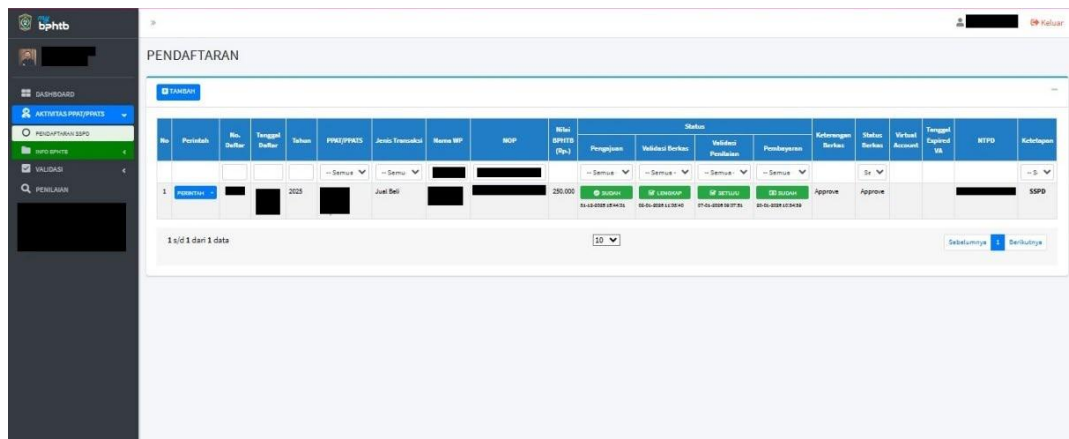
1. Halaman *Login My BPHTB*



Gambar 4. 2 Tampilan Login
(Sumber : Data diolah dari BPRD Kabupaten Lumajang, 2026)

Login melalui laman <https://bprd.lumajangkab.go.id:1131/login>, Menggunakan *username* dan *password* dari peneliti.

2. Halaman pendaftaran



Gambar 4. 3 Halaman Pendaftaran
Sumber : Data diolah dari KKP Raffin A. Rahman, 2026

Peneliti memilih laporan dari wajib pajak untuk di teliti. Setelah wajib pajak melaporkan laporan peneliti melakukan penelitian terhadap data yang dilaporkan oleh wajib pajak.

3. Tampilan Letak Objek Pajak



Gambar 4. 4 Tampilan Letak Objek Pajak
Sumber : Data diolah dari KKP Raffin A. Rahman, 2026

Selanjutnya, melihat objek pajak untuk dilakukan pengamatan letak lokasi. Pengamatan ini dilakukan peneliti untuk melakukan penyesuaian berdasarkan harga pasar yang diketahui pada daerah objek pajak tersebut.

4. Tampilan Penilaian Oleh Sistem

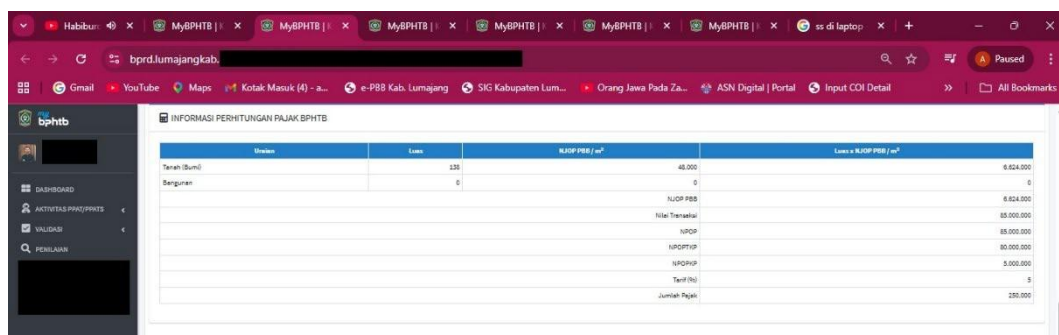


ANALISA SISTEM KEWAJARAN			
Harga NPDP/m ²	:Rp.	27.000,-	
Harga History Transaksi/m ²			
Harga Transaksi/m ² (TERENDAH)	:Rp.	27.000,-	$27.000/27.000 \times 100\% = 100,00\%$ (HARGA WAJAR)
Harga Transaksi/m ² (HARGA AKUT)	:Rp.	74.112,-	$27.000/74.112 \times 100\% = 36,43\%$ (HARGA TIDAK WAJAR)
Harga Transaksi/m ² (TERTINGGI)	:Rp.	315.000,-	$27.000/315.000 \times 100\% = 8,57\%$ (HARGA TIDAK WAJAR)
Harga Acuan/m ² (Perdesaan)	:Rp.	0,-	
SARAN HARGA TANAH/m ²	:Rp.	315.000,-	
SARAN HARGA TOTAL SISTEM	:Rp.	192.465.000,-	$(315.000 \times 611) + 0 = \text{Rp. } 192.465.000,-$

Gambar 4. 5 Tampilan Penilaian Oleh Sistem
Sumber : Data diolah dari KKP Raffin A. Rahman, 2026

Peneliti fokus kepada penilaian yang dilakukan oleh sistem apakah nilai yang dilaporkan wajar atau tidak wajar. Sistem otomatis menggunakan nilai harga pasar pada setiap daerah untuk menghitung otomatis dari sistem tersebut.

5. Tampilan Nilai yang dilaporkan



Struktur	Luas	NPDP PBB / m ²	Luas x NPDP PBB / m ²
Tanah (Suni)	138	48.000	6.624.000
Bangunan	0	0	0
		NPDP PBB	6.624.000
		Nilai Transaksi	85.000.000
		NPDP	85.000.000
		NPDP/PP	85.000.000
		NPDP/PP	5.000.000
		Tarif (R)	0
		Jumlah Pajak	135.000

Gambar 4. 6 Tampilan Nilai yang dilaporkan
Sumber : Data diolah dari KKP Raffin A. Rahman, 2026

Setelah melihat bahwa nilai yang dilaporkan oleh wajib pajak tidak wajar maka peneliti melakukan verifikasi lapangan dan setelah melakukan verifikasi lapangan peneliti memulai perhitungan pada sistem.

6. Tampilan SSPD BPHTB



PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH
 Jl. Cokrosujono No. 06 Jogoyudan Telp/Fax 0334 893787
 LUMAJANG

BERITA ACARA HASIL PENILAIAN
 NOMOR : [REDACTED] BPHTB/2026

Pada Tanggal 19-01-2026 berdasarkan Surat Tugas dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah No : [REDACTED] BPHTB/2026, kami yang bertanda tangan dibawah ini selaku petugas lapangan :

1. Nama : EKO SUPRIYONO, S.Si.
 NIP : [REDACTED]
 Jabatan : PIt. Kabid Pendataan dan Penilaian

2. Nama : EKO SUPRIYONO, S.Si.
 NIP : [REDACTED]
 Jabatan : Kasubid Pendataan & Penilaian PBB

Telah mengadakan penilaian objek pajak BPHTB atas wajib pajak :

a. Nama : [REDACTED]
 b. Alamat : [REDACTED]
 c. Letak Objek Pajak : DSN KALIBENING RT RW Kel. PRONOJIWO, Kec. PRONOJIWO
 d. Nomor NPWPD/NOP : [REDACTED]
 e. Tahun Pajak : 2025

Adapun hasil penilaian sebagai berikut :

DATA PENGAJUAN BPHTB					
Luas Tanah/Bumi	: 138 m ²	NJOP/m ² Tanah/Bumi	: 48.000	NJOP Tanah/Bumi	: 6.624.000
Luas Bangunan	: 0 m ²	NJOP/m ² Bangunan	: 0	NJOP Bangunan	: 0
NJOP PBB	: 6.624.000	Harga Transaksi	: 27.600.000		
NPOP	: 27.600.000				
NPOPTKP	: 80.000.000				
NPOPKP	: 0				
Tarif (%)	: 5%				

HASIL PENILAIAN					
Luas Tanah/Bumi	: 138 m ²	NJOP/m ² Tanah/Bumi	: 702.000	NJOP Tanah/Bumi	: 96.876.000
Luas Bangunan	: 0 m ²	NJOP/m ² Bangunan	: 0	NJOP Bangunan	: 0
NJOP PBB	: 96.876.000	Harga Transaksi	: 96.876.000		
NPOP	: 96.876.000				
NPOPTKP	: 80.000.000				
NPOPKP	: 16.876.000				
Tarif (%)	: 5%				

Gambar 4. 7 Tampilan SSPD BPHTB
 Sumber : Data diolah dari KKP Raffin A. Rahman, 2026

Setelah melakukan penilaian, peneliti memunculkan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah). Untuk membuat bukti hasil dari penilaian yang akan dijadikan dasar untuk penetapan.

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Mekanisme Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggunakan *self assessment system* yaitu wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri. Tetapi di BPHTB di Kabupaten Lumajang tidak berjalan sepenuhnya dikarenakan petugas pajak melakukan penilaian sebelum wajib pajak melakukan pembayaran. Hasilnya petugas pajak lebih lama dalam melakukan penetapan dan harus melakukan penilaian terhadap laporan yang dilaporkan oleh wajib pajak.

5.2 Saran

Dari hasil kegiatan magang, penulis memberi saran untuk pihak BPRD untuk lebih menerapkan sosialisasi atau edukasi kepada wajib pajak khususnya BPHTB agar lebih patuh, agar jika wajib pajak melaporkan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya petugas bisa melakukan pemberkasan lebih cepat. Untuk saran kedua penulis menyarankan untuk di terbitkannya Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati mengenai mekanisme penetapan di BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

- Cahyaningtyas, K., Mahfudh, N. F., & Ali, M. I. B. (2025). Implementasi sistem self assessment pada pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali.
- Collier, R. (1926). The secret of the ages. Robert Collier Publications.
- Pajak, D. J. (2024) Direktorat Jenderal Pajak. Glosarium dan Ketentuan Umum Perpajakan. Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak
- Indonesia, P. R. (2009). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Indonesia, P. R. (2023). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Indonesia, P. R. (2022). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Lumajang, P. D. (2024). Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.
- Lumajang, P. D. (2026). Dokumen dan Sistem Informasi My BPHTB Kabupaten Lumajang.
- Kurniawan, E. D., Hartanto, S., Susi, T., & Sutrisno, H. (2024). Analisa penggunaan lahan tahun 2013 sampai tahun 2023 di kabupaten seruyan. 7(1), 10–15.
- Mardiasmo. 2023. Perpajakan. Yogyakarta: Andi

Resmi Siti. 2024. Perpajakan: Teori dan Kasus. Jakarta: Salemba Empat.

Suandy Erly. 2023. Hukum Pajak. Jakarta: Salemba Empat.

Sugiyono. (2022). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.

Undari Sulung1, M. M. (2024). Jurnal Memahami Sumber Data Penelitian: Primer, Sekunder, Tersier Page 110. 5(September), 110–116.

Waluyo. 2022. Perpajakan Indonesia. Jakarta: Salemba Empat

LAMPIRAN – LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Praktik Kerja Nyata



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342
Fax. (0331) 335586 Jember 68121 Laman : www.fisip.unej.ac.id

Nomor : 10350/UN25.1.2/SP/2025
Lampiran : satu bendel
Hal : Permohonan Kegiatan PKN

18 Desember 2025

Yth. Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang
Jl. Cokrosujono No. 6, Kelurahan Jogoyudan, Kecamatan Lumajang
Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, 67316

Dalam rangka mengembangkan wawasan praktis mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, maka setiap mahasiswa yang telah menyelesaikan minimal 108 SKS diwajibkan mengikuti kegiatan Praktik Kerja Nyata (PKN) untuk penyelesaian laporan tugas akhir.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka kami mengharap kesediaan Bapak/Ibu memberikan kesempatan kegiatan Praktik Kerja Nyata (PKN) bagi mahasiswa kami pada instansi yang Bapak/Ibu pimpin dan waktu pelaksanaan PKN mulai tanggal 6 Februari 2026 s.d. 21 April 2026.

Adapun nama mahasiswa yang akan mengikuti kegiatan PKN yaitu :

No.	NAMA	NIM	Program Studi	Kontak Person
1.	Achmad Alvan Nur H.	230903101001	D3 Perpajakan	085704011207 Achmad Alvan Nur H.
2.	Ramadhani Bagus Yudho P.	230903101043	D3 Perpajakan	
3.	Moh. Rafi Faris Hariyanto	230903101083	D3 Perpajakan	

Bersama ini kami lampirkan 1 (satu) bendel proposal Praktik Kerja Nyata.

Atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Selfi Budi Helpiastuti, S.Sos., M.Si.
097703221995122001



Lampiran 2. Surat Penerimaan Praktik Kerja Nyata



PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH
 Jalan Cokro Sujono No. 6 Telp (0334) 893787
 L U M A J A N G 67315

Lumajang, 26 Februari 2026

Nomor : 400.14.5.4/232/ 427.74/2026
 Sifat : Penting
 Lampiran : -
 Perihal : Pemberitahuan

Yth. Koordinator Program Studi Diploma III Perpajakan
 Jurusan Ilmu Administrasi
 Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
 Universitas Jember

Di
 L U M A J A N G

Berdasarkan Proposal Praktik Kerja Nyata Saudara tertanggal 12 November 2025 dan tanggal 13 November 2025 Perihal: Kegiatan Praktik Kerja Nyata, yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 Februari s.d. 30 April 2026 maka dengan ini kami tidak keberatan menerima mahasiswa dari Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik :

1. Nama : Achmad Alvan Nur Hidayatullah
 NIM : 230903101001
2. Nama : Ramadhani Bagus Yudho Prasetyo
 NIM : 230903101043
3. Nama : Moh. Rafi Faris Hariyanto
 NIM : 230903101083
4. Nama : Nazwa Aprilliana Putri
 NIM : 230903101055
5. Nama : Anggi Kusuma R.
 NIM : 230903101017
6. Nama : Eka Putri K.
 NIM : 230903101078

Untuk melaksanakan Praktik Kerja Nyata di kantor Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.

Demikian pemberitahuan ini, atas perhatiannya disampaikan terima kasih.



Pajak dan Retribusi Daerah

Yusuf Arifianto, S.Sos., M.Si.
 Jabatan Tk 1, IV/b
 9750316 200212 1 005

Lampiran 3. Surat Tugas Magang



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342
Fax. (0331) 335586 Jember 68121 Laman : www.fisip.unej.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor : 1704/DST/UN25.B2/SP/2026

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dr. Selfi Budi Helpiastuti, S.Sos., M.Si.
NIP : 197003221995122001
Jabatan : Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember

menugaskan kepada Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember berikut ini:

No.	N a m a	NIM	Program Studi
1.	Achmad Alvan Nur H.	230903101001	D III Perpajakan
2.	Ramadhani Bagus Yudho P.	230903101043	D III Perpajakan
3.	Moh. Rafi Faris Hariyanto	230903101083	D III Perpajakan

untuk melaksanakan kegiatan Praktik Kerja Nyata (PKN) di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang terhitung mulai tanggal 6 Februari 2026 sampai dengan 30 April 2026.

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 24 Maret 2026
Wakil Dekan Bidang Akademik,

Dr. Selfi Budi Helpiastuti, S.Sos., M.Si.
NIP 197003221995122001

Tembusan

1. Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang
2. Koordinator D III Perpajakan FISIP UNEJ
3. Mahasiswa yang bersangkutan



Lampiran 4. Daftar Kegiatan Harian (Daily Activity) Praktik Kerja Nyata

Hari	Waktu Pelaksanaan dan Penanggung Jawab	Kegiatan	Hasil Kegiatan
1	6 Februari 2026 a. Ibu Yeni Yuskurnia, S.Pd. b. Bapak Dhoni	a. Apel Pagi b. Diterima di BPRD Kabupaten Lumajang oleh Kepala dan staff BPRD Kabupaten Lumajang c. Ibu Yeni melakukan pembagian mahasiswa untuk melaksanakan magang. d. Melakukan penegenalan pajak yang ada di BPRD Kabupaten Lumajang	a. Melatih kedisiplinan b. Mengenal para staff beserta tugasnya c. Memahami jenis pajak apa saja yang ada di kantor BPRD Lumajang d. Mengetahui tempat Praktik Kerja Nyata e. Mengetahui jenis pajak yang ada di BPRD Kabupaten Lumajang
2	9 Februari 2026 a. Mochamad Romadhoni b. Wanda	a. Mempelajari dan mengetahui MySPPT, MyBPHTB, MySPTPD b. Melakukan penginputan data wajib pajak PBB untuk membuat kode billing melalui MySPPT	a. Memahami apa itu MySPPT, MyBPHTB, MySPTPD b. Mengetahui cara input data wajib pajak untuk penerbitan kode billing dengan aplikasi MySPPT
3	10 Februari 2026 a. Dinda b. Mochamad Romadhoni	a. Mempelajari cara rekapitulasi mutase pecah, penuh dan pembetulan melalui aplikasi Excel b. Mendiskusikan judul tentang objek laporan tugas akhir	a. Memahami cara untuk merekap mutasi penuh, pecah dan pembetulan melalui aplikasi Excel

			b. Memiliki Gambaran dan memahami objek laporan tugas akhir
4	11 Februari 2026 a. Dinda b. Wanda	a. Melanjutkan rekapitulasi mutasi pecah, penuh dan pembetulan melalui aplikasi Excel b. Melakukan pemeriksaan SPPT PBB P-2 untuk dijadikan persyaratan pengajuan mutasi	a. Memahami cara untuk merekap mutasi penuh, pecah dan pembetulan melalui aplikasi Excel b. Memahami teknis pengajuan mutasi
5	12 Februari 2026 a. Dinda b. Wanda	a. Melakukan penginputan mutasi pecah dan penuh melalui aplikasi Excel b. Melakukan register agenda surat masuk c. Melakukan rekapitulasi setoran PBB P-2	a. Memahami cara untuk merekap mutasi penuh dan pecah melalui aplikasi Excel b. Memahami cara register agenda surat masuk c. Mengetahui cara merekap setoran PBB P-2
6	13 Maret 2026 a. Mochamad Romadhoni	a. Menerbitkan create billing PBB P-2 melalui aplikasi MySPPT	a. Mengetahui cara menerbitkan create billing pembayaran PBB P-2
7	16 Maret 2026 a. Wanda. b. Dinda	a. Melakukan register mutasi pecah, penuh, pembetulan dan pendaftaran OP baru melalui aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara registir mutasi pecah, penuh, pembetulan dan pendaftaran OP

		b. Melakukan penginputan data wajib pajak PBB untuk membuat kode billing melalui MySPPT	baru melalui aplikasi SISMIOP b. Mengetahui cara input data wajib pajak untuk melakukan penerbitan kode billing dengan aplikasi MySPPT
8	17 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan penginputan data wajib pajak PBB untuk membuat kode billing melalui MySPPT b. Melakukan rekapitulasi serotan PBB P-2	a. Mengetahui cara input data wajib pajak untuk melakukan penerbitan kode billing dengan aplikasi MySPPT b. Mengetahui cara merekap setoran PBB P-2
9	18 Maret 2026 a. Endjo	a. Melakukan pengecekan ttd dan stempel kepala desa pada formulir pendaftaran OP baru dan mutasi pecah dan penuh	a. Melatih ketelitian dan mengetahui persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan mutasi dan pendaftaran OP baru
10	19 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan penginputan data wajib pajak PBB untuk membuat kode billing melalui MySPPT b. Melakukan pengecekan SPPT 3 tahun sebelumnya untuk memenuhi persyaratan permohonan mutasi melalui MySPPT	a. Mengetahui cara input data wajib pajak untuk melakukan penerbitan kode billing dengan aplikasi MySPPT b. Melatih ketelitian dan mengetahui persyaratan yang

			harus dipenuhi untuk mengajukan mutasi
11	20 Maret 2026 a. Arief b. Andika	a. Melakukan kegiatan turun lapang untuk pemutakhiran pajak air tanah	a. Mengetahui cara pemutakhiran pajak air tanah
12	23 Maret 2026 a. Dinda b. Wanda c. Endjo	a. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB	a. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB
13	24 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutasi penuh melalui aplikasi Excel	a. Mengetahui cara registir mutasi penuh melalui aplikasi Excel
14	25 Maret 2026 a. Dinda b. Mufi	a. Melakukan register mutasi pecah, penuh dan penggabungan melalui aplikasi Excel b. Mencetak formulir mutasi dan pembetulan	a. Mengetahui cara registir mutasi pecah, penuh dan penggabunagn melalui aplikasi Excel b. Mengetahui cara mencetak formulir mutasi dan pembetulan
15	26 Maret 2026 a. Wanda b. Mochamad Romadhoni	a. Melakukan register mutase penuh dan pecah melalui aplikasi Excel b. Mendiskusikan tentang judul laporan tugas akhir	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan penggabunagn melalui aplikasi Excel b. Memiliki gambaran judul tugas akhir

16	27 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB P-2	a. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB P-2
17	2 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutase penuh dan pecah melalui aplikasi Excel	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan penggabunagn melalui aplikasi Excel
18	3 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutasi penuh dan pecah melalui aplikasi Excel	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan penggabunagn melalui aplikasi Excel
19	4 Maret 2026 a. Dinda b. Mufi	a. Melakukan register mutasi penuh dan pecah melalui aplikasi Excel b. Melakukan penginputan data wajib pajak PBB untuk membuat kode billing melalui MySPPT	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan penggabunagn melalui aplikasi Excel b. Mengetahui cara input data wajib pajak untuk melakukan penerbitan kode billing dengan aplikasi MySPPT
20	5 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutasi penuh dan pecah melalui aplikasi Excel	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan melalui aplikasi Excel
21	6 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB	a. Melatih ketelitian dan mengetahui

16	27 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB P-2	a. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB P-2
17	2 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutasi penuh dan pecah melalui aplikasi Excel	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan penggabungan melalui aplikasi Excel
18	3 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutasi penuh dan pecah melalui aplikasi Excel	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan penggabungan melalui aplikasi Excel
19	4 Maret 2026 a. Dinda b. Mufi	a. Melakukan register mutasi penuh dan pecah melalui aplikasi Excel b. Melakukan penginputan data wajib pajak PBB untuk membuat kode billing melalui MySPPT	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan penggabungan melalui aplikasi Excel b. Mengetahui cara input data wajib pajak untuk melakukan penerbitan kode billing dengan aplikasi MySPPT
20	5 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutasi penuh dan pecah melalui aplikasi Excel	a. Mengetahui cara register mutasi pecah, penuh dan melalui aplikasi Excel
21	6 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB	a. Melatih ketelitian dan mengetahui

	b. Mochamad Romadhoni	b. Melakukan pemungutsn pajak BPHTB sevara turun lapang c. Mendiskusikan terkait judul tugas akhir	cara rekapitulasi setoran dari PBB b. Mengetahui tata cara pemungutan BPHTB c. Menambah ilmu dan wawasan
22	9 Maret 2026 a. Dinda b. Wanda	a. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB P-2	a. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB P-2
23	10 Maret 2026 a. Wanda	a. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB P-2	a. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB P-2
24	11 Maret 2026 a. Mochamad Romadhoni b. Anam	a. Melakukan pemungutsn pajak BPHTB sevara turun lapang b. Melakukan penagihan terkait pelunasan BPHTB	a. Mengetahui tata cara pemungutan pajak BPHTB b. Mengetahui tata cara penagihan pelunasan BPHTB
25	12 Maret 2026 a. Arief	a. Melakukan pemungutsn pajak air tanah sevara turun lapang b. Melakukan pengecekan kelengkapan berkas untuk mengajukan mutasi c. Melakukan register surat masuk	a. Mengetahui tata cara pemungutan pajak air tanah b. Melatih Ketelitian dan memahami persyaratan yang wajib di lampirkan c. Melatih ketelitian dan Memahami cara register agenda surat masuk
26	13 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutasi penuh, pecah dan	a. Mengetahui cara register mutasi

		b. Wanda c. Endjo	pendaftaran OP baru melalui aplikasi Excel b. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB	pecah, penuh dan pendaftaran OP baru melalui aplikasi Excel b. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB
27	16 Maret 2026	a. Arief	a. Melanjutkan rekapitulasi data setoran dari pajak air tanah b. Melakukan register pendaftaran OP baru melalui aplikasi Excel	a. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari pajak air tanah b. Mengetahui cara register pendaftaran OP baru melalui Excel
28	17 Maret 2026	a. Mochamad Romadhoni	a. Melakukan rekapitulasi data setoran dari pajak BPHTB	a. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari pajak BPHTB
29	25 Maret 2026	a. Dinda	a. Melakukan register mutasi pecah dan penuh melalui aplikasi Excel	a. Mengetahui cara register mutasi pecah dan penuh melalui Excel
30	26 Maret 2026	a. Wanda b. Dinda	a. Melakukan register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP
31	27 Maret 2026	a. Dinda	a. Melanjutkan register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP

32	30 Maret 2026 a. Dinda	a. Melakukan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP
33	31 Maret 2026 a. Dinda b. Andika	a. Melakukan penginputan data wajib pajak PBB untuk membuat kode billing melalui MySPPT b. Melakukan pemungutan pajak aecara ir tanah turun lapang	a. Mengetahui cara input data wajib pajak untuk melakukan penerbitan kode billing dengan aplikasi MySPPT b. Mengetahui tata cara pemungutan pajak air tanah
34	1 April 2026 a. Wanda b. Mochamad Romadhoni	a. Melakukan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Melakukan pemungutan pajak BPHTB secara turun lapang	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Mengetahui tata cara pemungutan pajak BPHTB
35	2 April 2026 a. Endjo b. Dinda	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP
36	3 April 2026 a. Wanda b. Endjo	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Melakukan pemungutan PBB	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Mengetahui tata cara pemungutan PBB
37	6 April 2026 a. Arief	a. Melakukan penginputan data untuk menerbitkan formulir pembayaran pajak air tanah	a. Mengetahui tata cara menerbitkan formular

			pembayaran pajak air tanah
38	7 April 2026 a. Wanda b. Endjo c. Dinda	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Melakukan rekapitulasi data setoran dari PBB	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB
39	8 April 2026 a. Dinda b. Endjo	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP
40	9 April 2026 a. Dinda	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP
41	10 April 2026 a. Arief	a. Melakukan pemungutan pajak air tanah turun lapang secara langsung	a. Mengetahui tata cara pemungutan pajak air tanah
42	13 April 2026 a. Wanda b. Mochamad Romadhoni	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Melakukan diskusi terkait dengan judul tugas akhir	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Mengetahui arah penulisan tugas akhir
43	14 April 2026 a. Dinda b. Wanda	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP
44	15 April 2026 a. Dinda	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP

45	16 April 2026 a. Dinda b. Wanda	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Melakukan rekapitulasi setoran PBB P-2	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP b. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB P-2
46	17 April 2026 a. Dinda	a. Melanjutkan register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register mutasi penuh pada aplikasi SISMIOP
47	20 April 2026 a. Dinda	a. Melakukan register pendaftaran OP bau pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP bar pada aplikasi SISMIOP
48	21 April 2026 a. Dinda b. Endjo	a. Melakukan register pendaftaran OP bau pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP bar pada aplikasi SISMIOP
49	22 April 2026 a. Dinda	a. Melakukan register pendaftaran OP bau pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP bar pada aplikasi SISMIOP
50	23 April 2026 a. Dinda	a. Melakukan register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP
51	24 April 2026 a. Dinda b. Wanda	a. Melakukan register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP

		b. Melakukan rekapitulasi setoran PBB P-2	baru pada aplikasi SISMIOP b. Melatih ketelitian dan mengetahui cara rekapitulasi setoran dari PBB P-2
52	27 April 2026 a. Dinda	a. Melakukan register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP
53	28 April 2026 a. Dinda	a. Melakukan register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP
54	29 April 2026 a. Wanda b. Mochamad Romadhoni	a. Melakukan register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP b. Melakukan pemungutan pajak restoran c. Melakukan diskusi terkait tugas akhir	a. Mengetahui cara register pendaftaran OP baru pada aplikasi SISMIOP b. Mengetahui tata cara pemungutan pajak restoran c. Menambah ilmu dan wawasan
55	30 April 2026 a. Seluruh Pegawai dan kepala BPRD Kabupaten Lumajang	a. Meminta izin untuk berpamitan pulang kepada kepala BPRD dan seluruh pegawai BPRD Kabupaten Lumajang	a. Meminta izin untuk berpamitan pulang kepada kepala BPRD dan seluruh pegawai BPRD Kabupaten Lumajang

Lampiran 5. Transkrip Wawancara

Narasumber : Mochamad Romadhoni

Hari : Jumat, 13 Maret 2026

Tempat : Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang

Topik : Mekanisme Penetapan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Luamajang

Rama : Selamat pagi Mas. Terima kasih sudah berkenan meluangkan waktu untuk saya wawancarai terkait BPHTB di Kabupaten Lumajang.

Mas Dhoni : Selamat pagi, Ma. Sama-sama, silakan kalau ada yang ingin ditanyakan.

Rama : Baik Mas. Sebagai pembuka, saya ingin mengetahui terlebih dahulu bagaimana mekanisme penetapan BPHTB yang diterapkan di Kabupaten Lumajang?

Mas Dhoni : Secara umum BPHTB di Kabupaten Lumajang menggunakan sistem *self assessment*. Artinya wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri kewajiban pajaknya. Namun sebelum ditetapkan, data yang dilaporkan tetap kami verifikasi untuk memastikan nilai transaksi yang dilaporkan sudah sesuai dan wajar.

Rama : Berarti meskipun menggunakan sistem *self assessment*, tetap ada pemeriksaan dari pihak BPRD ya Mas?

Mas Dhoni : Betul. Verifikasi ini dilakukan untuk menghindari adanya pelaporan nilai transaksi yang terlalu rendah dibandingkan harga pasar yang sebenarnya. Jadi kami memastikan data yang masuk benar-benar sesuai kondisi di lapangan.

Rama : Bagaimana proses verifikasi tersebut dilakukan, Mas?

Mas Dhoni : Awalnya kami melihat data yang masuk melalui aplikasi My BPHTB. Sistem akan menampilkan data objek pajak, lokasi, dan nilai transaksi yang dilaporkan. Dari situ kami membandingkan dengan data nilai pasar yang kami miliki.

Jika nilainya masih dianggap wajar, proses bisa langsung dilanjutkan. Tetapi jika terdapat perbedaan yang cukup besar, kami akan melakukan verifikasi lebih lanjut.

Rama : Kalau ditemukan nilai yang tidak wajar, apa yang dilakukan oleh petugas?

Mas Dhoni : Biasanya kami melakukan verifikasi lapangan. Petugas akan melihat langsung lokasi objek pajak dan mencari informasi harga pasar di sekitar lokasi tersebut. Hasil verifikasi itu kemudian menjadi dasar untuk menentukan nilai yang lebih sesuai.

Rama : Apakah ada contoh kasus yang pernah ditemukan?

Mas Dhoni : Ada. Misalnya wajib pajak melaporkan harga transaksi sekitar Rp27 juta, tetapi setelah dilakukan pengecekan ternyata nilai pasar tanah di lokasi tersebut jauh lebih tinggi. Setelah verifikasi lapangan, nilai yang digunakan dalam perhitungan BPHTB disesuaikan menjadi sekitar Rp96 juta sesuai kondisi pasar yang berlaku.

Rama : Untuk perhitungan BPHTB sendiri menggunakan rumus seperti apa, Mas?

Mas Dhoni : Rumusnya adalah tarif BPHTB dikalikan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak setelah dikurangi NPOPTKP. Tarif yang umum digunakan sebesar 5 persen sesuai ketentuan yang berlaku.

Rama : Dalam proses penetapan BPHTB, apa peran aplikasi My BPHTB?

Mas Dhoni : Aplikasi My BPHTB sangat membantu karena seluruh data pengajuan masuk melalui sistem tersebut. Petugas bisa melihat lokasi objek pajak, data transaksi, hasil penilaian sistem, sampai penerbitan SSPD. Jadi prosesnya lebih cepat dan terdokumentasi dengan baik.

- Rama : Menurut Bapak, apa kendala yang paling sering ditemui dalam proses penetapan BPHTB?
- Mas Dhoni : Kendala yang paling sering adalah masih adanya wajib pajak yang melaporkan nilai transaksi tidak sesuai kondisi sebenarnya. Selain itu, terkadang data pendukung yang diunggah belum lengkap sehingga proses verifikasi membutuhkan waktu lebih lama.
- Rama : Menurut Bapak, apa yang perlu dilakukan agar proses penetapan BPHTB bisa berjalan lebih efektif?
- Mas Dhoni : Perlu adanya peningkatan sosialisasi kepada wajib pajak agar mereka memahami cara pelaporan yang benar. Dengan begitu data yang masuk lebih akurat dan proses penetapan dapat berjalan lebih cepat.
- Rama : Baik Pak, terima kasih atas penjelasan dan informasi yang telah diberikan. Informasi ini sangat membantu untuk penyusunan tugas akhir saya.
- Mas Dhoni : Sama-sama. Semoga tugas akhirnya berjalan lancar dan mendapatkan hasil yang baik.
- Rama : Amin. Terima kasih Mas, selamat pagi.
- Mas Dhoni : Selamat pagi.

Lampiran 6. Daftar Presensi Praktik Kerja Nyata



PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH
 Jl. Cokrosujono No.06 Kel. Jogoyudan Kec. Lumajang
 Telp./Fax. - E-mail : bprd@lumajangkab.go.id
 L U M A J A N G - 67315

DAFTAR PRESENSI MAHASISWA PTAKTIK KERJA NYATA KANTOR BPRD UNIT PELAKSANA TEKNIS WILKER KABUPATEN LUMAJANG

Nama : Ramadhani Bagus Yudho P.
 NIM : 230903101043

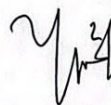
No.	HARI/TANGGAL	WAKTU	KETERANGAN			
			Hadir	Izin	Sakit	T.K
1.	Jumat, 6 Februari 2026	07.30-15.30	A			
2.	Senin, 9 Februari 2026	07.30-15.30	A			
3.	Selasa, 10 Februari 2026	07.30-15.30	A			
4.	Rabu, 11 Februari 2026	07.30-15.30	A			
5.	Kamis, 12 Februari 2026	07.30-15.30	A			
6.	Jumat, 13 Februari 2026	07.30-15.30	A			
7.	Senin, 16 Februari 2026	07.30-15.30	A			
8.	Selasa, 17 Februari 2026	07.30-15.30	A			
9.	Rabu, 18 Februari 2026	08.00-15.00	A			
10.	Kamis, 19 Februari 2026	08.00-15.00			✓	
11.	Jumat, 20 Februari 2026	08.00-15.00	A			
12.	Senin, 23 Februari 2026	08.00-15.00	A			
13.	Selasa, 24 Februari 2026	08.00-11.00	A			
14.	Rabu, 25 Februari 2026	08.00-15.00	A			
15.	Kamis, 26 Februari 2026	08.00-15.00	A			
16.	Jumat, 27 Februari 2026	08.00-15.00	A			
17.	Senin, 2 Maret 2026	08.00-15.00	A			
18.	Selasa, 3 Maret 2026	08.00-11.00	A			
19.	Rabu, 4 Maret 2026	08.00-15.00	A			
20.	Kamis, 5 Maret 2026	08.00-15.00	A			
21.	Jumat, 6 Maret 2026	08.00-15.00	A			
22.	Senin, 9 Maret 2026	08.00-15.00	A			
23.	Selasa, 10 Maret 2026	08.00-15.00		✓		
24.	Rabu, 11 Maret 2026	08.00-15.00	A			
25.	Kamis, 12 Maret 2026	08.00-15.00			✓	
26.	Jumat, 13 Maret 2026	08.00-15.00	A			
27.	Senin, 16 Maret 2026	08.00-15.00	A			
28.	Selasa, 17 Maret 2026	08.00-15.00	A			
29.	Rabu, 18 Maret 2026	LIBUR HARI RAYA				
30.	Kamis, 19 Maret 2026					
31.	Jumat, 20 Maret 2026					
32.	Senin, 23 Maret 2026					

33.	Selasa, 24 Maret 2026	LIBUR HARI RAYA				
34.	Rabu, 25 Maret 2026					
35.	Kamis, 26 Maret 2026					
36.	Jumat, 27 Maret 2026					
37.	Senin, 30 Maret 2026	07.30-15.30				
38.	Selasa, 31 Maret 2026	07.30-15.30				
39.	Rabu, 1 April 2026	07.30-15.30			✓	
40.	Kamis, 2 April 2026	07.30-15.30				
41.	Jumat, 3 April 2026	07.30-15.30				
42.	Senin, 6 April 2026	07.30-15.30				
43.	Selasa, 7 April 2026	07.30-15.30				
44.	Rabu, 8 April 2026	07.30-15.30				
45.	Kamis, 9 April 2026	07.30-15.30				
46.	Jumat, 10 April 2026	07.30-15.30				
47.	Senin, 13 April 2026	07.30-15.30				
48.	Selasa, 14 April 2026	07.30-15.30		✓		
49.	Rabu, 15 April 2026	07.30-15.30		✓		
50.	Kamis, 16 April 2026	07.30-15.30		✓		
51.	Jumat, 17 April 2026	07.30-15.30		✓		
52.	Senin, 20 April 2026	07.30-15.30				
53.	Selasa, 21 April 2026	07.30-15.30				
54.	Rabu, 22 April 2026	07.30-15.30				
55.	Kamis, 23 April 2026	07.30-15.30				
56.	Jumat, 24 April 2026	07.30-15.30				
57.	Senin, 27 April 2026	07.30-15.30				
58.	Selasa, 28 April 2026	07.30-15.30				
59.	Rabu, 29 April 2026	07.30-15.30				
60.	Kamis, 30 April 2026	07.30-15.30				

Lumajang, 30 April 2026

Mengetahui:

Kepala Sub. Bagian Umum dan Kepegawaian



YENI YUSKURNIA, S.Pd.

NIP. 19790928 199903 2 003

Lampiran 7. Penilaian Praktik Kerja Nyata



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan Kampus Tegalboto Telp. 0331-335586, 331342 Fax. 0331-335586 Jember 68121
Laman: www.fisip.unej.ac.id

**NILAI PRAKTIK KERJA KERJA (MAGANG)
PROGRAM STUDI D3 PERPAJAKAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER**

NO.	INDIKATOR PENILAIAN				NILAI	
					ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas				85	A.
2	Kemampuan / Kerjasama				90	A
3	Etika				80	A
4	Disiplin				80	A
NILAI RATA - RATA					83,75	A

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

Nama : RAMADHANI BAGUS YUDHO PRASETIO
NIM : 230903101043
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma 3 Perpajakan

Yang menilai :

Nama : YENI YUSKURNIA, S.Pd.
NIP : 19790928 199903 2 003
Jabatan : Kepala Sub. Bagian Umum dan Kepegawaian
Instansi : Badan Pajak dan Retribusi Daerah
Tanggal : 30 April 2025
Tanda Tangan



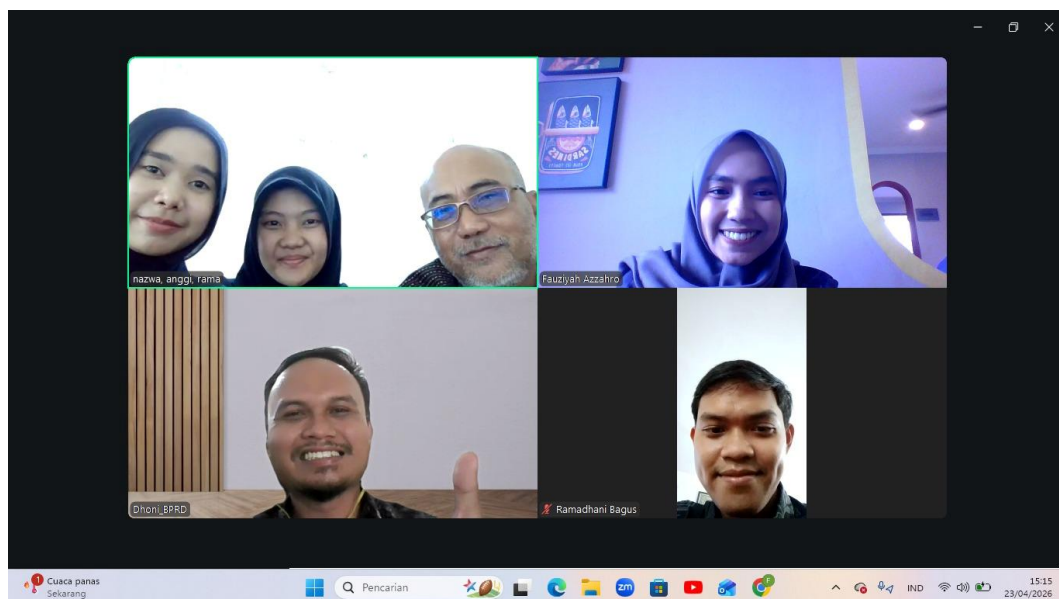
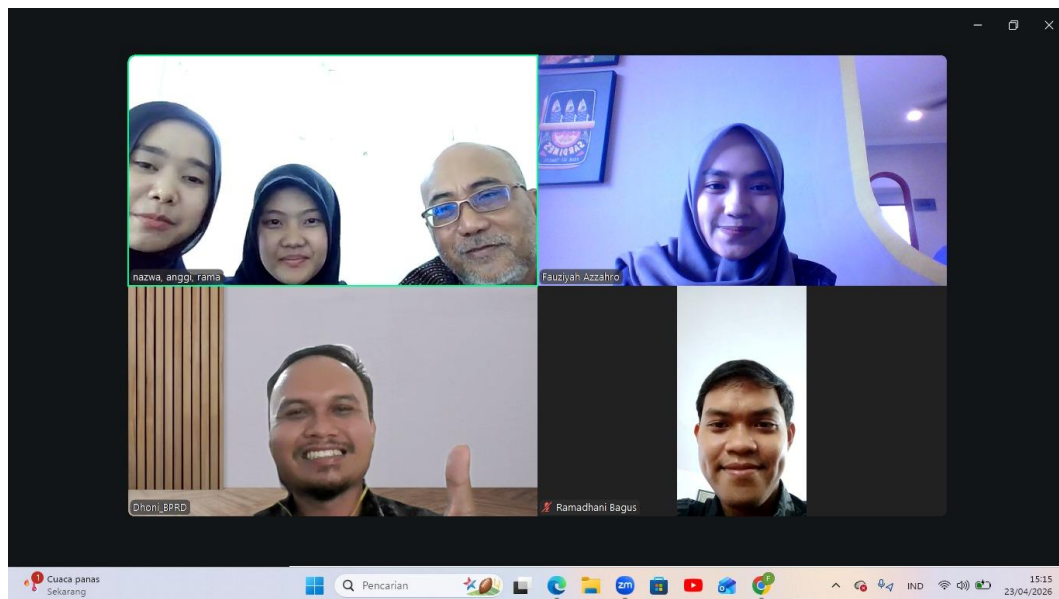
PEDOMAN PENILAIAN :

NO.	HURUF	ANGKA	KRITERIA
1	A	≥ 80	ISTIMEWA
2	AB	75 ≤ AB < 80	SANGAT BAIK
3	B	70 ≤ B < 75	BAIK
4	BC	65 ≤ BC < 70	CUKUP BAIK
5	C	60 ≤ C < 65	CUKUP
6	CD	55 ≤ CD < 60	KURANG
7	D	50 ≤ D < 55	
8	DE	45 ≤ DE < 50	SANGAT KURANG
9	E	< 45	

Lampiran 8. Dokumentasi Praktik Kerja Nyata



Lampiran 9. Dokumentasi Kegiatan Supervisi Praktik Kerja Nyata



Lampiran 10. Surat Tugas Dosen Pembimbing



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jalan Kalimantan 37 - Kampus Bumi Tegal Boto Kotak Pos 159 Jember 68121
Telepon 0331-330224, 334267, 337422. 333147 * Faximile 0331-339029
Laman : www.unej.ac.id

SURAT TUGAS
Nomor : 2216/DST/UN25.B2/SP/2026

Berdasarkan Rekomendasi Komisi Bimbingan Program Studi D3 Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, maka menugaskan nama - nama tersebut dibawah ini:

No	Nama/ NIP	Pangkat/ Golongan	Jabatan	Keterangan
1	Dr.Aryo Prakoso, SE., MSA.,Ak.,CA.,CRA.,CRP / NIP. 198710232014041001	Penata TK.I/ III.d	Lektor	DPU

Untuk Membimbing Tugas Akhir Mahasiswa :

Nama : Risma Yulia Ananta,

NIM : 230903101010

Jurusan : D3 Perpajakan

Judul : Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 23 Berbasis Coretax atas Jasa *Service* Mobil pada PT ABC

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Ditetapkan di Jember
Pada Tanggal : 08 April 2026
Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Selfi Budi Helpiastuti, S.Sos., M.Si.
NIP. 197003221995122001

Tembusan :

1. Wakil Koordinator Pokja Bidang Akademik, Kemahasiswaan,dan Alumni
2. Mahasiswa yang bersangkutan
3. Peringgal

Lampiran 11. Surat Tugas Dosen Supervisi



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jalan Kalimantan 37 Kampus Bumi Tegal Boto Jember 68121
Telp. (0331) 335586 Fax. (0331) 335586
Email: fisip@unej.ac.id Laman : fisip.unej.ac.id

SURAT TUGAS

NOMOR : 1446/DST/UN25.B2/KP/2026

Wakil Dekan Bidang Keuangan dan Umum Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember memberikan tugas kepada :

No.	Nama, NIP, Pangkat, Gol. Ruang	Jabatan
1	Fauziah Azzahro, S.Ak., M.Ak. 199906112024062001, Penata Muda TK.I, III.b	Tenaga Pengajar

Dalam rangka Supervisi Mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember ke BPRD Kabupaten Lumajang tanggal 18 Februari 2026 s.d. 30 April 2026

Surat tugas ini dibuat untuk dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab

Ditetapkan di Jember
pada tanggal 18 Februari 2026

WAKIL DEKAN BIDANG KEUANGAN DAN UMUM,



Budhy Santoso, S.Sos., M.Si., Ph.D.
NIP 197012131997021001

Tembusan :

1. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Lampiran 12. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang No. 1 Tahun 2024



SALINAN

**BUPATI LUMAJANG
PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUMAJANG
NOMOR 1 TAHUN 2024

TENTANG

PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LUMAJANG,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 286 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4959) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 147, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6525);

- 13 -

- b. pemberian hak baru karena :
 - 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Dikecualikan dari objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan:
 - a. untuk kantor pemerintah pusat, Pemerintah Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
 - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
 - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

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

Pasal 12

- (1) Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek Pajak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pajak dan Retribusi.
- (2) Nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;

- b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 13

- (1) Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).
- (2) Khusus tarif BPHTB untuk perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 7, angka 9, dan angka 13 ditetapkan sebesar 1.5% (satu koma lima persen).

Pasal 14

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) atau ayat (5), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.
- (2) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;

- b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
 - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan waris;
 - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (3) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (4) Wilayah pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada.

Pasal 15

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (4) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

Pasal 16

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris wajib :
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan

Lampiran 13. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2022
TENTANG
HUBUNGAN KEUANGAN ANTARA PEMERINTAH PUSAT
DAN PEMERINTAHAN DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah;
- b. bahwa pemerintahan daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan;
- c. bahwa untuk menciptakan alokasi sumber daya nasional yang efektif dan efisien, perlu diatur tata kelola hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah yang adil, selaras, dan akuntabel berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- d. bahwa sesuai dengan Pasal 18A ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan undang-undang;
- e. bahwa sesuai dengan Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang;
- f. bahwa Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah perlu disempurnakan sesuai dengan perkembangan keadaan dan pelaksanaan desentralisasi fiskal, sehingga perlu diganti;

g. bahwa . . .

SK No 104172 A



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 29 -

Paragraf 9

Bea Perolehan Hak Atas Tanah
dan/atau Bangunan (BPHTB)

Pasal 44

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah; dan
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (6) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:

a. untuk . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 30 -

- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri;
- d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
- h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 45

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

Pasal 46

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak.
- (2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;

b. nilai . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 31 -

- b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
 - (4) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - (5) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
 - (6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
 - (7) Atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

(8) Nilai . . .



- 32 -

- (8) Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) ditetapkan dengan Perda.

Pasal 47

- (1) Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
- (2) Tarif BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Perda.

Pasal 48

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) atau ayat (6), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2).
- (2) BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada.

Pasal 49

Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:

- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
- d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
- e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;

f. pada . . .



- 33 -

- f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

Paragraf 10

PBJT

Pasal 50

Objek PBJT merupakan penjualan, penyerahan, dan/atau konsumsi barang dan jasa tertentu yang meliputi:

- a. Makanan dan/atau Minuman;
- b. Tenaga Listrik;
- c. Jasa Perhotelan;
- d. Jasa Parkir; dan
- e. Jasa Kesenian dan Hiburan.

Pasal 51

- (1) Penjualan dan/atau penyerahan Makanan dan/atau Minuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a meliputi Makanan dan/atau Minuman yang disediakan oleh:
 - a. Restoran yang paling sedikit menyediakan layanan penyajian Makanan dan/atau Minuman berupa meja, kursi, dan/atau peralatan makan dan minum;
 - b. penyedia jasa boga atau catering yang melakukan:
 - 1. proses penyediaan bahan baku dan bahan setengah jadi, pembuatan, penyimpanan, serta penyajian berdasarkan pesanan;
 - 2. penyajian di lokasi yang diinginkan oleh pemesan dan berbeda dengan lokasi dimana proses pembuatan dan penyimpanan dilakukan; dan
 - 3. penyajian dilakukan dengan atau tanpa peralatan dan petugasnya.
- (2) Yang dikecualikan dari objek PBJT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penyerahan Makanan dan/atau Minuman:
 - a. dengan peredaran usaha tidak melebihi batas tertentu yang ditetapkan dalam Perda;

b. dilakukan . . .