



**MEKANISME KEBERATAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN PADA BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH  
KABUPATEN LUMAJANG**

*(Mechanism of Objection Tax Land and Buildings at Regional Tax and  
Retribution of Lumajang Agency)*

**LAPORAN TUGAS AKHIR**

Oleh:

**Desy Indayani  
NIM 170903101049**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN  
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS JEMBER  
2020**



**MEKANISME KEBERATAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN PADA BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH  
KABUPATEN LUMAJANG**

**LAPORAN TUGAS AKHIR**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A,Md)  
Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Jember

Oleh:

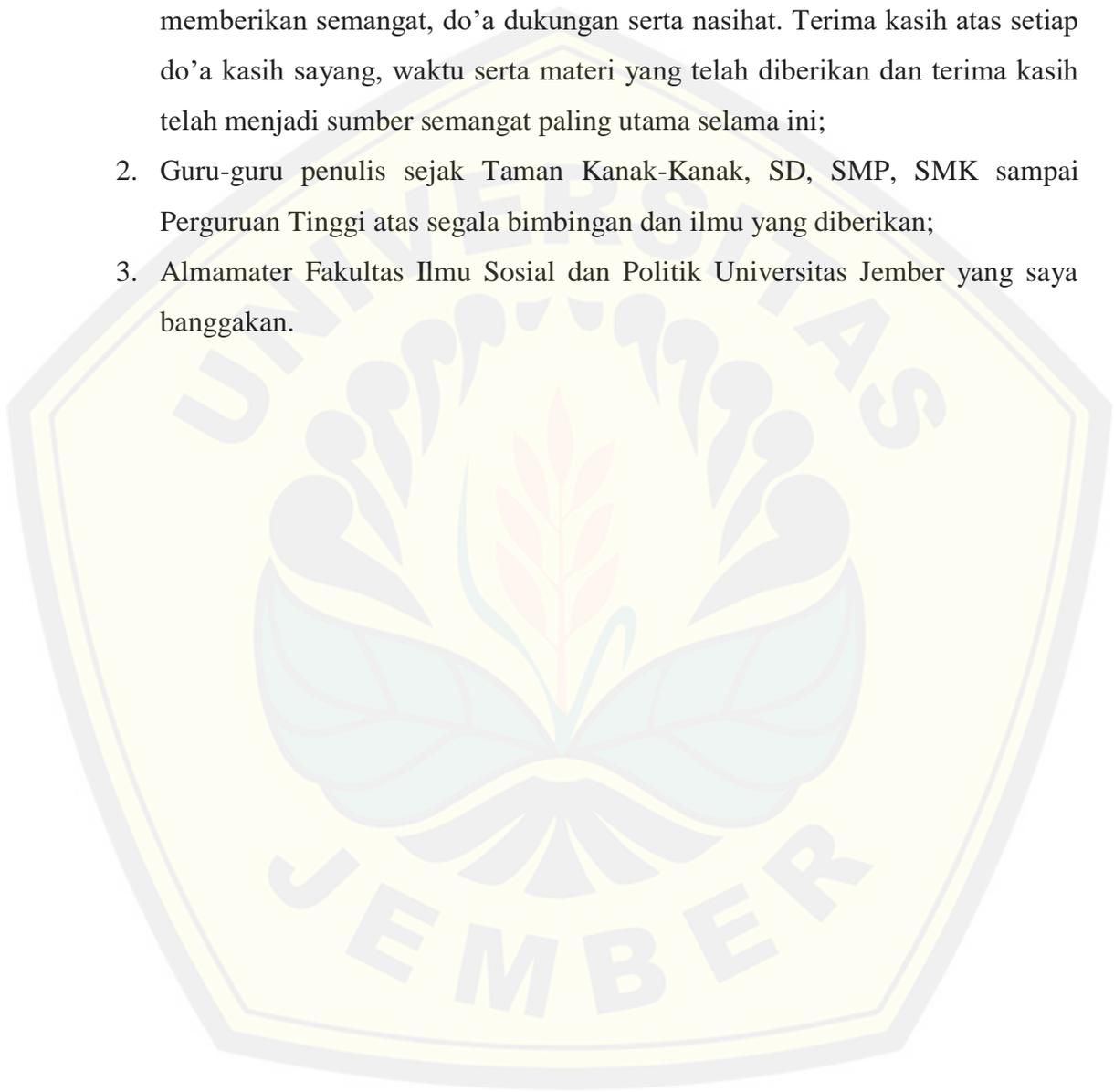
**Desy Indayani  
NIM 170903101049**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN  
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS JEMBER  
2020**

## PERSEMBAHAN

Laporan Tugas Akhir ini saya persembahkan untuk:

1. Ayah Subandi, Ibu Sulastri dan Kakak Ade Putri Lasdiarti yang selalu memberikan semangat, do'a dukungan serta nasihat. Terima kasih atas setiap do'a kasih sayang, waktu serta materi yang telah diberikan dan terima kasih telah menjadi sumber semangat paling utama selama ini;
2. Guru-guru penulis sejak Taman Kanak-Kanak, SD, SMP, SMK sampai Perguruan Tinggi atas segala bimbingan dan ilmu yang diberikan;
3. Almamater Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Jember yang saya banggakan.

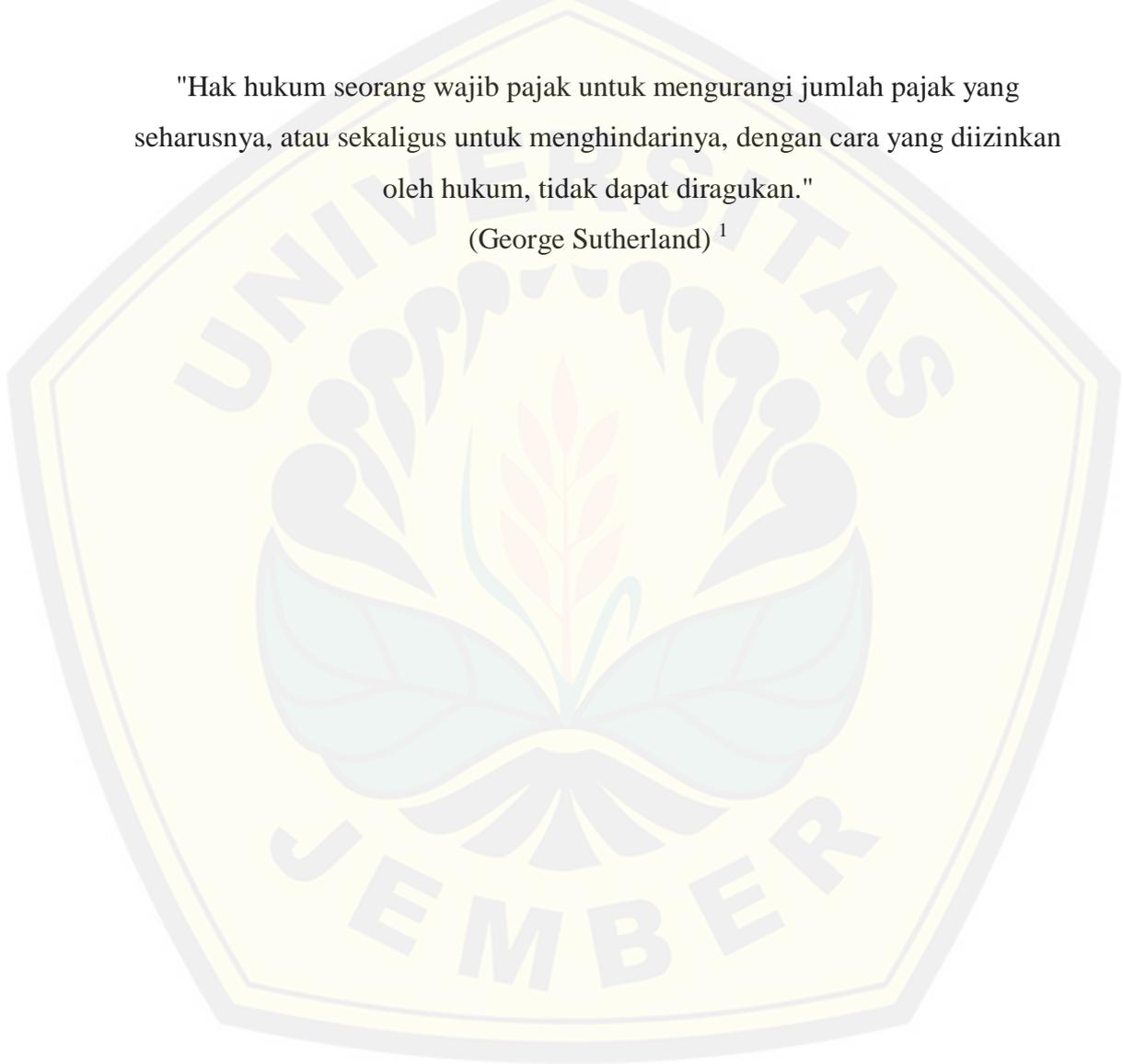


**MOTTO**

“The legal right of a taxpayer to decrease the amount of what otherwise would be his taxes, or altogether to avoid them, by means which the law permits, cannot be doubted.”

"Hak hukum seorang wajib pajak untuk mengurangi jumlah pajak yang seharusnya, atau sekaligus untuk menghindarinya, dengan cara yang diizinkan oleh hukum, tidak dapat diragukan."

(George Sutherland) <sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> <https://www.inc.com/geoffrey-james/130-inspirational-quotes-about-taxes.html>

**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desy Indayani

NIM : 170903101049

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada instansi manapun, 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 tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 24 Juli 2020

Yang menyatakan

Desy Indayani

170903101049

**PERSETUJUAN**

Telah disetujui Laporan Tugas Akhir Program Studi Diploma III Perpajakan  
Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas  
Jember

Nama : Desy Indayani

NIM : 170903101049

Jurusan : Ilmu Administrasi

Program Studi : Diploma III Perpajakan

Judul : “Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan  
Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten  
Lumajang”

Jember, 5 Agustus 2020

Menyetujui  
Dosen Pembimbing,

Aryo Prakoso, S.E.,M.SA.,Ak  
NIP 198710232014041001

**PENGESAHAN**

Laporan Tugas Akhir berjudul “Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang” telah diuji dan disahkan pada:

Hari, tanggal : Rabu, 5 Agustus 2020

Tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Tim Penguji:  
Ketua,

Dra. Dwi Windradini B.P., M.Si.  
NIP 196408141989022003

Sekretaris,

Anggota,

Aryo Prakoso, S.E.,M.SA.,Ak.  
NIP 198710232014041001

Drs. Boedijono, M.Si.  
NIP 196103311989021001

Mengesahkan,  
Penjabat Dekan

Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.  
NIP 196106081988021001

## RINGKASAN

**Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang;** Desy Indayani, 170903101049; 2020; 138 halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil dan makmur baik secara materiil dan spiritual. Pembiayaan pembangunan nasional membutuhkan sumber-sumber pendapatan negara. Langkah-langkah dan strategi untuk optimalisasi perlu dilakukan oleh negara dalam hal kebijakan maupun administratif terkait pendapatan negara utamanya bidang perpajakan. Salah satunya adalah pajak daerah. Pajak daerah digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing berdasarkan kepentingan masyarakat. Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) Kabupaten Lumajang diberikan kewenangan salah satunya untuk pengkoordinasian dan pengelolaan pemungutan pajak dan retribusi daerah. Salah satu sumber potensi pajak yang dapat digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian Indonesia sekarang ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Setiap wajib pajak BPHTB, wajib menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang berlaku juga sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Oleh karena itu, BPHTB menganut sistem *self assesment* yang artinya wajib pajak menghitung dan membayar serta melaporkannya sendiri pajak yang terutang.

Peningkatan pelayanan dapat dilakukan dengan menyesuaikan berkembangnya teknologi informasi yaitu dengan menggunakan E-BPHTB. Aplikasi yang digunakan untuk menyampaikan data dan dokumen administrasi BPHTB serta perhitungan BPHTB secara elektronik. Kesalahan yang sering terjadi adalah PPAT/PPATS salah memasukkan ukuran tanah, tidak memasukkan objek lain yang terdapat pada tanah tersebut seperti bangunan yang terdapat di atasnya sehingga dapat berpengaruh pada perolehan pajaknya dan kesalahan

dalam memasukkan dasar pengenaannya pajak pada perhitungan BPHTB. Proses verifikasi/pemeriksaan lapangan terdapat kenaikan jumlah pajak yang harus dibayarkan dari pajak yang telah diperhitungkan wajib pajak sebelumnya. Hal tersebut dapat terjadi karena wajib pajak tidak memberikan informasi yang sebenarnya kepada PPAT/PPATS. Wajib pajak mengajukan keberatan BPHTB kepada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang. Wajib pajak melakukan pengajuan keberatan karena merasa kurang atau tidak puas atas Surat Pemberitahuan Hasil Verifikasi Lapangan.

Wajib pajak langsung datang ke bidang pelayanan. Bidang pelayanan memeriksa kelengkapan dokumen wajib pajak serta menyerahkan berkas kepada bidang keberatan. Bidang keberatan menelaah pengajuan keberatan dengan melihat laporan hasil pemeriksaan BPHTB serta menerbitkan Surat Ketetapan atas Pengajuan Keberatan. Wajib pajak juga dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan kepada bidang keberatan. Wajib pajak boleh mengajukan keberatan ketika wajib pajak belum membayar pajak yang terutang, tetapi dalam Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 wajib pajak dalam pengajuan keberatan harus membayar pajak paling sedikit sejumlah yang telah disetujui wajib pajak serta batas waktu yang diberikan dalam pengajuan keberatan yaitu sebelum dilakukan verifikasi lapangan ulang. Waktu verifikasi lapangan ulang yaitu 1 tahun setelah verifikasi lapangan yang pertama.

Diharapkan Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang segera memperbarui peraturan yang sudah tidak sesuai dengan kegiatan dilapangan/kenyataan sehingga wajib pajak sadar akan hak dan kewajibannya serta merasa puas akan ketetapan pajak dengan cara memberikan sosialisasi dan pemahaman terutama tentang keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada masyarakat atau wajib pajak baik secara langsung maupun melalui media sosial.

**(Dilaksanakan dengan Surat Tugas Nomor : 0414/UN25.1.2/SP/2020, Program Studi Diploma III Perpajakan, Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember)**

## PRAKATA

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang”. Laporan Tugas Akhir ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Diploma III Perpajakan pada Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Penulisan Laporan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari hambatan, akan tetapi berkat bantuan, bimbingan, saran dari semua pihak, maka kesulitan tersebut dapat diatasi. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih kepada :

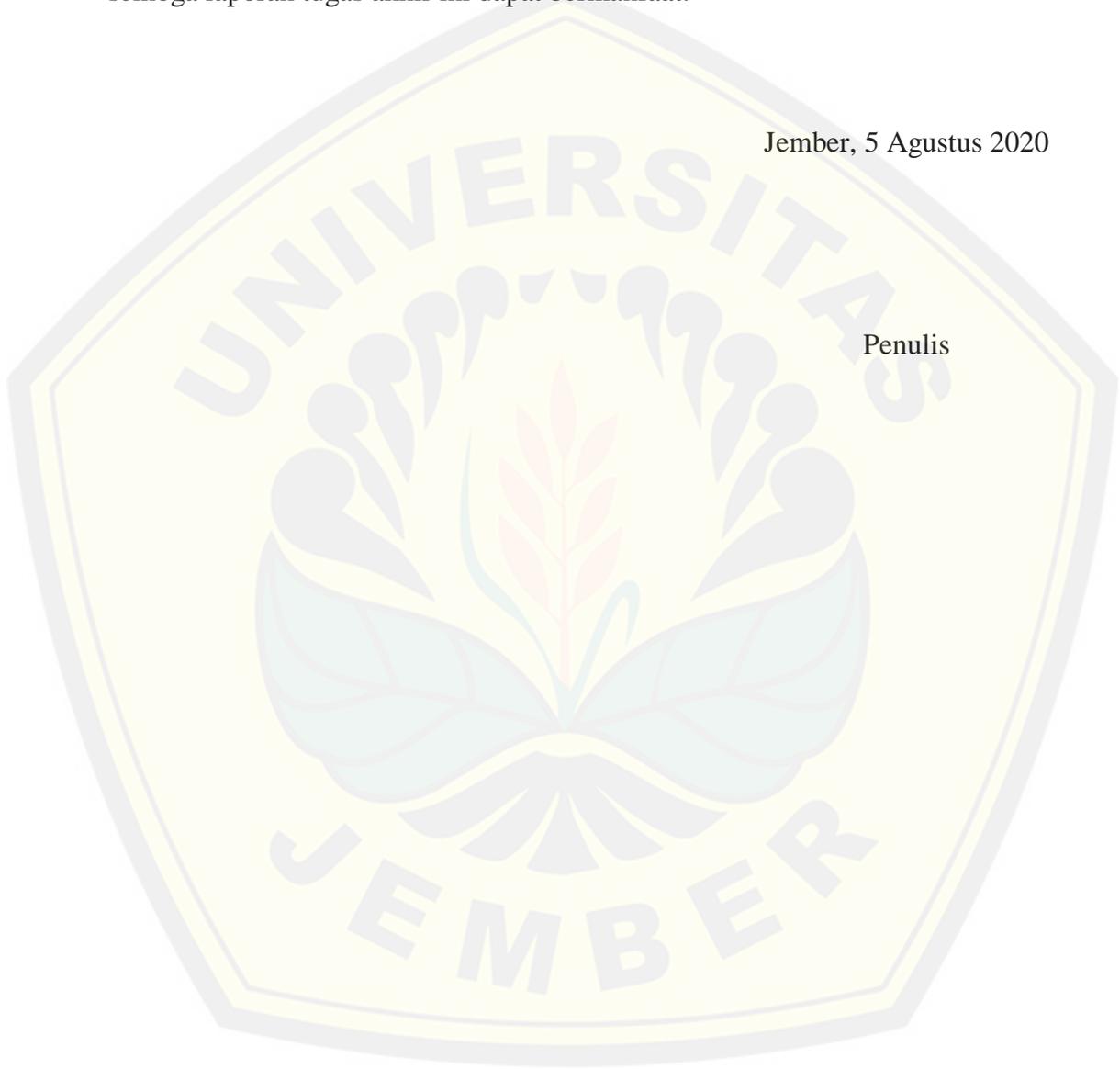
1. Dr. Ir. Iwan Taruna, M.Eng selaku Rektor Universitas Jember;
2. Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes selaku Penjabat Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Dr. Akhmad Toha, M.Si selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Drs. Boedijono, M.Si selaku Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
5. Yeni Puspita, S.E, M.E selaku Dosen Pembimbing Akademik;
6. Aryo Prakoso, S.E., M.SA., Ak selaku Dosen Supervisi serta Dosen Pembimbing Laporan Tugas Akhir yang telah membimbing mengarahkan, meluangkan waktu dan pikiran dalam penulisan Laporan Tugas Akhir;
7. Segenap Dosen dan Karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
8. Hari Susanti, SH , Bapak Yusuf, Ibu Aning, Ibu Novia, Ibu Zakiya dan seluruh Karyawan Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang, terima kasih atas ilmu, dukungan serta pengalaman yang sudah diberikan;

9. Semua pihak yang telah membantu hingga terselesaikannya laporan tugas akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan penulisan laporan tugas akhir ini. Akhirnya penulis berharap, semoga laporan tugas akhir ini dapat bermanfaat.

Jember, 5 Agustus 2020

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Rumusan Masalah .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. Tujuan Laporan Tugas Akhir .....</b>	<b>8</b>
<b>1.4. Manfaat Laporan Tugas Akhir .....</b>	<b>8</b>
1.4.1. Bagi Mahasiswa.....	8
1.4.2. Bagi Instansi .....	8
1.4.3. Bagi Universitas .....	9
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Pajak .....</b>	<b>10</b>
2.1.1. Definisi Pajak.....	10
2.1.2. Fungsi Pajak.....	11
2.1.3. Jenis Pajak.....	11
2.1.4. Asas Pemungutan Pajak.....	13
2.1.5. Sistem Pemungutan Pajak.....	15
2.1.6. Tarif Pajak.....	15

2.1.7. Timbulnya Utang Pajak .....	17
2.1.8. Hapusnya Utang Pajak.....	17
2.1.9. Definisi Wajib Pajak.....	18
<b>2.2. Pajak Daerah.....</b>	<b>18</b>
2.2.1. Definisi Pajak Daerah .....	18
2.2.2. Jenis Pajak Daerah.....	19
2.2.3. Dasar Hukum .....	20
<b>2.3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....</b>	<b>20</b>
2.3.1. Definisi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ..	20
2.3.2. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	21
2.3.3. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	23
2.3.4. Pengecualian Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	24
2.3.5. Subjek dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	25
2.3.6. Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	25
2.3.7. Dasar Pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	26
2.3.8. Tarif dan Cara Menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	26
2.3.9. Saat Terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	27
2.3.10. Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	28
2.3.11. Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	30
<b>BAB 3. METODE PELAKSANAAN KEGIATAN.....</b>	<b>31</b>
<b>3.1. Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Kegiatan .....</b>	<b>31</b>

3.1.1. Pelaksanaan Kegiatan .....	31
3.1.2. Lokasi Pelaksanaan Kegiatan .....	32
3.1.3. Waktu Pelaksanaan Kegiatan.....	32
<b>3.2. Ruang Lingkup Pelaksanaan Kegiatan .....</b>	<b>33</b>
3.2.1. Ruang Lingkup Pelaksanaan Kegiatan .....	33
3.2.2. Kegiatan yang Dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata .....	34
<b>3.3. Jenis dan Sumber Data .....</b>	<b>42</b>
3.3.1. Jenis Data.....	43
3.3.2. Sumber Data .....	43
<b>3.4. Metode Pengumpulan Data .....</b>	<b>44</b>
<b>BAB 4. HASIL PELAKSANAAN KEGIATAN .....</b>	<b>45</b>
<b>4.1. Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang .....</b>	<b>45</b>
<b>4.2. Mekanisme Pengajuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Melalui Aplikasi E-BPHTB .....</b>	<b>46</b>
<b>4.3. Mekanisme Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....</b>	<b>52</b>
<b>BAB 5. PENUTUP.....</b>	<b>59</b>
<b>5.1. Kesimpulan.....</b>	<b>59</b>
<b>5.2. Saran .....</b>	<b>59</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>60</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>62</b>

**DAFTAR TABEL**

Tabel	Halaman
1.1. Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Daerah pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2019.....	4
1.2. Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang Tahun Anggaran 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 .....	5
2.1. Contoh Pengenaan Tarif Progresif-Proporsional dalam Pajak Penghasilan .....	16
3.1. Hari dan Jam Kerja Pelaksanaan Kegiatan PKN di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang .....	33
3.2. Kegiatan Praktek Kerja Nyata pada Badan Pajak dan Restribusi Daerah Kabupaten Lumajang .....	34

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar	Halaman
4.1. Proses pengajuan BPHTB pada Aplikasi E-BPHTB PPAT/PPATS .....	48
4.2. Login aplikasi E-BPHTB.....	49
4.3. Pengisian informasi wajib pajak pada aplikasi E-BPHTB .....	49
4.4. Pengisian objek pajak pada aplikasi E-BPHTB.....	50
4.5. Perhitungan BPHTB .....	50
4.6. Pengunggahan dokumen administrasi .....	50
4.7. Hasil verifikasi/pemeriksaan lapangan .....	51
4.8. Mekanisme pengajuan keberatan BPHTB secara online melalui E-BPHTB.....	53
4.9. Mengisi NPOP setelah pengajuan keberatan.....	55

**DAFTAR LAMPIRAN**

	Halaman
1. Surat Pengantar Praktek Kerja Nyata pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang .....	62
2. Surat Pengantar Praktek Kerja Nyata pada Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Lumajang .....	63
3. Surat Pemberitahuan untuk Melakukan Penelitian/Survey/ KKN/PKL/Kegiatan.....	64
4. Surat Tugas Praktek Kerja Nyata.....	65
5. Surat Tugas Dosen Supervisi .....	66
6. Surat Tugas Dosen Pembimbing.....	67
7. Surat Keterangan Selesai Praktek Kerja Nyata.....	68
8. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata.....	69
9. Lembar Nilai Praktek Kerja Nyata.....	71
10. Lembar Konsultasi Bimbingan .....	72
11. Indikator Kinerja Individu Tahun 2019 (pengajuan keberatan dan banding pajak daerah) .....	73
12. SPTPD-BPHTB.....	74
13. Hasil Penelitian Sederhana Kantor Obyek Pajak BPHTB .....	75
14. Berita Acara Hasil Pemeriksaan.....	76
15. Formulir Pengajuan Permohonan Keberatan BPHTB .....	77
16. Transkrip Wawancara Bidang Keberatan .....	78
17. Transkrip Wawancara Bidang Pelayanan .....	82
18. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 .....	84
19. Peraturan Bupati Lumajang Nomor 85 Tahun 2016 .....	85
20. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011.....	89
21. Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 .....	96
22. Keputusan Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang Nomor: 188/37/427.74/2020 .....	114

23. Surat Edaran Nomor 4687/UN25/LL/2020.....	118
24. Surat Penarikan Mahasiswa Magang .....	120



## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Negara Indonesia dalam meningkatkan kesejahteraan rakyatnya diperlukan adanya pembangunan nasional yang berkesinambungan dan dilakukan secara terus menerus. Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil dan makmur baik secara materiil dan spiritual (Waluyo, 2017:2). Negara Indonesia untuk merealisasikan tujuan pembangunan nasional perlu memperhatikan masalah-masalah dalam pembiayaan pembangunan.

Pembiayaan pembangunan nasional membutuhkan sumber-sumber pendapatan negara. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2019 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2020 menyatakan bahwa pendapatan negara adalah hak pemerintah pusat yang diakui sebagai penambahan kekayaan bersih yang terdiri atas penerimaan perpajakan, penerimaan negara bukan pajak dan penerimaan hibah. Peningkatan sumber – sumber pendapatan merupakan sebuah keharusan yang dilakukan oleh negara. Kebutuhan masyarakat yang meningkat dalam kehidupan berbangsa menuntut adanya ketersediaan anggaran yang cukup. Langkah-langkah dan strategi untuk optimalisasi perlu dilakukan oleh negara dalam hal kebijakan maupun administratif terkait pendapatan negara utamanya bidang perpajakan.

Pajak menjadi sumber pendapatan yang menjadi fenomena yang umum di negara-negara maju maupun negara berkembang yang menganut asas demokrasi dalam sistem pemerintahannya (Pandiangan, 2016:2). Definisi pajak menurut UU Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Peran pajak bukan hanya untuk meningkatkan penerimaan dalam menjalankan tugas pemerintahan

melainkan pajak juga sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi (Resmi, 2017:3).

Pengelolaan pajak di Indonesia dikelompokkan menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Menurut Pandiangan (2016:7) pajak pusat adalah pajak yang dikelola Pemerintah Pusat (Negara) khususnya oleh Direktorat Jenderal Pajak dan Direktorat Jenderal Bea dan Cukai. Pajak daerah adalah pajak yang dikelola Pemerintahan Daerah (Pemda) baik itu pemerintahan provinsi maupun pemerintahan kota/kabupaten. Pajak pusat terdiri dari Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (Resmi, 2017:8). Mardiasmo (2011:13) mengemukakan pajak daerah dibagi menjadi dua, yaitu

(1) Pajak Provinsi terdiri dari Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok, (2) Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dengan diberlakukannya UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2010, terdapat pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah. Khusus untuk BPHTB mulai dipungut oleh daerah pada tanggal 1 Januari 2011. Pada awalnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat, sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Jadi, pemerintah daerah kabupaten/kota dituntut untuk siap melaksanakan mulai dari pelayanan, pendataan, penilaian, pengadministrasian, penetapan pajak terutang dan lain lain yang terkait dalam pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB bagi wajib pajak di wilayah daerah masing-masing. Pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah merupakan suatu tindak kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal.

Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah antara lain:

- a. Meningkatkan pelayanan masyarakat (*public services*), akuntabilitas dan transparansi dalam penyelenggaraan otonomi daerah
- b. Memberikan peluang kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah)
- c. Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah
- d. Menyerahkan kewenangan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah
- e. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD)

Pajak daerah digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing berdasarkan kepentingan masyarakat (Resmi, 2017:8). Sumber penerimaan daerah terutama pajak daerah dapat dikembangkan dan disesuaikan dengan kondisi disetiap daerahnya masing-masing. Pemberlakuan pajak daerah sebagai sumber penerimaan daerah pada dasarnya tidak hanya menjadi urusan pemerintah daerah saja melainkan dengan adanya dukungan dari berbagai pihak, terutama dukungan dari masyarakat. Kesadaran masyarakat untuk patuh dan taat membayar pajak juga menjadi hal penting dalam upaya pengoptimalan penerimaan daerah.

Berdasarkan Peraturan Bupati Lumajang Nomor 85 Tahun 2016 menyatakan bahwa Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang merupakan unsur penunjang urusan pemerintahan daerah dibidang keuangan. Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) Kabupaten Lumajang diberikan kewenangan salah satunya untuk pengkoordinasian dan pengelolaan pemungutan pajak dan retribusi daerah. Pengoptimalan dalam pemungutan pajak dan retribusi daerah perlu dilakukan agar dapat meningkatkan target penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada tiap tahunnya.

Berikut ini data yang mengenai besarnya pendapatan Pajak Daerah di Kabupaten Lumajang pada tahun 2019 :

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Daerah pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2019

No	Jenis Pajak	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
1	Pajak Hotel	1.000.000.000	893.513.355	89,35%
2	Pajak Restoran	5.750.000.000	4.931.846.931	85,77%
3	Pajak Hiburan	85.000.000	129.463.166	152,31%
4	Pajak Reklame	1.820.000.000	1.869.228.257	102,70%
5	Pajak Penerangan Jalan	28.895.000.000	27.072.321.155	93,69%
6	Pajak Parkir	350.000.000	433.921.600	123,98%
7	Pajak Air Tanah	150.000.000	369.409.176	246,27%
8	Pajak Sarang Burung Walet	-	-	-
9	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan	37.000.000.000	11.023.188.750	29,79%
10	Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan	12.750.000.000	12.253.606.043	96,11%
<b>11</b>	<b>Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan</b>	<b>13.750.000.000</b>	<b>15.257.211.119</b>	<b>110,96%</b>
	Jumlah	101.550.000.000	74.233.709.552	73,10 %

Sumber: Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang, 2020

Berdasarkan tabel 1.1 diatas dapat diketahui bahwa pajak daerah pada Kabupaten Lumajang ini terdapat beberapa yang tidak memenuhi target, tetapi terdapat pula pajak daerah yang memiliki presentase pencapaian realisasi melebihi target. Salah satunya adalah Bea Perolahan Hak atas Tanah dan Bangunan memiliki persentase pencapaian realisasi melebihi target yang ditentukan, yaitu sebesar 110,96% dengan target Rp 13.750.000 dan realisasi Rp 15.257.211.119.

Adapun penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam kurun waktu 5 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2 Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang (Tahun Anggaran 2015, 2016, 2017, 2018, 2019)

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2015	4.670.000.000	6.751.013.021	144,56%
2016	6.000.000.000	6.168.593.970	102,81%
2017	6.750.000.000	8.990.997.779	133,20%
2018	9.000.000.000	12.813.647.359	142,37%
2019	13.750.000.000	15.257.211.119	110,96%

Sumber: Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang, 2020

Data tabel 1.2 menunjukkan target dan realisasi penerimaan BPHTB selalu memenuhi target yang ditetapkan, walaupun pada setiap tahunnya target dan realisasi mengalami kenaikan dan penurunan. Jadi salah satu sumber potensi pajak yang dapat digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian Indonesia sekarang ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Menurut Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan yang dimaksud adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau badan, dengan makna lain bahwa orang pribadi atau badan yang mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut. Dimana setiap orang atau badan belum tentu mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan/atau bangunan. Hak yang dimaksud adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah menyatakan bahwa

- (1) perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan

pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai hukum yang tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah, dan (2) pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak.

Tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia, maka hampir setiap manusia pernah melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah menyatakan bahwa subyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Makna lain subyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik orang pribadi atau badan, subyek pajak tersebut yang dikenakan kewajiban untuk membayar pajak terutang dan menjadi wajib pajak. Berdasarkan Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Menurut Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa setiap wajib pajak BPHTB, wajib menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang berlaku juga sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Oleh karena itu, BPHTB menganut sistem *self assesment* yang artinya wajib pajak menghitung dan membayar serta melaporkannya sendiri pajak yang terutang.

Berkembangnya teknologi informasi dan komunikasi salah satunya dapat diterapkan pada aspek Perpajakan. Peningkatan pelayanan dapat dilakukan dengan menyesuaikan berkembangnya teknologi informasi yaitu dengan menggunakan E-BPHTB. Aplikasi yang digunakan untuk menyampaikan data dan dokumen administrasi BPHTB serta perhitungan BPHTB secara elektronik. E-BPHTB tersebut dapat mempermudah masyarakat dalam mendapatkan pelayanan secara cepat. Badan Pajak dan Restribusi Daerah Kabupaten Lumajang menggunakan

aplikasi E-BPHTB dengan mengunjungi alamat <http://bprd.lumajangkab.go.id:1010/bphtb> sejak Agustus 2019.

Wajib Pajak meminta bantuan kepada PPAT/PPATS dalam menyelesaikan administrasi BPHTB karena yang memiliki hak akses (*ID Username* dan *Password*) dalam aplikasi E-BPHTB hanya PPAT/PPATS. Meskipun telah dilakukan sosialisasi masih saja terdapat PPAT/PPATS yang sering mengalami kesalahan dalam pengisian data ke SSPD melalui aplikasi E-BPHTB. Kesalahan yang sering terjadi adalah PPAT/PPATS salah memasukkan ukuran tanah, tidak memasukkan objek lain yang terdapat pada tanah tersebut seperti bangunan yang terdapat di atasnya sehingga dapat berpengaruh pada perolehan pajaknya dan kesalahan dalam memasukkan dasar pengenaannya pajak pada perhitungan BPHTB. Proses verifikasi/pemeriksaan lapangan terdapat kenaikan jumlah pajak yang harus dibayarkan dari pajak yang telah diperhitungkan wajib pajak sebelumnya. Hal tersebut dapat terjadi karena wajib pajak tidak memberikan informasi yang sebenarnya kepada PPAT/PPATS. Wajib pajak yang mengajukan keberatan BPHTB kepada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang. Berdasarkan data pengajuan permohonan keberatan dan banding pajak daerah kabupaten Lumajang pada tahun 2019 realisasi pengajuan keberatan melebihi target yang ditetapkan dengan target 940 pengajuan dan realisasi 1.323 pengajuan dengan BPHTB sebesar 1215 permohonan. Persentase pencapaian realisasi melebihi target yang ditentukan, yaitu sebesar 140,74 %. Wajib pajak melakukan pengajuan keberatan karena merasa kurang atau tidak puas atas Surat Pemberitahuan Hasil Verifikasi Lapangan. Wajib pajak tersebut kurang memahami mekanisme keberatan dan penyelesaian atas keberatan BPHTB, bahkan terdapat wajib pajak yang mencabut pengajuan keberatan setelah mendapat penjelasan mengenai keberatan BPHTB oleh fiskus yang berarti Pemerintah Kabupaten Lumajang melalui BPRD Kabupaten Lumajang.

Berdasarkan latar belakang diatas, membahas Pajak Daerah yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dikelola oleh Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang. Jadi pembahasan tugas akhir praktek

kerja nyata berjudul “Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Restribusi Daerah Kabupaten Lumajang”

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu bagaimana pengajuan dan penyelesaian keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang?

### **1.3. Tujuan Praktek Kerja Nyata (PKN)**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam laporan ini adalah untuk mendeskripsikan tata cara dalam pengajuan dan penyelesaian keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang

### **1.4. Manfaat Praktek Kerja Nyata (PKN)**

Hasil dari laporan ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

#### **1.4.1. Bagi mahasiswa**

- a. Menambah pengetahuan dan wawasan tentang tata cara pengajuan keberatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pajak dan Restribusi Daerah Kabupaten Lumajang
- b. Mengaplikasikan pengetahuan dan teori yang didapat selama kuliah
- c. Mendapatkan pengalaman langsung dalam dunia kerja

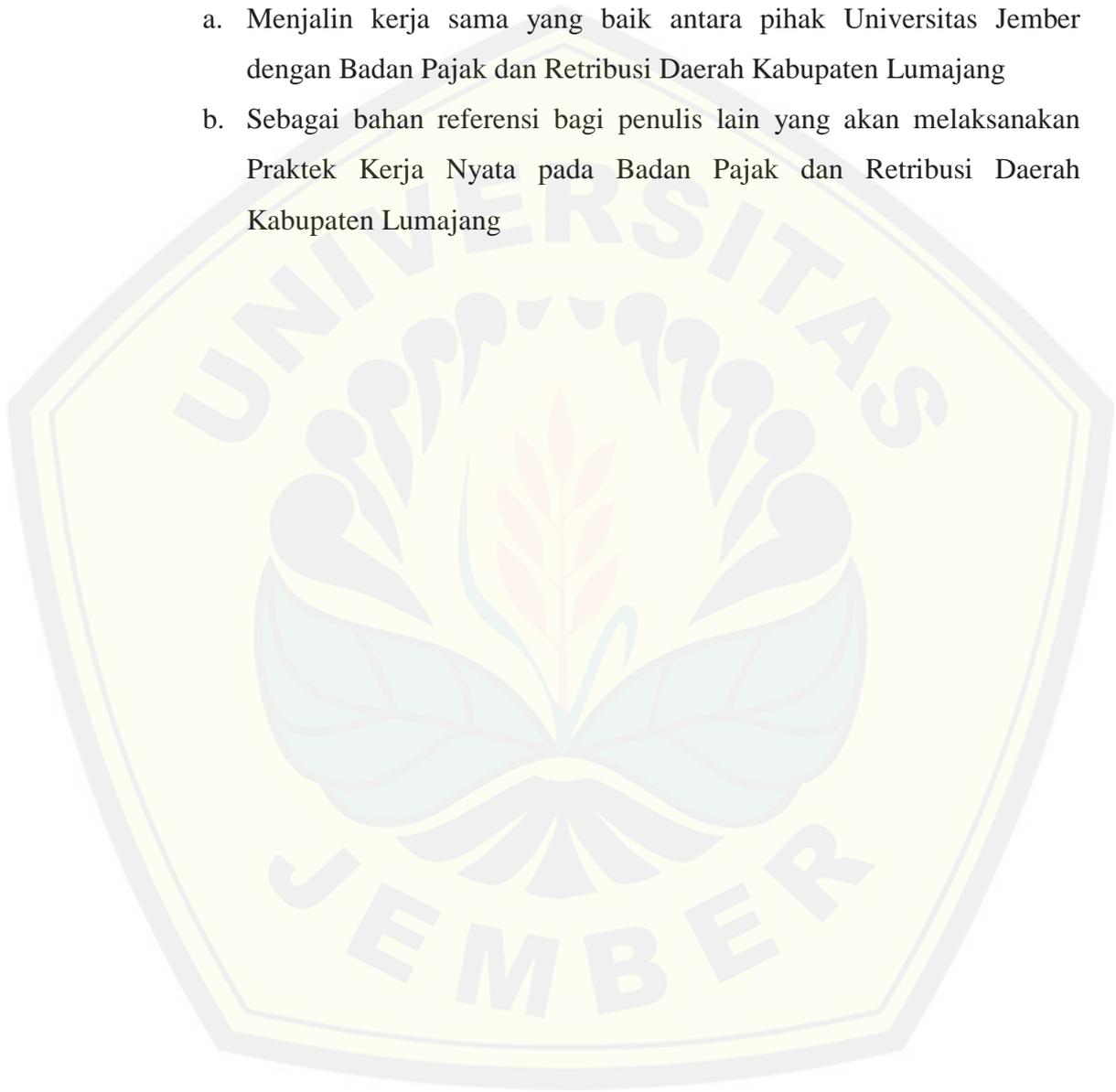
#### **1.4.2. Bagi Instansi**

- a. Sarana untuk membantu pelaksanaan dibidang perpajakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
- b. Membantu dalam membentuk jiwa kerja yang unggul
- c. Sarana untuk menjalin hubungan yang baik dengan pihak Universitas Jember, terutama program studi Diploma Tiga Perpajakan sebagai

salah satu instansi pendidikan bagi calon tenaga ahli bidang perpajakan yang dibutuhkan dunia kerja

1.4.3. Bagi Universitas

- a. Menjalinkan kerja sama yang baik antara pihak Universitas Jember dengan Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang
- b. Sebagai bahan referensi bagi penulis lain yang akan melaksanakan Praktek Kerja Nyata pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang



## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Pajak

Pembahasan pajak akan memaparkan teori-teori terkait tentang definisi pajak, fungsi pajak, jenis pajak, asas pemungutan pajak, sistem pemungutan pajak, tarif pajak, saat terutangnya pajak, hapusnya utang pajak dan definisi wajib pajak. Berikut adalah masing-masing uraiannya.

#### 2.1.1. Definisi Pajak

Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adriani (dalam Waluyo, 2017:2) juga mengemukakan bahwa

Pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarkan menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintah.

Pandiangan (2016:4) juga mengatakan penekanan pada definisi pajak adalah pada pengalihan penghasilan atau harta yang wajib dari rakyat kepada negara, dapat dipaksakan, bentuk keikutsertaan dan partisipasi masyarakat dalam bernegara serta meningkatkan kualitas dan kesejahteraan masyarakat. Menurut Resmi (2017:2) Ciri-ciri yang melekat pada definisi pajak sebagai berikut:

- a. pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya
- b. dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah
- c. pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah

- d. pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, digunakan untuk membiayai *public investment*.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang bersifat memaksa dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan dapat digunakan untuk kepentingan negara bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

### 2.1.2. Fungsi Pajak

Menurut Resmi (2017:3) terdapat 2 fungsi pajak yaitu fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) dan fungsi *regularend* (pengatur). Berikut adalah masing-masing uraiannya:

- a. Fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) artinya pajak merupakan salah satu penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran, baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara pemerintah berupaya untuk mendapat penerimaan yang sebesar-besarnya untuk kas negara.
- b. fungsi *regularend* (pengatur) pajak membunyai fungsi pengatur artinya pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

### 2.1.3. Jenis Pajak

Resmi (2017:7) menyatakan bahwa jenis pajak di Indonesia dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu pengelompokan menurut golongan, menurut sifat dan menurut lembaga pemungutan. Berikut uraiannya :

#### a. Menurut golongan

Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu

- 1) Pajak langsung merupakan pajak yang harus ditanggung oleh Wajib Pajak dan harus menjadi beban Wajib Pajak yang bersangkutan serta tidak dapat dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Contohnya Pajak Penghasilan (PPh)
- 2) Pajak tidak langsung merupakan pajak yang dapat dibebankan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan atau peristiwa yang menyebabkan terutangnya pajak, misalnya

terjadi penyerahan atas jasa atau barang. Contohnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

b. Menurut sifat

Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu

- 1) Pajak subjektif merupakan pajak yang pengenaannya harus memperhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak atau subjeknya. Contohnya Pajak Penghasilan (PPh)
- 2) Pajak objektif merupakan pajak yang pengenaannya harus memperhatikan objeknya, baik berupa benda, keadaan, perbuatan maupun peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak dan tanpa harus memperhatikan keadaan subjeknya (Wajib Pajak). Contohnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

c. Menurut Lembaga Pemungut

Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu

- 1) Pajak negara (pajak pusat) merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang digunakan untuk membiayai rumah tangga. Contohnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- 2) Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik daerah pusat (pajak provinsi) maupun daerah tingkat II (pajak kabupaten/kota) dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing. Pajak provinsi meliputi Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok, sedangkan contoh pajak kabupaten/kota meliputi Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet.

#### 2.1.4. Asas Pemungutan Pajak

Waluyo (2017:13) berpendapat untuk mencapai tujuan pemungutan pajak perlu memegang teguh asas-asas pemungutan dalam memilih pemungutannya. Untuk mencapai tujuan pemungutan pajak para ahli mengemukakan tentang asas pemungutan antara lain

- a. Menurut Smith (dalam Waluyo, 2017:13) menyatakan bahwa pemungutan pajak harus berdasarkan empat asas-asas berikut :
  - 1) *Equality* merupakan pemungutan harus bersifat adil dan merata. Pengertian lain pajak dikenakan kepada orang pribadi harus seimbang antara kemampuan membayar pajak dengan harus sesuai dengan manfaat yang diterima
  - 2) *Certainty* merupakan penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang-wenang pihak otoritas pajak. Wajib Pajak harus mengetahui besarnya pajak terutang, waktu pembayaran pajak dan batas waktu pembayaran pajak.
  - 3) *Convenience* merupakan pajak dipungut pada saat yang tepat bagi Wajib Pajak atau yang tidak menyulitkan Wajib Pajak. Contohnya pada saat Wajib Pajak memperoleh penghasilan
  - 4) *Economy* merupakan biaya pemungutan dan biaya pemenuhan pajak harus seminimal mungkin bagi Wajib Pajak.
- b. Menurut Musgrave (dalam Waluyo, 2017:14) terdapat dua macam asas keadilan pemungutan sebagai berikut
  - 1) *Benefit Principle* merupakan dalam sistem perpajakan, setiap Wajib Pajak membayar pajak harus sejalan dengan manfaat yang dapat dinikmati dari pemerintah.
  - 2) *Ability Principle* merupakan pajak yang dibebankan kepada Wajib Pajak atas dasar kemampuan membayar.
- c. Menurut Waluyo (2017:15) asas pemungutan pajak dibagi menjadi beberapa asas sebagai berikut
  - 1) Asas menurut falsafah hukum  
Hukum pajak harus berdasarkan pada keadilan. Keadilan kepada hak negara untuk memungut pajak dapat memunculkan teori dasar sebagai berikut

- a) Teori asuransi merupakan teori yang menyamakan pembayaran premi pada asuransi dengan pembayaran pajak, yang artinya pembayaran atas usaha melindungi orang dari segala kepentingan misalnya keselamatan atau keamanan harta benda
  - b) Teori kepentingan merupakan teori yang memperhatikan beban pajak yang harus dipungut dari masyarakat. Kata lain pembebanan harus berdasarkan pada kepentingan setiap orang pada tugas pemerintah.
  - c) Teori gaya pikul merupakan teori atas dasar keadilan pemungutan pajak dalam jasa-jasa yang diberikan oleh negara pada masyarakat. Wajib Pajak dalam membayar pajak harus berdasarkan gaya pikul seseorang
  - d) Teori bakti (teori kewajiban pajak mutlak) merupakan teori berdasarkan pada negara yang mempunyai hak mutlak dalam pemungutan pajak
  - e) Teori asas daya beli merupakan teori yang penyelenggaraannya kepentingan masyarakat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak dan lebih menitikberatkan pada fungsi mengatur
- 2) Asas yuridis
- Hukum pajak harus memberikan jaminan hukum kepada negara atau warganya. Oleh karena itu, pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang.
- 3) Asas ekonomi
- Pajak merupakan fungsi reguler dan fungsi *budgeter* yang menekankan agar kehidupan ekonomi masyarakat terus meningkat.
- d. Resmi (2017:9) mengemukakan bahwa terdapat tiga asas pemungutan pajak sebagai berikut
- 1) Asas domisili (asas tempat tinggal) merupakan negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di Indonesia
  - 2) Asas sumber merupakan negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayah Indonesia tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak

- 3) Asas kebangsaan merupakan pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara

Berdasarkan beberapa asas pemungutan menurut para ahli dapat disimpulkan bahwa pajak harus berdasarkan unsur keadilan yang merata bagi masyarakat dan pajak harus memberikan jaminan hukum kepada negara dan warganya.

#### 2.1.5. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Resmi (2017:3) dalam memungut pajak terdapat beberapa sistem pemungutan, yaitu

- a. *Official Assessment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan kepada aparatur perpajakan dalam menentukan sendiri jumlah pajaka yang terutang setiap tahunnya. Dalam sistem ini, kegiatan mengitung dan memungut pajak sepenuhnya berada ditangan aparatur perpajakan
- b. *Self Assessment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan kepada Wajib Pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya. Wajib pajak diberikan hak untuk menghitung, memperhitungan, membayar, melaporkan dan mempertanggungjawabkan sendiri pajak yang terutang
- c. *With Holding System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

#### 2.1.6. Tarif Pajak

Penetapan tarif harus mendasarkan pada keadilan. Tarif pajak adalah tarif untuk menghitung besarnya pajak terutang atau pajak yang harus dibayar (Waluyo, 2017:17). Menurut Resmi (2017:13) menjelaskan untuk menghitung besarnya pajak yang terutang diperlukan unsur yaitu tarif pajak dan dasar pengenaan pajak. Resmi (2017:13) juga menyatakan jenis tarif pajak dibedakan menjadi empat, yaitu

## a. Tarif Tetap

Tarif berupa jumlah atau angka yang tetap, berapa pun dasar pengenaan pajak. Misalnya tarif tetap yang diterapkan pada bea materai untuk cek atau bilyet giro brapapun jumlahnya tetap dikenakan pajak sebesar Rp6.000.

## b. Tarif Proporsional

Tarif berupa presentase yang sifatnya tetap berdasarkan berapapun dasar pengenaan pajaknya. Semakin besar dasar pengenaan pajak, semakin besar pula jumlah pajak yang terutang dengan kenaikan secara proporsional atau sebanding. Misalnya tarif proporsional yang diterapkan pada PPN dengan tarif 10%

## c. Tarif Progresif (Meningkat)

d. Tarif berupa persentase tertentu yang semakin meningkat dengan semakin meningkatnya dasar pengenaan pajak. Tarif progresif dibedakan menjadi tiga, yaitu

## 1) Tarif progresif-proporsional

Tarif berupa presentase tertentu yang semakin meningkat dengan meningkatnya dasar pengenaan pajak dan kenaikan presentase tersebut adalah tetap. Tarif progresif-proporsional pernah diterapkan di Indonesia untuk menghitung Pajak Penghasilan yang belaku sejak tahun 1984 sampai dengan 1994 dan diatur dalam Pasal 17 UU No. 7 Tahun 1983

Tabel 2.1 Contoh Pengenaan Tarif Progresif-Proporsional dalam Pajak Penghasilan

Dasar Pengenaan Pajak	Tarif Pajak	Kenaikan Tarif
Sampai dengan Rp.10.000.000	15%	-
Diatas Rp.10.000.000 s.d. Rp.25.000.000	25%	10%
Diatas Rp.25.000.000	35%	10%

(Sumber: Resmi, 2017:14)

## 2) Tarif progresif-progresif

Tarif berupa persentase tertentu yang semakin meningkat dengan meningkatnya dasar pengenaan pajak dan kenaikan persentase juga semakin

meningkat. Tarif progresif-progresif pernah diterapkan di Indonesia untuk menghitung Pajak Penghasilan sejak tahun 1995 sampai tahun 2000 dan diatur dalam Pasal 17 UU No. 10 Tahun 1994

3) Tarif progresif-degresif

Tarif berupa presentase tertentu yang semakin meningkat dengan meningkatnya dasar pengenaan pajak, tetapi kenaikan persentase semakin menurun.

e. Tarif Degresif (Menurun)

Tarif berupa persentase tertentu yang semakin menurun dengan semakin meningkatnya dasar pengenaan pajak.

2.1.7. Timbulnya Utang Pajak

Resmi (2017:11) berpendapat bahwa terdapat dua ajaran yang mengatur timbulnya utang pajak (saat pengakuan adanya utang pajak, yaitu

- a. Ajaran materiil menyatakan bahwa utang pajak timbul karena diberlakukannya undang-undang perpajakan. Wajib Pajak akan menentukan pajaknya sendiri. Ajaran ini diterapkan pada *self assessment system*
- b. Ajaran formil menyatakan bahwa utang pajak timbul karena dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh fiskus (pemerintah). Ajaran ini diterapkan pada *official assessment system*

2.1.8. Hapusnya Utang Pajak

Waluyo (2017:19) berpendapat bahwa hapusnya utang pajak disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut

- a. Pembayaran, utang pajak akan dihapus karena pembayaran pajak yang dilakukan ke kas negara
- b. Kompensasi, terjadi karena apabila Wajib Pajak mempunyai tagihan berupa kelebihan pembayaran pajak.
- c. Daluwarsa, hak untuk melakukan penagihan pajak, daluwarsa telah lampau waktu 5 tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak.

- d. Pembebasan, dilakukan terhadap sanksi administrasi bukan dibebaskan dari pokok pajaknya
- e. Penghapusan, diberikan karena keadaan Wajib Pajak, misalnya keadaan keuangan Wajib Pajak

#### 2.1.9. Definisi Wajib Pajak

Dalam pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menyebutkan Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak, yang mempunyai hak serta kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pandiangan (2016:20) mengemukakan bahwa Wajib Pajak terdiri dari tiga jenis, yaitu

- a. Wajib Pajak Orang Pribadi, semua orang yang telah memperoleh penghasilan, yaitu penghasilan yang berupa objek pajak dan dikenakan tarif umum yang jumlahnya diatas Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP)
- b. Wajib Pajak Badan, sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kestuan yang baik yang melakukan usaha maupunn yang tidak melakukan usaha meliputi perseroan terbatas, perseoan komanditer dan lain-lain yang termasuk badan
- c. Bendahara, pejabat yang terdapat dalam Satuan Kerja instansi pemerintah atau lembaga negara yang ditunjuk.

## 2.2. Pajak Daerah

Pembahasan pajak daerah akan memaparkan teori-teori terkait tentang definisi pajak daerah, jenis pajak daerah, dasar hukum pajak daerah. Berikut adalah masing-masing uraiannya.

### 2.2.1. Definisi Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa

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 sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Daerah Otonom adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

### 2.2.2. Jenis Pajak Daerah

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jenis pajak terbagi menjadi dua, yaitu

#### a. Jenis Pajak Provinsi terdiri dari

- 1) Pajak Kendaraan Bermotor
- 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
- 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- 4) Pajak Air Permukaan
- 5) Pajak Rokok

#### b. Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari

- 1) Pajak Hotel
- 2) Pajak Restoran
- 3) Pajak Hiburan
- 4) Pajak Reklame
- 5) Pajak Penerangan Jalan
- 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- 7) Pajak Parkir
- 8) Pajak Air Tanah
- 9) Pajak Sarang Burung Walet
- 10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dalam pemungutan pajak daerah, daerah dilarang memungut pajak selain pajak yang telah ditentukan diatas, bila jenis daerah tidak dapat dipungut apabila potensinya kurang memadai dan/atau dapat disesuaikan dengan kebijakan daerah

yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Khusus untuk daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota otonom, seperti daerah Khusus Ibukota Jakarta, jenis pajak yang dipungut merupakan gabungan dari pajak untuk daerah provinsi dan pajak untuk daerah kabupaten/kota (Samudra, 2015:53).

### 2.2.3. Dasar Hukum

Dasar hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta peraturan untuk Kabupaten Lumajang Sendiri adalah Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 2 Tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Bupati Lumajang Nomor 67 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah.

## 2.3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pembahasan BPHTB akan memaparkan teori-teori terkait tentang Definisi BPHTB, Dasar Hukum BPHTB, Objek BPHTB, Pengecualian Objek BPHTB, Subjek dan Wajib pajak BPHTB, Dasar Pengenaan BPHTB, Dasar Pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam BPHTB, Tarif BPHTB dan Cara Menghitung BPHTB, Saat Terutang BPHTB dan Tata Cara Pembayaran BPHTB. Berikut adalah masing-masing uraiannya.

### 2.3.1. Definisi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun hak teknis tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta

bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan

Adapun perolehan hak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud antara lain

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah
- b. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan
- c. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan
- e. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan
- f. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya berupa perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga

### 2.3.2. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Samudra (2015:270) mengatakan menurut sejarah bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, setiap pemindahan hak atas harta tetap yang terdapat di wilayah Indonesia, dipungut Bea Balik Nama berdasarkan Ordonasi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291. Kemudian sejak

berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pungutan Bea Balik Nama (BBN) membawa konsekuensi atas harta tetap berupa tanah tidak dipungut lagi karena pungutan tersebut melekat pada hukum tanah. Dicabutnya UUPA Dewan Perwakilan Rakyat Bersepakat untuk memberlakukan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang disahkan pada tanggal 29 Mei 1997 dan mulai berlaku tanggal 1 Januari 1998. Pada awal berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terdapat pertimbangan usulan dari berbagai pihak terutama pihak yang berkaitan langsung dengan tanah dan bangunan seperti *Real Estate* Indonesia dan ditambah dengan keadaan perekonomian yang sedang kondusif, maka Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditangguhkan. Seiring perkembangan yang terjadi di masyarakat, maka Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan penyempurnaan. Terhadap penyempurnaan tersebut lahirnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Tanggal 1 Januari 2011 sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka pemerintah daerah yang mempunyai kewenangan dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian lahirnya Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa dasar hukum atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai berikut

- a. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- b. Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### 2.3.3. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Samudra (2015:273) menjelaskan yang termasuk objek pajak antara lain

(1) Pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, waris, hibah wasiat, penggabungan usaha, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, peleburan usaha, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, pemekaran usaha, penunjukan pembeli dalam lelang, hadiah dan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap (2) pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak.

Adapun pengertian dari masing-masing objek BPHTB berdasarkan Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemngutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai berikut:

- a. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual
- b. Tukar menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterima
- c. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup
- d. Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia
- e. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meinggal dunia
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut

- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang ditentukan putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut
- j. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung
- k. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut
- l. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama
- m. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima
- n. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak
- o. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan.

#### 2.3.4. Pengecualian Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Tidak semua perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat dijadikan objek pajak BPHTB. Samudra (2015:274) objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB sebagai berikut

- (1) perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- (2) negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum

(3) badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut (4) orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama (5) orang pribadi atau badan karena wakaf (6) orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah

### 2.3.5. Subjek dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Mardiasmo (2011:324) berpendapat bahwa subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut Undang-Undang BPHTB.

### 2.3.6. Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Samudra (2015:272) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak diperoleh dalam hal antara lain :

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

Berdasarkan Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengatakan jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari nilai jual objek pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila NJOP PBB belum ditetapkan maka besarnya NJOP PBB akan ditetapkan oleh Bupati

#### 2.3.7. Dasar Pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Sesuai Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 pasal 3 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Besaran NPOPTKP diberikan kepada Wajib Pajak untuk setiap jenis perolehan hak. Penetapan besaran NPOPTKP dilakukan dengan mempertimbangkan pajak yang harus dibayar Wajib Pajak dan potensi penerimaan daerah Adapun NPOPTKP BPHTB diberikan kepada setiap Wajib Pajak per tahun dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris atau hibah wasiat termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- b. Untuk perolehan hak selain perolehan diatas ditetapkan sebesar Rp.60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah) atau dapat diberikan NPOPTKP sebesar Rp.0 (Nol Rupiah)

#### 2.3.8. Tarif dan Cara Menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (Samudra, 2015:274). Sesuai Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012 pasal 6 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak atau NPOP kemudian dikurangi NPOPTKP

Rumus perhitungan BPHTB Terutang

$$\begin{aligned}\text{BPHTB Terutang} &= \text{Tarif} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})\end{aligned}$$

Keterangan :

NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak

NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

(sumber : Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012)

### 2.3.9. Saat Terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Samudra (2015:274) pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak. Adapun saat terutangnya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- j. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang

### 2.3.10. Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Kabupaten Lumajang No 4 Tahun 2011 pasal 95 menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak (*self Assesment System*). *Self Assesment System* adalah pengenaan pajak yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SPTPD (Surat Pemberitahuan Pajak Daerah). Pada Badan Pajak dan Restribusi Daerah Kabupaten Lumajang terdapat beberapa tahap dalam tata cara pemungutan BPHTB sebagai berikut:

a. Pengisian SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) dan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Bupati Lumajang No 12 Tahun 2012 pengisian SSPD BPHTB dan perhitungan BPHTB merupakan proses mendata subjek pajak, objek pajak dan penghitungan besarnya BPHTB yang terutang oleh wajib pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan. Proses pengisian ini melibatkan Dinas, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Notaris sebagai penyedia SSPD BPHTB. Dalam prosedur ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Notaris, Kepala Kantor yang membidangi lelang negara, Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan memeriksa kebenaran data, perhitungan BPHTB dan kelengkapan dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan. SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak, Notaris/PPAT/PPATS/Kepala Kantor yang membidangi lelang negara/Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. SSPD BPHTB digunakan sebagai alat pembayaran/penyetoran

BPHTB terutang dan berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).

b. Penelitian (Verifikasi) SSPD

Berdasarkan Peraturan Bupati Lumajang No 12 Tahun 2012 penelitian SSPD adalah kegiatan meneliti kebenaran pengisian SSPD yang meliputi unsur-unsur antara lain :

- 1) Nomor Objek Pajak (NOP)
- 2) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi dan/atau bangunan per meter persegi
- 3) Perhitungan NJOP PBB
- 4) Perhitungan BPHTB yang seharusnya terutang
- 5) Perhitungan BPHTB yang terutang dan harus disetor

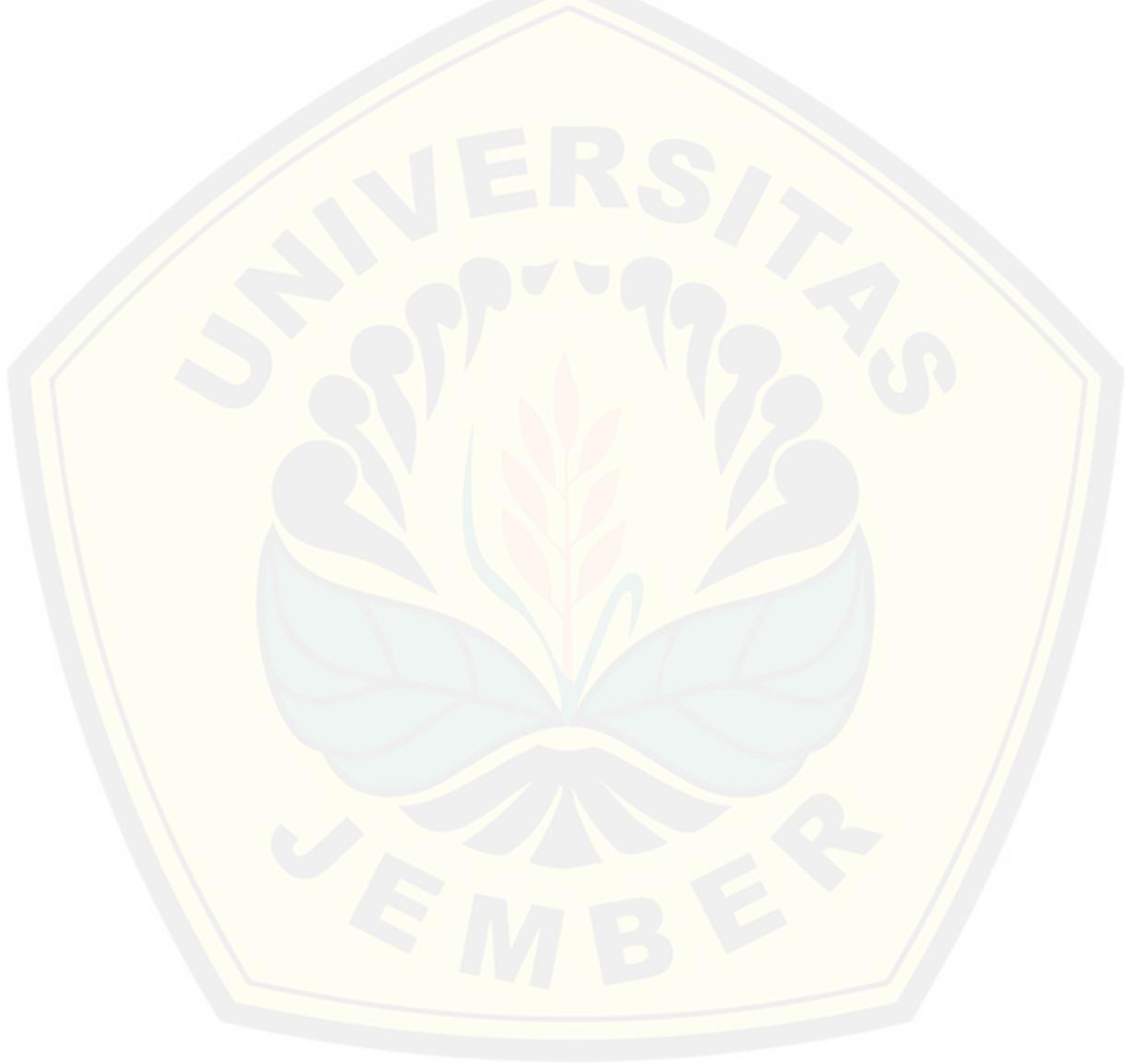
Dengan tujuan penelitian SSPD untuk memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak sebagai upaya preventif untuk mencegah adanya penggunaan SSPT/NOP yang tidak benar dan untuk mencocokkan data yang diisikan dalam SSPD dengan basis PBB dan meneliti kebenaran perhitungan Wajib Pajak

c. Pembayaran BPHTB

Berdasarkan Peraturan Bupati Lumajang No 12 Tahun 2012 prosedur pembayaran BPHTB merupakan proses pembayaran yang dilakukan Wajib Pajak atas BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk/Bendahara penerimaan dinas. Pembayaran yang dilakukan oleh Wajib Pajak atas BPHTB terutang melalui Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk dengan menunjukkan SPTPD (Surat Pemberitahuan Pajak Daerah) yang telah ditandatangani oleh wajib pajak, Notaris/PPAT/PPATS/Kepala Kantor yang membidangi lelang negara/Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### 2.3.11. Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan kemungkinan terjadi keberatan bahwa Wajib Pajak (WP) merasa kurang/tidak puas atas suatu penetapan pajak yang dikenakan kepadanya atau atas pemotongan/ pemungutan oleh pihak ketiga



## BAB 3. METODE PELAKSANAAN KEGIATAN

### 3.1. Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Kegiatan

#### 3.1.1. Pelaksanaan Kegiatan

Kegiatan magang atau Praktek Kerja Nyata (PKN) merupakan salah satu kegiatan yang wajib dilakukan mahasiswa Program Studi Diploma III Perpajakan sebagai salah satu syarat untuk menyusun Laporan Tugas Akhir (TA) atau magang bila mahasiswa telah menyelesaikan minimal 106 SKS, yang berguna unntuk memenuhi tugas akhir serta merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Program Studi Diploma III Perpajakan

Kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) dilaksanakan sebagai penerapan ilmu-ilmu dan teori yang telah diperoleh mahasiswa selama dibangu perkuliahan dibidang Perpajakan. Mahasiswa yang telah memenuhi syarat untuk melaksanakan kegiatan ini dapat menentukan tempat magang sendiri. Kegiatan Praktek Kerja Nyata dapat dilakukan di instansi pemerintahan, perusahaan milik negara maupun perusahaan milik swasta dengan syarat persetujuan dari instansi yang bersangkutan. Adapun tahapan persiapan yang dilakukan mahasiswa sebelum melaksanakan Praktek Kerja Nyata sebagai berikut:

- a. Mahasiswa diwajibkan melakukan pemograman Kartu Rencana Studi (KRS) mata kuliah yang akan ditempuh yaitu Praktek Kerja Nyata dan Laporan Hasil Praktek Kerja Nyata
- b. Fakultas memberikan pengarahan tentang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata
- c. Mahasiswa menentukan tempat atau lokasi Praktek Kerja Nyata sendiri
- d. Mahasiswa membuat proposal Praktek Kerja Nyata
- e. Mahasiswa memperoleh Surat pengantar untuk Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) Lumajang serta Surat pengantar untuk Badan Kesatuan Bangsa dan Politik (BAKESBANGPOL) Lumajang dari Fakultas untuk diberikan kepada instansi atau perusahaan yang dipilih sebagai tempat PKN

- f. Mahasiswa melakukan survei ke lokasi pelaksanaan PKN yang telah ditentukan, dan menanyakan ketersediaan instansi untuk menerima mahasiswa magang
- g. Apabila instansi atau perusahaan menerima mahasiswa magang, maka selanjutnya mahasiswa dapat memberikan proposal dan surat pengantar permohonan magang dari fakultas kepada BAKESBANGPOL
- h. Mahasiswa mendapat surat balasan dari BAKESBANGPOL yang menyatakan bahwa mahasiswa dapat melakukan PKN di Instansi dan memberikan hasil laporan PKN pada BAKESBANGPOL
- i. Selanjutnya surat balasan dari BAKESBANGPOL, surat pengantar dari fakultas dan proposal Praktek Kerja Nyata diberikan kepada instansi yang dipilih (BPRD)
- j. Surat balasan dari BPRD yang berisi bahwa instansi menerima mahasiswa magang dapat dipersamakan dengan surat balasan dari BAKESBANGPOL, kemudian surat balasan tersebut diberikan kepada pihak fakultas dibagian Program Studi Diploma III Perpajakan
- k. Mahasiswa melakukan pelaksanaan kegiatan PKN untuk membantu secara langsung kegiatan perpajakan di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.

### 3.1.2. Lokasi Pelaksanaan Kegiatan

Pelaksanaan Kegiatan Praktek Kerja Nyata ini dilaksanakan di Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Jl. Cokrosujono No. 6, Kelurahan Jogoyudan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Jawa timur.

### 3.1.3. Waktu Pelaksanaan Kegiatan

Jadwal pelaksanaan kegiatan PKN dimulai tanggal 3 Februari sampai dengan 3 April 2020 sesuai dengan surat tugas yang diberikan oleh fakultas pada Badan Pajak dan Restribusi Daerah Kabupaten Lumajang. Pada tanggal 16 Maret 2020 terdapat Surat Edaran Nomor: 4687/UN25/LL/2020 tentang Pencegahan Covid-19 dan surat penagihan mahasiswa magang yang menyatakan bahwa

mahasiswa Praktek Kerja Nyata dilakukan penarikan dari tempat Praktek Kerja Nyata. Penarikan mahasiswa Praktek Kerja Nyata dilakukan untuk menghindari penyebaran covid-19. Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang menyetujui penarikan mahasiswa magang mulai tanggal 18 Maret 2020 karena masih menunggu surat disposisi dari kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang. Jadi berakhirnya mahasiswa Praktek Kerja Nyata pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang mulai tanggal 18 Maret 2020.

Adapun kegiatan pelaksanaan kegiatan PKN dilakukan sesuai dengan jam kerja di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang, yang terdiri dari 5 (Lima) Hari kerja yaitu Hari Senin sampai dengan Hari Jum'at.

Tabel 3.1 Hari dan Jam Kerja Pelaksanaan Kegiatan PKN di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.

Hari Kerja	Jam Kerja	Istirahat
Senin s.d Kamis	1. 07.30–12.00 WIB 2. 13.00-15.30 WIB	12.00-13.00 WIB
Jumat	1. 08.00-11.00 WIB 2. 13.00-15.00 WIB	11.00-12.00 WIB
Sabtu dan Minggu	Libur	Libur

\* Hari Jumat diadakan senam pagi dimulai pukul 05.30 – 06.00 WIB

Sumber: Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang, 2020

### 3.2. Ruang Lingkup Pelaksanaan Kegiatan

#### 3.2.1 Ruang Lingkup Pelaksanaan Kegiatan

Pada pelaksanaan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) akan dibuat Laporan Tugas Akhir dengan judul Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang. Dengan judul tersebut pada pelaksanaan kegiatan ditempatkan pada bagian yang berkaitan yaitu pada bagian Penagihan yang berisi tiga subbagian, subbagian penagihan, subbagian keberatan dan subbagian sosialisasi.

## 3.2.2 Kegiatan yang Dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata

Kegiatan yang dilakukan selama pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang yang dapat dilihat dalam Tabel 3.2 sebagai berikut :

Tabel 3.2 Kegiatan Praktek Kerja Nyata pada Badan Pajak dan Restribusi Daerah Kabupaten Lumajang

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
Senin, 3 Februari 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Diterima di Badan Pajak dan Retribusi Daerah</li> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Perkenalan pegawai kantor dan menemui Bapak Machromi Yusuf sebagai pembimbing PKN di BPRD Kabupaten Lumajang</li> <li>Penyampaian tata tertib selama PKN di BPRD Kabupaten Lumajang</li> <li>Penempatan di Bidang Penagihan</li> <li>Membaca dan memahami Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati Kabupaten Lumajang</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Telah mengetahui dan dapat menaati peraturan atau perintah yang diberikan</li> <li>Dapat berkenalan dengan pegawai kantor</li> <li>Dapat memahami peraturan daerah dan peraturan bupati kabupaten lumajang tentang pajak daerah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bapak Machromi Yusuf selaku pembimbing magang</li> <li>Bapak Atim selaku kepala bidang penagihan</li> </ol>
Selasa, 4 Februari 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti Apel Pagi</li> <li>Membantu mengecek surat sosialisasi pajak daerah dan bulan panutan PBB-P2 tahun 2020 di 4 wilayah kerja</li> <li>Mengentry formulir pengajuan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dapat memahami cara administrasi yang benar dalam mengentry dan mengecek surat (surat sosialisasi pajak daerah)</li> <li>Dapat memahami</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Novia selaku staf bidang penagihan</li> </ol>

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
	permohonan keberatan BPHTB 4. Menyiapkan barang-barang yang harus dibawa saat sosialisasi	cara mengentry pengajuan keberatan 3. Dapat memahami barang yang harus dibawa saat sosialisasi	
Rabu, 5 Februari 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Mengikuti sosialisasi pajak daerah dan bulan panutan PBB-P2 tahun 2020 wilayah kerja Lumajang yang bertempat di Warung Apung Bu Umi Srebet – Petahunan 3. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Dapat memahami bagaimana pelaksanaan Sosialisasi 2. Dapat memahami cara mengentry pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Bapak Atim selaku kepala bidang penagihan 2. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan
Kamis, 6 Februari 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Mengikuti sosialisasi pajak daerah dan bulan panutan PBB-P2 tahun 2020 wilayah kerja Pasirian yang bertempat di Pendopo Kecamatan Pasirian 3. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Dapat memahami bagaimana pelaksanaan sosialisasi 2. Dapat memahami cara mengentry pengajuan permohonan keberatan	1. Bapak Atim selaku kepala bidang penagihan 2. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan
Jum'at, 7 Februari 2020	1. Mengikuti senam pagi di Stadion 2. Mengentry formulir pengajuan keberatan BPHTB 3. Membantu membuat surat penagihan pajak mineral dan batuan bukan logam	1. Dapat memahami cara mengentry pengajuan permohonan keberatan BPHTB 2. Dapat memahami cara administrasi dengan benar dalam membuat surat keluar (surat penagihan	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
		pajak minerba)	
Senin, 10 Februari 2020 gbfh	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengikuti sosialisasi pajak daerah dan bulan panutan PBB-P2 tahun 2020 wilayah kerja Klakah yang bertempat di pendopo Kecamatan Klakah</li> <li>Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dapat memahami bagaimana pelaksanaan sosialisasi</li> <li>Dapat memahami cara mengentry pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bapak Atim selaku kepala bidang penagihan</li> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Selasa, 11 Februari 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengikuti sosialisasi pajak daerah dan bulan panutan PBB-P2 tahun 2020 wilayah kerja Yosowilangun yang bertempat di pendopo Kecamatan Rowokangkung</li> <li>Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dapat memahami bagaimana pelaksanaan sosialisasi</li> <li>Dapat memahami cara mengentry pengajuan permohonan keberatan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bapak Atim selaku kepala bidang penagihan</li> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Rabu, 12 Februari 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Membantu mengelompokkan laporan mingguan penerimaan PBB P2 per kecamatan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dapat memahami cara mengentry pengajuan permohonan keberatan</li> <li>Memahami cara pengelompokkan laporan mingguan penerimaan PBB-P2 per kecamatan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Novia selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Kamis, 13 Februari 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengelompokkan daftar penerima jasa administrasi/operasional pemungutan PBB-P2 per desa/</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara pengelompokkan daftar penerima jasa administrasi</li> <li>Memahami cara mengisi formulir</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Titin selaku kepala</li> </ol>

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
	kecamatan se-Kabupaten Lumajang periode 1 Agustus s/d 13 Desember 2019	permohonan pengajuan keberatan BPHTB	sub bagian keberatan
	3. Membantu mengisi formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB		
Jum'at, 14 Februari 2020	1. Mengikuti Senam Pagi di Alun-Alun 2. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 3. Mengentry hasil penelitian sederhana kantor obyek pajak BPHTB (laporan hasil verifikasi lapangan E-BPHTB)	1. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 2. Memahami cara merekap hasil verifikasi lapangan E-BPHTB	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Harum selaku staf bidang pelayanan
Senin, 17 Februari 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Merekap laporan mingguan penerimaan PBB-P2 tahun pajak 2015-2019 3. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Memahami cara merekap laporan mingguan penerimaan PBB-P2 tahun pajak 2015-2019 2. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan
Selasa, 18 Februari 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 3. Merekap laporan mingguan penerimaan PBB-P2 tahun pajak 2015-2019 4. Mengentry hasil penelitian sederhana kantor obyek pajak	1. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 2. Memahami cara merekap laporan mingguan penerimaan PBB-P2 tahun pajak 2015-2019 3. Memahami cara	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Novia selaku staf bidang penagihan 3. Ibu Harum selaku staf bidang pelayanan

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
	BPHTB (laporan hasil verifikasi lapangan E-BPHTB)	merekap hasil verifikasi lapangan E-BPHTB	
Rabu, 19 Februari 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms.Excel	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan
Kamis, 20 Februari 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan keberatan BPHTB 3. Merekap laporan mingguan penerimaan PBB-P2 tahun pajak 2015-2019 4. Mengecek piutang PBB-P2 pada aplikasi E-PBB	1. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 2. Memahami cara merekap laporan mingguan penerimaan PBB-P2 tahun pajak 2015-2019 3. Memahami cara mengecek piutang PBB-P2 pada aplikasi E-PBB	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Novia selaku staf bidang penagihan
Jumat, 21 Februari 2020	1. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan
Senin, 24 Februari 2020	1. Mengikuti Apel Pagi 2. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan
Selasa, 25 Februari 2020	1. Mengikuti Apel Pagi 2. Mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms.Excel	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan
Rabu, 26 Februari 2020	1. Mengikuti Apel Pagi	1. Memahami cara	1. Ibu Aning

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
Februari 2020	2. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	selaku staf bidang penagihan
Kamis, 27 Februari 2020	1. Mengikuti Apel Pagi 2. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan
Jum'at, 28 Februari 2020	1. Mengikuti senam pagi 2. Mengentry formulir pengajuan keberatan BPHTB	1. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan
Senin, 2 Maret 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Merekap data SPPT PBB-P2 kategori buku 5 tahun 2020 3. Mengecek NOP PBB-P2 terutang se-kabupaten Lumajang pada E-PBB	1. Memahami cara merekap data SPPT PBB-P2 kategori buku 5 tahun 2020 2. Memahami cara mengecek NOP PBB-P2 terutang pada E-PBB	1. Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan
Selasa, 3 Maret 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 3. Merekap pajak minerba yang terutang di Kabupaten Lumajang	1. Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms.Excel 2. Memahami cara merekap pajak minerba terutang	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan
Rabu, 4 Maret 2020	1. Mengikuti apel pagi 2. Merekap laporan hasil pemeriksaan pajak minerba 3. Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 4. Merekap rekapitulasi data SPPT PBB-P2 kategori menara	1. Memahami cara merkup laporan hasil pemeriksaan pajak minerba 2. Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 3. Memahami cara merekap rekapitulasi	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
	telekomunikasi/tower sekabupaten Lumajang	data SPPT PBB-P2 kategori menara telekomunikasi/tower	
Kamis, 5 Maret 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Merekap hasil pelaksanaan kegiatan penagihan pajak minerba</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Memahami cara merekap hasil pelaksanaan kegiatan penagihan pajak minerba</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Jum'at, 6 Maret 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti senam pagi dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Merekap hasil pelaksanaan kegiatan penagihan pajak minerba</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms.Excel</li> <li>Memahami cara merekap hasil pelaksanaan kegiatan penagihan pajak minerba</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Senin, 9 Maret 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Membantu mengecek SPPT dan nilai baku pada aplikasi E-PBB-P2 per desa se kabupaten Lumajang</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Memahami cara mengecek SPPT dan nilai baku pada aplikasi E-PBB-P2</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Selasa, 10 Maret 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Membantu mengecek SPPT dan Nilai Baku pada aplikasi E-PBB-</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Memahami cara mengecek SPPT dan nilai baku pada</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> </ol>

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
	P2 per desa se kabupaten Lumajang	aplikasi E-PBB-P2	
Rabu, 11 Maret 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Membantu mengecek SPPT dan nilai baku pada aplikasi E-PBB-P2 per desa se kabupaten Lumajang</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms.Excel</li> <li>Memahami cara mengecek SPPT dan nilai baku pada aplikasi E-PBB-P2</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Kamis, 12 Maret 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Merekap jasa administrasi pemungutan PBB-P2</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms. Excel</li> <li>Memahami cara merekap jasa administrasi pemungutan PBB-P2</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Jum'at, 13 Maret 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti senam pagi</li> <li>Mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Merekap jasa administrasi pemungutan PBB-P2</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms.Excel</li> <li>Memahami cara merekap jasa administrasi pemungutan PBB-P2</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> </ol>
Senin, 15 Maret 2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mengikuti apel pagi</li> <li>Mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Merekap pengajuan mutasi SPPT PBB-P2 mutasi pecah dan data</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Memahami cara mengentry formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB</li> <li>Memahami cara merekap pengajuan mutasi SPPT PBB-P2</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ibu Aning selaku staf bidang penagihan</li> <li>Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan</li> </ol>

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
	baru per kecamatan 4. Mengupload data dan scan formulir keberatan BPHTB pada aplikasi E-BPHTB	mutasi pecah dan data baru per kecamatan 3. Memahami cara mengupload data dan scan formulir keberatan BPHTB pada aplikasi E-BPHTB	
Selasa, 17 Maret 2020	1. Mengikuti istighosah bersama 2. Mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB 3. Merekap pengajuan mutasi SPPT PBB-P2 mutasi pecah dan data baru per kecamatan	1. Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms.Excel 2. Memahami cara merekap pengajuan mutasi SPPT PBB-P2 mutasi pecah dan data baru per kecamatan	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan
Rabu, 18 Maret 2020	1. Mengikuti istighosah bersama 2. Mengentry dan merekap formulir pengajuan keberatan BPHTB 3. Merekap pengajuan mutasi SPPT PBB-P2 mutasi pecah dan data baru per kecamatan	1. Memahami cara mengentry dan merekap formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB ke Ms.Excel 2. Memahami cara merekap pengajuan mutasi SPPT PBB-P2 mutasi pecah dan data baru per kecamatan	1. Ibu Aning selaku staf bidang penagihan 2. Ibu Zakiya selaku staf bidang penagihan

### 3.3. Jenis dan Sumber Data

Data adalah fakta dari suatu objek yang diamati, yang dapat berupa angka-angka maupun kata-kata. Data juga merupakan kumpulan informasi atau keterangan – keterangan dari suatu hal yang diperoleh melalui pengamatan atau pencarian ke sumber – sumber tertentu.

### 3.3.1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan pada pelaksanaan kegiatan ini yaitu Data Kuantitatif dan Data Kualitatif. Data Kuantitatif adalah informasi yang berupa simbol angka atau bilangan. Sedangkan data Kualitatif adalah informasi yang berbentuk kalimat verbal bukan berupa simbol atau angka. Dalam pelaksanaan kegiatan praktek kerja nyata ini data kuantitatif berupa perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perhitungan penyelesaian keberatan BPHTB. Dan data angka lainnya yang diperlukan sebagai penunjang dalam laporan tugas akhir ini. Sedangkan data kualitatif pada pelaksanaan ini berupa hasil observasi serta wawancara kepada staff bagian keberatan BPHTB pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Jember sebagai narasumber terkait prosedur penyelesaian keberatan BPHTB

### 3.3.2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan Praktek Kerja Nyata ini adalah sebagai berikut :

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari wajib pajak atau fiskus. Data primer diperoleh dari data-data terkait dengan perhitungan, pembayaran, serta prosedur keberatan BPHTB

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain berupa data olahan yang memperkuat data primer. Sumber data sekunder seperti artikel, jurnal, internet, modul dan lain-lain

### 3.4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan praktek kerja nyata adalah sebagai berikut:

a. Studi Pustaka

Studi pustaka yaitu metode pengumpulan data yang menggunakan buku, internet, observasi lapang sebagai referensi yang berhubungan dengan keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu cara atau metode yang digunakan untuk mendapatkan jawaban (informasi) dengan jalan tanya jawab sepihak yang dilakukan oleh pewawancara kepada narasumber. Wawancara telah dilakukan dengan Staff Bagian Keberatan dan Staff Bagian Pelayanan Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang (Lihat Lampiran)

c. Observasi

Observasi adalah suatu cara pengumpulan data dengan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap obyek yang akan diteliti. Pada pelaksanaan kegiatan ini observasi yang dilakukann terkait data-data Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang berupa keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

d. Dokumentasi

Dokumentasi adalah penghimpunan, pemberian keterangan tentang suatu yang terkandung dalam rekaman terdahulu. Data dokumentasi berupa dokumen terkait persyaratan yang dibutuhkan untuk mengajukan keberatan BPHTB.

## BAB 5. PENUTUP

### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pelaksanaan kegiatan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang tentang Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat persyaratan pengajuan keberatan dengan melengkapi dokumen pada E-BPHTB seperti KTP Wajib Pajak, SPPT PBB tahun berkenaan/SK NJOP, Bukti Kepemilikan (Draf Akta Jual Beli/Hibah/APHB/Pelepasan Hak), Kartu Keluarga Wajib Pajak, Surat Keterangan Rumah Subsidi (bila ada) dan Surat Keterangan Waris (bila waris). Wajib pajak langsung datang ke Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang untuk pengajuan keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Mekanisme keberatan yang dilakukan oleh Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang dapat disimpulkan bahwa mekanisme keberatan telah mengacu pada Peraturan Bupati No 12 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, hanya saja terdapat beberapa alur yang berbeda, dan hal tersebut terjadi karena alur yang digunakan pada Badan Pajak dan Restribusi Daerah Kabupaten Lumajang mengikuti sistem kebijakan yang telah ditetapkan oleh Kepala kantor Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.

### 5.2. Saran

Berdasarkan hasil pelaksanaan kegiatan yang telah dilakukan di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang segera memperbarui peraturan yang sudah tidak sesuai dengan kegiatan dilapangan/kenyataan sehingga wajib pajak sadar akan hak dan kewajibannya serta merasa puas akan ketetapan pajak dengan cara memberikan sosialisasi dan pemahaman terutama tentang keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada masyarakat atau wajib pajak baik secara langsung maupun melalui media sosial.

## DAFTAR PUSTAKA

Aditia, N. 2013. *Mengoptimalkan Pendapatan Negara*. [serial online]. [https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/artikel\\_280213a.pdf](https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/artikel_280213a.pdf) [Diakses pada tanggal 6 April 2020]

Gunadi, D.M. 2008. *Modul Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. Jakarta: Pusdiklat Perpajakan

Keputusan Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang No 188/37/427.74/2020. *Pemeriksaan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. 2 Maret 2020. Lumajang

Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta: Andi

Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi 2009*. Yogyakarta: Andi

Resmi, S. 2017. *Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 10 Buku I*, Jakarta: Salemba Empat

Pandiangan, L. 2016. *Administrasi Perpajakan Pedoman Praktis Bagi Wajib Pajak di Indonesia*. Jakarta: Erlangga

Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012. *Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. 3 April 2012. Lumajang: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Peraturan Bupati Lumajang Nomor 67 Tahun 2017. *Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah*. 27 Oktober 2017. Lumajang

Peraturan Bupati Lumajang Nomor 85 tahun 2016. *Kedudukan Susunan Organisasi, Uraian Tugas Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pajak dan Retribusi Daerah*. 10 November 2016. Lumajang

Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011. *Pajak Daerah*. 14 September 2011. Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2011 Nomor 3. Lumajang

Samudra, A.A. 2015. *Perpajakan di Indonesia Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada

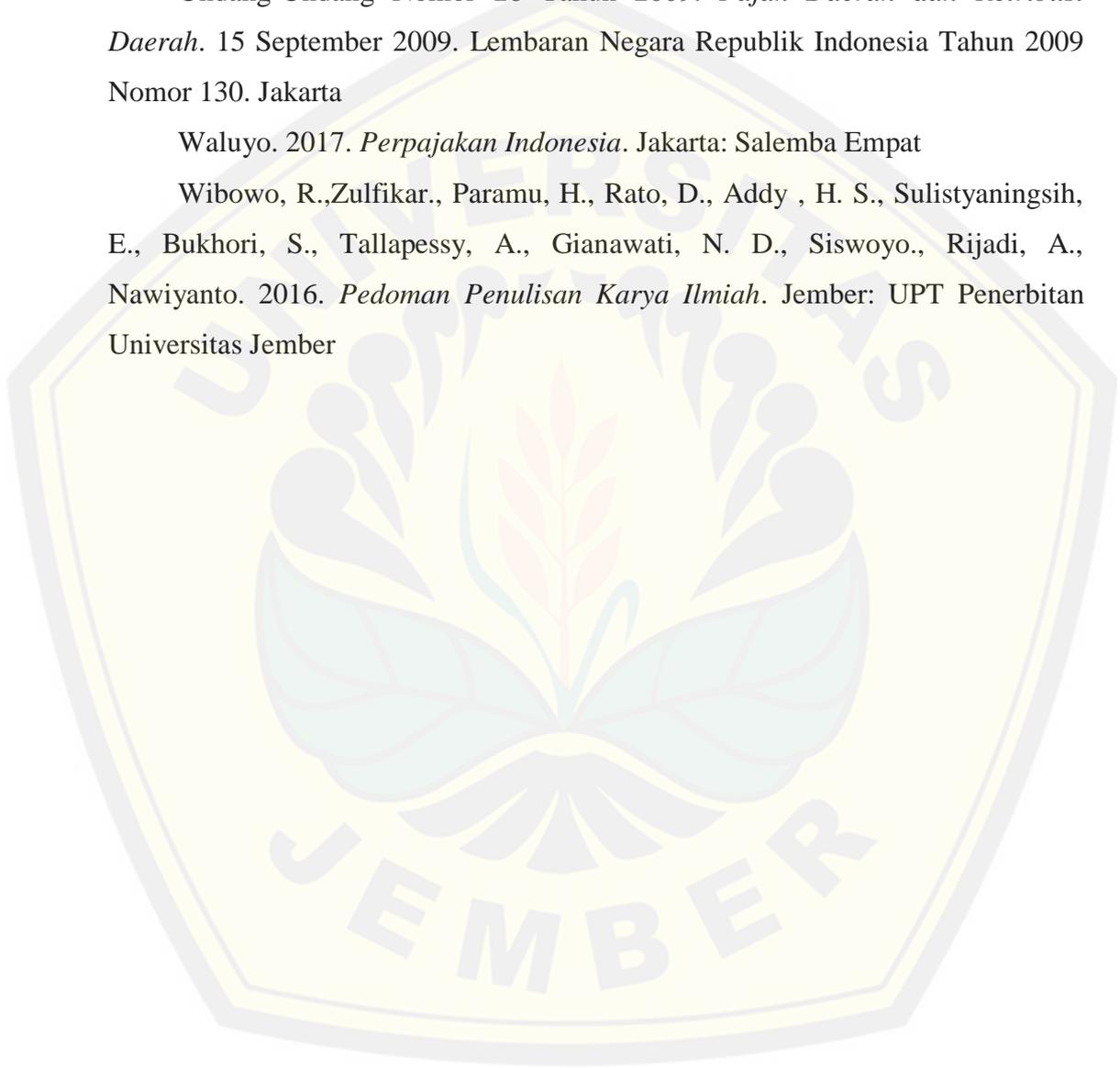
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009. *Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang*

*perubahan keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang*, 31 Desember 2008. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 211. Jakarta

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. 15 September 2009. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130. Jakarta

Waluyo. 2017. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat

Wibowo, R.,Zulfikar., Paramu, H., Rato, D., Addy , H. S., Sulistyaningsih, E., Bukhori, S., Tallapessy, A., Gianawati, N. D., Siswoyo., Rijadi, A., Nawiyanto. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: UPT Penerbitan Universitas Jember



## LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Pengantar Praktek Kerja Nyata pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegal Boto, Jember 68121  
Telepon (0331) 335586, Faksimile (0331) 335586  
Laman [www.fisip.unj.ac.id](http://www.fisip.unj.ac.id)

Nomor : 0174/UN2S.1.2/SP/2019  
Lampiran : Satu eksemplar  
Hal : Pengantar Magang

13 Januari 2020

Yth. Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang  
Jalan Cokrosujono Nomor 6, Kelurahan Jogoyudan, Kecamatan Lumajang  
Kabupaten Lumajang

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 106 SKS diwajibkan mengikuti kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) untuk penyelesaian laporan tugas akhir.

Sehubungan dengan hal tersebut, kami berharap dengan hormat kesediaan Saudara untuk memberikan rekomendasi ijin kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) mahasiswa kami. Adapun nama mahasiswa yang akan melaksanakan kegiatan magang sebagai berikut:

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Eli Fatmawati	170903101004	Diploma III Perpajakan
2	Desy Indayani	170903101049	Diploma III Perpajakan
3	A. Khaidir Umar	170903101055	Diploma III Perpajakan

Kegiatan magang rencananya akan dilaksanakan pada bulan 3 Februari s.d 3 April 2020. Bersama ini kami lampirkan 1 (satu) eksemplar proposal Magang.

Atas Perhatian dan kesediaannya, disampaikan terima kasih.



Penjabat Dekan,

Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.  
NIP 1961060819880210014

Lampiran 2. Surat Pengantar Praktek Kerja Nyata pada Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Lumajang



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegal Boto, Jember 68121  
Telepon (0331) 335586, Faksimile (0331) 335586  
Laman [www.fisip.unej.ac.id](http://www.fisip.unej.ac.id)

Nomor : 0061/UN25.1.2/SP/2019 06 Januari 2020  
Lampiran : Satu eksemplar  
Hal : Pengantar Magang

Yth. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Lumajang  
Jalan AR Hakim, Ditotrunan, Kecanatan Lumajang  
Kabupaten Lumajang

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 106 SKS diwajibkan mengikuti kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) untuk penyelesaian laporan tugas akhir.

Sehubungan dengan hal tersebut, kami berharap dengan hormat kesediaan Saudara untuk memberikan rekomendasi ijin kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) mahasiswa kami di Kantor **Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang** mulai bulan Februari s.d April 2020. Adapun nama mahasiswa yang akan mengikuti kegiatan magang adalah:

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Eli Fatmawati	170903101004	Diploma III Perpajakan
2	Desy Indayani	170903101049	Diploma III Perpajakan
3	A. Khaidir Umar	170903101055	Diploma III Perpajakan

Bersama ini kami lampirkan 1 (satu) eksemplar proposal Praktek Kerja Nyata (PKN).

Atas Perhatian dan kesediaannya, disampaikan terima kasih.



Penjabat Dekan,

Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.  
NIP 196106081988021001

Tembusan  
1. Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang

Lampiran 3. Surat Pemberitahuan untuk Melakukan Penelitian/Survey/KKN/PKL/Kegiatan



**PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG  
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

Jalan: Arif Rahman Hakim No. 1 Telp./Fax: (0334) 881586 e-mail: kesbangpol@lumajangkab.go.id

**LUMAJANG - 67313**

**SURAT PEMBERITAHUAN UNTUK MELAKUKAN PENELITIAN/SURVEY/KKN/PKL/KEGIATAN**

Nomor: 072/080/427.75/2020

- Dasar** :
1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011.
  2. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 20 Tahun 2007 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Lumajang.

**Menimbang** : Surat dari Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember Nomor: 6 tanggal 6 Januari 2020, perihal ijin Pengantar Magang atas nama DESY INDAYANI.

Atas nama Bupati Lumajang, memberikan rekomendasi kepada:

1. Nama : DESY INDAYANI
2. Alamat : Jl. A. Yani No. 25 Lumajang
3. Pekerjaan/Jabatan : Mahasiswa
4. Instansi/NIM : Universitas Jember/170903101049
5. Kebangsaan : Indonesia

Untuk melakukan Penelitian/Survey/KKN/PKL/Kegiatan:

1. Judul Proposal : Praktek Kerja Nyata
2. Bidang Penelitian : Perpajakan
3. Penanggungjawab : Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes
4. Anggota/Peserta : Eli Fatmawati, Desy Indayani, A. Khaidir Umar
5. Waktu Penelitian : 3 Februari 2020 s/d 3 April 2020
6. Lokasi Penelitian : Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kab. Lumajang

- Dengan ketentuan** :
1. Berkewajiban menghormati dan menaati peraturan dan tata tertib di daerah setempat/lokasi penelitian/survey/KKN/PKL/Kegiatan,
  2. Pelaksanaan penelitian/survey/KKN/PKL/Kegiatan agar tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan keamanan dan ketertiban di daerah/lokasi setempat,
  3. Wajib melaporkan hasil penelitian/survey/KKN/PKL/Kegiatan dan sejenjannya\* kepada Bupati Lumajang melalui Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab. Lumajang setelah melaksanakan penelitian/survey/KKN/PKL/Kegiatan,
  4. Surat Pembentahuan ini akan dicabut dan dinyatakan tidak sah/tidak berlaku lagi apabila ternyata pemegang Surat Pembentahuan ini tidak mematuhi ketentuan tersebut di atas.

Lumajang, 10 Januari 2020  
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK  
KABUPATEN LUMAJANG



**Drs. BASUNI**  
Pekalonga Tk. I

NIP. 19620727 198512 1 001

**Tembusan Yth**

1. Bupati Lumajang (sebagai/laporan),
2. Sdr. Ka. Polres Lumajang,
3. Sdr. Ka. BAPPEDA Kab. Lumajang,
4. Sdr. Ka. Ka. BPRD Kab. Lumajang,
5. Sdr. Dekan FISIP Univ. Jember.

## Lampiran 4. Surat Tugas Praktek Kerja Nyata



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegal Boto, Jember 68121  
Telepon (0331) 335586, 331342, Faksimile (0331) 335586  
Laman [www.fisip.unej.ac.id](http://www.fisip.unej.ac.id)

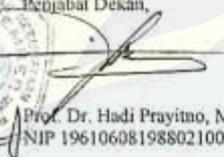
SURAT TUGAS  
NOMOR 0414/UN25.1.2/SP/2020

Berdasarkan Surat dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Lumajang nomor 072/080/427.75/2020 Tanggal 10 Januari 2020 hal Persetujuan Tempat Magang, maka dengan ini Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada mahasiswa yang namanya tercantum di bawah ini :

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Eli Fatmawati	170903101004	Diploma III Perpajakan
2	Desy Indayani	170903101049	Diploma III Perpajakan
3	A. Khaidir Umar	170903101055	Diploma III Perpajakan

untuk melaksanakan kegiatan magang di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang mulai tanggal 3 Februari s.d 3 April 2020.

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 27 Januari 2020  
Benjabat Dekan,  
  
Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.  
NIP 196106081988021001

- Tembusan, disampaikan kepada yth:
1. Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang
  2. Koordinator Diploma III Perpajakan
  3. Mahasiswa yang bersangkutan
  4. Arsip

## Lampiran 5. Surat Tugas Dosen Supervisi



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
 Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegal Boto, Jember 68121  
 Telepon (0331) 335586, Faksimile (0331) 335586  
 Laman [www.fisip.unej.ac.id](http://www.fisip.unej.ac.id)

---

**SURAT TUGAS**  
 Nomor 0667/UN25.1.2/SP/2020

Delan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Jember mengaskan kepada:

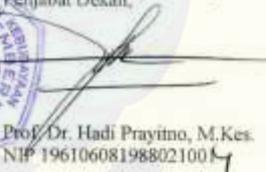
Nama : Aryo Prakoso, S.E.,M.SA.,Ak  
 N I P : 198710232014041001  
 Gol. : III/b  
 Jabatan : Asisten Ahli

Sebagai supervisi mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember dikantor Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang Jalan Cokrosijono Nomor 6, Kelurahan Jogoyudan, Kecamatan Lumajang Kabupaten Lumajang, terhitung mulai tanggal 3 Februari s.d 3 April 2020. Adapun nama-nama mahasiswa sebagai berikut

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Eli Fatmawati	170903101004	Diploma III Perpajakan
2	Desy Indayani	170903101049	Diploma III Perpajakan
3	A. Khaidir Umar	170903101055	Diploma III Perpajakan

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 11 Februari 2020  
 Penjabat Dekan,

  
 Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.  
 NIP 196106081988021001

Tersubsan:

1. Dekan FISIP Universitas Jember
2. Koordinator Diploma III Perpajakan FISIP UNEJ
3. Kasubag Akademik, Kemahasiswaan dan Alumni FISIP UNEJ
4. Kasubag. Keuangan dan Kepegawaian
5. Mahasiswa yang bersangkutan

d/Perpajakan 2020

## Lampiran 6. Surat Tugas Dosen Pembimbing

No	Nama/NIP	Pangkat/Golongan	Jabatan	Keterangan
1	Aryo Prakoso, S.E.,M.SA.,Ak/ NIP-198710232014041001	Penata Muda Tingkat I III/b	Asisten Ahli	DPU

Untuk membimbing laporan hasil praktik kerja nyata mahasiswa :

Nama : Desy Indayani  
 NIM : 170903101049  
 Program Studi : D III Perpajakan  
 Judul : Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Ditetapkan di Jember  
 Pada Tanggal : 11 Februari 2020  
 Pejabat Dekan,

  
 Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.  
 NIP 196106081988021001

Tembusan

1. Dosen Pembimbing
2. Kasubag. Akademik, Kemahasiswaan, dan Alumni
3. Mahasiswa yang bersangkutan
4. Kasubag. Keu & Nepeg
5. Perringgal

03 Perpajakan 2020

Lampiran 7. Surat Keterangan Selesai Praktek Kerja Nyata



PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG  
**BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH**  
Jl. Cokro Sujono no. 6 Lumajang  
LUMAJANG – 67315

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : 072/q48 /427.74/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini :  
Nama : **HARI SUSIATI,SH**  
Nip : 19670923 199302 2 001  
Golongan : Pembina ( IV/a)  
Jabatan : Kepala BPRD Kabupaten Lumajang

**MENERANGKAN BAHWA :**

Nama : Desy Indayani  
Nim : 170903101049  
Universitas : Universitas Jember

Nama tersebut diatas benar telah melaksanakan Praktek Kerja Nyata pada Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang Terhitung mulai tanggal 03 Februari 2020 sampai dengan 03 April 2020.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar-benarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Lumajang, 03 April 2020  
KEPALA BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH  
KABUPATEN LUMAJANG



**HARI SUSIATI, SH**  
Nip : 19670923 199302 2 001

Lampiran 8. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata

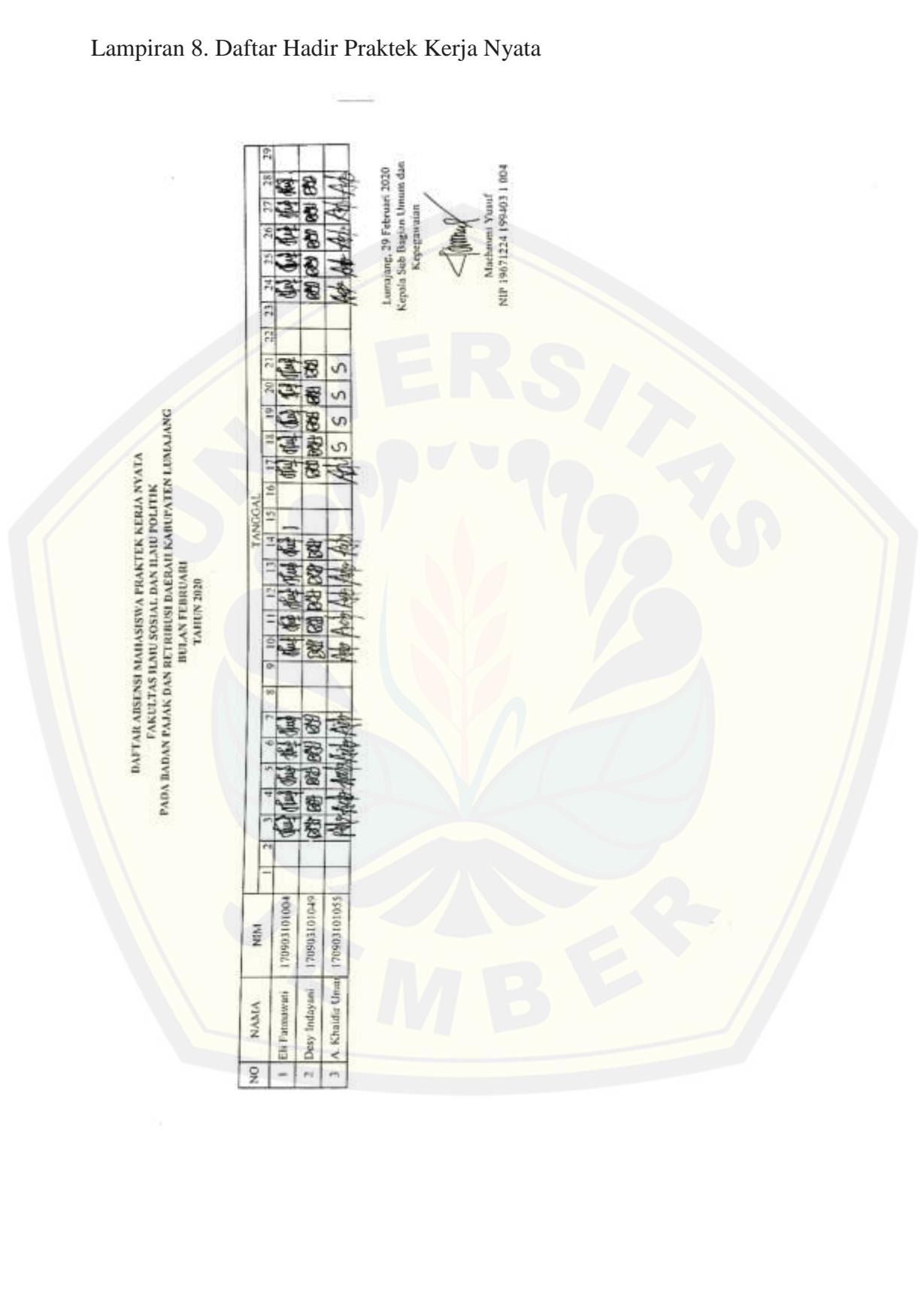
DAFTAR ABSENSI MAHASISWA PRAKTEK KERJA NYATA  
 FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
 PADA BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KABUPATEN LUMAJANG  
 BULAN FEBRUARI  
 TAHUN 2020

NO	NAMA	NIM	TANGGAL																												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	Eli Fatmawati	170903101004																													
2	Desy Indayani	170903101049																													
3	A. Khaidir Umar	170903101055																													

Lumajang, 29 Februari 2020  
 Kepala Sub Bagian Umum dan  
 Kepegawaian



Muebanani Yusuf  
 NIP 19071224 199403 1 004



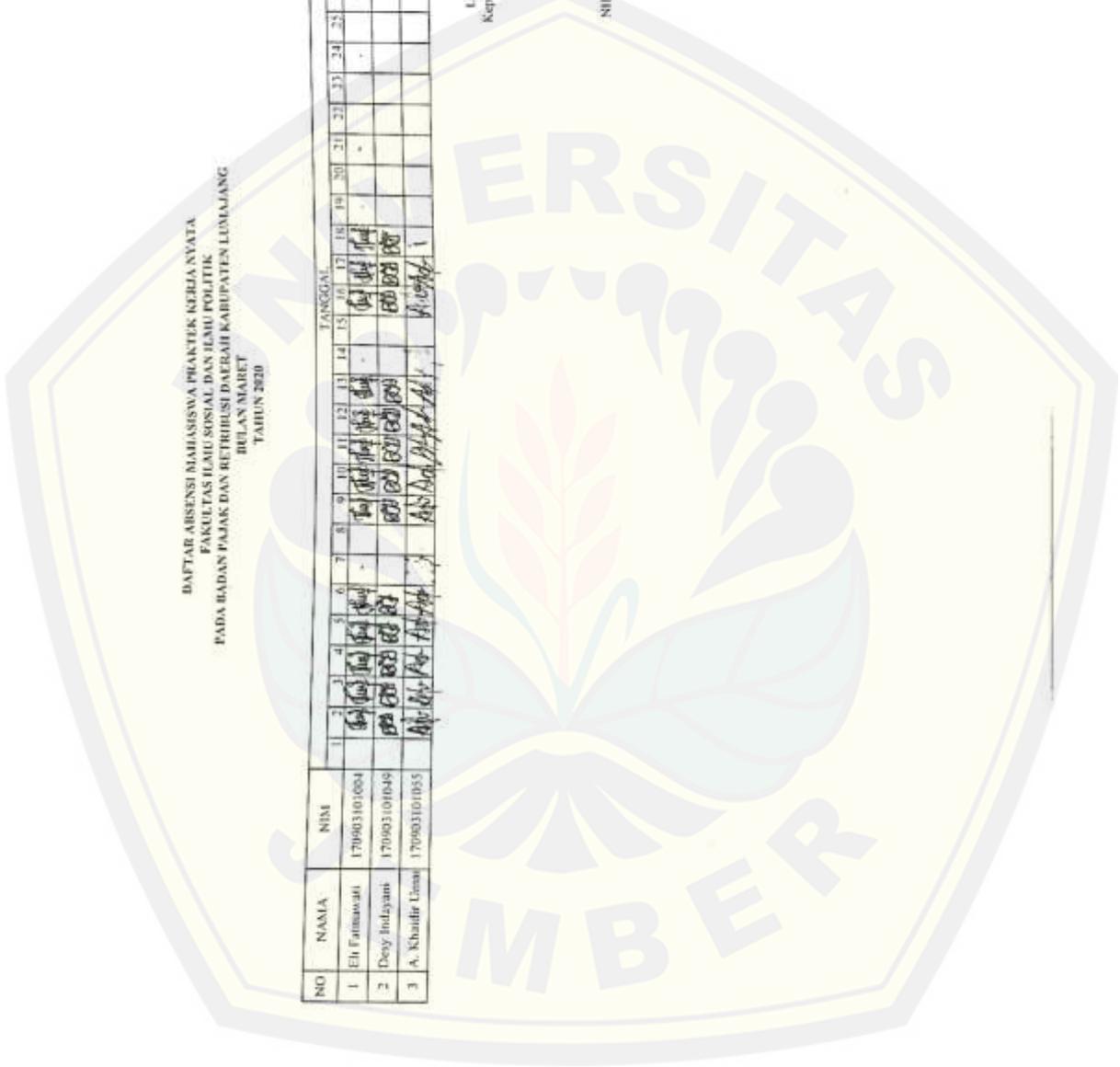
DAFTAR ARSIPSI MAHASISWA PRAKTIK KERJA NYATA  
 FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
 PADA BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KABUPATEN LUMAJANG  
 BULAN MARET  
 TAHUN 2020

NO	NAMA	NIM	TANGGAL																																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31			
1	Eli Fatmawati	170903101004																																		
2	Deyi Indayani	170903101049																																		
3	A. Khaidir Usma	170903101055																																		

Lumajang, 31 Maret 2020  
 Kepala Sub Bagian Urusan dan  
 Kepegawaian



Mochamad Yusuf  
 NIP. 06072241994031004



Lampiran 9. Lembar Nilai Praktek Kerja Nyata



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
 Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegai Boto, Jember 68121  
 Telepon (0331) 335586, Faksimile (0331) 335586  
 Laman [www.fisip.unej.ac.id](http://www.fisip.unej.ac.id)

---

**NILAI HASIL PRAKTEK KERJA NYATA**  
**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN - FISIP UNEJ**

---

NO.	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas	95	A
2	Kemampuan / Kerjasama	95	A
3	Etika	95	A
4	Disiplin	96	A
<b>NILAI RATA - RATA</b>		95,25	A

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

Nama : Desy Indayani  
 NIM : 170903101049  
 Jurusan : Ilmu Administrasi  
 Program Studi : Diploma III Perpajakan

Yang Menilai

Nama : Machromi Yusuf  
 NIP : 19671224 199403 1 004  
 Jabatan : Kasubag Umum dan Kepegawaian  
 Instansi : Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang  
 Tanda Tangan : 



Machromi Yusuf

**PEDOMAN PENILAIAN :**

NO.	ANGKA	HURUF	KRITERIA
1	≥80	A	Istimewa
2	75≤AB< 80	AB	Sangat Baik
3	70≤ B< 75	B	Baik
4	65≤BC< 70	BC	Cukup Baik
5	60 ≤C< 65	C	Cukup
6	55≤CD< 60	CD	Kurang
7	50≤D< 55	D	Kurang
8	45≤DE< 50	DE	Sangat Kurang
9	<45	E	Sangat Kurang

## Lampiran 10. Lembar Konsultasi Bimbingan



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
 Jl. Kalimantan – Kampus Tegayboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax.(0331) 335586 Jember 68121  
 Email : fisip@unijember.ac.id, Telp. (0331) 332736

**DAFTAR KONSULTASI BIMBINGAN**  
**PENYUSUNAN LAPORAN HASIL PRAKTEK KERJA NYATA**  
**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN – FISIP UNEJ**

Nama : Desy Indayani  
 NIM : 170903101049  
 Jurusan : Ilmu Administrasi  
 Program Studi : Diploma III Perpajakan  
 Alamat Asal : Jalan Ahmad Yani No 25 Lumajang

Judul Laporan :  
 (bahasa Indonesia)  
 Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang

(bahasa Inggris)  
*Mechanism of Objection Tax Land and Buildings at Regional Tax and Retribution of Lumajang Agency*

Dosen Pembimbing : Aryo Prakoso, S.E.,M.SA.,Ak

NO	HARI/TANGGAL	JAM	URAIAN KEGIATAN	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1	Selasa/11 Februari 2020	13.32	Pengajuan Judul	
2	Rabu/6 Mei 2020	17.57	Bimbingan BAB 1 dan 2	
3	Senin/ 13 Juli 2020	09.32	Revisi BAB 1,2 dan Bimbingan BAB 3, 4, 5	
4	Senin/ 20 Juli 2020	15.02	Revisi BAB 1 – 5 dan Lampiran	
5	Jum'at/ 24 Juli 2020	08.48	ACC Laporan Tugas Akhir	

Catatan :

- Lembaran ini DIBAWA saat konsultasi agar ditanda tangani Dosen Pembimbing
- Dikumpulkan di dalam map orange pada saat mendaftar sidang laporan hasil PKN

Lampiran 11. Indikator Kinerja Individu Tahun 2019 (Pengajuan Keberatan dan Banding Pajak Daerah)

INDIKATOR KINERJA INDIVIDU TAHUN 2019

1. JABATAN : Kepala Sub Bidang Keberatan dan Banding
2. TUGAS :
- Menyusun Rencana kerja dan Anggaran Sub Bidang Keberatan dan Banding
  - Melaksanakan penelitian administrasi dan verifikasi lapangan atas pengajuan permohonan pembebasan, pengurangan, keberatan, pembatalan dan kelebihan pembayaran Pajak daerah.
  - Melaksanakan penelitian administrasi dan / verifikasi lapangan terhadap permohonan pembebasan pajak, kompensasi, pemindaan pembayaran dan angsuran;
  - Melaksanakan proses pengajuan, pengurangan/penghapusan sanksi administrasi.
  - Meneruskan permohonan banding yang diajukan oleh Wajib Pajak ke pengadilan pajak.
  - Membuat laporan rutin jumlah atas permohonan pembebasan, pengurangan, keberatan, pembatalan dan kelebihan pembayaran pajak daerah;
  - Mengarsip dokumen surat keputusan atas permohonan pembebasan, pengurangan, keberatan, pembatalan dan kelebihan pembayaran pajak daerah;
  - Memberikan saran dan pertimbangan mengenai langkah dan tindakan yang perlu diambil kepada Kepala Bidang Pengawasan Pajak Daerah;
  - Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Bidang Pengawasan Pajak Daerah.

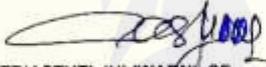
REALISASI TAHUN 2019 s/d TRI BULAN IV

SASARAN	INDIKATOR KINERJA	PENJELASAN/FORMULASI PENGHITUNGAN	SUMBER DATA
1. Terkayminnya Pengajuan Keberatan dan Banding Pajak Daerah	Jumlah Pengajuan Keberatan dan Banding Pajak Daerah yang terlayani	$\frac{\text{Jumlah Pengajuan Keberatan \& Banding pajak daerah yang terlayani}}{\text{Jumlah total pengajuan keberatan \& banding pajak daerah}} \times 100\%$ $\frac{1323}{940} \times 100\% = 140,74\%$	Data pengajuan Permohonan Keberatan dan banding pajak daerah

Lampiran 12. SPTPD-BPHTB

 PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG	<b>SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH                  BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH                  DAN BANGUNAN                  (SPTPD-BPHTB)</b> Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2017 Kode Rekening Anggaran : 4.1.1.10	No. Pelayanan 15.04.2020.2558 No. SSPD 2020.04.2612  350871220420203035 <sup>v</sup> Lembar 2 Untuk BPRD												
	BADAN PAJAK DAN RETENSI : BUSI DAERAH KABUPATEN LUMAJANG													
A. 1. Nama Wajib Pajak : SAKRI, CS 2. NIK : 3. Alamat Wajib Pajak : 4. Kelurahan/Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan : 7. Kabupaten/Kota : Kab. Lumajang 8. Kode Pos : 6 9. Nama PPAT/Notaris : MISJOKO, SH														
B. 1. Nomor Wajib Pajak (NOP) PBB 2. Letak tanah dan bangunan : 3. Kelurahan / Desa : 4. RT/RW : 5. Kecamatan : 6. Kabupaten / Kota : Kab. Lumajang 7. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan : 05 - Waris 8. Nomor Bukti Kepemilikan : 752														
C. PERHITUNGAN BPH B TERUTANG 1. Harga transaksi/Nilai Pasar : Rp. 132.210.000 a. Luas Bumi : 3390 m2 b. Luas Bangunan : 0 m2 2. Keterangan : 3. Dalam hal harga transaksi tidak diketahui/tidak jelas/lebih rendah dari NJOP, maka														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>URAIAN</th> <th>LUAS (Diisi lalu diisi dan atau bangunan yang haknya diperoleh)</th> <th>NJOP PBB/ M2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB atau terakanya perolehan hak/ ubahan...)</th> <th>LUAS NJOP PBB/ M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (bumi)</td> <td>a 1311 m2</td> <td>c Rp. 14.600</td> <td>e Rp. 18.354.000 angka 7 + angka 9</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>b 0 m2</td> <td>d Rp. 0</td> <td>f Rp. 0 angka 8 + angka 10 g Rp. 18.354.000 angka 11 + angka 12</td> </tr> </tbody> </table>			URAIAN	LUAS (Diisi lalu diisi dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/ M2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB atau terakanya perolehan hak/ ubahan...)	LUAS NJOP PBB/ M2	Tanah (bumi)	a 1311 m2	c Rp. 14.600	e Rp. 18.354.000 angka 7 + angka 9	Bangunan	b 0 m2	d Rp. 0	f Rp. 0 angka 8 + angka 10 g Rp. 18.354.000 angka 11 + angka 12
URAIAN	LUAS (Diisi lalu diisi dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/ M2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB atau terakanya perolehan hak/ ubahan...)	LUAS NJOP PBB/ M2											
Tanah (bumi)	a 1311 m2	c Rp. 14.600	e Rp. 18.354.000 angka 7 + angka 9											
Bangunan	b 0 m2	d Rp. 0	f Rp. 0 angka 8 + angka 10 g Rp. 18.354.000 angka 11 + angka 12											
D. PENGHITUNGAN BPH (hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)														
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	Rp.	132.210.000											
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOKTP)	2	Rp.	300.000.000											
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKPP)	angka 1 - angka 2	3	Rp.	0										
Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang	5% x angka 3	4	Rp.	0										
Pengurangan 100% karena rumah *	100% x angka 4 *	6	Rp.	0										
Denda	angka 4 x 0bulan x 2%	7	Rp.	0										
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	8	Rp.	0											
E. Jumlah setoran berdasarkan :														
a. Penghitungan Wajib Pajak	Nomor :	Tanggal : --												
b. STB/SKPKB/SK	ditir menjadi	% berdasarkan Peraturan KHD No:												
c. Perhitungan dihitung														
d. ....														
JUMLAH YANG DISIPKAN (dengan angka) Rp. 0 Dengan Huruf Rupiah														
TELAH DIVERIFIKASI BPRD KABUPATEN LUMAJANG 	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN 	MENGETAHUI NOTARIS  MISJOKO, SH												
		Lumajang, WAJIB PAJAK/PENYETOR  SAKRI, CS												

Lampiran 13. Hasil Penelitian Sederhana Kantor Obyek Pajak BPHTB

	<b>PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG</b> <b>BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH</b> Jalan Cokrosujono nomor 06 Telp. (0334) 893787 Fax. - LUMAJANG - 67315	
	<b>HASIL PENELITIAN SEDERHANA KANTOR OBYEK PAJAK BPHTB</b>	
Nomor Pelayanan	:	4008/VI/ 0010/ 2020-LV
Nama Wajib Pajak	:	
NOP	:	
Alamat Tanah dan/atau Bangunan	:	KAB. LUMAJANG - KAB. LUMAJANG
Berdasarkan hasil pemeriksaan kepatuhan wajib pajak BPHTB, maka tim menyimpulkan bahwa nilai perolehan objek adalah Rp 246.000.000,-.		
Diterima Oleh	:	Lumajang,
Tanggal	:	Mengetahui, An. Kepala Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian
 <b>TRIASTUTI JULIWARNI, SE</b> NIP. 19730702 199803 2 004		

Lampiran 14. Berita Acara Hasil Pemeriksaan



**PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG  
BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH**

Jalan Cokrosujono nomor 06 Telp. (0334) 853787 Fax. -  
LUMAJANG - 67315

Berita Acara Hasil Pemeriksaan  
Pemeriksaan Kepatuhan Wajib Pajak  
Nomor : 2689/VN/010/2020

Pada hari ini Kamis, Tanggal 25, Bulan Tahun 2020 berdasarkan Surat Tugas dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah Nomor: 2685/VN/010/2020

Kami yang bertanda tangan dibawah ini selaku petugas lapangan

Nama : Yulan Ade Chandra

NIP : -

Jabatan : Staf Pendataan dan Penilaian Pajak

Daerah Lainya

Telah mengadakan pemeriksaan kepatuhan wajib pajak BPHTB atas wajib pajak :

NOP :

Nama Wajib Pajak :

Alamat Wajib Pajak :

Letak Objek Pajak :

- KEC. LUMAJANG

KAB. LUMAJANG - KAB. LUMAJANG

Adapun hasil pemeriksaan kepatuhan wajib pajak sebagai berikut

No	Uraian yang diperiksa	Data menurut			Selesai	
		SPPT	Wajib Pajak	Pemeriksaan	(5)-(4)	(5)-(3)
		3	4	5	6	7
1	NJOP Bumi	Rp. 160.000	Rp. 816.327	Rp. 1.500.000	Rp. 683.673	Rp. 1.340.000
2	NJOP Bangunan m2	Rp. -	Rp. -	Rp. 2.200.000	Rp. 2.200.000	Rp. 2.200.000
3	Luas Bumi	96	96	96	-	-
4	Luas Bangunan	-	45	45	-	45
5	Jenis Perolehan Hak atas tanah dan bangunan	Jual beli	Jual beli	Jual beli	Jual beli	Jual beli
6	Harga transaksi/ Harga litang/ Nilai Pasar *)	Rp. 15.660.000	Rp. 60.000.000	Rp. 246.000.000	Rp. 186.000.000	Rp. 230.320.000
7	Saat Tentang BPHTB					
8	Pengurangan					
a	NPOP	Rp. 15.660.000	Rp. 60.000.000	Rp. 246.000.000	Rp. 186.000.000	Rp. 230.320.000
b	NPOPTKP	Rp. 60.000.000	Rp. 60.000.000	Rp. 60.000.000	-	Rp. 60.000.000
c	NPOPKP	Rp. (44.320.000)	Rp. 20.000.000	Rp. 180.000.000	-	Rp. 170.320.000
d	Tarif	5%	5%	5%	5%	5%
e	BPHTB yang tertanggung	Rp. (2.218.000)	Rp. 1.000.000	Rp. 9.300.000	Rp. 8.300.000	Rp. 9.300.000
f	Presentase Pengurangan					
g	BPHTB yang Harus Dibayar	Rp. (2.218.000)	Rp. 1.000.000	Rp. 9.300.000	Rp. 8.300.000	Rp. 9.300.000
h	BPHTB yang di bayar (Rp)	-	-	-	-	-
i	BPHTB yang kurang/lebih dibayar (Rp) (h - i)	-	-	-	-	-

Catatan :

- Tim merujuk pada tanggal 08 Januari 2020. An NIP. Objek memiliki luas tanah 72 m2, dengan harga wajar objek senilai Rp 116.000.000,-
- Tim merujuk pada pemeriksaan lapangan (Januari 2018) An NIP. Objek perbandingan merupakan rumah dengan luas bumi 85 m2 dan luas bangunan 45 m2 yang terletak di area perumahan Grand Zam - Zam Town House (jalan seleter 2 9 m). Nilai perolehan objek perbandingan adalah senilai Rp 187.750.000,- atau Rp 1.400.000,- per m2
- Berdasarkan lampiran, styek merupakan satu unit rumah di perumahan Grand Zam - Zam Town House

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pemeriksaan kepatuhan wajib pajak BPHTB, maka tim menyimpulkan bahwa nilai perolehan objek adalah Rp 246.000.000

Lumajang,

1 Ketua Tim Pemeriksa BPHTB

*Yulan Ade Chandra*

NIP. -

Mengetahui,

An. Kepala Badan Pajak Dan Retribusi Daerah  
Kepala Bidang Pendataan dan Penilaian

*Triastuti Juwarsa SE*

TRIASTUTI JUWARSA SE  
NIP. 19730792 199403 2 004

Lampiran 15. Formulir Pengajuan Permohonan Keberatan BPHTB



PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG  
**BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH**  
 Jl. Cokro Sujono No. 6 email: bprd.lumajang@gmail.com  
**LUMAJANG - 67316**

---

**FORMULIR PENGAJUAN PERMOHONAN KEBERATAN BPHTB**

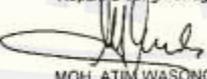
Nomor: 227 / VI / KB-BPHTB / 2020

Bersama ini kami mengajukan permohonan keberatan atas hasil verifikasi lapangan BPHTB dengan data sebagai berikut:

1 Nama Pemohon	:	Erik Waluyan
2 Nama Wajib Pajak	:	
3 Nomor Pelayanan	:	
4 Alamat Wajib Pajak	:	
5 NOP SPPT	:	
6 Letak Objek Pajak	:	Tompokersan - Lumajang
7 Pengajuan BPHTB	:	Rp. 80.000.000
8 Besaran Hasil Verlap	:	Rp. 248.000.000
9 Besaran Permohonan	:	Rp. 130.000.000
10 Alasan Permohonan Keberatan	:	a) Hasil Verlap Terlalu Tinggi
		b) _____
		_____
11 Besaran Persetujuan Keberatan	:	Rp. 196.000.000
12 BPHTB yang harus dibayar	:	1. Nihil
		2. $5\% \times (196.000.000 - Rp\ 80.000.000,00) = Rp. 6.800.000$
		3. $5\% \times \dots = Rp. \dots$

Lumajang,

Petugas Peneliti  ANING SUSANTI	Pemohon  ERIK WALUYAN
--	---

Mengetahui,  
 Kepala Bidang Penagihan  
  
 MOH. ATIM WASONO, SE  
 NIP. 196304131970021011

Proses Selesai  
Tanggal: \_\_\_\_\_

Lampiran 16. Transkrip Wawancara pada bidang keberatan

Transkrip Wawancara

Nama Narasumber : Ibu Aning Susanti (staff Bidang Keberatan)

Hari, Tanggal : Rabu, 22 April 2020

Tempat Wawancara : Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang

Topik Wawancara : Mekanisme keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pewawancara : Assalamualaikum wr wb Bu Aning, mohon maaf mengganggu

Narasumber : Iya Wa'alaikumsalam wr wb

Pewawancara : Mohon maaf mengganggu waktunya bu, saya ingin bertanya terkait Mekanisme Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang apakah ibu berkenan?

Narasumber : Iya boleh silahkan

Pewawancara : Pertama yang saya tanyakan mengenai mekanisme keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang ini seperti apa?

Narasumber : Untuk pengajuan keberatan wajib pajak harus ke bidang pelayanan sebelumnya wajib pajak harus mengklik keberatan pada aplikasi E-BPHTB

Pewawancara : Dokumen administrasi yang harus dibawa apa saja bu?

Narasumber : Wajib pajak tidak perlu membawa apa-apa hanya langsung datang ke bidang pelayanan yang didepan itu karena semua dokumen administrasi sudah terdapat pada aplikasi E-BPHTB yang sebelumnya telah diupload melalui PPAT/PPATS

Pewawancara : seperti itu ya bu, kemudian proses selanjutnya bagaimana bu?

Narasumber : kemudian bidang pelayanan memeriksa apakah dokumen yang diupload oleh PPAT/PPATS itu sudah lengkap dan benar atau tidak, jika sudah lengkap dan benar bidang pelayanan mengarahkan wajib pajak ke bidang keberatan untuk menyampaikan alasan tambahan melakukan keberatan BPHTB dan bidang pelayanan memberikan dokumen hasil penelitian sederhana kantor obyek pajak BPHTB dan berita acara hasil kepada bidang keberatan. Kemudian

bidang keberatan menelaah hasil penelitian sederhana kantor obyek pajak dan berita acara hasil pemeriksaan tadi serta menghitung BPHT setelah pengajuan keberatan sesuai keinginan wajib pajak atau tidak. Jika wajib pajak setuju atas keputusan penyelesaian keberatan tadi, wajib pajak mengisi formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB serta menandatangani

Pewawancara : Jika tidak disetujui dengan hasil keputusan penyelesaian keberatan BPHTB tadi bagaimana bu?

Narasumber : Resiko wajib pajaknya sendiri mbak tidak dapat melanjutkan di proses selanjutnya pembuatan akta tanah, oh iya mbak untuk wajib pajak dilumajang ini jarang sekali mengajukan banding

Pewawancara : Untuk keberatan BPHTB ini apakah wajib pajak harus membayar dulu pajak yang terutang bu?

Narasumber : Pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang wajib pajak boleh mengajukan keberatan sebelum wajib pajak membayar pajak yang terutang, jika wajib pajak membayar terlebih dahulu akan menimbulkan piutang pajak

Pewawancara : berarti peraturan bupati nomor 12 tahun 2012 tentang petunjuk pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang pernah saya baca sebelumnya yang menyatakan bahwa wajib pajak harus membayar pajak yang terhutang minimal setengah dari pajak yang terhutang tersebut tidak berlaku bu?

Narasumber : oh iya mbak tetap masih berlaku peraturan tersebut, tetapi terdapat beberapa yang berbeda, perbedaan tersebut karena pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang memakai sistem kebijakan yang dibuat oleh kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang tetapi tetap mengacu pada peraturan bupati tersebut

Pewawancara : perbedaannya seperti apa bu?

Narasumber : yang pertama dalam peraturan bupati tersebut badan pajak dan retribusi daerah kabupaten lumajang harus membuat surat ketetapan pajak contoh SKPDKB/SKPDKBT/SKPDN/SKPDLB dan wajib pajak harus membayar terlebih dahulu sebelum mengajukan keberatan pajak BPHTB, tetapi dalam

lapangan pada Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang tidak harus membuat surat ketetapan pajak dan boleh mengajukan keberatan meskipun wajib pajak tersebut belum membayar pajak yang terutang, nanti untuk alur pengajuan BPHTB silahkan tanya di bidang pelayanan, nanti saya antar ke ibu Ayu karena beliau yang melayani pengajuan BPTB

Pewawancara : baik ibu terima kasih

Narasumber : oh iya mbak, Untuk masalah peraturan bupati lumajang nomor 12 tahun 2012 sebenarnya masih dalam proses pembaruan (revisi), jadi dalam waktu dekat ini menggunakan sistem kebijakan dari kepala kantor

Pewawancara : baik bu, untuk batas waktu mengajukan keberatan berapa lama bu?

Narasumber : untuk batas waktu mengajukan keberatan seharusnya 3 bulan sejak tanggal ditetapkannya surat ketetapan pajak daerah tetapi pada BPRD Kabupaten Lumajang ini tidak menerbitkan SKPD jadi batas waktu pengajuan keberatan sebelum verifikasi lapangan ulang dilakukan yaitu 1 tahun sejak diterbitkan hasil verifikasi/pemeriksaan lapangan

Pewawancara : pengurangan atas keberatan BPHTB ini apakah ada ketentuannya bu?

Narasumber : ada mbak yaitu surat keputusan kepala badan pajak dan retribusi daerah kabupaten lumajang tentang pemeriksaan nilai perolehan objek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dikabupaten lumajang, yang berisi diberikan pengurangan untuk transaksi jual beli maksimal 30% dan untuk APHB dan hibah selain hubungan keluarga sedarah lurus satu derajat keatasnatau satu derajat kebawah maksimal 35%

Peawancara : baik bu, setelah wajib pajak mengisi dan menandatangani formulir pengajuan permohonan keberatan BPHTB proses selanjutnya bagaimana bu?

Narasumber : setelah itu bidang keberatan mengupload formulir tersebut ke aplikasi E-BPHTB dan menginput hasil keputusan keberatan BPHTB, kemudian wajib pajak dapat langsung membayar pajak yang terutang dengan mencetak SSPD sebanyak 4 kali dan dapat membayar di bank Jatim manapun

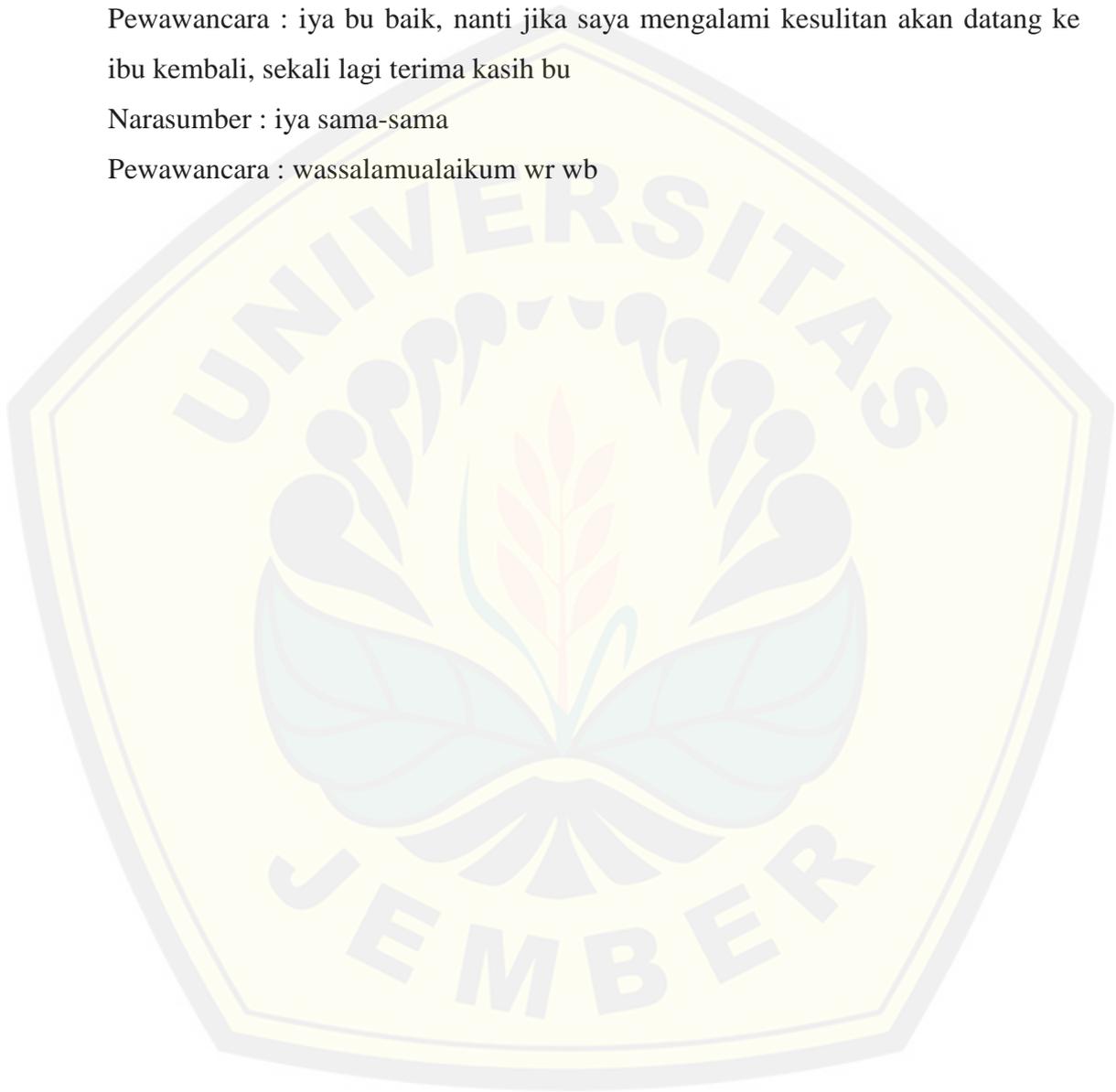
Pewawancara : baik bu terima kasih telah memberikan informasi terkait laporan tugas akhir saya dan meluangkan waktu untuk wawancara

Narasumber : iya sama-sama mbak, kalau masih ada yang kurang jelas atau masih mau ada yang ditanyakan lagi silahkan tanya mbak

Pewawancara : iya bu baik, nanti jika saya mengalami kesulitan akan datang ke ibu kembali, sekali lagi terima kasih bu

Narasumber : iya sama-sama

Pewawancara : wassalamualaikum wr wb



Lampiran 17. Transkrip Wawancara pada bidang pelayanan

Transkrip Wawancara

Nama Narasumber : Ibu Ayu (staff Bidang Pelayanan)

Hari, Tanggal : Rabu, 22 April 2020

Tempat Wawancara : Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang

Topik Wawancara : Mekanisme keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pewawancara : Assalamualaikum wr wb Bu Aning, mohon maaf mengganggu

Narasumber : Iya Wa'alaikumsalam wr wb

Pewawancara : Mohon maaf mengganggu waktunya bu, saya ingin bertanya terkait Mekanisme Pengajuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang apakah ibu berkenan?

Narasumber : Iya boleh silahkan

Pewawancara : pertama yang ingin saya tanyakan adalah bagaimana alur pengajuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?

Narasumber : jadi seperti ini alurnya wajib pajak mengajukan BPHTB pertama datang ke PPAT/PPATS terdekat untuk mengisi formulir pendaftaran pada E-BPHTB dengan membawa dokumen yang dibutuhkan. Kenapa harus ke PPAT/PPATS? Karena yang mempunyai hak akses (ID dan Password) adalah PPAT/PPATS. Kemudian oleh PPAT/PPATS akan mengisi dan mengupload sesuai dokumen yang dibawa tadi, setelah itu bidang pelayanan memeriksa pada E-BPHTB apakah berkas yang diisi PPAT/PPATS dan Wajib Pajak tersebut sudah benar dan lengkap. Jika sudah lengkap dan benar pada E-BPHTB akan berstatus telah diverifikasi pelayanan. Kemudian akan diputuskan oleh bidang pendataan dan penilaian apakah membutuhkan verifikasi lapangan atau tidak, jika dibutuhkan pemeriksaan/verifikasi lapangan wajib pajak menunggu maksimal 3 hari kerja untuk mendapatkan hasil verifikasi lapangan. Hasil verifikasi tersebut dapat dilihat pada aplikasi E-BPHTB. Setelah itu wajib pajak dan PPAT/PPATS dapat menyetujui hasil verifikasi lapangan atau dapat mengajukan keberatan atas hasil verifikasi lapangan bukan mengajukan atas surat ketetapan pajak daerah.

Jika setuju atas hasil verifikasi lapangan dapat langsung ke proses selanjutnya yaitu pembayaran cetak SSPD sebanyak 4 lembar bisa dibayar di Bank Jatim manapun. Didalam SSPD tersebut terdapat ID Billing dan ID billing itulah yang diperlukan untuk membayar. Setelah pembayaran harus meminta tanda tangan PPAT dan stempel dan kemudian datang ke bidang pelayanan Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang untuk divalidasi, Wajib Pajak hanya datang ke bidang Pelayanan BPRD Kabupaten Lumajang untuk melakukan validasi dan cek ID Billing (Surat Setoran Pajak Daerah) yang kadaluwarsa serta pengajuan keberatan karena wajib pajak harus menyampaikan alasan tambahan pengajuan keberatan

Pewawancara : untuk dokumen yang harus dibawa saat melakukan pengajuan BPHTB?

Narasumber : KTP Wajib Pajak, SPPT PBB tahun berkenaan/ SK NJOP. Kartu Keluarga Wajib Pajak, Foto Objek Pajak, Foto Lokasi dan Foto Akses Jalan.

Pewawancara : baik bu terima kasih telah memberikan informasi terkait alur pengajuan BPHTB dan sudah berkenan untuk saya wawancara

Narasumber : iya mbak sama-sama

Pewawancara : wassalamualaikum wr wb

Lampiran 18. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009



**SUSUNAN DALAM SATU NASKAH  
DARI**

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 1983  
TENTANG  
KETENTUAN UMUM DAN TATA CARA PERPAJAKAN SEBAGAIMANA  
TELAH BEBERAPA KALI DIUBAH TERAKHIR DENGAN UNDANG-  
UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 16 TAHUN 2009**

**BERIKUT PENJELASANNYA**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. \*\*\*)
2. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. \*\*\*)
3. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap. \*\*\*)
4. Pengusaha adalah orang pribadi atau badan dalam bentuk apa pun yang dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya menghasilkan barang, mengimpor barang, mengekspor barang, melakukan usaha perdagangan, memanfaatkan barang tidak berwujud dari luar daerah pabean, melakukan usaha jasa, atau memanfaatkan jasa dari luar daerah pabean. \*\*\*)

\*) :Perubahan Pertama (UU Nomor 9 Tahun 1994)  
 \*\*) :Perubahan Kedua (UU Nomor 16 Tahun 2000)  
 \*\*\*) :Perubahan Ketiga (UU Nomor 28 Tahun 2007)  
 \*\*\*\*) :Perubahan Keempat (UU Nomor 16 Tahun 2009)

## Lampiran 19. Peraturan Bupati Lumajang No 85 Tahun 2016



SALINAN

**BUPATI LUMAJANG  
PROVINSI JAWA TIMUR**PERATURAN BUPATI LUMAJANG  
NOMOR 85 TAHUN 2016

TENTANG

KEDUDUKAN, SUSUNAN ORGANISASI, URAIAN TUGAS  
DAN FUNGSI SERTA TATA KERJA BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAHDENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI LUMAJANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah, maka perlu mengatur Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pajak dan Retribusi Daerah dengan Peraturan Bupati.

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 di Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5494);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015

- Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1994 tentang Jabatan Fungsional Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3547) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5121);
  8. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
  9. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153);
  10. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887);
  11. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
  12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
  13. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (lembaran daerah kabupaten lumajang tahun 2011 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 55);
  14. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (lembaran daerah kabupaten lumajang tahun 2016 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 90).

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan :** KEDUDUKAN, SUSUNAN ORGANISASI, URAIAN TUGAS DAN FUNGSI SERTA TATA KERJA BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH.

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Lumajang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta Perangkat Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Lumajang.

- pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.
23. Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional adalah Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.
  24. Sub Bidang Perencanaan dan Pengembangan adalah Sub Bidang Perencanaan dan Pengembangan Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.
  25. Sub Bidang Monitoring dan Evaluasi adalah Sub Bidang Monitoring dan Evaluasi Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.
  26. Sub Bidang Pelaporan adalah Sub Bidang Pelaporan Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.
  27. Unit Pelaksana Teknis yang selanjutnya disingkat UPT adalah UPT pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.
  28. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah PBB-P2 yang ada di Wilayah Kabupaten Lumajang.
  29. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah BPHTB yang ada di Wilayah Kabupaten Lumajang.

## BAB II KEDUDUKAN DAN SUSUNAN ORGANISASI

### Pasal 2

- (1) Badan Pajak dan Retribusi Daerah merupakan unsur penunjang urusan pemerintahan daerah dibidang keuangan.
- (2) Badan Pajak dan Retribusi Daerah dipimpin oleh Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.

### Pasal 3

- (1) Susunan organisasi Badan Pajak dan Retribusi Daerah terdiri atas:
  - a. Badan Pajak dan Retribusi Daerah;
  - b. Sekretariat, membawahi:
    1. Sub Bagian Penyusunan Program;
    2. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian;
    3. Sub Bagian Keuangan.
  - c. Bidang Pendataan dan Penilaian, membawahi:
    1. Sub Bidang Pendataan Dan Penilaian Pajak PBB-P2;
    2. Sub Bidang Pendataan Dan Penilaian Pajak Daerah Lainnya;
    3. Sub Bidang Pengolahan Data dan Informasi.
  - d. Bidang Pelayanan dan Penetapan, membawahi:
    1. Sub Bidang Pelayanan;
    2. Sub Bidang Penetapan;
    3. Sub Bidang Dokumentasi.

- e. Bidang Penagihan Pajak Daerah, membawahi:
    - 1. Sub Bidang Penagihan;
    - 2. Sub Bidang Pembinaan dan Sosialisasi;
    - 3. Sub Bidang Keberatan dan Banding.
  - f. Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional, membawahi:
    - 1. Sub Bidang Perencanaan dan Pengembangan;
    - 2. Sub Bidang Monitoring dan Evaluasi;
    - 3. Sub Bidang Pelaporan.
  - g. UPT Badan;
  - h. Kelompok Jabatan Fungsional.
- (2) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dipimpin oleh seorang Sekretaris yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan.
- (3) Masing-masing Bidang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f, dipimpin oleh seorang Kepala Bidang yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan.
- (4) Masing-masing Sub Bagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1, angka 2, dan angka 3, dipimpin oleh seorang Kepala Sub Bagian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Sekretaris.
- (5) Masing-masing Sub Bidang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), huruf c angka 1, angka 2, dan angka 3, huruf d angka 1, angka 2, dan angka 3, huruf e angka 1, angka 2, dan angka 3, huruf f angka 1, angka 2, dan angka 3, dipimpin oleh seorang Kepala Sub Bidang yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Bidang.

### BAB III URAIAN TUGAS DAN FUNGSI

#### Bagian Kesatu Badan Pajak dan Retribusi Daerah

##### Pasal 4

- (1) Badan Pajak dan Retribusi Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, mempunyai tugas membantu Bupati melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah dibidang keuangan.
- (2) Badan Pajak dan Retribusi Daerah dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyelenggarakan fungsi:
- a. perumusan kebijakan di bidang pajak dan retribusi daerah;
  - b. pengkoordinasian dan pengelolaan pemungutan pajak dan retribusi daerah;
  - c. pelaksanaan pembinaan pengelolaan pemungutan pajak dan retribusi daerah;
  - d. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

## Lampiran 20. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011

**PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG****PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUMAJANG  
NOMOR 4 TAHUN 2011****T E N T A N G****PAJAK DAERAH****DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI LUMAJANG,**

- Menimbang :**
- a. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka beberapa Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pajak Daerah perlu diganti.
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah.
- Mengingat :**
1. 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 Republik Indonesia Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
  4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983, tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3565) sebagaimana telah diubah untuk ketiga kalinya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740) ;
  5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3676) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia, Nomor 4355);
  7. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
  8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389 );
  9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844) ;
  10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4422);
  11. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132) ;
  12. 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) ;
  13. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966) ;
  14. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025) ;
  15. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) ;
  16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
  17. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tatacara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4488) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4652) ;
18. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578) ;
  19. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593) ;
  20. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
  21. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007, tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737) ;
  22. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Uang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4738) ;
  23. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2008, tentang Air Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4859);
  24. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
  25. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179) ;
  26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011.
  27. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 05 Tahun 1988 tentang Penyindik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Tahun 1988 Seri B Nomor 06/1988) ;
  28. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 07 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2007, Seri E Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2007 Nomor 01) ;
  29. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 35 Tahun 2007 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Lumajang (Lembaran Daerah

- Kabupaten Lumajang Tahun 2007 Nomor 35 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 21) ;
30. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 03 Tahun 2009 tentang Kewenangan Pemerintah Kabupaten Lumajang Dalam Urusan Pemerintahan Wajib dan Urusan Pemerintahan Pilihan (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2009, Nomor 03, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 02).

**Dengan Persetujuan Bersama :  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN LUMAJANG  
dan  
BUPATI LUMAJANG**

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PAJAK DAERAH.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Lumajang ;
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan Tugas Pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, selanjutnya disingkat DPRD, adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Kepala Daerah adalah Bupati Lumajang
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya,

- (2) Saat menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan obyek pajak pada tanggal 1 Januari.
- (3) Masa Pajak dimulai pada tanggal 1 Januari dan berakhir tanggal 31 Desember pada tahun berkenaan.

Pasal 82

- (1) Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP.
- (2) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subyek Pajak.

Pasal 83

- (1) Berdasarkan SPOP, Bupati menerbitkan SPPT.
- (2) Bupati dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a. SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2), tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Bupati sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
  - b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

**BAB XIII**

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**Bagian Kesatu**

**Nama, Obyek dan Subyek Pajak**

Pasal 84

Dengan Nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut Pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 85

- (1) Obyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 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.
- b. pemberian hak baru karena:
- 1). kelanjutan pelepasan hak; atau
  - 2). di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah:
- a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. hak pengelolaan.
- (4) Obyek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Obyek pajak yang diperoleh :
- a. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - b. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - c. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
  - d. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

#### Pasal 86

- (1) Subyek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

#### **Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif Pajak dan Cara Penghitungan Pajak**

#### Pasal 87

- (1) Dasar pengenaan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal ini :

**BAB XV  
PENETAPAN PAJAK DAN TATA CARA PENETAPAN**

Pasal 95

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau di bayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundangan-undangan perpajakan.
- (2) Jenis pajak yang dipungut berdasarkan Penetapan Bupati sebagaimana dimaksud ayat (1), meliputi :
  - a. Pajak Air Tanah;
  - b. Pajak Reklame; dan
  - c. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- (3) Jenis pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud ayat (1), meliputi :
  - a. Pajak Hotel;
  - b. Pajak Restoran;
  - c. Pajak Hiburan;
  - d. Pajak Penerangan Jalan;
  - e. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
  - f. Pajak Parkir;
  - g. Pajak Sarang Burung Walet; dan
  - h. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

**BAB XVI  
PEMUNGUTAN PAJAK**

**Bagian Kesatu  
Tata Cara Pemungutan**

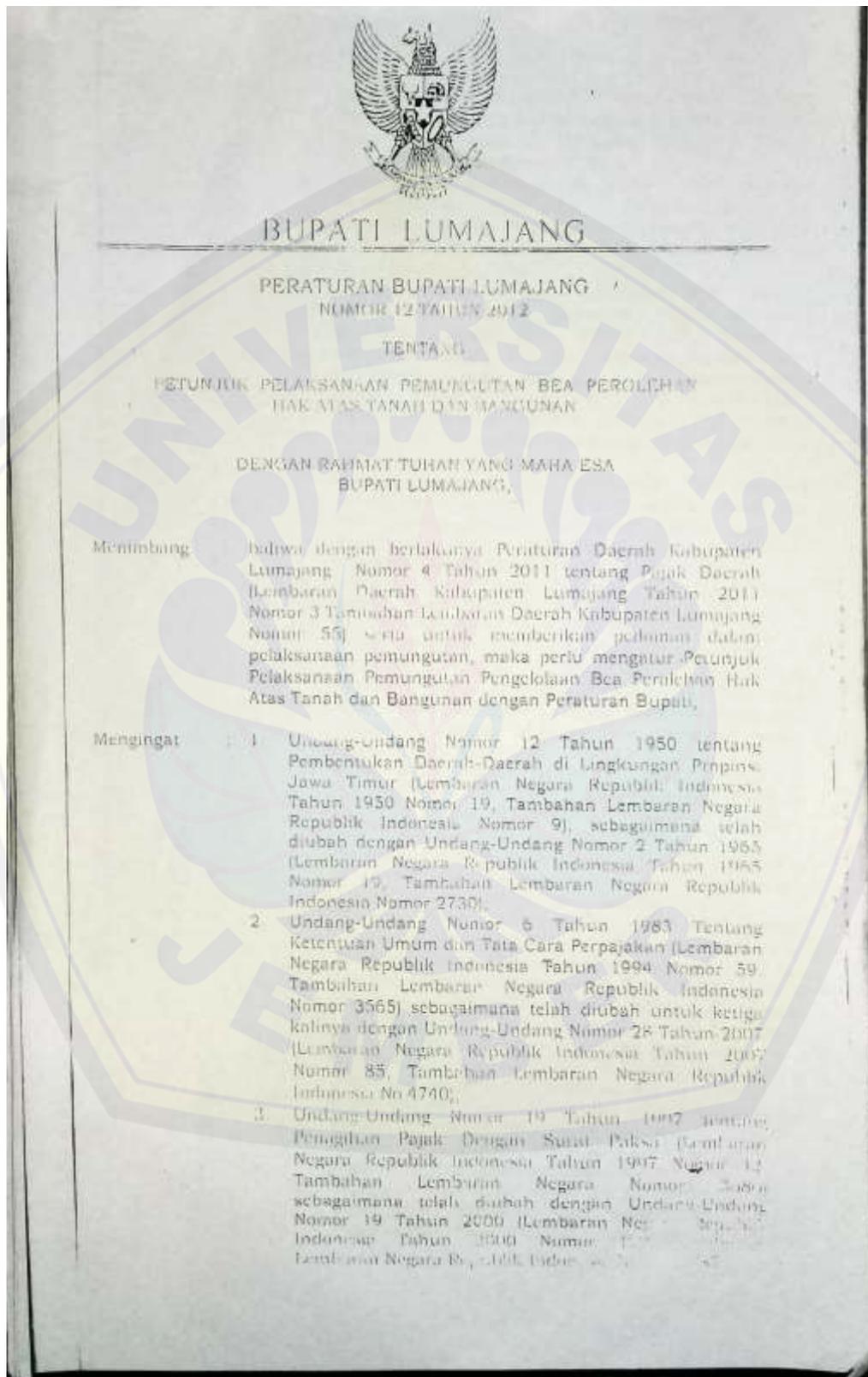
Pasal 96

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.
- (2) Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan Penetapan Bupati dibayar dengan menggunakan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (3) Dokumen lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2), berupa karcis dan nota perhitungan.
- (4) Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SPTPD, SKPDKB dan atau SKPDKBT.

Pasal 97

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan :
  - a. SKPDKB dalam hal :
    - 1). jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain pajak yang terutang tidak atau kurang di bayar;

Lampiran 21. Peraturan Bupati Lumajang Nomor 12 Tahun 2012



4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengalihan;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 578);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- (Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5161).
16. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
  17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 30 Tahun 2005 Tata Cara Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2005 Tata Cara Pemberian Imbalan Bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kepada Wajib Pajak;
  19. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91 Tahun 2006 tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
  21. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Pengurangan atau Pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang tidak benar;
  22. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 07 Tahun 2007, tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2007, Seri E Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2007 Nomor 01);
  23. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2011 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 55);
  24. Peraturan Bupati Lumajang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian dan Memanfaatkan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan

1. Daerah adalah Kabupaten Lumajang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Lumajang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan pemerintah daerah yang terdiri Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah, dan Kecamatan.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Dinas adalah unsur pelaksana pemerintah daerah di bidang pengelolaan pajak daerah.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
10. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOPTKP, adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
12. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

13. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
15. Hak Teknis Daerah, dan Kecamatan atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
16. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
17. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atau kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
18. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
19. Tukar menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterimanya.
20. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
21. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
22. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
23. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyetoran modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
24. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

25. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
26. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut.
27. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdimnya salah badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
28. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
29. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
30. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima.
31. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
32. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan.
33. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
34. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan.
35. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
36. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan oleh keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang

- memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan
37. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
  38. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangannya pelaksanaan sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
  39. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
  40. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
  41. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identifikasi objek pajak bumi dan bangunan yang mempunyai karakteristik unik, permanen dan standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi Pemerintah Desa/Kelurahan yang berlaku secara nasional.
  42. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
  43. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
  44. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
  45. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
  46. Bank Tempat Pembayaran yang selanjutnya disebut Bank adalah Bank yang ditunjuk oleh Bupati atau pejabat untuk menerima pembayaran BPH/B terutang dari Wajib Pajak.
  47. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan pengungkapan dan/atau

pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

48. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak BPHTB yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
49. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPKB adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
50. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPKBT adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
51. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
52. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPLB adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya dibayar.
53. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak BPHTB dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
54. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
55. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pembebasan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

56. Surat Perintah Pemeriksaan Pajak Daerah selanjutnya disingkat SP2PD adalah surat perintah pemeriksaan dari Dinas kepada Pemeriksa atau Tim Pemeriksa dalam hal pengajuan keberatan Pajak Daerah atau terdapat indikasi kewajiban pajak daerah yang tidak dipenuhi.
57. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
58. Laporan Hasil Pemeriksaan Pajak Daerah (LHPPD) selanjutnya disingkat LHPPD adalah Laporan Hasil Pemeriksaan Pajak Daerah BPHTB terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, keberatan pembayaran BPHTB dan indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi.
59. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atau banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
60. Kepentingan Umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.

BAH II  
DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA  
PENCIPTUNGAN PAJAK

Pasal 2

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah
  - a. jual beli, yaitu harga transaksi;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar, bilamana tukar menukar kedua belah pihak dikenakan BPHTB;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris adalah nilai pasar;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum adalah nilai pasar;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau

- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf n sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Apabila NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, besarnya NJOP Pajak Bumi dan Bangunan akan ditetapkan oleh Bupati.

#### Pasal 3

- (1) NPOPTKP BPHTB diberikan kepada setiap Wajib Pajak per tahun dengan ketentuan sebagai berikut:
- untuk perolehan hak karena waris, atau hibah/wasiat 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 waris, atau hibah/wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
  - untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
  - untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berikutnya pada tahun yang bersangkutan, dalam hal perolehan hak selain huruf a, kepada Wajib Pajak diberikan NPOPTKP sebesar Rp0 (nol rupiah).
- (2) Besaran NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Wajib Pajak untuk setiap jenis perolehan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).
- (3) Penetapan besaran NPOPTKP sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2), dilakukan dengan mempertimbangkan pajak yang harus dibayar Wajib Pajak dan potensi penerimaan daerah.

#### Pasal 4

- (1) Pengenaan BPHTB karena waris, hibah/wasiat dan pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut:
- 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang, apabila perolehan hak karena waris;
  - 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang, bilamana perolehan hak karena hibah/wasiat yang diterima orang pribadi atau badan yaitu hibah/wasiat dari orang

pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan penerima hibah wasiat, termasuk suami/istri dan hibah wasiat yang diberikan kepada badan di bidang sosial kemanusiaan kemasyarakatan.

- c. 0% (nol perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang, apabila penerima Hak Pengelolaan adalah Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
- d. 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang apabila penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf c.

- (2). Pengenaan BPHTB karena hibah dan/atau hibah wasiat selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah sebesar 100 % (seratus perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang.

#### Pasal 5

Tarif BPHTB sebesar 5% (lima perseratus).

#### Pasal 6

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 setelah dikurangi dengan NFOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

### BAB III

#### WAKTU, TEMPAT DAN TATA CARA PEMBAYARAN

#### Pasal 7

BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum :

- a. ditandatanganinya akta, dalam hal perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah;
- b. dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor yang membidangi pertanahan dalam waris dan hibah wasiat;
- c. diterbitkannya surat keputusan pemberian hak bila mana perolehan hak baru karena pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atau di luar pelepasan hak;
- d. risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara apabila perolehan hak disebabkan karena lelang.

## Pasal 8

- (1) BPHTB yang terutang dibayar di Bank atau Bendahara Penerimaan di Dinas.
- (2) Penunjukan Bank sebagai tempat Pembayaran BPHTB dilakukan dengan Keputusan Bupati atau Keputusan Pejabat.

## Pasal 9

- (1) Pejabat yang berwenang hanya dapat menandatangani akta, keputusan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa BPHTB yang wajib dibayar atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke kas daerah oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pembuktian pembayaran BPHTB ke kas daerah kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan foto kopi SSPD BPHTB yang telah diteliti oleh Dinas dengan menunjukkan asli SSPD BPHTB yang bersangkutan.
- (3) Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris, Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang Negara, Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 10

- (1) Setiap Wajib Pajak, wajib menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD BPHTB yang berlaku juga sebagai SPTPD.
- (2) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi tanda tangan dan cap PPAT/Notaris, Kepala Kantor yang membidangi lelang, Kepala Kantor bidang pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 11

- (1) SSPD BPHTB merupakan alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB terutang dan sekaligus menjadi alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pejabat yang ditunjuk.

- (2) Formulir SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Dinas oleh Wajib Pajak.
- (3) SSPD BPHTB terdiri dari 5 (lima) rangkap yaitu
  - a. lembar ke-1 : untuk Wajib Pajak ;
  - b. lembar ke-2 : untuk Dinas;
  - c. lembar ke-3 : untuk bank;
  - d. lembar ke-4 : untuk PPAT/Notaris/Kantor lelang/Kantor Pertanahan;
  - e. lembar ke-5 : untuk Dinas melalui bank.
- (4) Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD BPHTB lembar ke-1 dan lembar ke-4;
- (5) SSPD BPHTB lembar ke-2 untuk Dinas guna penelitian SSPD;
- (6) SSPD BPHTB lembar ke-3 disimpan tempat pembayaran BPHTB sebagai arsip;
- (7) SSPD BPHTB lembar ke-4 yang diterima Wajib Pajak selanjutnya disampaikan oleh Wajib Pajak kepada PPAT/Notaris/Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara/Kepala Kantor yang membidangi pertanahan;
- (8) SSPD BPHTB Lembar ke-5 disampaikan oleh bank kepada Dinas;
- (9) Wajib Pajak terasap mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan nihil atas BPHTB yang terutang nihil mengetahui PPAT/Notaris/Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi lelang negara/ Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi pertanahan;
- (10) SSPD BPHTB nihil lembar ke-2 dan ke-5 disampaikan kepada Dinas oleh Wajib Pajak ;
- (11) Penyampaian SSPD BPHTB kepada Dinas oleh Wajib Pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan;
- (12) PPAT/Notaris/Kecamatan dapat membantu Dinas dengan menyediakan SSPD BPHTB yang telah teregister oleh Dinas.

#### BAB IV PENELITIAN SSPD BPHTB

##### Pasal 12

- (1) Dinas berwenang melakukan penelitian SSPD BPHTB atas SSPD BPHTB yang sudah validasi penerimaan pembayaran SSPD ... tempat

pembayaran yang disampaikan oleh Wajib Pajak untuk keperluan penelitian SSPD.

- (2) Apabila BPHTB terutang nihil, Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSPD BPHTB ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang atau Pejabat Kantor Pelayanan Lelang/Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Penyampaian SSPD oleh Wajib Pajak untuk keperluan Penelitian SSPD BPHTB dilakukan dengan ditempi :
- fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun perolehan hak;
  - keterangan NJOP dari instansi terkait dapat menggantikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang belum terbit;
  - fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Struk ATM bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya/asli surat pernyataan sudah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (bermaterai) atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya untuk 5 tahun terakhir;
  - fotokopi kartu identitas/KTP Wajib Pajak;
  - fotokopi bukti kepemilikan tanah/bangunan atau sertifikat; dan
  - fotokopi bukti pendukung lainnya sesuai dengan jenis perolehan hak.
- (4) SPPT yang belum terbit dapat diganti dengan keterangan NJOP dari instansi yang terkait atas permohonan dari Wajib Pajak atau Dinas.
- (5) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- (6) Wajib Pajak wajib melunasi tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya.

#### Pasal 13

- (1) Penelitian SSPD BPHTB yang telah divalidasi pembayarannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), dengan cara :
- mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

- b. mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada Basis Data PBB;
- c. mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada Basis Data PBB;
- d. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOB, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar dan
- e. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena wasiat, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan.

#### Pasal 14

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan terhadap SSPD BPHTB apabila diperlukan.
- (2) Kriteria penelitian lapangan SSPD, antara lain
  - a. apabila terdapat perbedaan data antara SSPD dan SPPT PBB atau basis data PBB;
  - b. terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB;
  - c. terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dicantumkan dalam SSPD; atau
  - d. kriteria lainnya yang ditentukan oleh Pejabat.

#### Pasal 15

- (1) Dinas harus menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB dalam jangka waktu:
  - a. paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD jika tidak memerlukan penelitian lapangan SSPD;
  - b. paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD BPHTB jika memerlukan penelitian lapangan SSPD;
- (2) Apabila berdasarkan penelitian dan/atau penelitian lapangan SSPD BPHTB terbukti BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang telah disetor oleh Wajib Pajak, maka Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut dengan menggunakan SSPD yang memuat kekurangan pembayaran BPHTB terutang yang harus dilunasi.
- (3) Apabila terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pejabat menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB paling

untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.

- (3) Sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, yaitu:
- sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan, jika Wajib Pajak membetulkan sendiri SSPD BPHTB yang mengakibatkan utang pajak menjadi lebih besar sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan, dihitung sejak berakhirnya penyampaian SSPD BPHTB sampai dengan tanggal pembayaran karena pembetulan SSPD BPHTB;
  - sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan, jika pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran, dihitung sejak jatuh tempo sampai dengan diterbitkannya STPD untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

#### Pasal 22

- SKPKB, SKPKBT, SKPDN, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak;
- Pajak yang terutang berdasarkan SKPKB, SKPKBT, SKPDN, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak;
- Jumlah pajak yang terutang sebagaimana pada ayat 1 (satu) yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### BAB VI KEBERATAN DAN BANDING

#### Pasal 23

- Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang berwenang atas suatu:
  - SKPKB;
  - SKPKBT;
  - SKPDLB; dan
  - SKPDN.
- Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak disertai alasan-alasan yang jelas yaitu didukung data atau bukti bahwa jumlah BPHTB yang terutang atau

lebih bayar yang ditetapkan oleh Dinas tidak benar dengan melampirkan:

- a. fotokopi SSPD BPHTB;
  - b. asli SKPKDB/SKPKDBT/SKPDLB/SKPDN;
  - c. fotokopi akta/Risalah Lelang/Surat Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim
  - d. fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/identitas lain,
  - e. fotokopi SPPT PBB pada saat tahun transaksi berlangsung.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Wajib Pajak, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat dilakukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4), tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda buku penerimaan surat keberatan.
- (7) Pejabat wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak apabila diminta Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan.
- (8) Pejabat melakukan pemeriksaan sederhana terhadap pengajuan keberatan oleh Wajib Pajak, yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan.
- Pasal 24
- (1) Bupati atau pejabat yang berwenang dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
  - (2) Sebelum Surat Keputusan diterbitkan Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
  - (3) Keputusan Bupati atau pejabat yang berwenang atas keberatan dapat berupa menerima selisihnya atau selangsiu menolak, atau meniadakan pajak yang terutang.

- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlampaui dan Bupati atau pejabat yang berwenang tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

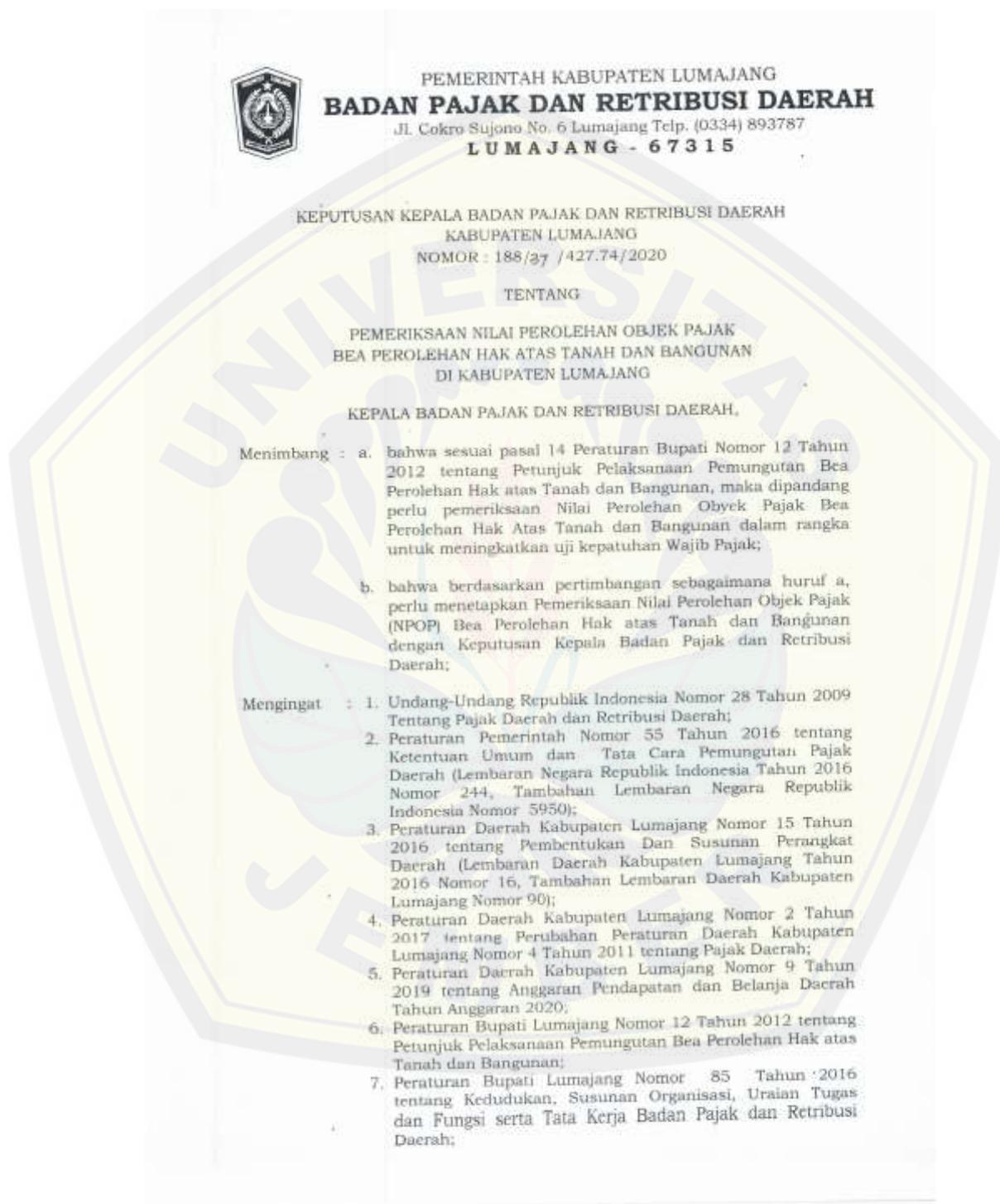
#### Pasal 25

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggulangi kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.

#### Pasal 26

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLE.
- (3) Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan bilamana keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian.
- (4) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan bilamana Wajib Pajak mengajukan permohonan banding.
- (5) Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan putusan banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan bilamana permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian.

Lampiran 22. Keputusan Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 188/37/427.74/2020



8. Peraturan Bupati Lumajang Nomor 98 Tahun 2019 tentang Penjabaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2020.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

- KESATU** : Pemeriksaan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lumajang.
- KEDUA** : Pemeriksaan NPOP sebagaimana dimaksud dikum Kesatu merupakan pemeriksaan yang dilaksanakan oleh Badan atas kebenaran NPOP sesuai dengan tahun terutangnya pajak dan kelengkapan dokumen pendukungnya.
- KETIGA** : Pemeriksaan NPOP BPHTB secara teknis dilakukan oleh Tim Pemeriksa NPOP yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan dan pelaksanaannya berdasarkan Standart Operasional Prosedur (SOP), sebagaimana terlampir.
- KEEMPAT** : Dalam hal tidak ditemukan data dan/atau bukti yang tidak lengkap/tidak wajar, pemeriksaan NPOP BPHTB dilakukan dengan pemeriksaan kantor dan/atau lapangan :
1. Pemeriksaan kantor dilakukan dengan melakukan identifikasi lokasi di peta digital dan harga transaksi/nilai pasar di daerah sekitar obyek pajak dalam data base sebagai data pembandingan
  2. Pemeriksaan Lapangan dilakukan :
    - a. apabila harga yang tercantum dalam SSPD terlalu rendah/tidak sesuai dengan harga transaksi/nilai pasar sebagaimana yang sudah terjadi dalam proses transaksi;
    - b. Mencari informasi data harga transaksi/nilai pasar dengan cara :
      - 1) menggali informasi dari Wajib Pajak, pihak perangkat desa, tetangga disekitaran obyek pajak;
      - 2) menggali informasi harga melalui benner/brosur dll.
    3. Pemeriksaan Lapangan Ulang dilakukan apabila:
      - a. kesalahan obyek pajak (lokasi, ukuran);
      - b. permintaan Wajib Pajak.
- KELIMA** : Pemeriksaan NPOP BPHTB dilaksanakan dengan cara menilai/mengukur kewajaran dari nilai perolehan dengan berdasarkan;
- a. Data lain yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. Data base harga transaksi/nilai pasar yang terekam dalam rekaman pembayaran BPHTB;
  - c. Nilai Jual Objek PBB-P2.
- KEENAM** : a. Cara menilai/mengukur kewajaran harga transaksi tanah dan bangunan untuk jual beli kurang lebih 80% dari harga transaksi yang wajar.  
b. Cara menilai/mengukur kewajaran harga transaksi tanah dan bangunan untuk perumahan baru non subsidi menyesuaikan dengan harga pada brosur.

- c. Cara menilai/mengukur kewajaran nilai pasar tanah dan bangunan untuk hibah selain hubungan keluarga sedarah lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah diberikan harga 70% dari harga pasar.
- d. Cara menilai/mengukur kewajaran nilai pasar tanah dan bangunan untuk waris, APHB, dan hibah dengan hubungan keluarga sedarah lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah diberikan harga 60% dari harga pasar.

**KETUJUH** : a. Wajib Pajak dapat memberikan tanggapan atas NPOP BPHTB yang tercantum dalam surat pemberitahuan hasil pemeriksaan dan sebagaimana dimaksud.

b. Tanggapan atas hasil pemeriksaan NPOP Wajib Pajak dapat diberikan pengurangan dengan klasifikasi:

1. Untuk transaksi jual beli maksimal 30% (tiga puluh persen);
2. Untuk APHB dan hibah selain hubungan keluarga sedarah lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah maksimal 35 % (tiga puluh lima persen).

**KEDELAPAN** : Harga transaksi/nilai pasar tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan BPHTB yang ada dalam aplikasi SIMBPHTB diperbarui maksimal dua kali dalam 1 (satu) tahun.

**KESEMBILAN** : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini akan diadakan perubahan sebagaimana mestinya

Ditetapkan : di Lumajang  
Pada tanggal : 2 Maret 2020

KEPALA  
BADAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH  
KABUPATEN LUMAJANG

  
HART SUSIATI, SH.  
NIP. 19670923 199302 2 001

**STANDART OPERASIONAL PROSEDUR (SOP) PEMERIKSAAN LAPANGAN SIMPHTB**

No	Kegiatan	PELAKSANA					METU BAKU			
		Bidang Pelayanan	Staf Bidang Pendaftaran dan Penilaian Pajak Lainnya	Perangko Dasa, WP, Pengad. Pegawai PPAU/PPATS	Masyarakat sekitar objek	Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Penilaian Pajak Lainnya	Kepala Bidang Pendaftaran dan Penilaian Pajak Lainnya	Kelengkapan	Waktu	Das. Pat
1.	Menerima pengajuan SPTPD (Cetak atau online)	Apresiasi terbalik						Komputer	5 menit	Das. pengajuan SPTPD
2.	Membaca pengajuan SPTPD		Mencatat bentuk Persewaan Lapangan/Verlap					Komputer	10 menit	Das. pendaftaran SPTPD
3.	Konfirmasi bentuk objek pajak ke pemangku desa / kepala pajak / kepala pengurus masjid / pembantu sekretaris RT/RW Persewaan/Objek Pajak, termasuk objek pajak atau rumah kedai objek Pajak SPTPD yang terdapat di lingkungan sekitarnya			Konfirmasi Objek Pajak	Memoni Kifrenasi SPOD SPTPD			Formulir SPTPD (Cetak)	30 menit	Das. Objek Pajak dan Kifrenasi yang terkait dengan Objek Pajak

**STANDART OPERASIONAL PROSEDUR (SOP) PEMERIKSAAN LAPANGAN SIMPHTB**

No	Kegiatan	PELAKSANA					METU BAKU			
		Bidang Pelayanan	Staf Bidang Pendaftaran dan Penilaian Pajak Lainnya	Perangko Dasa, WP, Pengad. Pegawai PPAU/PPATS	Masyarakat sekitar objek	Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Penilaian Pajak Lainnya	Kepala Bidang Pendaftaran dan Penilaian Pajak Lainnya	Kelengkapan	Waktu	Das. Pat
4.	Mengunjungi pemuka objek pajak							Kantong, dan Kertas	10 menit	Gambar
5.	Meyasur dan pemantauan tempat masa sewa rumah (sewa hotel) sertifikat lapangan							Komputer	20 Menit	Laporan Verlap
6.	Membuatkan hasil verifikasi lapangan SPTPD ke Kantor					Meyasur lapangan verlap		Laporan Verlap	10 Menit	Hasil Laporan verlap
7.	Membuatkan pengisian hasil verifikasi lapangan SPTPD		Menginput hasil verlap					Laporan Verlap	10 Menit	Hasil Laporan verlap

by KEMENDAGRI/REGISTRATION AND REGISTRATION UNIT

  
 Kepala Bidang  
 SPTPD  
 10/10/2023 10:00:00

Lampiran 23. Surat Edaran Nomor 4687/UN25/LL/2020 tentang pencegahan covid-19



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER

Jalan Kalimantan 37 Kampus Tegal Boto Kotak Pos 159 Jember 68121  
Telepon 0331 - 330224, 334267, 337422, 333147 • Faximile 0331 - 339029  
Laman [www.unej.ac.id](http://www.unej.ac.id)

SURAT EDARAN  
NOMOR: 4687 /UN25/LL/2020  
TENTANG  
PENCEGAHAN COVID-19

Yth. :

1. Para wakil Rektor;
2. Dekan Fakultas;
3. Direktur Pascasarjan;
4. Ketua Lembaga;
5. Kepala UPT ;
6. Kepala Biro  
di lingkungan Universitas Jember

Berdasarkan hasil keputusan rapat pimpinan di lingkungan Universitas Jember yang dilaksanakan tanggal 16 Maret 2020, bahwa dalam upaya meningkatkan kewaspadaan, pencegahan, dan pengendalian COVID-19 di lingkungan Universitas Jember, dengan ini Pimpinan Universitas Jember telah menetapkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Meminta seluruh warga Universitas Jember (dosen, mahasiswa dan tenaga kependidikan) tetap melaksanakan kegiatan akademik secara daring, dengan menyiapkan materi/bahan perkuliahan, tugas, kuis dan menggunakan fasilitas forum atau *chat*.
2. Melaksanakan kegiatan perkuliahan secara daring melalui MMP terhitung mulai tanggal 16 Maret 2020 s.d. 31 Maret 2020, dengan ketentuan :
  - a. Bagi dosen yang baru pertama kali melaksanakan kuliah daring, perkuliahan dilakukan di dalam kelas dipandu oleh Tim Fakultas atau LP3M.
  - b. Tim Fakultas atau LP3M mendapatkan surat tugas dari Dekan atau Universitas.
3. Setiap dosen diberikan keleluasaan dalam mengembangkan aktifitas untuk memenuhi capaian Pembelajaran (CP) mata kuliah yang pelaksanaannya disiapkan rambu/panduan kegiatan dalam MMP.
4. Pelaksanaan kegiatan pembelajaran dipantau oleh Pimpinan Fakultas bersama GPM.
5. Pelaksanaan kegiatan praktikum di tunda atau diganti dengan media lain yang dapat memvisualisasi konsep dan teori berupa simulasi atau *video*, *streaming* dan sejenis lainnya.
6. Pelaksanaan ujian, tes, dan kuis dilaksanakan secara daring melalui MMP.
7. Ujian skripsi tetap dapat dilaksanakan di fakultas/jurusan/prodi masing-masing.
8. Penilaian dapat dilaksanakan melalui MMP, dan dapat diperbaiki penilaiannya jika komponen yang dinilai belum lengkap (praktikum, KKL dan lainnya).

9. Kegiatan penelitian yang dilakukan secara berkelompok atau kegiatan yang memerlukan kegiatan pendukung, seperti survei, wawancara, dan lain-lain agar dijadwal ulang.
10. Kegiatan penelitian secara mandiri atau simulasi *in silico* dapat dilaksanakan.
11. Kegiatan yudisium dapat dilaksanakan secara terbatas melalui rapat senat dan hasilnya diumumkan.
12. Kegiatan kemahasiswaan berupa kunjungan ke luar atau kegiatan di luar kampus agar dijadwal ulang.
13. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dan KKN agar dijadwal ulang.
14. Kegiatan wisuda agar dijadwal ulang.
15. Menangguhkan perjalanan dinas ke luar negeri untuk kepentingan yang dapat ditunda, terutama di negara-negara terdampak COVID-19.
16. Menunda kegiatan-kegiatan baik yang diselenggarakan dalam skala nasional atau internasional dan mengundang banyak tamu/peserta dari luar daerah maupun luar negeri.
17. Dalam rangka menjaga lingkungan kampus, bagi fakultas rumpun ilmu kesehatan agar melakukan kegiatan sosialisasi kesehatan antisipatif terhadap penyebaran COVID-19.
18. Kepada Fakultas MIPA, Fakultas Farmasi dan Fakultas Teknik (Teknik Lingkungan dan Teknik Kimia) agar bekerja sama mempersiapkan bahan desinfektan atau bahan lain yang diperlukan untuk kebersihan kampus.
19. Terkait protokol penanganan COVID-19 dapat diunduh pada laman berikut ini:
  - a. Protokol Pemerintah untuk Covid-19: <http://ksp.go.id/pemerintah-terbitkan-protokol-kesehatan-penanganan-covid-19/index.html>
  - b. Protokol Kesehatan: <http://ksp.go.id/wp-content/uploads/2020/03/Protokol-Kesehatan-COVID-19.pdf>
  - c. Protokol Komunikasi: <http://ksp.go.id/wp-content/uploads/2020/03/Protokol-Komunikasi-COVID-19.pdf>
  - d. Protokol Pengawasan Perbatasan: <http://ksp.go.id/wp-content/uploads/2020/03/Protokol-Perbatasan-COVID-19.pdf>
  - e. Protokol Area Pendidikan: <http://ksp.go.id/wp-content/uploads/2020/03/Protokol-Area-Institusi-Pendidikan-COVID-19.pdf>
  - f. Protokol Area Publik dan Transportasi: <http://ksp.go.id/wp-content/uploads/2020/03/Protokol-Area-dan-Transportasi-Publik-COVID-19.pdf>

Surat edaran ini diterbitkan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya dan selanjutnya akan dievaluasi kembali.

Jember, 16 Maret 2020

Rektor,



## Lampiran 24 Surat Penarikan Mahasiswa Magang



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
Jalan Kalimantan-Kampus Tegalboto Telp. Fax. (0331) 335585 Jember  
Email: fisip@unej.ac.id Telp (0331/332736)

Jember, 16 Maret 2020

Nomor : 1182/UN25.1.2/SP/2020  
Sifat : Penting  
Lampiran : Satu berkas  
Hal : Penarikan Mahasiswa Magang

**Yth.**  
**Kepala Kantor/ Instansi**  
**Di tempat**  
**(terlampir)**

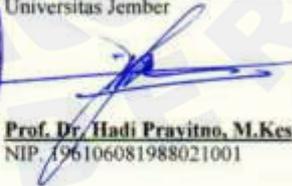
Dengan hormat,

Menindak lanjuti Surat Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Indonesia Nomor: 35492/A.A5/HK/2020 tentang Pencegahan penyebaran Corona Virus Disease (COVID-19), Surat Edaran Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan nomor 3 Tahun 2020 tanggal 09 Maret 2020 tentang pencegahan Corona Virus Disease (COVID-19), Surat Edaran Rektor Universitas Jember Nomor:4687/UN25/LL/2020 tentang pencegahan COVID-19, Surat Edaran Gubernur Jawa Timur Nomor:443/4146/201.3/2020 tentang peningkatan Kewaspadaan COVID19, dengan ini kami menyampaikan maksud dan tujuan untuk:

1. Melakukan penarikan mahasiswa magang DIII Perpajakan Universitas Jember angkatan 2017 di Instansi bapak/ ibu mulai tanggal 16 Maret 2020.
2. Dalam hal penggalan informasi data untuk tugas ahir belum lengkap, mohon diperkenankan dikemudian hari setelah fase *lock off* sebagai tindakan pencegahan COVID-19, mahasiswa kami untuk diizinkan melengkapi data sebagai syarat penyusunan Tugas Ahir
3. Kami akan menjaga etika akademik dan kerahasiaan dalam pemanfaatan informasi dari instansi bapak.

Demikian surat ini kami buat, atas perhatian dan kerjasama yang Bapak/Ibu berikan kami ucapkan terimakasih.

  
Penjabat Dekan,  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Jember

  
**Prof. Dr. Hadi Pravitno, M.Kes**  
NIP. 196106081988021001