



**TATA CARA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK DAN
PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHADAP PEMBAGIAN
HAK BERSAMA BERASAL DARI WARIS
PADA KANTOR PERTANAHAN
BANYUWANGI**

*(Procedures for Registration Transfer of Rights and the Imposition of Purchase Fees of Land
and Building Obtained from Heritage Distribution at Land Office of Banyuwangi)*

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

Oleh:

**Septa Lukman Andes
NIM 120903101036**

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

2015



**TATA CARA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK DAN
PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHADAP PEMBAGIAN
HAK BERSAMA BERASAL DARI WARIS
PADA KANTOR PERTANAHAN
BANYUWANGI**

*(Procedures for Registration Transfer of Rights and the Imposition of Purchase Fees of Land
and Building Obtained from Heritage Distribution at Land Office of Banyuwangi)*

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya
Program Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember

Oleh:
Septa Lukman Andes
NIM 120903101036

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2015**

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberi karunia dan rahmat-Nya kepada penulis , sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata ini yang dipersembahkan untuk :

1. Ibunda Sri Lisda dan Ayahanda Suyono yang selalu memberikan dukungan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata ini;
2. Guru - guru saya sejak Taman Kanak-Kanak sampai dengan Perguruan Tinggi yang telah memberikan ilmunya kepada penulis;
3. Almamater Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

MOTTO

“Bhumibhakti Adhiguna”

(Badan Pertanahan Nasional)



PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

nama : Septa Lukman Andes

NIM : 120903101036

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak dan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pembagian Hak Bersama Berasal Dari Waris Pada Kantor Pertanahan Banyuwangi” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan di institusi manapun, dan buku karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 6 April 2015

Yang Menyatakan,

Septa Lukman Andes
NIM 120903101036

PERSETUJUAN

Telah disetujui Laporan Hasil Praktek Kerja Nyata Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

nama : Septa Lukman Andes
NIM : 120903101036
jurusan : Ilmu Administrasi
program studi : Diploma III Perpajakan
judul

“Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak dan Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pembagian Hak Bersama Berasal dari Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi”

Jember, 6 April 2015

Menyetujui

Dosen Pembimbing,

Drs. Suhartono, M.P
NIP 196002141988031002

PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul “Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak dan Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pembagian Hak Bersama Berasal dari Waris Pada Kantor Pertanahan Banyuwangi” telah diuji dan disahkan pada:

hari, tanggal : Senin, 6 April 2015

tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Tim Penguji:

Ketua,

Dr. Edy Wahyudi, S. Sos, M.M.
NIP 197508252002121002

Sekretaris,

Anggota,

Drs. Suhartono, M.P.
NIP 196002141988031002

Dra. Inti Wasiati, M.M.
NIP 195307311980022001

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik

Universitas Jember

Prof. Dr. Hary Yuswadi, M.A.
NIP 195207271981031003

RINGKASAN

Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak dan Pengenaan Bea erolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pembagian Hak Bersama Berasal dari Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi; Septa Lukman Andes, 120903101036; 2015: 65 Halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Pemerintah Daerah diberikan kebebasan dalam melaksanakan Anggaran Perencanaan dan Belanja Daerah (APBD) dan menggali sumber-sumber keuangan daerah berdasarkan Undang-Undang No.28 tahun 2009. Salah satu cara yang ditempuh adalah dengan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang bersumber dari hasil perusahaan milik daerah dan pajak daerah salah satunya yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam setiap tahunnya, penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Banyuwangi terus mengalami peningkatan seiring meningkatnya kegiatan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan.

Kegiatan Praktek Kerja Nyata meliputi: (1) Membantu tugas administrasi perkantoran, (2) Mempelajari Materi yang terkait dengan Pajak Daerah khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak BPHTB dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, pembayaran BPHTB terutang berdasarkan atas kehendak masing-masing wajib pajak, karena wajib pajak akan terutang BPHTB pada saat dibuat dan ditandatangani akta tanah ketika akan mendaftar peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Pelaporan BPHTB pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas pembagian hak bersama dengan melampirkan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB). Sebelum dilakukan peralihan hak, harus dilakukan pemisahan hak terlebih dahulu dari hak milik bersama menjadi hak milik perorangan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul “Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak dan Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pembagian Hak Bersama Berasal dari Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi”. Laporan ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Diploma III Perpajakan guna memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada Progam Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Jember.

Penyusunan laporan praktek kerja nyata ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof.Dr. Hary Yuswadi, M.A , selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Dr. Edy Wahyudi, S.Sos., M.M, selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Drs. Sugeng Iswono, M.A, selaku Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Drs. Suhartono, M.P, selaku Dosen Pembimbing Laporan yang telah membantu memberikan saran dan petunjuk untuk penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata ini;
5. Aryo Prakoso, SE., M.S.A. ,Ak, selaku Dosen Supervisi yang telah memberikan saran dan petunjuk selama kegiatan Praktek Kerja Nyata;
6. Drs. Sutrisno, M.Si, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan saran selama masa aktif perkuliahan.;
7. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Jember;

8. Cahyaningrum, S.H selaku Kepala Urusan Umum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi;
9. Wardojo, A.Ptnh selaku Kepala Sub Seksi Peralihan Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi;
10. Yahya, S.H, Sutomo, S.H dan Agus Nurhakim beserta seluruh staf Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi yang sudah memberikan data-data sebagai penunjang penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata (PKN) serta memberikan petunjuk untuk penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata;
11. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan laporan ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, kritik dan saran yang konstruktif penulis terima dengan senang hati demi kesempurnaan penulisan karya ilmiah selanjutnya. Penulis berharap semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi pembaca khususnya untuk menambah pengetahuan dalam bidang perpajakan.

Jember, 25 Maret 2015

Penulis

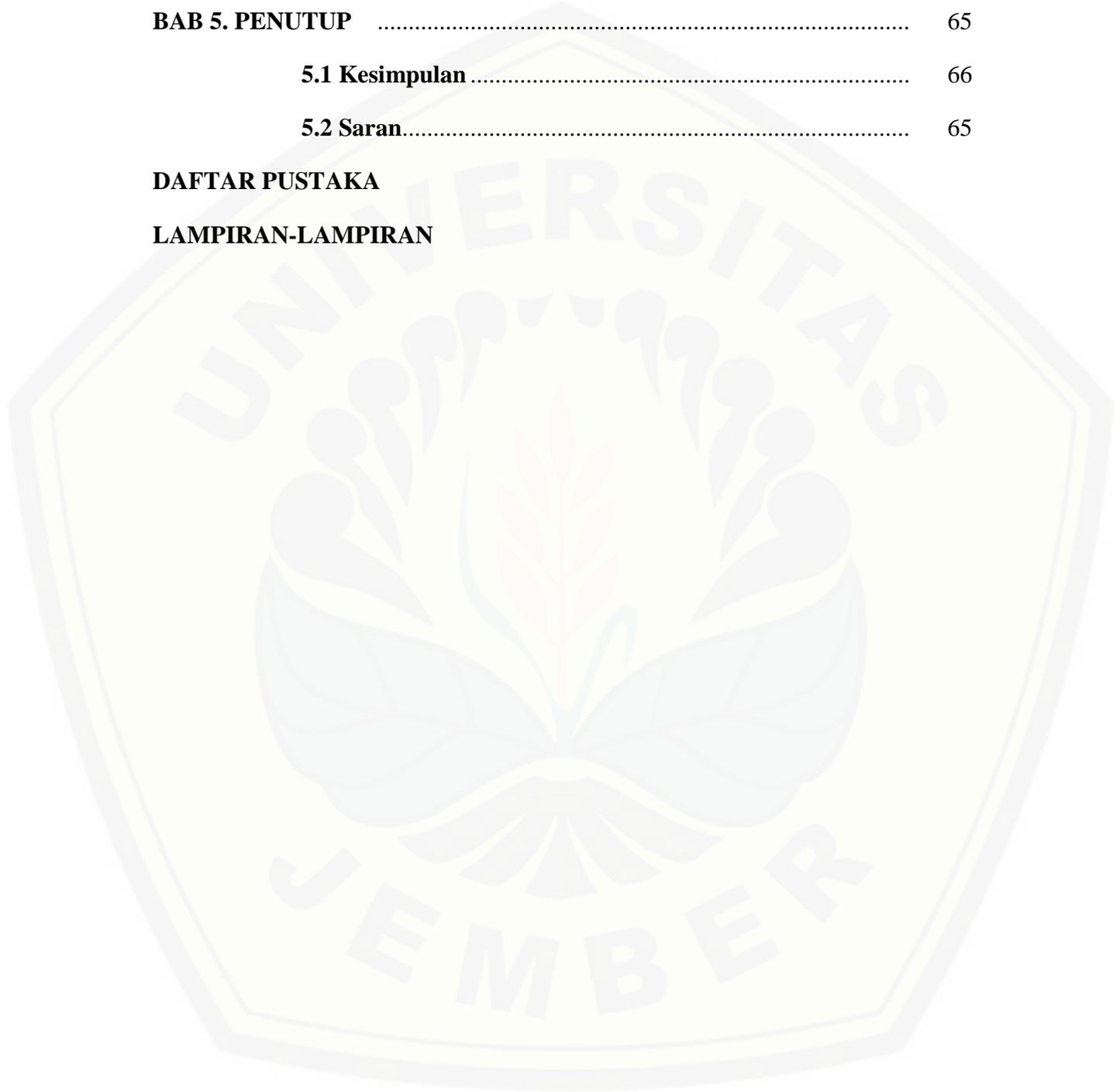
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
RINGKASAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR BAGAN	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata	5
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata.....	5
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata.....	6
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Definisi dan Unsur Pajak	7
2.1.1 Pengertian Pajak.....	7

2.1.2 Fungsi Pajak.....	7
2.1.3 Dasar Teori Pemungutan Pajak.....	8
2.1.4 Pengelompokan Pajak.....	9
2.1.5 Pelaksanaan Pungutan Pajak.....	10
2.2 Pajak Daerah.....	13
2.2.1 Pengertian Pajak Daerah.....	13
2.2.2 Jenis Pajak Daerah.....	14
2.2.3 Dasar Pengenaan Pajak Daerah.....	15
2.2.4 Pemungutan Pajak Daerah.....	16
2.3 Bea Perolehan Hk atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ...	20
2.3.1 Pengertian dan Istilah BPHTB.....	20
2.3.2 Objek Pajak BPHTB.....	22
2.3.3 Subjek Pajak BPHTB.....	25
2.3.4 Dasar Pengenaan, Tarif, Perhitungan BPHTB.....	25
2.3.5 Saat Terutang BPHTB.....	27
2.3.6 Pelaporan BPHTB.....	28
2.4 Akuntansi Pajak.....	29
2.4.1 Pengertian Akuntansi Pajak.....	29
2.4.2 Fungsi Akuntansi Pajak.....	29
2.5 Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak.....	30
2.5.1 Pengertian dan Objek Pendaftaran.....	30
2.5.2 Ketentuan Peralihan Hak.....	31
BAB 3. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	33

3.1 Sejarah Singkat Kantor Badan Pertanahan Nasional	
Banyuwangi	33
3.1.1 Sejarah.....	33
3.1.2 Visi dan Misi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Banyuwangi	33
3.1.3 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi.....	34
3.1.4 Struktur Organisasi.....	35
3.1.4 Deskripsi Jabatan	37
BAB 4. PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA	49
4.1 Deskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	49
4.2 Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	50
4.2.1 Lokasi Praktek Kerja Nyata	50
4.2.2 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.....	50
4.3 Kegiatan Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	51
4.3.1 Kegiatan yang dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata	51
4.3.2 Kegiatan Setelah Praktek Kerja Nyata	55
4.4 Hasil Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	55
4.4.1 Jenis Perolehan Hak.....	55
4.4.2 Prosedur Pemisahan Hak	56
4.4.3 Prosedur Peralihan Hak.....	59
4.4.4 Pengenaan BPHTB.	61

4.4.5 Kelebihan dan Kekurangan Pemungutan BPHTB.....	63
BAB 5. PENUTUP	65
5.1 Kesimpulan	66
5.2 Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

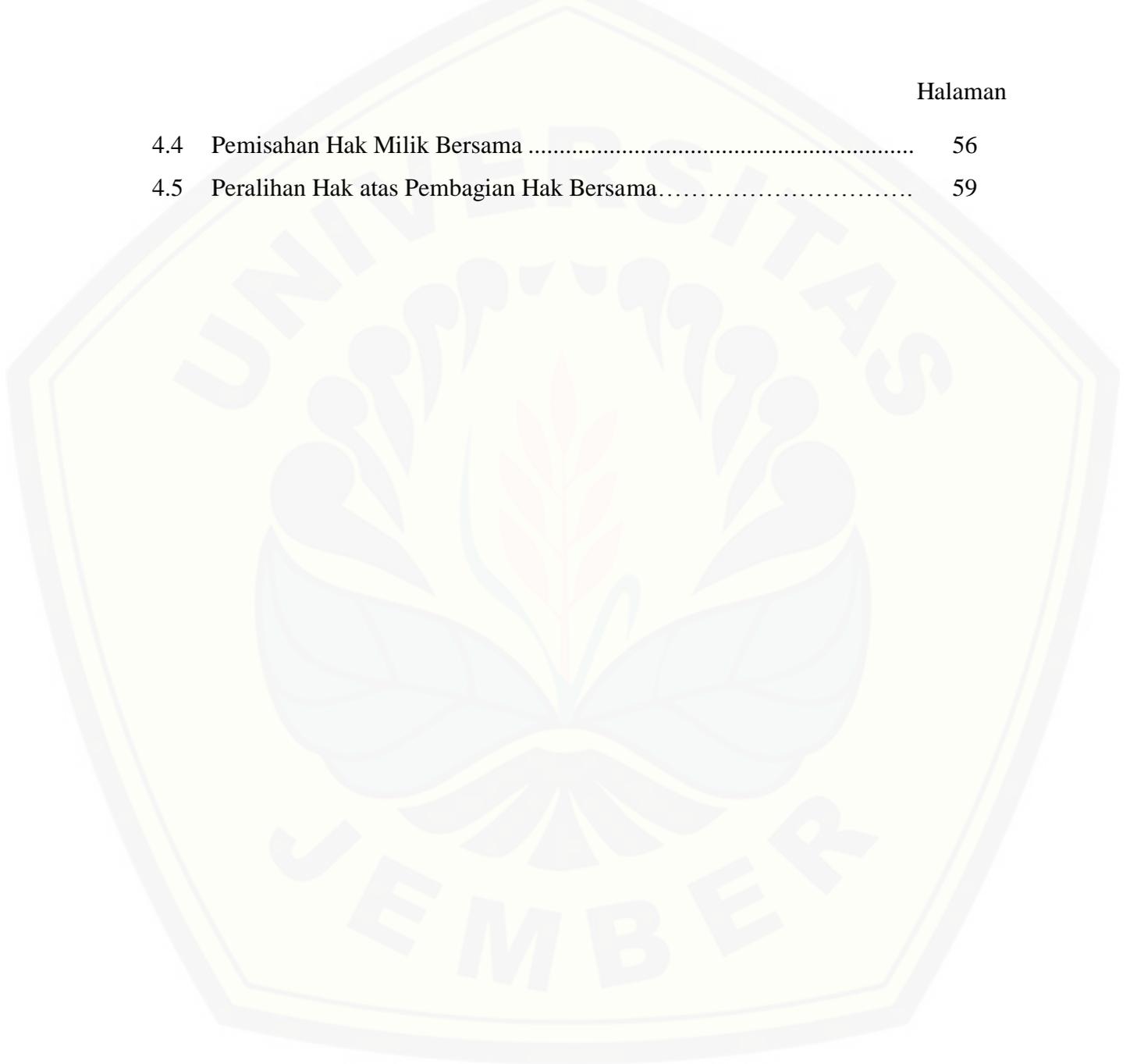


DAFTAR TABEL

	Halaman
3.1.4 Struktur Organisasi.....	36
4.1 Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata.....	49
4.2 Kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN).....	55
4.3 Perolehan Hak.....	55

DAFTAR BAGAN

	Halaman
4.4 Pemisahan Hak Milik Bersama	56
4.5 Peralihan Hak atas Pembagian Hak Bersama.....	59



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Permohonan Praktek Kerja Nyata
2. Surat Balasan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember
3. Surat Tugas Untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata
4. Surat Tugas Dosen Supervisi
5. Surat Tugas Untuk Dosen Pembimbing menyelesaikan Laporan Hasil Praktek Kerja Nyata
6. Form Bimbingan
7. Daftar Nilai
8. Daftar Hadir di Kantor Petanahan Kabupaten Banyuwangi
9. Undang-Undang No. 16 Tahun 2009
10. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009
11. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000
12. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
13. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi No. 8 Tahun 2010
14. Form Permohonan Pemecahan/Pemisahan Bidang Perorangan
15. Form Permohonan Pengukuran
16. Form Permohonan Peralihan Hak atas Tanah dan Satuan Rumah Susun
17. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)
18. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB)
19. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPT PBB)
20. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan memenuhi kebutuhan negara guna menjadikan masyarakat yang adil dan makmur, serta melaksanakan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, membutuhkan sumber penerimaan untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Kebutuhan akan sumber penerimaan yang besar membuat pemerintah tidak hanya mengandalkan penerimaan dari sektor Sumber Daya Alam (SDA) saja, mengingat adanya keterbatasan dalam penggunaan SDA tersebut. Maka dari itu, Indonesia menerapkan pengenaan pajak terhadap barang atau jasa tertentu sebagai salah satu sumber penerimaan negara yang diberlakukan sejak tahun 1945 yang didasarkan pada pasal 23A UUD 1945.

Pajak merupakan 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 bagi kemakmuran rakyat (UU No. 16 Tahun 2009). Dalam pengelolaannya, pemerintah menyerahkan kepada Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang merupakan salah satu direktorat jenderal yang berada dibawah naungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Seiring bertambahnya waktu, pemerintah dalam hal ini melakukan perluasan atau penambahan objek pajak baru. Begitu pun dalam pengelolaannya, pajak tidak hanya dikelola oleh pemerintah pusat (DJP), namun ada pelimpahan wewenang kepada pemerintah daerah untuk mengelola jenis pajak tertentu, yang selanjutnya disebut sebagai pajak daerah. Kebutuhan pemerintah daerah untuk pembiayaan dalam pelaksanaan tugas dan pembangunan senantiasa memerlukan sumber

penerimaan yang dapat diandalkan. Kebutuhan ini semakin dirasakan sejak diterapkannya otonomi daerah, yaitu per tanggal 1 januari 2001. Dengan adanya otonomi daerah, pemerintah daerah didorong untuk dapat berkreasi untuk memaksimalkan penerimaan daerah. Dari berbagai alternatif sumber penerimaan yang mungkin dapat dipungut oleh pemerintah daerah, pajak dan retribusi daerah menjadi salah satu sumber penerimaan yang dapat dikembangkan dan disesuaikan dengan kondisi di setiap daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah harus berupaya untuk mengoptimalkan potensi penerimaan pajak di daerahnya untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

Pajak daerah merupakan pungutan daerah yang menurut peraturan yang ditetapkan guna pembiayaan pengeluaran daerah. Berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terdapat 5 jenis Pajak Provinsi dan 11 jenis Pajak Daerah. Menurut Mardiasmo (2011:13) Pajak daerah dibagi menjadi 2 yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten. Pajak Provinsi terdiri dari Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok, sedangkan 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 Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Salah satu pajak daerah kabupaten/kota yang memberikan kontribusi cukup besar terhadap penerimaan daerah adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), mengingat kegiatan pengakuan hak atau pun peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang tinggi di hampir seluruh wilayah kabupaten/kota di Indonesia. Menurut Siahaan (2010:579) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan

atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak 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. BPHTB merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang baru diterapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Kebutuhan masyarakat akan tersedianya tanah sebagai tempat untuk beraktivitas sehari-hari maupun tempat untuk melaksanakan kegiatan perekonomian sangat tinggi, namun tidak berbanding lurus dengan jumlah tanah yang tersedia. Begitu pun dengan kegiatan pembangunan nasional yang berkembang pesat sudah pasti membutuhkan lahan atau tanah sebagai tempat untuk merealisasikan program pemerintah tersebut. Dalam hal ini, yang dapat dilakukan untuk bisa memiliki tanah adalah dengan transaksi pemindahtanganan kepemilikan tanah dari pihak satu ke pihak yang lain atau biasa disebut dengan pralihan hak yang dapat terjadi melalui beragam cara, salah satunya adalah pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yang termasuk dalam perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, yang dimaksud dengan 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. Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah berpindahnya kepemilikan tanah dari pihak satu kepada pihak yang lain sebelum dilakukan peralihan hak, sedangkan yang dimaksud dengan peralihan hak adalah perubahan nama pemegang hak atas tanah sebagai kelanjutan dari pemindahan hak. Masyarakat umum menyebut pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan ini dengan istilah pembagian hak bersama dimana satu bidang tanah yang dimiliki secara bersama-sama akan dibagi kepada masing-masing pemegang haknya. Tanah yang dimiliki bersama tersebut dapat berasal dari warisan, hibah, ataupun jual beli.

Sejauh ini, yang sering terjadi adalah pembagian hak bersama yang berasal dari waris. Peristiwa ini terjadi apabila tanah dan/atau bangunan yang berasal dari warisan tersebut berada pada satu bidang tanah yang tidak terpisah-pisah, sedangkan ahli warisnya lebih dari satu orang. Maka, prosedur yang harus dilakukan jika salah satu ahli waris hendak melakukan peralihan hak dari hak bersama menjadi hak milik atas nama pribadi adalah dengan pemisahan bidang tanah terlebih dahulu, kemudian diajukan permohonan peralihan hak kepada Kantor Pertanahan.

Sampai saat ini, jumlah penduduk Indonesia masih sangat tinggi khususnya yang berdomisili di Kabupaten Banyuwangi. Dalam satu keluarga dapat terdiri dari beberapa anak yang kelak akan menjadi ahli waris dari keluarganya. Hal ini mengindikasikan bahwa pembagian hak bersama yang berasal dari tanah warisan masih cukup tinggi, sehingga penerimaan BPHTB di Kabupaten Banyuwangi pun akan terus bertambah.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2010 tentang BPHTB, setiap wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan wajib membayar pajak terutang tidak berdasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Sesuai dengan peraturan tersebut pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Banyuwangi menggunakan *self assesment system*. Sedangkan dalam pelaporannya dilakukan pada tiga instansi yaitu, Dinas Pendapatan Daerah, Kantor Pelayanan Pajak, dan Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Pelaporan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan sekaligus sebagai syarat untuk mengajukan permohonan peralihan hak. Berkaitan dengan penerimaan BPHTB, Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi memiliki peran cukup besar.

Dalam prakteknya kesadaran masyarakat untuk membayar BPHTB masih rendah, kebanyakan masyarakat membayar BPHTB hanya karena Kantor Pertanahan mengharuskan melampirkan Surat Setor Pajak Daerah-Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) pada saat mengajukan permohonan peralihan hak untuk mendapatkan sertipikat. Tetapi, dengan adanya manfaat memiliki

sertipikat tanah salah satunya yaitu harga jual kembali atas tanah tersebut dapat lebih tinggi, membuat masyarakat mulai mempunyai keinginan untuk bisa memiliki sertipikat tanah. Hal ini mengindikasikan penerimaan BPHTB di Kabupaten Banyuwangi akan terus meningkat setiap tahunnya.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis akan membahas Laporan Praktek Kerja Nyata tentang pembagian hak bersama yang berasal dari waris, dengan menggali bagaimana pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap peralihan hak atas tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis ingin mengajukan rumusan masalah yaitu: Bagaimana Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak dan Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pembagian Hak Bersama Berasal dari Waris pada Kantor Pertanahan Banyuwangi?

1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata (PKN)

1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata (PKN)

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, adapun tujuan pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN), yaitu:

- a. Ingin mengetahui dan memahami secara langsung tentang Tata cara pendaftaran peralihan hak dan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pembagian hak bersama berasal dari waris pada Kantor Pertanahan Banyuwangi.
- b. Ingin memperoleh pengalaman di lapangan yang berkaitan dengan administrasi perpajakan khususnya Tata cara pendaftaran peralihan hak dan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pembagian hak bersama berasal dari waris pada Kantor Pertanahan Banyuwangi.

1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata (PKN)

- a. Memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada program studi diploma III;
- b. Memperoleh Pengalaman Kerja yang tidak pernah didapat ketika di bangku kuliah;
- c. Sebagai sarana latihan kerja serta menerapkan Ilmu yang diterima di bangku kuliah, khususnya yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- d. Untuk melatih kemampuan dalam menghadapi situasi dan kondisi yang berbeda antara teori dan praktek;
- e. Dapat membantu Pelaksanaan dibidang perpajakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kantor Pertanahan Banyuwangi;
- f. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan serta gambaran yang lebih jelas tentang Tata cara pendaftaran peralihan hak dan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pembagian hak bersama berasal dari waris pada Kantor Pertanahan Banyuwangi.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi dan Unsur Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Menurut Soemitro, (dalam Mardiasmo, 2011:1) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Menurut Mardiasmo (2011;1) pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Iuran dari rakyat kepada Negara.
Yang berhak memungut pajak hanyalah Negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
2. Berdasarkan undang-undang.
Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undangserta aturan pelaksanaannya.
3. Tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi dari Negara yang secara langsung dapat ditujuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

2.1.2 Fungsi pajak

Ada dua fungsi pajak menurut Waluyo (2008:6) yaitu:

1. Fungsi Penerimaan (*budgetair*)
Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah.
2. Fungsi Mengatur (*regulered*)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Implementasi dari fungsi regulered ini antara lain:

- a) Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- b) Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif
- c) Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0%, untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

2.1.3 Dasar Teori Pemungutan Pajak

Menurut Waluyo dan Ilyas (2007:10) terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi atau pemberian hak kepada Negara untuk memungut pajak, teori-teori tersebut yaitu:

- a. Teori Asuransi

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

- b. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan misalnya, perlindungan masing-masing orang. semakin besar kepentingan seseorang terhadap Negara, maka semakin tinggi pajak yang harus dibayar.

- c. Teori Daya Pikul

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

d. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

e. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga Negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

2.1.4 Pengelompokan Pajak

Menurut Purwono (2010:10) ada tiga pengelompokan pajak, yakni:

1. Berdasarkan Wewenang

A. Pajak Negara (Pusat) adalah pajak yang wewenang pemungutnya dimiliki oleh pemerintah pusat. Contoh: Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPNBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Bea Materai.

B. Pajak Daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya dimiliki oleh pemerintah daerah.

2. Berdasarkan Administrasi dan Pembebanan

A. Pajak Langsung, yang dapat dibagi menurut pengertian secara:

a) Administrasi: tanpa berdasar kohir (surat ketetapan pajak) dan dikenakan secara berkala (berulang pada waktu tertentu misalnya setiap tahun).

b) Ekonomis: beban pajak harus bditanggung sendiri dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Penghasilan (PPH)

- B. Pajak Tidak Langsung, yang dapat dibagi menurut pengertian secara:
- a) Administrasi: tanpa berdasar kohir (surat ketetapan pajak) dan dikenakan hanya bila terjadi hal atau peristiwa yang dikenakan pajak.
 - b) Ekonomis: beban pajak dapat dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: PPN dan PPNBM.
3. Berdasarkan Sasaran
- A. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang memperhatikan pertama - tama keadaan pribadi wajib pajak seperti pajak penghasilan.
 - B. Pajak Objektif, yaitu pajak yang memprhatikan pertama - tama objek pajak (benda, peristiwa, perbuatan dan keadaan) yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar pajak, seperti PPN dan PPNBM.

2.1.5 Pelaksanaan Pungutan Pajak

Menurut Meliala (2007:10) dalam hal ini kita mengenal beberapa azas pemungutan pajak dan system apa saja yang digunakan, maupun tarif yang dipergunakan.

1. Azas yang digunakan

Untuk dasar pemungutan yang dipergunakan kita mengenal tiga azas pemungutan pajak, yaitu:

a. Azas Domisili

Maksudnya apabila pemerintah hendak melaksanakan pemungutan pajak berdasarkan azas ini, maka yang menjadi dasar pemungutannya dalah tempat tinggal wajib pajak (domisili) dengan tidak memandang dimana pendapatan ini berasal, apakah dari dalam atau dari luar negeri.

b. Azas Kebangsaan

Pajak yang berdasarkan azas kebangsaan adalah pajak yang dikenakan suatu Negara pada orang – orang yang mempunyai kebangsaan dari Negara tersebut,

dengan tidak memperdulikan dimana wajib pajak itu bertempat tinggal (yang dilihat adalah kebangsaan wajib pajak).

c. Azas Sumber

Menurut azas sumber cara pemungutan pajaknya adalah dengan melihat objek pajak tersebut bersumber dari mana, jadi apabila di suatu Negara terdapat sumber-sumber pendapatan, maka Negara tersebutlah yang berhak memungut pajaknya dengan tidak menghiraukan tempat dimana wajib pajak itu tinggal.

2. Sistem yang digunakan

Dalam hal ini kita mengenal tiga system pemungutan pajak, yaitu:

a) Self Assesment System

Arti kata self assessment adalah menghitung dan menetapkan sendiri pajak yang terutang dan membayarnya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan yang berlaku.

b) Official Assesment System

Di dalam system ini, petugas pajak yang aktif untuk melakukan perhitungan pajak terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak. Dalam melakukan perhitungan tersebut petugas pajak selalu berpedoman kepada ketentuan yang berlaku dalam pajak. Pada undang – undang pajak yang lama dipergunakan system ini, di mana terlihat yang aktif melakukan perhitungan pajak yang harus dibayar wajib pajak adalah aparat perpajakan, sedangkan wajib pajak bersifat pasif.

c) With Holding System

Arti kata With Holding System adalah pemotongan pajak dengan bantuan pihak ketiga untuk menghitung dan menetapkan pajak terutang dan membantu pemerintah memungut pajak dari wajib pajak. Yang dimaksud pihak ketiga disini adalah orang atau badan yang merupakan badan publik yang sebenarnya tak mempunyai wewenang memungut pajak tetapi melalui undang – undang diberi tugas serta wewenang untuk memungut pajak atas jumlah uang yang

dibayarkan kepada karyawan, hasil pemungutan tersebut harus disetorkan ke kas Negara. Contohnya pemungutan PPH karyawan oleh majikan.

3. Cara Menentukan Besarnya Pajak

Dalam menentukan besarnya pajak, yang menjadi ukuran adalah besarnya kekayaan atau penghasilan nyata yang diperoleh wajib pajak. Untuk hal ini kita mengenal tiga jenis stelsel yaitu:

a) Stelsel Riil

Arti kata Riil adalah nyata, jadi dalam stelsel ini besarnya pajak yang dipungut atas dasar penghasilan nyata yang diperoleh wajib pajak untuk masa yang bersangkutan, hal ini berarti penghasilan yang sebenarnya diketahui adalah pada akhir periode pembukuan atau dapat juga dalam tahun pajak, akibatnya pemungutan pajak baru dapat dilakukan awal periode berikutnya, artinya pemerintah baru bias mendapat uang pajak dengan harus menunggu sampai akhir tahun.

b) Stelsel Fiktif

Arti kata Fiktif adalah khayalan, yang kita asumsikan sebagai suatu perkiraan (anggapan). Dalam stelsel ini pajak yang dipungut tidak berdasarkan penghasilan nyata dari wajib pajak, melainkan hanya diperkirakan besarnya pajak yang terutang untuk dikenakan kepada wajib pajak.

c) Stelsel Campuran

Dalam stelsel ini besarnya pajak yang dipungut tidak tergantung pada salah satu stelsel, tetapi berdasarkan gabungan dari stelsel Riil dan stelsel Fiktif. Agar pajak yang dipungut pada awal tahun, maka mula – mula diterapkan stelsel fiktif sehingga dapat dapat dikeluarkan surat ketetapan pajaknya. Untuk mengetahui besar pajak sesungguhnya maka pada akhir tahun diterapkan stelsel riil, sehingga ketetapan pajak terutangnya dapat dikoreksi dcengan stelsel ini atau disesuaikan dengan pajak yang sebenarnya.

4. Sistem Tarif

Dalam pemungutan pajak harus ditetapkan terlebih dahulu jenis tarif yang dipergunakan, karena tariff ini berhubungan erat dengan fungsi pajak yaitu fungsi budget dan fungsi mengatur. Ada beberapa tariff yang kita kenal yaitu:

a) Tarif Proporsional

Tarif proporsional mempunyai ciri yaitu, prosentase pengenaannya tetap. Akibatnya penambahan jumlah pajak yang harus dibayar akan selalu sepadan dengan adanya penambahan objek yang dikenakan pajak (objek pajak = sebagai dasar perhitungannya). Pada UU PPN yang menerapkan tariff proporsional sebesar 10%. Jadi berapapun barang yang dijual pengenaan tarifnya tetap 10%

b) Tarif Progresif

Tarif progresif mempunyai ciri yaitu, prosentase pengenaannya semakin meningkat sesuai dengan peningkatan objek pajaknya. Akibatnya apabila ada penambahan objek pajak, maka dengan tariff ini pajaknya akan bertambah besar dan tidak sepadan, melainkan dapat berlipat ganda.

c) Tarif Degresif

Tariff degresif mempunyai ciri yaitu, prosentase pengenaan pajaknya semakin menurun dengan meningkatnya Objek pajaknya.

d) Tarif Tetap

Tarif tetap adalah tariff yang besarnya merupakan jumlah yang tetap pula walaupun objek pajaknya berubah – ubah.

2.2 Pajak Daerah

2.2.1 Pengertian Pajak Daerah

Beberapa pengertian atau istilah yang terkait dengan Pajak Daerah menurut Undang – undang No.28 tahun 2009 antara lain :

- A. Daerah Otonom, selanjutnya disebut Daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas – batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- B. 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.
- C. 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 pension, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha.
- D. Subjek Pajak, adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
- E. Wajib Pajak, adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungutan pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan perpajakan daerah.

2.2.2 Jenis Pajak Daerah

Menurut Mardiasmo (2009;13) Jenis – jenis Pajak Daerah dibagi menjadi dua, yaitu :

- A. Pajak Provinsi, terdiri dari :
- a) Pajak Kendaraan Bermotor;

- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d) Pajak Air Permukaan;
- e) Pajak Rokok.

B. Pajak Kabupaten / Kota, terdiri dari :

- a) Pajak Hotel;
- b) Pajak Restoran;
- c) Pajak Hiburan;
- d) Pajak Reklame;
- e) Pajak Penerangan Jalan;
- f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g) Pajak Parkir;
- h) Pajak Air Tanah;
- i) Pajak Sarang Burung Walet;
- j) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan;
- k) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

2.2.3 Dasar Pengenaan Pajak

Menurut Siahaan (2013:89) Dasar pengenaan pajak provinsi yang berlaku setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2008 Tahun 2009 mengalami penambahan dan perubahan. Untuk pajak provinsi, yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah hal-hal sebagaimana di bawah ini:

1. Pajak Kendaraan Bermotor dikenakan atas hasil perkalian dari dua unsur pokok nilai jual kendaraan bermotor dan bobot yang mencerminkan secara relatif tingkat kerusakan jalan dan atau pencemaran lingkungan akibat penggunaan kendaraan bermotor.
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dikenakan atas nilai jual kendaraan bermotor.

3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor dikenakan atas nilai jual bahan bakar kendaraan bermotor sebelum dikenakan Pajak Pertambahan Nilai.
4. Pajak Air Permukaan dikenakan atas nilai perolehan air.
5. Pajak Rokok dikenakan atas cukai yang ditetapkan oleh pemerintah pusat terhadap rokok.

Sedangkan Dasar pengenaan pajak kabupaten/kota adalah sebagaimana disebut di bawah ini.

1. Pajak Hotel dikenakan atas jumlah pembayaran atau yang harusnya dibayar kepada hotel.
2. Pajak Restoran dikenakan atas jumlah pembayaran yang diterima atau yang seharusnya diterima restoran.
3. Pajak Hiburan dikenakan atas jumlah yang diterima atau yang seharusnya diterima oleh penyelenggara hiburan.
4. Pajak Reklame dikenakan atas nilai sewa reklame.
5. Pajak Penerangan Jalan dikenakan atas nilai jual tenaga listrik.
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan dikenakan atas nilai jual hasil pengambilan mineral bukan logam dan batuan.
7. Pajak Parkir dikenakan atas jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar kepada penyelenggara tempat parkir.
8. Pajak Air Tanah dikenakan atas nilai perolehan air tanah.
9. Pajak Sarang Burung Walet dikenakan atas nilai jual sarang burung walet.
10. PBB Perdesaan dan Perkotaan dikenakan atas nilai jual objek pajak (NJOP).
11. BPHTB dikenakan atas nilai perolehan objek pajak (NPOP).

2.2.4 Tata Cara Pembayaran dan Penagihan Pajak Daerah

Tata Cara Pembayaran dan Penagihan Pajak Daerah Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah:

- (1) Kepala Daerah menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
- (2) SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (3) Kepala Daerah atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.
- (5) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (6) Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2.2.5 Pemungutan Pajak

Menurut Siahaan (2013:98) pemungutan pajak meliputi:

1. Sistem Pemungutan Pajak Daerah

Ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Indonesia dengan jelas menentukan bahwa item perpajakan

Indonesia adalah sistem *self assesment*. Hal ini telah diberlakukan sejak reformasi perpajakan di Indonesia tahun 1983. Penetapan sistem *self assesment* juga dianut dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Karena karakteristik setiap jenis pajak daerah tidak sama, sistem ini tidak dapat diberlakukan untuk semua jenis pajak daerah. Pemungutan pajak daerah saat ini menggunakan tiga sistem pemungutan pajak, sebagaimana tertera di bawah ini.

- a. Dibayar sendiri oleh wajib pajak. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem *self assesment*, yaitu sistem pengenaan pajak yang memberi kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membyar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SPTPD.
- b. Ditetapkan oleh kepala daerah. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem *officil assesment*, yaitu sistem pengenaan pajak yang dibayar oleh wajib pajak setelah terlebih dahulu ditetapkan oleh kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk melalui Surat Ketetapan Pajak Daerah atau dokumen lain yang dipersamakan.
- c. Dipungut oleh pemungut pajak. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem *with holding*, yaitu sisttem pengenaan pajak yang dipungut oleh pemungut pjak pada sumbernya, antara lain Perusahaan Listrik Negara (PLN) yang telah ditetapkan berdasarkan Peaturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah, ebagai pemungut pajak penerangan jalan atas penggunaan tenaga listrik yang disediakan oleh PLN.

Secara umum, sistem yang digunakan dalam pemungutan pajak daerah adalah sistem *self assesment* dan *official assesment*. Hal ini dapat dilihat pada ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 Pasal 7 yang menentukan bahwa sejak dipungut berdasarkan penetapan kepala daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak. Pada cara pertama pajak dibayar oleh wajib pajak setelah terlebih dahulu ditetapkan oleh kepala daerah melalui SKPD atau dokumen yang dipersamakan. Dokumen lain yang dipersamakan antara lain berupa karcis dan nota perhitungan. Pada cara kedua,

yaitu pajak dibayar oleh wajib pajak, wajib pajak memenuhi kewajiban pajak yang dibayar sendiri dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

Wajib pajak yang memenuhi kewajibannya dengan cara membayar sendiri, diwajibkan melaporkan pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Apabila wajib pajak yang diberi kepercayaan menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang tidak memenuhi kewajibannya, kepadanya dapat diterbitkan SKPDKB dan atau SKPDKBT yang menjadi sarana penagihan pajak.

Dalam melaksanakan sistem pemungutan pajak mana yang akan diterapkan pada suatu jenis pajak daerah, kepala daerah (gubernur atau bupati/walikota) menetapkan jenis pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak, diterapkan oleh kepala daerah, atau dipungut oleh pemungut pajak. Hal ini dimaksudkan untuk memberi kepastian dalam pemungutan suatu jenis pajak daerah di setiap daerah yang memberlakukannya.

2. Pemungutan Pajak Daerah

Dalam pelaksanaannya, pemungutan pajak daerah tidak dapat diborongkan. Artinya, seluruh proses kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Walaupun demikian, dimungkinkan adanya kerja sama dengan pihak ketiga dalam proses pemungutan pajak, antara lain pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat-surat kepada wajib pajak, atau penghimpunan data objek dan subjek pajak. Kegiatan yang tidak dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga adalah kegiatan penghitungan besarnya pajak yang terutang, pengawasan penyetoran pajak, dan pengihan pajak.

Terhadap wajib pajak, baik yang membayar pajak sesuai dengan ketetapan kepala daerah maupun yang dibayar sendiri oleh wajib pajak, dapat diterbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surt Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding sebagai dasar pemungutan dan penyetoran pajak. Tata

cara penerbitan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, dan Surat Keputusan Kebeatan diatur dengan keputusan kepala daerah. Tata cara pengisian dan penyampaian SPTPD, penerbitan SKBKB, atau SKBKBT diatur dengan keputusan kepala daerah.

2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.3.1 Beberapa Pengertian atau Istilah Terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

- A. Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. 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. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
- B. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
- C. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
- D. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.

- E. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
- F. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
- G. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- H. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- I. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.

- J. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

2.3.2 Objek Pajak BPHTB

Menurut Siahaan (2011:581) Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi hal-hal dibawah ini:

- a. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemindahan hak, karena hal-hal di bawah ini.
- 1) Jual beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Hibah wasiat, yaitu 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 wiat meninggal dunia;
 - 5) Waris;
 - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersbut;
 - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan sebagai hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama;
 - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemegang lelang oleh pejabat lelang sebagaimna yang tercantum dalam risalah lelang;
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan

hukum yang tetap, terjadi perlihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut;

- 10) Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung;
- 11) Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut;
- 12) Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu badan usaha menjadi badan usaha 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;
- 13) Hadiah, yaitu surat perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang telah dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat dapat berupa akta hibah.

b. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemberian hak baru, karena hal-hal di bawah ini.

- 1) Perolehan hak baru atas tanah dan atau bangunan sebagai kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah-tanah yang berasal dari pelepasan hak;
- 2) Perolehan hak baru atas tanah dan atau bangunan diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak atas tanah yang perolehan hak atasnya menjadi objek BPHTB adalah sebagaimana di bawah ini,

- a. Hak milik, yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.
- b. Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
- c. Hak guna bangunan, yaitu 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, yaitu 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 yang berlaku.
- e. Hak milik atas satuan rumah susun, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat pereorangan 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, yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya 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.

2.3.3 Subyek Pajak

Mardiasmo (2011:324) menyatakan, “Yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut Undang-Undang BPHTB”.

2.3.4 Dasar Pengenaan, Tarif, dan Cara Perhitungan BPHTB

Dasar Pengenaan, Tarif, dan Cara Perhitungan BPHTB menurut Siahaan (2013:588) sebagai berikut.

1. Dasar Pengenan BPHTB

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditetapkan dengan ketentuan di bawah ini.

- a) Dalam hal jual beli, NPOP adalah harga transaksi. Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- b) Dalam hal tukar menukar, NPOP adalah nilai pasar. Yang dimaksud dengan nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual-beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.
- c) Dalam hal hibah, NPOP adalah nilai pasar.
- d) Dalam hal hibah wasiat, NPOP adalah nilai pasar.
- e) Dalam hal waris, NPOP adalah nilai pasar.
- f) Dalam hal pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, NPOP adalah nilai pasar.
- g) Dalam hal pemindahan hak yang mengakibatkan peralihan, NPOP adalah nilai pasar.
- h) Dalam hal peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, NPOP adalah nilai pasar.

- i) Dalam hal pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, NPOP adalah nilai pasar.
- j) Dalam hal pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasn hak, NPOP adalah nilai pasar.
- k) Dalam hal penggabungan usaha, NPOP adalah nilai pasar.
- l) Dalam hal peleburan usaha, NPOP adalah nilai pasar.
- m) Dalam hal pemekaran usaha, NPOP adalah nilai pasar.
- n) Dalam hal hadiah, NPOP adalah nilai pasar.
- o) Dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang, NPOP adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87 ayat 4 dan 5, besaran NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar enam puluh juta rupiah untuk setiapwajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris, atatu 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 hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar tiga ratus juta rupiah. NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah.

NPOPTKP adalah suatu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Apabila NPOP yang menjadi dasar pengenaan pajak suatu objek BPHTB kurang dari NPOPTKP yang ditetapkan maka atas objek tersebut tidak dan BPHTB yang harus dibayar atau tidak terutang BPHTB. Sementara apabila NPOP besarnya lebih dari NPOPTKP yang ditetapkan maka besarnya pajak terutang dihitung dari selisih antara NPOP dan NPOPTKP.

3. Tarif Pajak BPHTB

Tarif pajak BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar lima persen dan ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaen/kota yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasan kepada pemerintah kabupten/kota untuk menetapkan

tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah kabupaten/kota. Dengan demikian, setiap daerah kabupaten/kota diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tarif pajak yang, mungkin berbeda dengan kabupaten/kota lainnya, asalkan tidak lebih dari lima persen.

4. Perhitungan BPHTB

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

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

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

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

2.3.5 Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Saat Terutangnya 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 ditandatanganinya 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 penunjukkan pemenang lelang.

2.3.6 Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Siahaan (2013:596) mengemukakan bahwa pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu wajib pajak BPHTB yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan wajib melaporkan kepada bupati/walikota atau pejabat lain yang ditunjuk tentang penghitungan dan pembayaran BPHTB yang terutang dalam jangka waktu tertentu, misalnya dua puluh hari sejak akhir masa pajak, benar, lengkap, dan ditandatangani serta disampaikan kepada bupati/walikota melalui pejabat yang ditunjuk dalam dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan daerah tentang BPHTB. Bupati/walikota atas permohonan wajib pajak dengan alasan sah dan dapat memperpanjang jangka waktu penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) untuk jangka waktu tertentu, yang diatur dalam peraturan daerah.

2.4 Akuntansi Pajak

2.4.1 Pengertian Akuntansi

Dalam Meliala (2007:29) akuntansi adalah proses pengidentifikasi, pencatatan, penyampaian, atau pelaporan informasi ekonomi untuk memungkinkan pengambilan keputusan dan pertimbangan oleh para pemakai tersebut.

Pengertian akuntansi dalam Muljono (2006:1) adalah urutan proses kegiatan pencatatan, penggolomgn, peringkasan, dan penyajian dengan cara tertentu atas transaksi keuangan yang terjadi dalam perusahaan atau organisasi serta penafsirn terhadap hasilnya.

Akuntansi yang berkaitan dengan perhitungan perpajakan dan mengacu pada peraturan dan perundang-undangan perpajakan beserta aturan pelaksanaannya, disebut akuntansi pajak.

2.4.2 Fungsi Akuntansi

Dalam Mulyono (2006:5) fungsi akuntansi adalah mengolah data kuantitatif yang akan digunakan untuk menyajikan keputusan. Oleh karena itu, akuntansi harus dapat memenuhi tujuan kualitatif.

Fungsi akuntansi pajak adalah mengolah data kuantitatif yang akan digunakan untuk menyajikan laporan keuangan yang memuat perhitungan perpajakan. Laporan ini kelak akan digunakan dalam pengambilan keputusan.

Tujuan kualitaatif akuntansi pajak, yaitu:

a. Relevan

Laporan keuangan yang dihasilkan dalam akuntansi pajak harus relevan, antara data yang dimiliki wajib pajak dengan adanya kewajiban ataupun hak yang timbul alam kaitannya dengan perpajakan.

b. Dapat Dimengerti

Laporan keuangan yang dihasilkan dalam akuntansi pajak harus dapat dimengerti, baik oleh wajib pajak maupun oleh pihak lain termasuk oleh fiskus.

c. Daya Uji

Laporan keuangan yang dihasilkan dalam akuntansi pajak harus mempunyai daya uji, perhitungan yang dilakukan oleh wajib pajak maupun pihak lain termasuk oleh fiskus.

d. Netral

Laporan keuangan yang dihasilkan dalam akuntansi pajak harus netral, tidak memihak kepada wajib pajak dan juga tidak memihak kepada pihak lain termasuk pihak negara (pihak yang sangat berkaitan dengan penerimaan pajak)

e. Tepat Waktu

Laporan keuangan yang disajikan dalam akuntansi pajak harus tepat waktu, sesuai dengan tahun takwim atau tahun baku yang dipergunakan oleh wajib pajak.

f. Daya Banding

Laporan keuangan yang dihasilkan dalam akuntansi pajak harus memiliki daya banding, terutama dengan peraturan perpajakan.

g. Lengkap

Laporan keuangan yang disajikan dalam akuntansi pajak harus lengkap, tidak terdapat data yang terakumulasi dalam laporan keuangan.

2.5 Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak

2.5.1 Pengertian dan Objek Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus,

berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

2.5.2 Ketentuan dalam Peralihan Hak

Beberapa ketentuan tentang peralihan hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain:

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas

tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- 3) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- 4) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI

3.1 Gambaran Umum Instansi

3.1.1 Sejarah Berdirinya Badan Pertanahan Nasional

Bagi bangsa Indonesia tanah merupakan kekayaan yang sangat bermanfaat bagi kemakmuran Indonesia, tetapi selama bangsa Indonesia dijajah oleh Belanda selama 350 tahun tanah di Indonesia dijadikan sumber keresahan dan penindasan bagi kolonial Belanda, pihak penjajah mengeruk keuntungan dari bumi Indonesia semata-mata memenuhi nafsu dagang mereka.

Setelah kemerdekaan Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Ir. Soekarno dan diundangkan dalam lembaran Negara Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan singkatan resminya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA diciptakan untuk mengatasi permasalahan tanah di seluruh wilayah Indonesia agar berlaku satu hukum nasional. Dengan berlakunya UUPA terjadinya hukum fundamental pada hukum Agraria di Indonesia, perubahan itu mendasar karena mengenai struktur perangkat hukumnya, maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian “berpendapat” UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat serta memenuhi keperluan menurut permintaan zaman. Berdasarkan Keputusan Presiden nomor 26 Tahun 1988 maka dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. Tujuan dari Kantor Pertanahan Nasional adalah meningkatkan perekonomian masyarakat, dan pendataan administrasi pertanahan di seluruh Indonesia.

Prioritas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yaitu:

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.

- b Memastikan pemungutan hak-hak rakyat atas tanah.
- c Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam.
- d Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
- e Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- f Membangun database pemilikan dan penguasaan tanah skala besar
- g Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional
- h Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum, dan kebijakan Pertanahan
- i Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, serta sertifikat tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia
- j Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.

3.1.2 Profil Singkat Kantor Pertanahan Banyuwangi

3.1.1 Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi

a. Visi

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia

b. Misi

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T)
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi

berbagai sengketa, konflik, dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

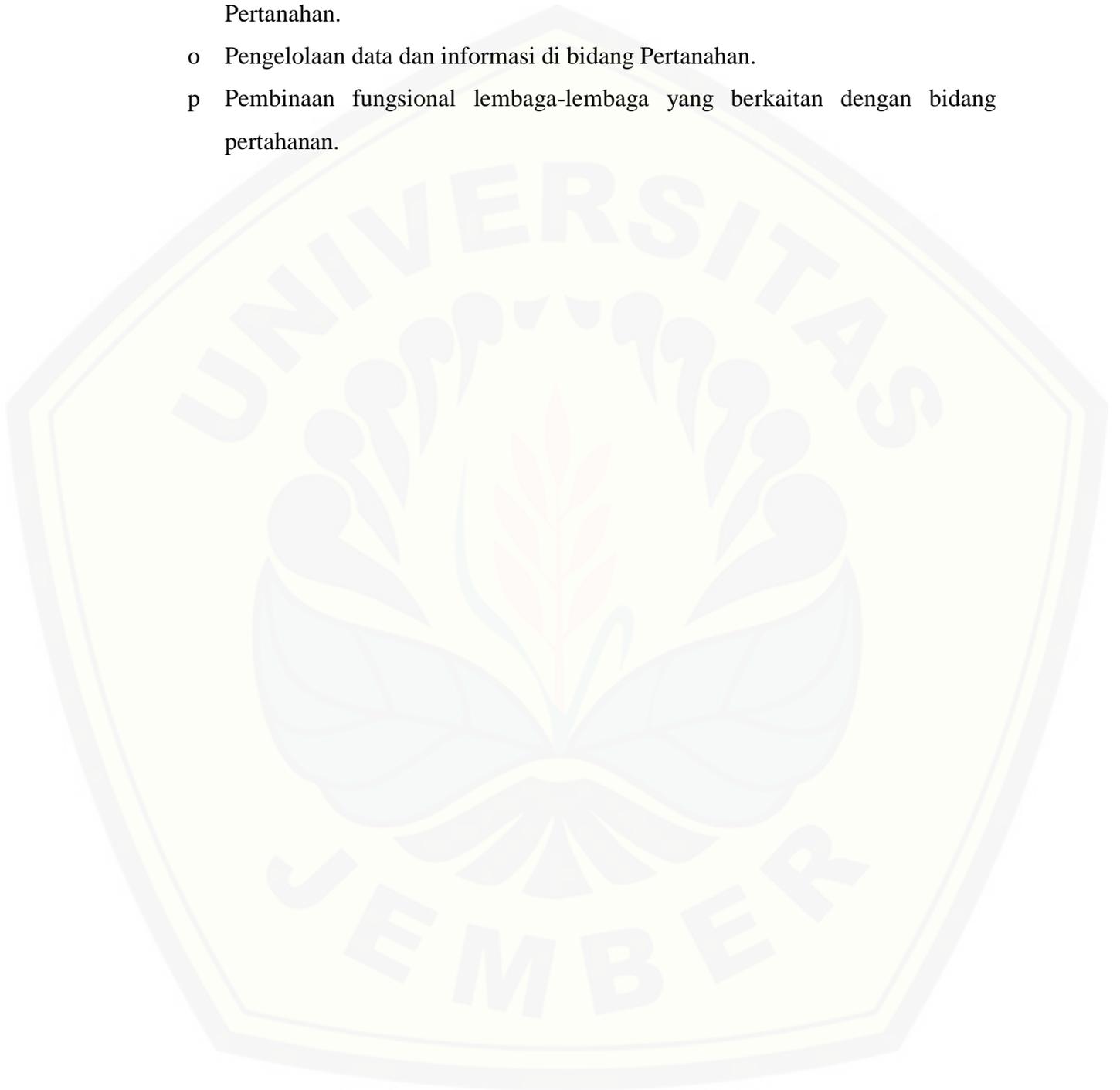
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberi akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.
5. Memperkuat lembaga Pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

3.1.3 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi

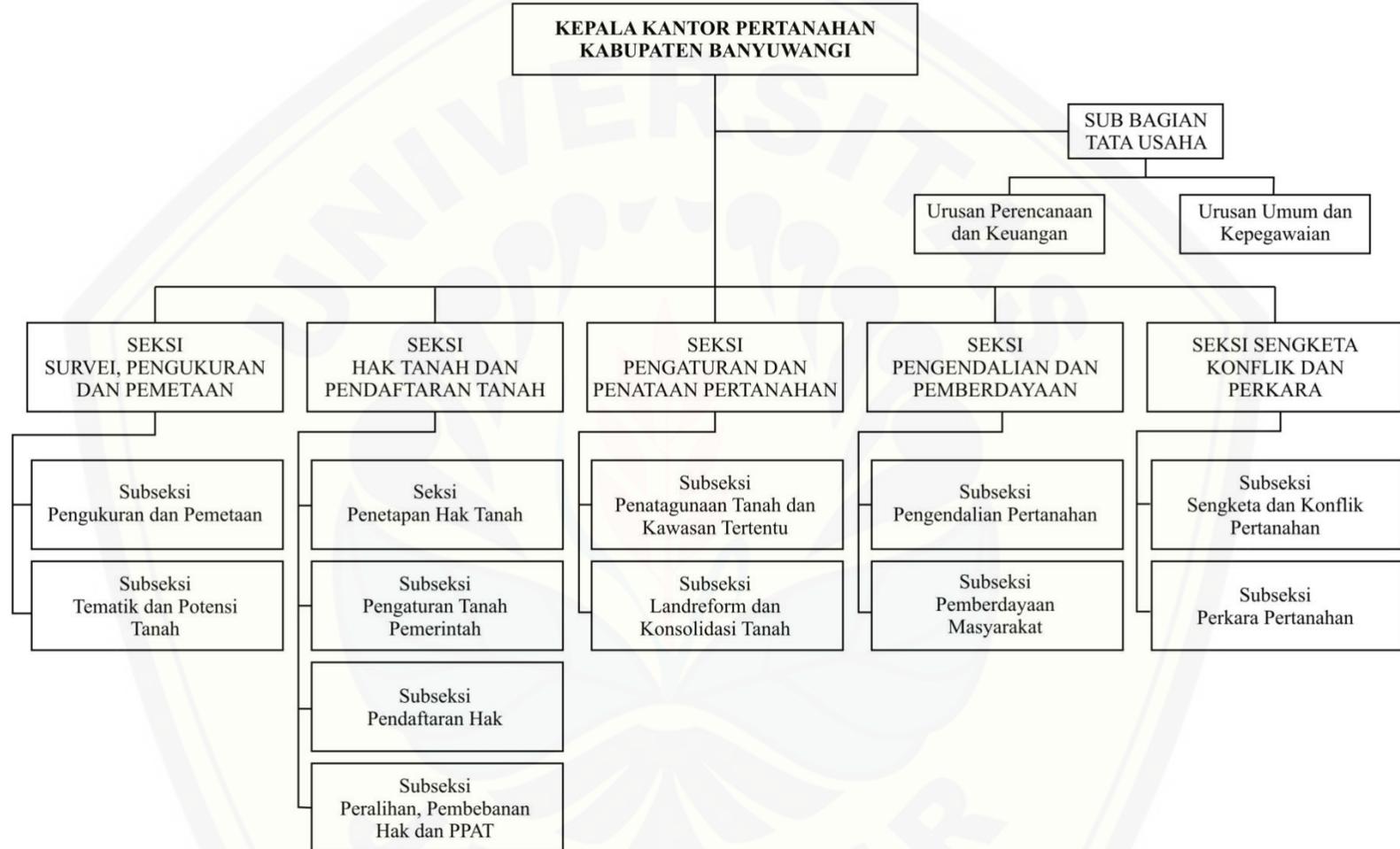
Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas, Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi :

- a Perumusan kebijakan nasional di bidang Pertanahan.
- b Perumusan kebijakan teknis di bidang Pertanahan.
- c Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang Pertanahan.
- d Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang Pertanahan.
- e Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan di bidang Pertanahan
- f Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h Pelaksanaan penataan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- j Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- k Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang Pertanahan.
- l Pemberdayaan masyarakat di bidang Pertanahan.
- m Penelitian pengembangan di bidang Pertanahan.

- n Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang Pertanian.
- o Pengelolaan data dan informasi di bidang Pertanian.
- p Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanian.



3.1.4 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Banyuwangi



Sumber: Kantor Pertanahan Banyuwangi, 2014

Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi terdiri dari :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi
- 2) Sub Bagian Tata Usaha
 - a. Urusan Perencanaan dan Keuangan
 - b. Urusan Umum dan Kepegawaian
- 3) Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Pertanahan
 - a. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan
 - b. Subseksi Tematik dan Pengukuran Tanah
- 4) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
 - a. Subseksi Penetapan Hak Tanah
 - b. Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah
 - c. Subseksi Pendaftaran Hak
 - d. Subseksi Peralihan, pembebanan Hak dan PPAT
- 5) Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan
 - a. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan tertentu
 - b. Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah
- 6) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan
 - a. Subseksi Pengendalian Pertanahan
 - b. Subseksi Pemberdayaan Masyarakat
- 7) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara
 - a. Subseksi Sengketa dan konflik Pertanahan
 - b. Subseksi Perkara Pertanahan.

Secara sistematis struktur organisasi yang ada di Kantor pertanahan Kabupaten Banyuwangi dapat dilihat sebagai berikut:

3.1.5 Deskripsi Jabatan

Dalam sebuah instansi pemilihan dan penempatan person yang memiliki kapabilitas jabatan yang diemban. Tugas dan wewenang kerja pegawai (*job*

description) Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi secara sistematis telah digambarkan pada struktur organisasi instansi, sesuai dengan jabatan dan wewenang yang dimiliki, yaitu :

1) Kepala, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

Memimpin Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi dalam menjalankan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional.

2) Sub Bagian Tata Usaha, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan organisasi Kantor Pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan perundang-undangan. Dalam menyelenggarakan tugas, Sub bagian Tata Usaha mempunyai fungsi:

- a Pengelolaan data dan informasi;
- b Penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah;
- c Pelaksanaan urusan kepegawaian;
- d Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran;
- e Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana;
- f Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program;
- g Koordinasi pelayanan pertanahan.

Sub bagian Tata Usaha terdiri dari:

1) Urusan Perencanaan dan Keuangan

Urusan Perencanaan dan Keuangan mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.

2) Urusan Umum dan Kepegawaian

Urusan Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas melakukan urusan Surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan pertanahan serta pengelolaan data dan informasi.

3) Seksi Survei, pengukuran dan Pemetaan, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

Melakukan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan; perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah. Dalam menyelenggarakan tugas, Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan mempunyai fungsi :

- a. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan; perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi;
- b. Perapatan kerangka dasar orde 4 dan pengukuran batas kawasan/wilayah;
- c. Pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, ruang dan perairan;
- d. Survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dan potensi tanah;
- e. Pelaksanaan kerjasama teknis surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah;
- f. Pemeliharaan perapatan teknis.

Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan terdiri dari:

1) Subseksi pengukuran dan Pemetaan

Subseksi pengukuran dan Pemetaan mempunyai tugas menyiapkan perapatan kerangka dasar orde 4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran.

2) Subseksi Tematik dan Potensi Tanah

Subseksi Tematik dan Potensi Tanah mempunyai tugas menyiapkan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survei potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

4) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

Menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penertiban bekas tanah hak; pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi :

- a. Pelaksanaan pengaturan dan penetapan di bidang hak tanah;
- b. Penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar-menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah;
- c. Penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak;
- d. Pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara, daerah bekerja sama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah;
- e. Pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak;
- f. Pelaksanaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;
- g. Pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak;
- h. Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terdiri dari :

1) Subseksi Penetapan Hak Tanah

Subseksi Penetapan Hak Tanah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah; penetapan dan/rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak tanah perorangan.

2) Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah

Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik dan hak pakai, Hak Guna Bangunan dan hak pengelolaan bagi instansi pemerintah, badan hukum pemerintah, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah, rekomendasi pelepasan dan tukar-menukar tanah pemerintah.

3) Subseksi Pendaftaran Hak

Subseksi Pendaftaran Hak mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengalcauan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yundis lainnya, data fisik bidang tanah, komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah serta daftar lainnya di bidang pendaftaran tanah.

4) Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah.

5) Seksi Pengaturan. dan Penataan Pertanahan, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

Menyiapkan bahan dan melakukan penatagunaan tanah, landreform konsolidasi tanah, penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya. Dalam menyelenggarakan tugas, Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai fungsi :

- a. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, penetapan criteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwaju dan fungsi kawasan/zoning, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta pemukiman kembali;
- b. Penyusunan rencana persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, neraca penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasanlainnya;
- c. Pemeliharaan basis data penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan;
- d. Pemantuan dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning dan redistribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pemberian tanah obyek landreform dan pemanfaatan tanah bersama serta penertiban administrasi landreform;
- e. Pengusulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek landreform;
- f. Pengambil alihan dan/atau penerimaan penyerahan tanah-tanah yang terkena ketentuan landreform;
- g. Penguasaan tanah-tanah obyek landreform;
- h. Pemberian ijin peralihan hak atas tanah pertanian dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu;
- i. Penyiapan usulan penetapan Surat keputusan redistribusi tanah dan

- pengeluaran tanah dari obyek landreform;
- j. Penyiapan usulan ganti kerugian tanah obyek landreform dan penegasan obyek konsolidasi tanah;
- k. Penyediaan tanah untuk pembangunan;
- l. Pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan;
- m. Pengumpulan, pengolahan, penyajian dan dokumentasi data landreform.

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan terdiri dari:

1) Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana penataan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning, penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spacial.

2) Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah mempunyai tugas menyiapkan bahan usulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek landreform; penguasaan tanah-tanah obyek landreform; pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin redistribusi tanah luasan tertentu; usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek landreform; monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi landreform serta fasilitasi bantuan keuangan/permodalan, teknis dan

pemasaran; usulan penegasan obyek penataan tanah bersama untuk peremajaan pemukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permuldmn kembali; penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan; pengembangan teknik dan metode; promosi dan sosialisasi; pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat; kerja sama dan fasilitasi; pengelolaan basis data dan informasi; monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

6) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat. Dalam menyelenggarakan tugas, Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan mempunyai fungsi:

- a. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
- b. Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan dan evaluasi penerapan kebijakan dan program pertanahan dan program sektoral, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis;
- c. Pengkoordinasian dalam rangka penyiapan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis;
- d. Penyiapan saran tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah

- negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.
- e. Inventarisasi potensi masyarakat marjinal, asistensi dan pembentukan kelompok masyarakat, Castlitasi dan peningkatan akses ke sumber produktif,
 - f. Peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan dalam rangka pemberdayaan masyarakat
 - g. Pemanfaatan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis untuk pembangunan;
 - h. Pengelolaan basis data hak atas tanah, tanah negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
 - i. Penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hokum atas tanah terlantar.

Seksi Pengendalian dan pemberdayaan terdiri dari:

1) Subseksi Pengendalian Pertanahan

Subseksi Pengendalian pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengelolaan basis data, dan rnelakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan saran tindak dan langkah penanganan, serta menyiapkan bahan koordinasi usulan penertiban dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah; pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

2) Subseksi Pemberdayaan Masyarakat

Subseksi Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, Icnibaga

masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah kabupaten/kota, lembaga keuangan dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

- 5) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dalam menyelenggarakan tugas, Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara mempunyai fungsi:

- a. Pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan;
- b. Pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahan;
- c. Penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternative penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya, usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah;
- d. Pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan;
- e. Pelaporan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara terdiri dari :

- 1) Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan menyiapkan pengkajian hukum, social, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan

hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

2) Subseksi Perkara Pertanahan

Subseksi Perkara Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

BAB 4. PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA

4.1 Deskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Praktek kerja nyata dilaksanakan sebagai salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md), khususnya di bidang perpajakan. Dengan adanya persyaratan tersebut, maka mahasiswa di akhir semester wajib melaksanakan Praktek Kerja Nyata atau Magang apabila mahasiswa telah menyelesaikan minimal 90 sks dari jumlah total 114 sks yang harus diselesaikan.

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata dapat dilaksanakan di perusahaan milik Negara maupun perusahaan milik swasta, dengan syarat adanya persetujuan dari instansi yang bersangkutan. Praktek Kerja Nyata dilaksanakan sesuai dengan kurikulum dan program yang telah ditentukan oleh Ketua Program Studi dan Ketua Jurusan.

Praktek Kerja Nyata yang akan dilaksanakan penulis, melalui beberapa tahapan, antara lain:

1. Pembekalan

Tahapan awal Praktek Kerja Nyata, mahasiswa harus mengikuti pembekalan yang diberikan oleh pihak Fakultas yaitu pengarahan mengenai prosedur Praktek Kerja Nyata dan hal-hal lain yang berkaitan dengan Praktek Kerja Nyata. Pembekalan ini wajib diikuti oleh mahasiswa yang akan melaksanakan Praktek Kerja Nyata;

2. Penentuan Lokasi Praktek Kerja Nyata

Mahasiswa yang memenuhi persyaratan untuk mengikuti Praktek Kerja Nyata diberi kesempatan untuk menentukan sendiri tempat atau lokasi Praktek Kerja Nyata yaitu antara lain BUMN, BUMS, BUMD dan Koperasi. Mahasiswa dalam melaksanakan kegiatan Praktek Kerja Nyata diwajibkan telah memenuhi syarat-

syarat yang telah ditentukan. Dimana selanjutnya mahasiswa melakukan survei ke lokasi Praktek Kerja Nyata yang telah ditentukan;

3. Observasi

Observasi di lokasi Praktek Kerja Nyata yang dilaksanakan sebelum memberikan proposal kepada instansi, apabila instansi bersedia menerima, maka selanjutnya memberikan proposal dan surat pengantar permohonan magang dari fakultas kepada instansi;

4. Surat Balasan

Surat balasan diterima dari instansi yang menyatakan bahwa instansi telah menerima mahasiswa untuk magang dan surat tersebut di berikan kepada pihak fakultas di bagian Prodi D3 Perpajakan;

5. Melaksanakan Praktek Kerja Nyata pada Instansi atau perusahaan yang dimaksud.

4.2 Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

4.2.1 Lokasi Praktek Kerja Nyata

Pelaksanaan Paktek Kerja Nyata dilakukan di Kantor Pertanahan Banyuwangi Jln. Dr. Sutomo Nomor 54 Banyuwangi.

4.2.2 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Jadwal pelaksanaan Praktek Kerja Nyata sesuai dengan surat tugas yaitu dimulai dari tanggal 16 Februari sampai dengan 16 Maret 2015 di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi.

Adapun kegiatan Praktek Kerja Nyata ini dilakukan sesuai dengan jam kerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi yaitu:

Tabel 4.1 Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi

Hari Kerja	Jam Kerja	Istirahat
Senin s/d Kamis	08.00 - 16.30 WIB	12.00 - 13.00 WIB
Jum'at	08.00 - 16.30 WIB	11.00 - 13.00 WIB
Sabtu dan Minggu	Libur	Libur

Pengumpulan data laporan ini menggunakan metode observasi yaitu dilakukan dengan mengamati dan melibatkan diri langsung dalam kegiatan kerja untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya. Dilakukan dengan metode *interview* atau dengan mengadakan komunikasi tanya jawab langsung dengan pihak yang bersangkutan khususnya dalam menangani bidang Hak Tanah. Selain itu, juga tidak lepas dari beberapa panduan berupa buku-buku, Undang-Undang Perpajakan khususnya tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta sumber- sumber lainnya.

4.3 Kegiatan Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

4.3.1 Kegiatan yang dilakukan selama Praktek Kerja Nyata (PKN)

Selama pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN), penulis melaksanakan beberapa kegiatan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi yang dapat dilihat dalam tabel 4.2 berikut ini:

Tabel 4.2 Kegiatan yang dilakukan selama Praktek Kerja Nyata (PKN)

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)
<i>Minggu Pertama</i>	1. Mengikuti apel pagi di Kantor Pertanahan	Bapak Wardoyo,

16 Februari 2015	Banyuwangi	A.Ptnh
s/d	2. Penulis diterima untuk melaksanakan	selaku
18 Februari 2015	Praktek Kerja Nyata (PKN) oleh Kepala	Kasubsi
	Bagian Tata Usaha	Peralihan
	3. Pada hari pertama, ditempatkan di Seksi	Hak
	Pengendalian dan Pemberdayaan	
	Masyarakat, kemudian pada hari kedua	
	dipindahkan ke Seksi Hak Tanah dan	
	Pendaftaran Tanah	
	4. Perkenalan dengan pegawai Kantor	
	Pertanahan Banyuwangi	
	5. Mendapat penjelasan tentang peraturan	
	Praktek Kerja Nyata (PKN)	
	6. Sosialisasi dengan lingkungan kerja	
	7. Pengarahan mengenai sistem kerja, tugas	
	dan wewenang masing-masing pegawai	
	Kantor Pertanahan Kabupaten	
	Banyuwangi oleh Bapak Sutomo, S.H	
	8. Mengisi risalah panitia pemeriksan tanah	
	A dan berita acara pemeriksaan lapang	
	pada berkas permohonan konversi.	

(a)	(b)	(c)
<i>Minggu Kedua</i>	1. Mengikuti apel pagi di Kantor Pertanahan Banyuwangi	Bapak
23 Februari 2015	2. Mengisi risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas pada berkas permohonan pengakuan hak.	Wardojo,
s/d	3. Mengisi daftar pemohon konversi atau pengakuan hak	A.Ptnh
27 Februari 2015	4. Mengisi blanko pendaftaran peralihan hak dan pencatatan lainnya pada buku tanah dan sertifikat pada berkas permohonan roya	
	5. Melakukan wawancara tentang tata cara pendaftaran permohonan hak tanggungan dan roya kepada Bapak Yahya, SH.	
(a)	(b)	(C)
<i>Minggu Ketiga</i>	1. Mengikuti apel pagi di Kantor Pertanahan Banyuwangi	Bapak
2 Maret 2015	2. Mengisi risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas pada berkas permohonan pengakuan hak.	Wardojo,
s/d	3. Mengisi blanko pendaftaran peralihan hak dan pencatatan lainnya pada buku tanah dan sertifikat pada berkas permohonan roya	A.Ptnh
6 Maret 2015		

-
4. Melakukan wawancara tentang pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan kepada Bapak Yahya, S.H
 5. Melengkapi data dan informasi guna menyelesaikan laporan PKN

Minggu Keempat

09 Maret 2015

s/d

13 Maret 2015

1. Mengikuti apel pagi di Kantor Bapak Wardojo, Pertanahan Banyuwangi A.Ptnh
 2. Mengisi blanko beita acara pemeriksaan laapang dan surat undangan sidang pemerikaan lapang
 3. Melakukan wawancara tentang peralihan hak atas pembagian hak bersama yang berasal dari waris kepada Bapak Yahya, S.H
 4. Mengisi blanko pendaftaran peralihan hak dan pencatatan lainnya pada buku tanah dan sertifikat pada berkas permohonan roya
 5. Melengkapi data dan informasi guna menyelesaikan laporan Praktek Kerja Nyata (PKN).
-

(a)	(b)	(c)
<i>Minggu Kelima</i> 16 Maret 2015	1. Perpisahan dengan karyawan dan Bapak Karyawati Kantor Pertanian Kabupaten Banyuwangi	Wardojo, A.Ptnh

4.3.2 Kegiatan Setelah Praktek Kerja Nyata

Adapun Kegiatan yang dilakukan oleh penulis setelah melaksanakan Kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) adalah sebagai berikut:

- a. Menentukan judul laporan Praktek Kerja Nyata (PKN) dan meminta bimbingan kepada dosen pembimbing terhadap judul yang telah ditentukan;
- b. Meminta blangko judul ke bagian akademik untuk selanjutnya menulis judul yang telah ditentukan dan disetujui oleh dosen pembimbing akademik;
- c. Meminta surat tugas bimbingan untuk membuat laporan Praktek Kerja Nyata (PKN) ke akademik;
- d. Membuat laporan Praktek Kerja Nyata (PKN).

4.4 Hasil Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

4.4.1 Jenis Perolehan Tanah Berdasarkan Kebutuhan terhadap Tanah pada Kantor Pertanian Banyuwangi.

Menurut Bapak Sutomo, S.H selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat, diajukannya permohonan dan peralihan hak berdasarkan pada kebutuhan terhadap tanah, yaitu:

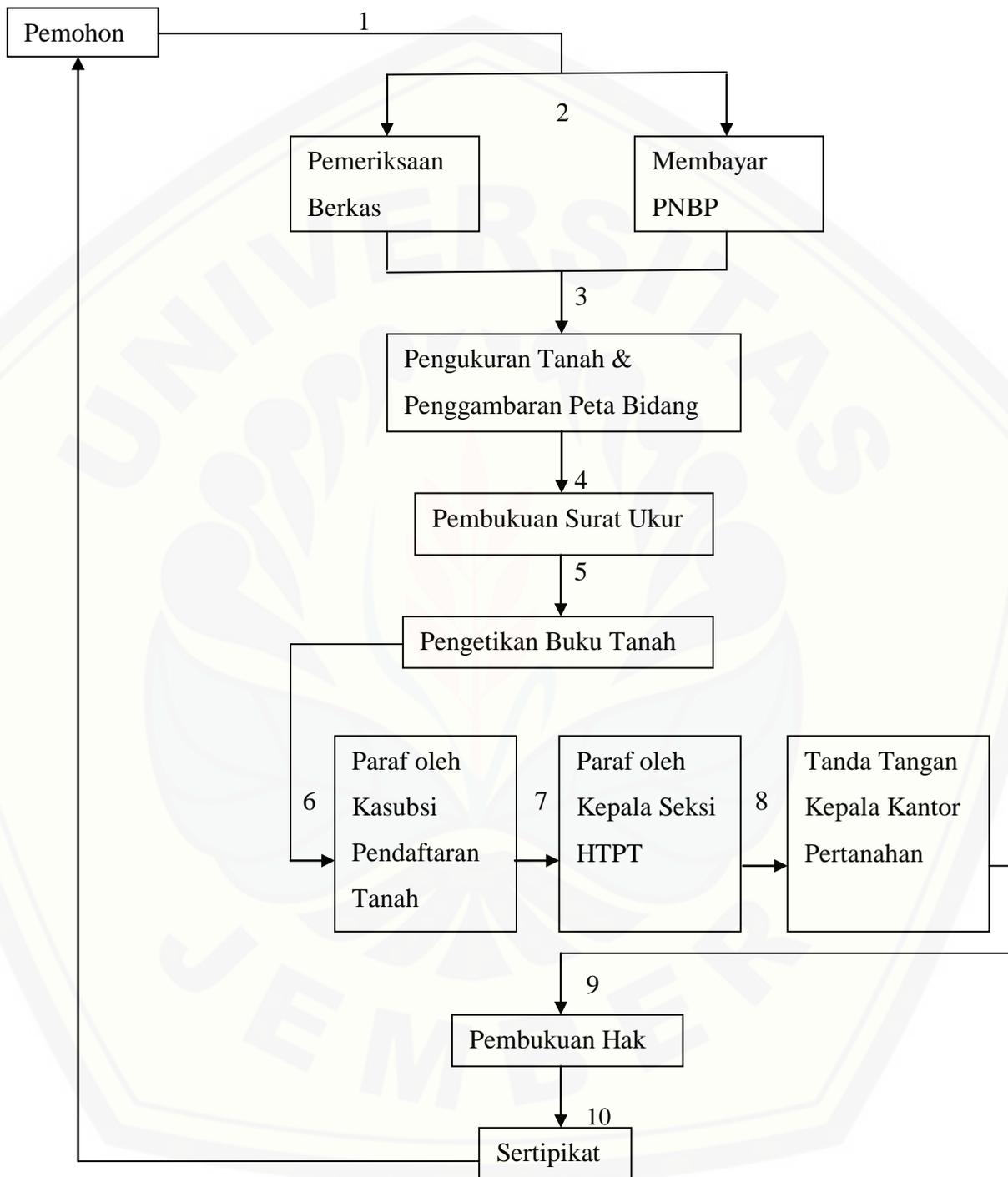
Tabel 4.3 Perolehan Hak

No	Pengguna/Pemohon	Proses	Perolehan Tanah	Jenis Hak
1.	<u>Pemerintah:</u> - Kantor - Rumah sakit - Terminal - Bandara, dll	Penetapan lokasi	- Pelepasan hak - Permohonan hak	- Hak Pengelolaan - Hak Pakai
2.	<u>Swasta:</u> - Properti/Perumahan - Perkebunan	Ijin lokasi	- Permohonan hak	- Hak Guna Bangunan - Hak Guna Usaha
3.	<u>Masyarakat:</u> - Rumah tangga - Pertanian		- Jual beli - Waris - Hibah - Pembagian hak, dll	Hak Milik
4.	<u>Kegiatan Peribadatan:</u> - Rumah ibadah		Ikrar pada Kantor Urusan Agama (KUA)	Wakaf

4.4.2 Pemisahan Hak

Sebelum dilakukan peralihan hak dari tanah milik bersama menjadi milik perorangan, perlu dilakukan pemisahan hak atas tanah tersebut berdasarkan kesepakatan para pemegang hak atau berdasarkan surat pernyataan waris apabila perolehan hak tersebut berasal dari waris. Prosedur pemisahan hak adalah sebagai berikut:

Bagan 4.4 Pemisahan Hak Milik Bersama



Sumber: Wawancara pada Kantor Pertanahan Banyuwangi, 2015

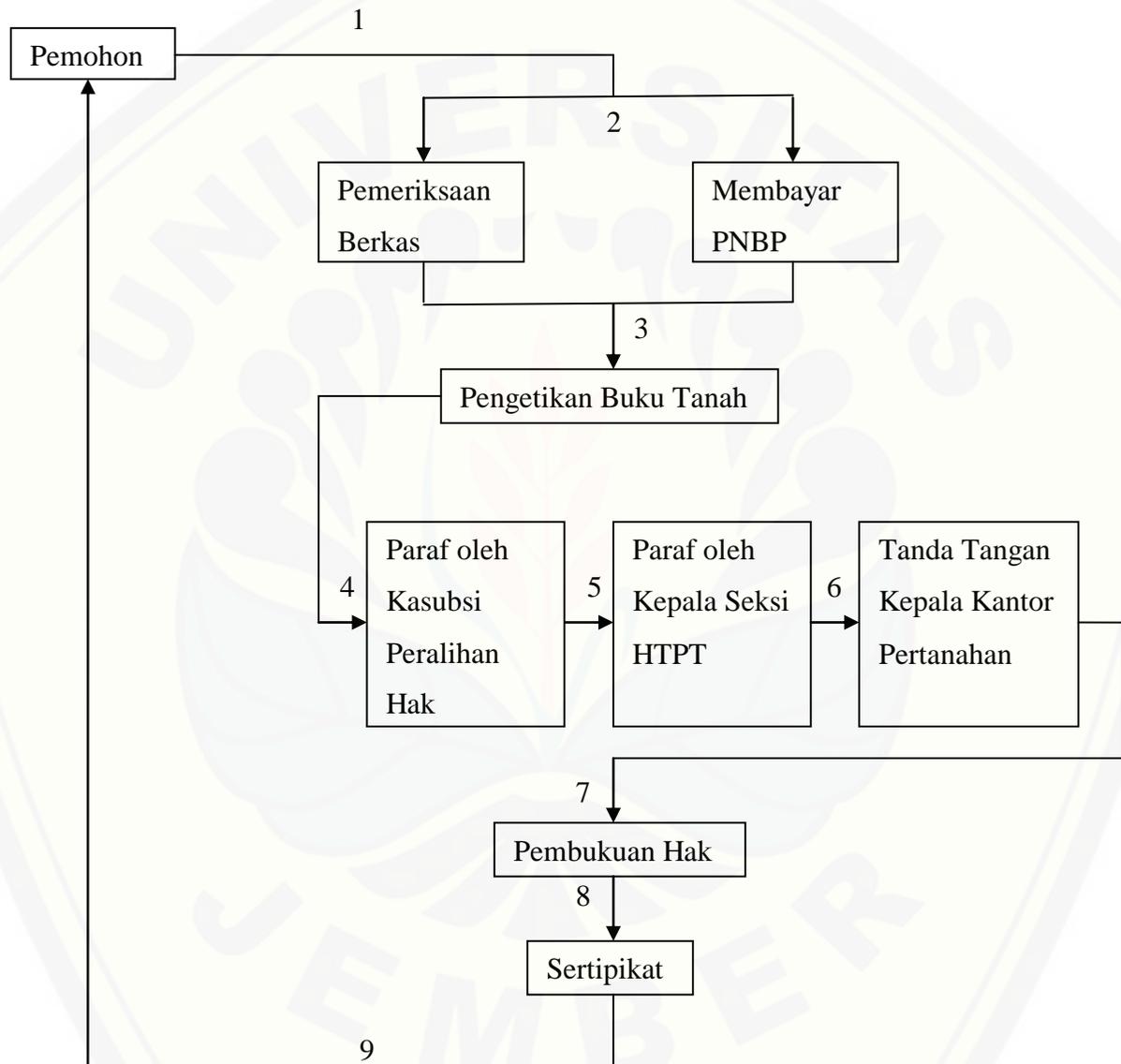
Penjelasan Prosedur Pemisahan Hak sebagai berikut:

1. Pemohon menyerahkan berkas permohonan pemisahan hak kepada petugas loket pelayanan pendaftaran yang terdiri dari:
 - a. Formulir permohonan yang memuat (identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik) yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
 - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
 - c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - d. Sertipikat asli;
2. Petugas loket memeriksa kelengkapan berkas kemudian menerbitkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), selanjutnya pemohon membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak/PNBP (PP No. 13 Tahun 2010) sesuai dengan Surat Perintah Setor (SPS) di loket pembayaran;
3. Berkas permohonan pemisahan hak diserahkan kepada Seksi Survei, Pengukuran & Pemetaan untuk dilakukan pengukuran tanah, kemudian dilanjutkan dengan proses penggambaran pada peta bidang;
4. Staf Sub Seksi Pengukuran melaksanakan pembukuan surat ukur;
5. Berkas diserahkan kepada Seksi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pengetikan buku tanah;
6. Berkas diserahkan kepada Kepala SubSeksi Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan paraf;
7. Berkas diserahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan paraf;
8. Berkas diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani;
9. Dilakukan pembukuan hak;
10. Sertipikat diserahkan kepada pemohon;

4.4.3 Prosedur Peralihan hak – Pembagian Hak Bersama

Setelah dilakukan pemisahan hak, kemudian pemohon dapat mengajukan permohonan peralihan hak atas pembagian hak bersama.

Bagan 4.5 Peralihan Hak atas Pembagian Hak Bersama



Sumber: Wawancara pada Kantor Pertanahan Banyuwangi, 2015

Penjelasan Prosedur Peralihan Hak atas Pembagian Hak Bersama sebagai berikut:

1. Pemohon menyerahkan berkas permohonan peralihan hak pada loket pelayanan pendaftaran yang terdiri dari:
 - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
 - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan
 - c. Fotocopy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
 - e. Sertipikat asli;
 - f. Akta Pembagian Hak Bersama dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - g. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
 - h. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - i. Penyerahan bukti Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB);
2. Petugas loket memeriksa kelengkapan berkas kemudian menerbitkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), selanjutnya pemohon membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak/PNBP (PP No. 13 Tahun 2010) sesuai dengan Surat Perintah Setor (SPS) di loket pembayaran;
3. Berkas diserahkan kepada Seksi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pengetikan buku tanah;
4. Berkas diserahkan kepada Kepala Subseksi Peralihan Hak untuk diparaf;

5. Berkas diserahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah (HTPT) untuk diparaf;
6. Berkas diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk ditanda tangani;
7. Dilakukan pembukuan hak;
8. Sertipikat diserahkan kepada pemohon;

4.4.4 Pengenaan BPHTB

Dalam hal pembagian hak bersama yang bersasal dari waris, prosedur pertama yang dilakukan adalah pemisahan hak atas tanah milik bersama. Pada saat diajukan permohonan pemisahan hak ini tidak terutang BPHTB, pemohon hanya akan dikenakan biaya pendaftaran dan biaya pengukuran tanah (PNBP). Apabila, pemisahan hak atas tanah tersebut sudah dilakukan dan diterbitkan sertipikat yang menerangkan bahwa telah dilakukan pemisahan atas tanah milik bersama. Selanjutnya, pemohon dapat mengajukan permohonan peralihan hak atas pembagian hak bersama yang harus melampirkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Pada saat pembuatan akta inilah, pemohon akan dikenakan pajak BPHTB atas objek pajak BPHTB yaitu pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.

Contoh Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a) Penghitungan BPHTB atas Waris pada saat Masih Menjadi Milik Bersama

Diketahui: Ibu Pasinem bersama 7 orang anaknya mendapat harta warisan berupa tanah perumahan dan bangunan seluas 1.055 m². Tanah tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan Banyuwangi atas kepemilikan bersama 8 orang ahli waris. (Lihat Lampiran 14)

Jawab:

Luas tanah	:	1.055 m ²	
Bangunan	:	102 m ²	
NJOP PBB/ m ²	:	Tanah	(Rp 48.000)
		Bangunan	(Rp 264.000)

NJOP PBB	: Tanah	(1055 m ² x Rp 48.000)	= Rp 50.640.000
	Bangunan	(102 m ² x Rp 264.000)	=Rp 26.928.000+
			Rp 77.568.000
NPOPTKP	: Rp 300.000.000,00		
NPOP KP	: NJOP - NPOPTKP (77.568.000 - 300.000.000)		
	: - 222.432.000		
BPHTB Terutang	: (Nihil)		

b) Pada saat Mengajukan Permohonan Pemisahan

Ibu Pasinem mendapat harta waris berupa tanah dari almarhum suaminya, tanah yang diwariskan terletak pada satu bidang tanah perumahan seluas 1.055 m² dengan jumlah ahli waris 8 orang. Berdasarkan Surat Pernyataan Pembagian Harta Waris, Ibu Pasinem mendapat bagian tanah seluas 260 m². Pada saat diajukan permohonan pemisahan ini tidak dikenakan BPHTB. (Lihat Lampiran 14)

c) Penghitungan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama setelah dilakukan Pemisahan.

Diketahui: Bapak Mujiono bersama 5 orang ahli waris lainnya mendapat harta waris berupa tanah seluas 8.226 m². Masing-masing ahli waris memperoleh $\frac{1}{6}$ bagian, dan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Bapak Mujiono mendapat bagian seluas 1.390 m². (Lihat Lampiran 16)

Jawab:

Luas tanah	: 1.390 m ²
NJOP PBB/ m ²	: Rp 20.000
NJOP PBB	: 1.390 x Rp 20.000 = Rp 27.800.000
NPOPTKP	: Rp 300.000.000,00

NPOPKP	: NJOP - NPOPTKP (27.800.000 - 300.000.000)
	: -272.200.000
BPHTB Terutang	: (Nihil)

4.4.5 Kelebihan dan Kekurangan Pemungutan Bea Perolehan Han atas Tanah dan Bangunan

4.4.5.1 Kelebihan

Sistem pemungutan yang diterapkan di Kabupaten Banyuwangi sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2010 adalah *Self Assesment System* dimana wajib pajak diberikan kepercayaan untuk membayar dan melaporkan sendiri pajak BPHTB yang terutang. Sistem pemungutan ini mempunyai kelebihan dalam hal prosedur administrasi yang mudah, karena wajib pajak dapat menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang. Setelah membayar pajak terutang pada Bank Persepsi, selanjutnya wajib pajak hanya perlu melaporkan pada Dinas Pendapatan Daerah, Kantor Pelayanan Pajak, dan Kantor Pertanahan.

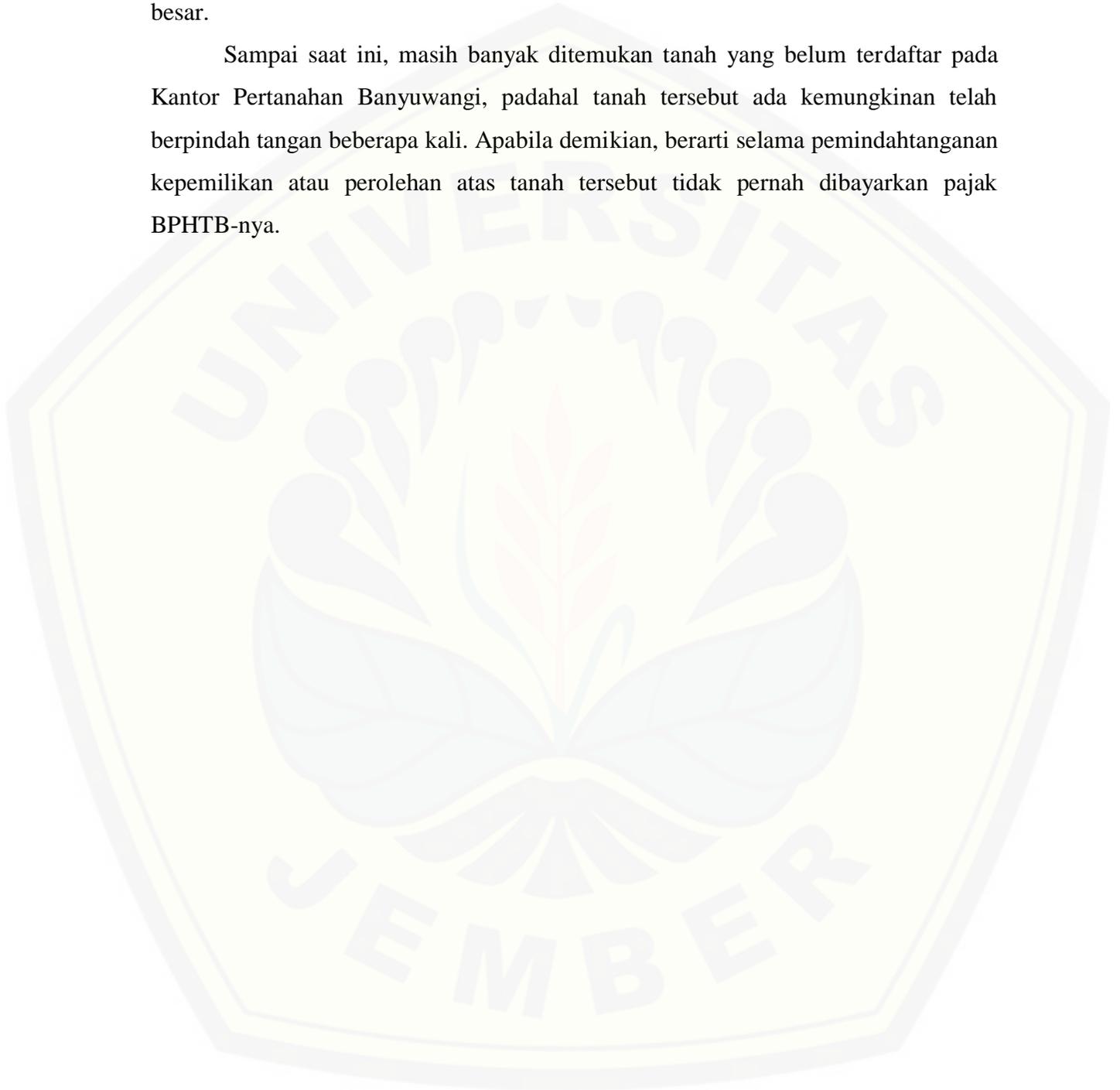
4.4.5.2 Kekurangan

Walaupun, masyarakat sudah dimudahkan dalam pembayaran Pajak BPHTB yang terutang, namun kesadaran masyarakat untuk membayar pajak masih rendah karena Pajak BPHTB yang dibayar hanya berdasarkan atas kehendak dari wajib pajak itu sendiri. Apabila, wajib pajak tidak berkehendak untuk mendaftarkan tanah miliknya berarti wajib pajak tersebut tidak membayar BPHTB. Karena, BPHTB terutang pada saat dibuat dan ditandatangani akta tanah ketika akan mendaftarkan tanah pada Kantor Pertanahan.

Kesadaran masyarakat akan manfaat memiliki sertipikat tanah juga berpengaruh terhadap penerimaan BPHTB di Kabupaten Banyuwangi. Masih banyak masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan dengan alasan rumitnya prosedur dan banyaknya persyaratan yang harus dipenuhi, juga

mereka masih harus membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang relatif besar.

Sampai saat ini, masih banyak ditemukan tanah yang belum terdaftar pada Kantor Pertanahan Banyuwangi, padahal tanah tersebut ada kemungkinan telah berpindah tangan beberapa kali. Apabila demikian, berarti selama pemindahtanganan kepemilikan atau perolehan atas tanah tersebut tidak pernah dibayarkan pajak BPHTB-nya.



BAB 5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil Praktek Kerja Nyata (PKN) yang telah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Banyuwangi, maka dapat ditarik kesimpulan dalam pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pengenaan BPHTB pada Kantor Pertanahan Banyuwangi adalah:

1. Pengenaan BPHTB sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2010.
2. Pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
3. Pemungutan BPHTB di Kabupaten Banyuwangi menggunakan *Self Assesment System* yang merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Dalam pelaksanaan pembayarannya berdasarkan atas kehendak masing-masing wajib pajak. Tidak ada ketentuan khusus yang menetapkan sanksi kepada wajib pajak yang tidak membayarkan BPHTB yang terutang. Sehingga, wajib pajak membayar BPHTB ketika akan mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertipikat tanah.

5.2 Saran

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh penulis selama melaksanakan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) di Kantor Pertanahan Banyuwangi, penulis memberikan saran kepada Kantor Pertanahan Banyuwangi agar tetap melaksanakan pendaftaran dan peralihan hak sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan agar Kantor Pertanahan Banyuwangi dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat

tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat tanah, sehingga tanah benar-benar tercatat sesuai dengan pemegang haknya, serta penerimaan BPHTB di Kabupaten Banyuwangi dapat terus meningkat.

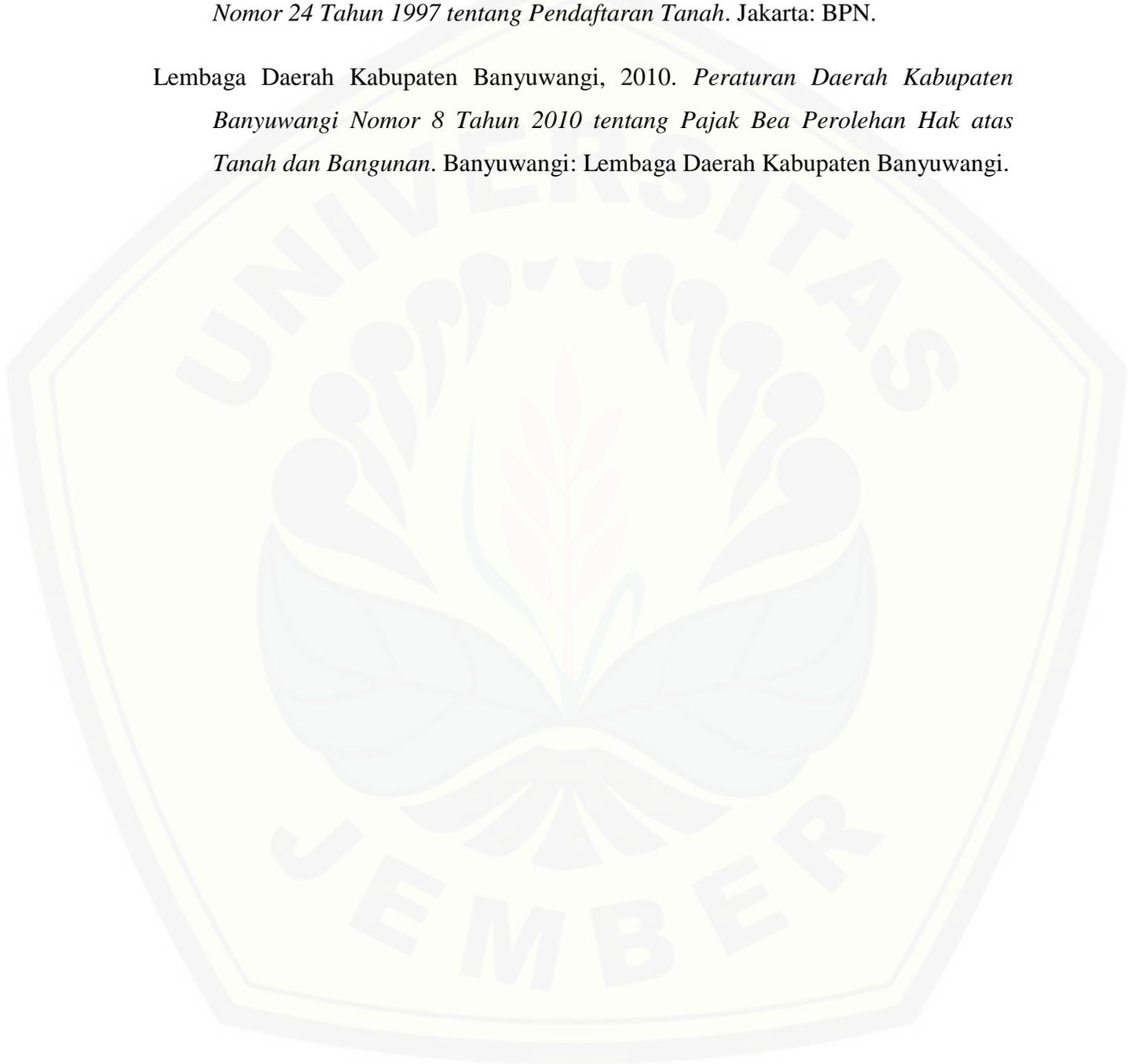


DAFTAR PUSTAKA

- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Refisi*. Yogyakarta: Andi.
- Mardiasmo. 2009. *Perpajakan Edisi Refisi 2009*. Yogyakarta: Andi.
- Waluyo. 2008. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Siahaan. 2013. *Pajak Daerah & Retribusi Daerah Edisi Refisi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Purwono. 2010. *Dasar - Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*. Jakarta. PT Gelora Aksara Pratama.
- Meliala. 2007. *Perpajakan dan Akuntansi Pajak*. Jakarta: Semesta Media.
- Waluyo & Ilyas. 2007. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Jember University Press. 2001. *Pedoman Karya Ilmiah Edisi Ketiga*. Jember: UPT Penerbitan Universitas Jember.
- Republik Indonesia, 2009. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Lembaga Negara RI.
- Republik Indonesia, 2000. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Lembaga Negara RI.
- Republik Indonesia, 1960. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: Lembaga Negara RI.
- Republik Indonesia, 1997. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Lembaga Negara RI.

BPN, 1997. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: BPN.

Lembaga Daerah Kabupaten Banyuwangi, 2010. *Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Banyuwangi: Lembaga Daerah Kabupaten Banyuwangi.





KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax. (0331) 335586
Jember 68121 Email : fisisip@unej.ac.id

Nomor : 322/UN25.1.2/SP/2015 28 Januari 2015
Lampiran : Satu eksemplar
Hal : **Permohonan Tempat Magang**

Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Banyuwangi
Banyuwangi

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

Sehubungan dengan hal tersebut, kami berharap dengan hormat kesediaan Saudara memberikan kesempatan kegiatan magang mahasiswa kami pada instansi yang Saudara pimpin. Adapun nama mahasiswa yang akan mengikuti kegiatan magang adalah :

Nama : Septa Lukman Andes
NIM : 120903101036
Program Studi : D3 Perpajakan

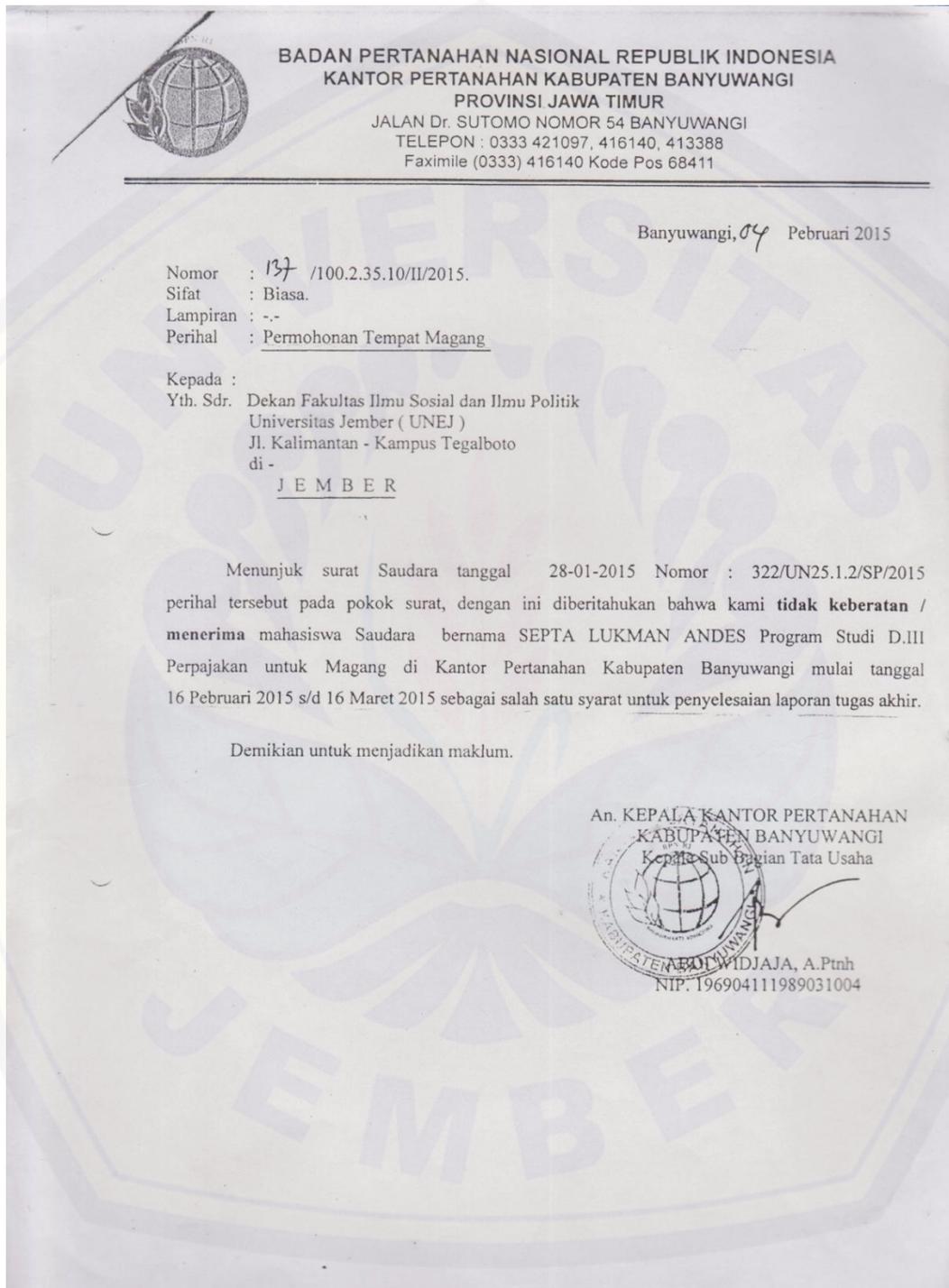
Bersama ini kami lampirkan 1 (satu) eksemplar proposal Praktek Kerja Nyata (PKN).

Atas perhatian dan kesediaannya disampaikan terima kasih.

a.n Dekan
Pembantu Dekan I,



Drs. Himawan Bayu Patriadi, MA., Ph.D.
NIP 19610828 199201 1 001





KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jalan Kalimantan 37 - Kampus Bumi Tegalboto
Telp. (0331) 335586 - 331342, Fax (0331) 335586 Jember 68121
Email : fisip@unej.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor : 538/UN25.1.2/SP/2015

Berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi nomor 137/100.2.35.10/II/2015 tanggal 4 Pebruari 2015 perihal Ijin Tempat Magang, maka dengan ini Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada mahasiswa yang namanya tercantum di bawah ini :

Nama : Septa Lukman Andes
NIM : 120903101036
Program Studi : DIII Perpajakan

Untuk melaksanakan kegiatan magang di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, terhitung mulai tanggal 16 Pebruari sampai dengan 16 Maret 2015.

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 12 Pebruari 2015

a.n. Dekan
Pembantu Dekan I,



Drs. Himawan Bayu Patriadi, MA., Ph.D.
NIP.196108281992011001

Disampaikan Kepada :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi
2. Kaprodi DIII Perpajakan
3. Mahasiswa yang Bersangkutan



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan 37 - Kampus Bumi Tegalboto Telp. (0331) 335586 - 331342
Fax (0331) 335586 Jember 68121 Email : fisisip@unej.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor : 539/UN25.1.2/SP/2015

Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada :

Nama : Aryo Prakoso, SE.,M.S.A.,Ak
N I P : 198710232014041001
Jabatan : Tenaga Pengajar
Pangkat , golongan : Penata Muda Tk.I, III/b

Sebagai supervisi mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, terhitung mulai tanggal 16 Pebruari sampai dengan 16 Maret 2015. Adapun nama mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Septa Lukman Andes
NIM : 120903101036
Program Studi : DIII Perpajakan

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 12 Pebruari 2015
an Dekan
Pembantu Dekan I,



Drs. Himawan Bayu Patriadi, MA., Ph.D.
NIP 19610828 199201 1 001

Tembusan :

1. Dekan FISIP Unej (sebagai laporan)
2. Ketua Program Studi DIII Perpajakan FISIP Unej
3. Kasubag Akademik FISIP Unej



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax. (0331) 335586 Jember 68121
Email : fisipunej@telkom.net, Telp. (0331) 332736

SURAT TUGAS

Nomor : 978/UN.25.1.2/SP/2015

Berdasarkan Hasil Evaluasi Komisi Bimbingan Tugas Akhir Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, maka dengan ini Pembantu Dekan Bidang Akademik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik menugaskan kepada nama dosen tersebut dibawah ini :

Nama : **Drs. Suhartono, M.P.**
NIP : **196002141988031002**
Jabatan : **Lektor**
Pendidikan Tertinggi : **S-2**

Untuk membimbing Tugas Akhir mahasiswa :

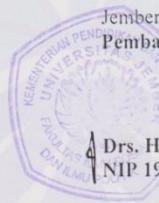
Nama : **Septa Lukman Andes**
NIM : **120903101036**
Judul Tugas Akhir : **(Dalam Bahasa Indonesia)**
Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak dan Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas Pembagian Hak Bersama berasal dari Waris pada Kantor Pertanahan Banyuwangi

(Dalam Bahasa Inggris)
Procedures for Registration, Transfer of Rights and the Imposition of Purchase Fees of Land and Building Obtained from Heritage Distribution at Land Office of Banyuwangi Regency

Demikian Surat Tugas ini ditetapkan untuk dilaksanakan sebaik-baiknya.

Jember, 19 Maret 2015

Pembantu Dekan Bidang Akademik ,



Drs. Himawan Bayu Patriadi, MA, Ph.D.
NIP 196108281992011001

Tembusan :

1. Dosen Pembimbing
2. Ketua Jurusan Ilmu Administrasi
3. Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan
4. Kasubag. Keuangan & Kepegawaian
5. Mahasiswa yang bersangkutan
6. Arsip



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax.(0331) 335586 Jember 68121
Email : fisipunej@telkom.net. Telp. (0331) 332736

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

Nama : Septa Lukman Andes
NIM : 120903101036
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan
Alamat Asal : Singojuruh - Banyuwangi

Judul Laporan :
(bahasa Indonesia)

Tata Cara Pendaftaran, Peralihan Hak dan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pembagian Hak Bersama Berasal dari waris pada Kantor pertanahan Banyuwangi

(bahasa Inggris)

Procedures for Registration Transfer of Rights and the imposition of purchase fees of land and building obtained from heritage Distribution of Land Office of Banyuwangi.

Dosen Pembimbing : Drs. Suhartono, M.P

NO	HARI/TANGGAL	JAM	URAIAN KEGIATAN	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1.	Kamis, 19-03-2015	13.00	ACC Judul	<i>St</i>
2.	Senin, 23-03-2015	09.00	Bimbingan Bab 1-4	<i>St</i>
3.	Selasa, 24-03-2015	09.30	Revisi Bab 1-4	<i>St</i> <i>St</i>
4.	Rabu, 25-03-2015	08.30	Revisi Bab 5	<i>St</i>
5.	Kamis, 26-03-2015	09.30	Camprom, all sidang	<i>St</i>

Catatan :

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



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan Kampus Tegalboto Telp. 0331-335586, 331342 Fax. 0331-335586 Jember 68121
Email : Fisip.unej@telkom.net Telp. (0331) 332736

**NILAI HASIL PRAKTEK KERJA NYATA (PKN) MAHASISWA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER**

NO.	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas	79	B
2	Kemampuan / Kerjasama	79	B
3	Etika	80	A
4	Disiplin	80	A
NILAI RATA - RATA		81	A

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

Nama : Septa Lukman Andes
NIM : 120903101036
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan

Yang menilai :

Nama : Cahyaningrum, S.H
Jabatan : Kepala Urusan Umum
Instansi : Kantor Perumahan Banyuwangi
Tanda Tangan :



Cahyaningrum, S.H
NIP 196509061987032002

PEDOMAN PENILAIAN :

NO.	ANGKA	HURUF	KRITERIA
1	80 >	A	Sangat Baik
2	70 - 79	B	Baik
3	60 - 69	C	Cukup Baik
4	50 - 59	D	Kurang Baik

BADAN PERTAHANAN NASIONAL
KANTOR PERTAHANAN KABUPATEN BANYUWANGI
Jln. Dr. Sutomo Nomor 54 Banyuwangi Telp. (0333) 42097 Fax. (0333) 416140

DAFTAR HADIR PRAKTEK KERJA NYATA

Nama : Septa Lukman Andes
NIM : 120903101036

No	HARI	TANGGAL	TANDA TANGAN
1	SENIN	16 Februari 2015	1. <i>Septa Lukman Andes</i>
2	SELASA	17 Februari 2015	2. <i>Septa Lukman Andes</i>
3	RABU	18 Februari 2015	3. <i>Septa Lukman Andes</i>
4	KAMIS	19 Februari 2015	4. Libur
5	JUM'AT	20 Februari 2015	5. Ijin
6	SABTU	21 Februari 2015	6. Libur
7	MINGGU	22 Februari 2015	7. Libur
8	SENIN	23 Februari 2015	8. <i>Septa Lukman Andes</i>
9	SELASA	24 Februari 2015	9. <i>Septa Lukman Andes</i>
10	RABU	25 Februari 2015	10. <i>Septa Lukman Andes</i>
11	KAMIS	26 Februari 2015	11. <i>Septa Lukman Andes</i>
12	JUM'AT	27 Februari 2015	12. <i>Septa Lukman Andes</i>
13	SABTU	28 Februari 2015	13. Libur
14	MINGGU	01 Maret 2015	14. Libur
15	SENIN	02 Maret 2015	15. <i>Septa Lukman Andes</i>
16	SELASA	03 Maret 2015	16. <i>Septa Lukman Andes</i>
17	RABU	04 Maret 2015	17. <i>Septa Lukman Andes</i>
18	KAMIS	05 Maret 2015	18. <i>Septa Lukman Andes</i>
19	JUM'AT	06 Maret 2015	19. <i>Septa Lukman Andes</i>
20	SABTU	07 Maret 2015	20. Libur
21	MINGGU	08 Maret 2015	21. Libur
22	SENIN	09 Maret 2015	22. <i>Septa Lukman Andes</i>
23	SELASA	10 Maret 2015	23. <i>Septa Lukman Andes</i>
24	RABU	11 Maret 2015	24. <i>Septa Lukman Andes</i>
25	KAMIS	12 Maret 2015	25. <i>Septa Lukman Andes</i>
26	JUM'AT	13 Maret 2015	26. <i>Septa Lukman Andes</i>
27	SABTU	14 Maret 2015	27. Libur
28	MINGGU	15 Maret 2015	28. Libur
29	SENIN	16 Maret 2015	29. <i>Septa Lukman Andes</i>

Banyuwangi, 16 Maret 2015
Kepala Urusan Umum
Ca Nyaningrum, S.H
Ca Nyaningrum, S.H
NIP 196509061987032002





**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA
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
UNDANGUNDANG
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)

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28 TAHUN 2009
TENTANG
PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :
- a. bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan;
 - b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, maka penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara;
 - c. bahwa pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah;

- d. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif;
- e. bahwa kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah;
- f. bahwa Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu disesuaikan dengan kebijakan otonomi daerah;
- g. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

Mengingat : Pasal 5 ayat (1), Pasal 18, Pasal 18A, Pasal 18B, Pasal 20 ayat (2), Pasal 22D, dan Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
MEMUTUSKAN:

**Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG PAJAK DAERAH DAN
RETRIBUSI DAERAH.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah Otonom, yang selanjutnya disebut Daerah, 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. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. 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 Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

4. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau walikota, dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Kepala Daerah adalah gubernur bagi Daerah provinsi atau bupati bagi Daerah kabupaten atau walikota bagi Daerah kota.
7. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah dan/atau retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
8. Peraturan Daerah adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPRD provinsi dan/atau daerah kabupaten/kota dengan persetujuan bersama Kepala Daerah.
9. Peraturan Kepala Daerah adalah Peraturan Gubernur dan/atau Peraturan Bupati/Walikota.
10. 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.
11. 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 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.

12. Pajak Kendaraan Bermotor adalah pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor.
13. Kendaraan Bermotor adalah semua kendaraan beroda beserta gandengannya yang digunakan di semua jenis jalan darat, dan digerakkan oleh peralatan teknik berupa motor atau peralatan lainnya yang berfungsi untuk mengubah suatu sumber daya energi tertentu menjadi tenaga gerak kendaraan bermotor yang bersangkutan, termasuk alat-alat berat dan alat-alat besar yang dalam operasinya menggunakan roda dan motor dan tidak melekat secara permanen serta kendaraan bermotor yang dioperasikan di air.
14. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau pemasukan ke dalam badan usaha.
15. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penggunaan bahan bakar kendaraan bermotor.
16. Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah semua jenis bahan bakar cair atau gas yang digunakan untuk kendaraan bermotor.
17. Pajak Air Permukaan adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air permukaan.
18. Air Permukaan adalah semua air yang terdapat pada permukaan tanah, tidak termasuk air laut, baik yang berada di laut maupun di darat.
19. Pajak Rokok adalah pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh Pemerintah.
20. Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel.
21. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).
22. Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran.

23. Restoran adalah fasilitas penyedia makanan dan/atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga rumah makan, kafetaria, kantin, warung, bar, dan sejenisnya termasuk jasa boga/katering.
24. Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan.
25. Hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran.
26. Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame.
27. Reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan, atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang, jasa, orang, atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan, dan/atau dinikmati oleh umum.
28. Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.
29. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan.
30. Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah mineral bukan logam dan batuan sebagaimana dimaksud di dalam peraturan perundang-undangan di bidang mineral dan batubara.
31. Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.
32. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.
33. Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.

34. Air Tanah adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.
35. Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.
36. Burung Walet adalah satwa yang termasuk marga *collocalia*, yaitu *collocalia fuchliap haga*, *collocalia maxina*, *collocalia esculanta*, dan *collocalia linchi*.
37. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
38. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
39. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
40. 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.
41. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
42. 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.
43. Hak 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.
44. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.

45. 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 daerah.

Pasal 90

- (1) 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
 - g. ditandatanganinya akta;
 - h. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah
 - i. sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - j. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan
 - k. pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - l. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - m. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - n. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - o. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- p. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- q. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
- r. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.



**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 2000**

TENTANG

**PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu dilakukan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (2), dan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Pertama Tahun 1999;
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

UNDANG-UNDANG TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

1. Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688) yang diberlakukan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739) diubah sebagai berikut :
 1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 1 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 1

Dalam Undang-undang ini, yang dimaksud dengan :

1. Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan

atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.

2. 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.
3. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
4. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
5. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
6. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
9. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang

oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

10. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
11. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
12. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
13. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia."

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :
- a. bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang ber-kelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
 - b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Peme-rintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
 - c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu di-lakukan penyempurnaan;

- Mengingat :
- 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945;
 - 2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 jo. Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
 - 3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN
TANAH

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Bagian Kedua
Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

Bagian Kedua
Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Paragraf 1
Pemindahan Hak

Pasal 37

(1)Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3
Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak

milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 3 **Pembagian Hak Bersama**

Pasal 51

(1)Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUWANGI
NOMOR 8 TAHUN 2010
TENTANG
PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI BANYUWANGI,

Menimbang : a. bahwa dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea perolehan hak atas Tanah dan Bangunan merupakan jenis pajak daerah Kabupaten.

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a diatas, perlu menetapkan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Banyuwangi dengan menuangkan dalam peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi.

Mengingat : 1. Undang Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Tahun 1950 Nomor 19) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran negara Nomor 2753);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);

4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3091) sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4048);
5. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
6. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4189);
7. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
8. Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389) ;
9. Undang Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4400) ;
10. Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor4844)

11. Undang Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
13. Undang Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5038) ;
14. 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) ;
15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka penagihan Pajak dengan surat paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
17. 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);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
 20. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan penyebarluasan Peraturan Perundang-Undangan;
 21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 tahun 2007;
 22. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 2 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 1/D);
 23. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 7 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2007 Nomor 10/E) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 4 Tahun 2009 (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2010 Nomor 2/E);
 24. Peraturan Daerah Kabupaten Dati II Banyuwangi Nomor 4 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Banyuwangi (Lembaran Daerah Tahun 1988 Nomor 3/c);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BANYUWANGI
dan
BUPATI BANYUWANGI
MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PAJAK BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah, adalah Kabupaten Banyuwangi.
2. Pemerintah daerah adalah Pemerintah Kabupaten Banyuwangi.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Banyuwangi.
4. Dinas Adalah Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Banyuwangi;
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Banyuwangi;
6. Pejabat, adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
7. Badan adalah suatu bentuk badan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, dengan nama dan bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi, yayasan, atau organisasi yang sejenis, lembaga dana pensiun, bentuk usaha tetap serta badan usaha lainnya.

8. 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.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. 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.
11. Hak 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.
12. Tahun Pajak, adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
13. Pajak yang Terutang, adalah pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
14. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
15. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang dapat disingkat SPTPD, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan penghitungan dan pembayaran pajak yang terutang menurut peraturan perundangundangan pajak daerah;
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang dapat disingkat SKPD, adalah Surat Keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang.

17. Surat Setoran Pajak Daerah, yang dapat disingkat SSPD, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau ke tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang dapat disingkat SKPDKB, adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
19. Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar, yang dapat disingkat SKPDLB, adalah surat keputusan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang dapat disingkat SKPDN, adalah surat keputusan yang menentukan jumlah pajak terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak.
21. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang dapat disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda.
22. Surat ketetapan pajak daerah kurang bayar tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang masih harus dibayar.
23. 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 Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.

24. 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 Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
25. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
26. Pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode Tahun Pajak tersebut.
27. Pemeriksaan, adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, dan mengolah data dan atau keterangan lainnya dalam rangka pengawasan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
28. Penyidikan tindak Pidana dibidang Pajak Daerah, adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut Penyidik, untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang sah, dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah serta menemukan tersangkanya.
29. Kas Umum Daerah, adalah tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah.

Form. 1 B

Perihal : Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun.

Kepada Yth.
Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Banyuwangi
di **BANYUWANGI**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Mujiono
 Tanggal Lahir : 06-04-1974
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Nomor KTP : 3510230604740001
 Alamat : Tamansari

Selaku pemohon / Kuasa

Dengan ini mengajukan permohonan peralihan hak

a. Jual Beli b. Pewarisan/wasiat c. Tukar-menukar d. Hibah
 e. APHB f. Lelang g. Inbreng h. Merger

(*Pemasukan kedalam Perusahaan)

Atas bidang tanah yang terletak :

Jalan / Dusun RT/RW : Tamansari
 Desa / Kelurahan : Tegal Sari
 Kecamatan :
 Kabupaten : Banyuwangi
 Hak Yasan : Petok No. 657 Persil No. 139a Klas SI I Luas 1390 M²
 Hak Milik/HGB/HGU : No. / NIB Luas M²
 Penggunaan tanah : Rumahan/Pertanian

Bersama ini akan dengan sebenarnya :

- Bahwa bidang tanah/bangunan tersebut saya peroleh dari Tukinun Cs pada tanggal 22 bulan Maret tahun 2013 dengan cara Akta Pembelian Hak Bersama yang sampai saat ini tidak dalam sengketa.
- Bahwa bidang tanah/bangunan tersebut sejak diperoleh dan sampai saat ini telah saya kuasai secara fisik.

Untuk melengkapi permohonan dimaksud bersama ini kami lampirkan :

- Surat kuasa
- Foto copy identitas pemohon (KTP, KK)
- Foto copy Akta Pembelian dan pengesahan Badan Hukum
- Sertipikat Asli
- Akta PPAT
- Ijin Pindahan Hak / Ijin Perubahan Penggunaan Tanah
- Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan
- Bukti pembayaran SSB (BPHTB)
- Bukti pembayaran PPH (Pajak Final)

Demikian surat permohonan ini kami buat, untuk dapatnya diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Banyuwangi, tgl. 10-6-2019
 Pemohon

 6000 DJP
 Mujiono



KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BANYUWANGI

No. DI. 306 DI. 306
5655/2014
No. Berkas 48760 / 2013
ID Berkas 123748760 / 2013



TERIMA DARI : PABINEM

TERBILANG : Empat Ribu Dua Ratus Rupiah

UNTUK PEMBAYARAN :

- Kekurangan biaya Peralihan Hak - Pewansan (BPNRI.II.1.b)
 - Kekurangan biaya Pemecahan Bidang (BPNRI.II.9.a)
- HM.889

No.	Uraian Pekerjaan	Banyak	Biaya (Rp.)	Kode DI	Nomor Daftar Isian
1.	Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan (423219.1)	4	4.200	DI305	5655/2014
					Desa / Kel. BOMO
					Kecamatan ROGOJAMPI
Luas (m ²)	Tanggal Bayar	Jumlah (Rp.)		Bendahara Penerimaan.	
0	06-02-2014	4.200		 JAENO NIP. : 196911251994031003	

PERHATIAN !!!

Kwitansi ini jangan hilang, harap dibawa pada saat pengambilan Sertifikat Salinan / Foto Copy Kwitansi ini tidak kami layani.



KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BANYUWANGI

DI. 306
No. DI. 306 51188 / 2013
No. Berkas 48780 / 2013
ID Berkas 123748780 / 2013



TERIMA DARI : PASINEM

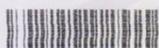
TEREILANG : Satu Juta Dua Ratus Sebelas Ribu Enam Ratus Lima Puluh Rupiah

UNTUK PEMBAYARAN :
- Peralihan Hak - Pewansan - Rutin (BPNRI.II.1 b)
- Pemecahan Bidang - Rutin (BPNRI.II.9 a)
HM.889

No.	Uraian Pekerjaan	Banyak	Biaya (Rp.)	Kode DI	Nomor Daftar Isian
1.	Pelayanan Pendaftaran Tanah (423219.5)	1	100.650	DI301	35374 / 2013
2.	Biaya Pelayanan Survey dan Tematik (Pelayanan Survei, Tematik (423219.1))	4	300.000	DI302 DI306	35375 s/d 35378 / 2013 17236 s/d 17239 / 2013 51188 / 2013
3.	Pelayanan Pendaftaran Tanah (423219.5)	4	200.000		
4.	Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan (423219.1)	4	611.000	Desa / Kei. Kecamatan	BOMO ROGOJAMPI
Luas (m ²)		Tanggal Bayar		Jumlah (Rp.)	
1.056		18-Des-2013		1.211.650	
PERHATIAN !!! Kwitansi ini jangan hilang, harap dibawa pada saat pengambilan Sertipikat. Sainan / Foto Copy Kwitansi ini tidak kami layani.					Bendahara Penerimaan. JAENO NIP : 196811251994031003



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUWANGI
Jl. Dr SUTOMO 54
TELP : (0323) 416140 BANYUWANGI, 19 DESEMBER 2013



1237-165785

Hal : 1 / 1

TANDA TERIMA DOKUMEN

Nomor Berkas Permohonan : 48760 / 2013

Telah diterima berkas permohonan dari :

Nama Pemohon : PASINEM
Alamat : DSN KEDUEN - BOMO BANYUWANGI
Kegiatan : - Peralihan Hak - Pewarisan (BPNRI.II.1.b)
Kegiatan : - Pemecahan Bidang (BPNRI.II.9.a)

Beserta dokumen yang dilampirkan seperti tersebut dibawah ini :

No.	Keterangan
1	Sertipikat Hak Atas Tanah (Asli/fotocopy) - HM No. 889 Kelurahan BOMO, Kecamatan ROGOJAMPI
2	Surat Ukur (Textual/Deskripsi) - SU No. 00072/2000 Kelurahan BOMO, Kecamatan ROGOJAMPI
3	Surat Keterangan Warisan
4	Detail Permohonan Pemecahan/Pemisahan
5	Surat Permohonan
6	Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (Legalisir)
7	Fotocopy KTP / Identitas Pemohon

BANYUWANGI, 18 Desember 2013

AN, KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN BANYUWANGI

Petugas Laket

Pemohon

PASINEM

YAHYA

NIP : 166005211988031002

Tanda Terima Ini jangan hilang, harap dibawa pada saat pengambilan Sertipikat.
Salinan / Foto Copy Tanda Terima Ini tidak kami layani.

Tanggal Cetak : 18 Desember 2013

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : *Pasimin*
Umur/Tgl. Lahir : *30-04-1938*
Pekerjaan :
Alamat : *Bomo, Kagajaya*

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya :

-Bahwa saya memiliki sebidang tanah perumahan/pertanian Hak Milik No *889*...yang terletak di Desa/Kel : *Bomo* Kecamatan : *B. Kagajaya* Kabupaten Banyuwangi, tersebut—

-Bahwa tanah tersebut telah saya daftarkan sertipikat ke Kantor Pertanahan — Kabupaten Banyuwangi Propinsi Jawa Timur terdaftar dengan : —

- a. Daftar Isian 305 Tanggal Nomor
- b. Daftar Isian 301 Tanggal Nomor
- c. Daftar Isian 302 Tanggal Nomor

-Bahwa setelah diadakan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, ternyata terdapat luas M2. Sehingga luas lebihM2

-Bahwa saya menerima dan tidak keberatan/ tidak menuntut dan menggugat dikemudian hari terhadap luas hasil ukur yang dilaksanakan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi pada tanggal :

-Bahwa batas batas tanah tidak berubah semenjak dahulu ataupun dengan batas — batas tanah yang berbatasan tersebut dibawah ini : —

-Bahwa apabila terdapat perbedaan nama - nama tetangga batas antara yang tercantum pada berkas permohonan dengan saat dilaksanakan pengukuran, maka yang benar adalah nama - nama yang sesuai dengan keadaan pada saat dilaksanakan pengukuran.

Batas Sebelah Utara : *Jalan*
Batas Sebelah Timur : *— " —*
Batas Sebelah Selatan : *Munawir / Anah / Waniid*
Batas Sebelah Barat : *Suwayo*

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banyuwangi, Tanggal :

Pemohon



(PASIMIN)

SURAT PERNYATAAN PEMBAGIAN HARTA WARIS

Yang bertanda tangan di bawah ini kami ahli waris almarhum/~~(diperoleh*)~~
MASRUH....., yang telah meninggal dunia pada tahun **2012**, di Desa **KEDIRI**
B O M O....., Kecamatan **ROGOJAMPI**, Kabupaten **BANYUWANGI**.....
dengan ini menyatakan:

1. Bahwa almarhum/~~(diperoleh*)~~ semasa hidupnya mempunyai harta peninggalan berupa sebidang tanah Hak Milik/~~(diperoleh*)~~ No. **889** /Petok C No., Persil No. Klas Luas : **1.055** M² terletak di Desa **KEDIRI** **B O M O**....., Kecamatan **ROGOJAMPI**....., Kabupaten **BANYUWANGI**.....
2. Bahwa berdasarkan musyawarah seluruh para ahli waris, sebidang/sebagian*) tanah tersebut diatas sepakat dimiliki bersama/diberikan*) seluas : **1.055** M² kepada:

N a m a : **PASIHAN O**.....
 Tempat/tanggal lahir : **30-04-1938**.....
 Alamat : **DESA BOMO**.....

3. Bahwa pembagian harta waris tersebut diatas tidak menimbulkan nilai kelebihan hak dari masing-masing para ahli waris.
4. Bahwa seluruh ahli waris sepakat dan menjamin tidak akan mengganggu gugat dalam bentuk apapun atas kepemilikan tanah sebagaimana tersebut pada angka 2 (dua), dan sejak hari ini segala keuntungan serta kerugian yang timbul menjadi hak serta tanggung jawab penerima hak.

Demikian surat pernyataan pembagian hak waris ini kami buat dengan sebenarnya dalam keadaan sehat wal'afiat, tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, kami bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku, dan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banyuwangi, **05 DEC 2013**.....

Yang membuat pernyataan / ahli waris

1. **PASIHAN O**.....
2. **AGATMAN**.....
3. **SIHARTOMO**.....
4. **SUMARTOMO**.....
5. **SUWARDI**.....
6. **SUDARMO**.....
7. **MUMARSIN**.....
8. **MURTOMO**.....



Register No. **590/329/429.507/2013**

Register No. **590/23/429.507.04/2013.**

Dibenarkan dan dikuatkan oleh
Camat **ROGOJAMPI**.....

Mengetahui
Kepala Desa / Kelurahan **B O M O**.....

Drs. KUSINADI, M.Si
 Pembina Tingkat I
 NIP. 19620501 198903 1 012



Perihal : Permohonan Pengukuran

Kepada Yth.
Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Banyuwangi
di
BANYUWANGI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : PASIHMI G
Tanggal lahir : 30 April 1938
Pekerjaan : Belum/Tidak Bekerja
Nomor KTP : 35101307004380002
Alamat : Dan.Kecamatan Rt.03/Rw.05 Bono, Rego Jampi, Banyuwangi

Selaku pemohon / Kuasa

Dengan ini mengajukan permohonan pengukuran pengembalian batas / mengetahui luas:

Atas sebagian bidang tanah yang terletak :

Desa / Kelurahan : Bono
Kecamatan : Rego Jampi
Kabupaten : Banyuwangi
Hak Milik/HGB : No. 889 NIB 1237130400876048 Luas : 260 M².
Hak Yasan Petok : No. /Persil No. /Kals. / Luas :M².
Penggunaan tanah : Perumahan / pertanian

Bersama ini menyatakan dengan sebenarnya :

1. Bahwa tanda-tanda batas tanah tersebut diatas telah dipasang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan telah disetujui oleh para tetangga batas sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persetujuan Batas Bidang Tanah (terlampir);
2. Bahwa kami menerima hasil ukur yang dilaksanakan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi;
3. Bahwa dalam rangka pengukuran bidang ini harap menghubungi saya pribadi sebagai pemohon atau wakil saya sebagai penunjuk batasnya :

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :
No. Telp/HP :

Untuk melengkapi permohonan dimaksud bersama ini kami lampirkan :

1. Surat kuasa
2. Foto copy identitas pemohon (KTP, KK)
3. Foto copy Akta Pendirian dan pengesahan Badan Hukum
4. Foto copy Sertipikat dan aslinya ditunjukkan pada petugas
5. Foto copy Bukti kepemilikan hak atas tanah.....

Demikian surat permohonan ini kami buat, untuk dapatnya diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Banyuwangi, tgl. 14 Desember 2013



(.....)

Form. 1 B

Perihal : Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun.

Kepada Yth.
Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Banyuwangi
di **BANYUWANGI**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Mujiono
 Tanggal Lahir : 06-04-1974
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Nomor KTP : 3510230604740001
 Alamat : Tamansari

Selaku pemohon / Kuasa

Dengan ini mengajukan permohonan peralihan hak

a. Jual Beli b. Pewarisan/wasiat c. Tukar-menukar d. Hibah
 e. APHB f. Lelang g. Inbreng h. Merger

(*Pemasukan kedalam Perusahaan)

Atas bidang tanah yang terletak :

Jalan / Dusun RT/RW : Tamansari
 Desa / Kelurahan : Tegal Sari
 Kecamatan :
 Kabupaten : Banyuwangi
 Hak Yasan : Petok No. 657 Persil No. 139a Klas SI I Luas 1390 M²
 Hak Milik/HGB/HGU : No. / NIB Luas M²
 Penggunaan tanah : Rumahan/Pertanian

Bersama ini akan dengan sebenarnya :

1. Bahwa bidang tanah/bangunan tersebut saya peroleh dari Tukimono pada tanggal 22 bulan Maret tahun 2013 dengan cara Akta Pembelian Hak Bersama yang sampai di sini tidak dalam sengketa.
2. Bahwa bidang tanah/bangunan tersebut sejak diperoleh dan sampai saat ini telah saya kuasai secara fisik.

Untuk melengkapi permohonan dimaksud bersama ini kami lampirkan :

1. Surat kuasa
2. Foto copy identitas pemohon (KTP, KK)
3. Foto copy Akta Perolehan dan pengesahan Badan Hukum
4. Sertipikat Asli
5. Akta PPAT
6. Ijin Pindahan Hak / Ijin Perubahan Penggunaan Tanah
7. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan
8. Bukti pembayaran SSB (BPHTB)
9. Bukti pembayaran PPH (Pajak Final)

Demikian surat permohonan ini kami buat, untuk dapatnya diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Banyuwangi, tgl. 10-6-2019
 Pemohon

 6000 DJP
 Mujiono

RISALAH PANITIA PEMERIKSAAN TANAH A

NOMOR: ...1722.../2014 2015

Pada hari ini Kamis, tanggal 5-3-2015 yang bertanda tangan di bawah ini :

1. SUKARMAN, SH., M.Hum. : Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, selaku Ketua merangkap Anggota;
2. WARDOJO, A.Ptnh. : Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi selaku Wakil Ketua merangkap Anggota;
3. EKO SETYONO, A.Ptnh. : Kepala Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, selaku Anggota;
4. Umar Sub : Kades Tamantora, selaku Anggota;
5. AGUS NURHAKIM : Staf Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, selaku Sekretaris Merangkap Anggota ;

Yang bersama-sama merupakan Panitia Pemeriksaan Tanah A sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.7 tahun 2007 jo. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi tgl. 02-01-2014 No.SK.08 - I - 35.10 - Tahun 2014, dan 3 (Tiga) orang anggota telah datang di lokasi tanah yang dimohon, terletak di Desa/Kelurahan Tamantora Kecamatan Tegalora, untuk mengadakan pemeriksaan atas permohonan Pengakuan Hak dari Sdr. Murono, Beralamat di Desa/Kelurahan Tamantora ;

I. URAIAN ATAS HAK YANG AKAN DITETAPKAN :

1. Jenis Hak : Hak Milik
2. Subyek Hak : Murono
3. Luas : 1390 M²
4. Peta Bidang : Tgl. 12-10-2010
NIB. 00463
5. Letak Tanah
 - a. Jalan : Tamantora
 - b. Desa/Kel : Tegalora
 - c. Kecamatan : Tegalora
 - d. Kabupaten : Banyuwangi
 - e. Propinsi : Jawa Timur
6. Penggunaan
 - a) Penggunaan saat ini : Pertanian
 - b) Rencana Penggunaan : -

II. DATA PENDUKUNG.

1. Surat Permohonan Hak Milik, Tgl. 10-06-2010
2. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga Pemohon; 00463
3. Peta Bidang Tanah, Tgl. 12-10-2010 NIB. 00463
4. Fotocopy Letter C Desa/Kelurahan Tamantora, Petok : 617 Persil : 1894 Klas : Su
5. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah, Tgl. 10-06-2010
6. Surat Keterangan Riwayat Tanah Tgl. 10-06-2010, No : SSO/11/429/523/03/2010
7. Fotocopy SPPT Tahun 2010
8.
9.
10.
11.

SURAT KUASA
(Pengurusan)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Mujiono
Umur : 40 thn
Pekerjaan : Wiraswasta
Nomor KTP : 3510230604740001
Alamat : desa Tamansari

Selanjutnya disebut Pihak I (Pertama) sebagai pemberi kuasa _____

2. Nama : AGUS MULYADI
Umur : 34 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Nomor KTP : 3510231008800004
Alamat : Dsn.Mojoroto RT/RW.003/003 Desa.Tegalsari Kec.Tegalsari

Selanjutnya disebut Pihak II (kedua) sebagai penerima kuasa _____

Dengan ini Pihak I (pertama) sebagai pemilik tanah yang terletak di :

Desa : Tamansari
Kecamatan : Tegalsari
Kabupaten : Banyuwangi
Bukti Hak : 657/189a/SII

Memberi kuasa kepada Pihak II (kedua) :

_____ KHUSUS _____

Untuk atas nama pemberi kuasa :

1. Mendaftarkan permohonan Sertifikat Hak Atas Tanah.
2. Membayar biaya biaya dan menerima kwitansi pendaftaran.
3. Menunjukan batas – batas pengukuran dan menandatangani hasil pengukuran.
4. Memberikan keterangan-keterangan lain yang diperlukan.
5. Mengambil dan menerima serta menandatangani penerimaan sertifikat, selanjutnya menyerahkan kepada pihak I (pertama).

Demikian Surat Kuasa ii dibuat untuk dipergunakan sebagaimanamestinya.

Banyuwangi. 16 Juni 2014

Pihak II

Pihak I


(AGUS MULYADI)


(MUJONO)

NOTARIS di BANYUWANGI



EKO SWARDOYO S.P. SH M.Kn.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi
Jl. Dr. Sutomo, No.54 Banyuwangi No. Telp. (0333) 416140

Banyuwangi,

Nomor : 1722-Und/PA-TN/HTPT/~~2014~~ 2015
Lampiran :
Perihal : Undangan Sidang Panitia
Pemeriksaan Tanah "A"

Sehubungan dengan Permohonan Pengakuan Hak atas Tanah Hak Milik
Adal yang diajukan oleh : Sdr..... Yang bertindak untuk dan atas nama :
.....Mulyono.....

Letak Tanah :
Desa/Kelurahan : Tamansari
Kecamatan : Tegayutari
Kabupaten : Banyuwangi
Provinsi : Jawa Timur

Sesuai dengan ketentuan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007, Dengan ini Kami mengharap
kehadiran Saudara pada :

Hari :
Tanggal :
Pukul :
Tempat : Kantor Desa..... Tamansari
Keperluan : Sidang Panitia Pemeriksaan Tanah "A" terhadap
Permohonan tersebut diatas dan di lanjutkan peninjauan
lokasi.

Demikian untuk menjadikan maklum dan perhatian seperlunya.

Banyuwangi,

An.KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BANYUWANGI
Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

AGUS PURWANTO, A.Ptnh., SH., MH.
NIP.19670808 198903 1 002.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BANYUWANGI

DI 201

RISALAH PENELITIAN DATA YURIDIS
DAN
PENETAPAN BATAS

DESA / KELURAHAN : Tamanraji
NIB : 00463

I. IDENTIFIKASI BIDANG TANAH DAN YANG BERKEPENTINGAN

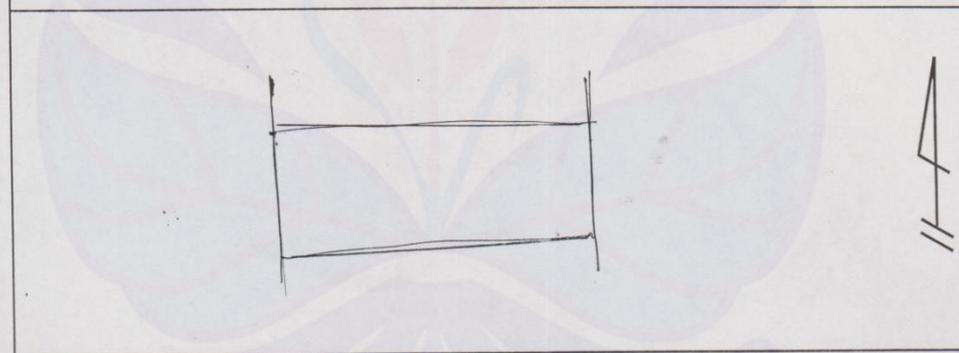
1. BIDANG TANAH

LETAK TANAH
Jalan/Blok : RT/RW :

2. YANG BERKEPENTINGAN

Nama : Mulyono Perorangan/Badan Hukum *)
KTP/NOPEN (Perorangan) : 310230604740001 Tgl. Lahir : 06-04-1974
Pekerjaan : Pemantau Wilayah
Tempat Tinggal : Tamanraji
Badan Hukum : Badan Hukum PEM PROP / PEMKAB / PEMKOT / Desa / Kelurahan / BUMN *)
Akta Pendirian : No. Tanggal
Didaftar di Pengadilan Negeri Tanggal No.
Perhatian : Bila yang berkepentingan terdiri lebih dari 1 (satu) orang, sehingga ruang ini tidak muat, dapat disertai lampiran. PERHATIAN LIHAT LAMPIRAN*)

3. SKETSA BIDANG TANAH



4. PERSETUJUAN

	Nama tetangga yang berkepentingan	Tanda tangan persetujuan tetangga
1	<u>Tukmun</u>	Utara : <u>[Signature]</u>
2	<u>Mangri</u>	Timur : <u>[Signature]</u>
3	<u>Pangul</u>	Selatan : <u>[Signature]</u>
4	<u>Pangul</u>	Barat : <u>[Signature]</u>

LAMPIRAN A - 5

UNTUK YANG BERSANGKUTAN

SURAT KEMATIAN
No. 470/23/429.523.03/2010

Yang beranda tangan di bawah ini,
Menerangkan bahwa:

Nama : SOMAN.....

Kelamin : Laki-laki.....

Alamat : Tamansari.....

Desa Tegalsari.....

Umur : 57 thn.....

Telah meninggal dunia pada :

Hari :
Tanggal : 1980.....

Di : Desa Tamansari.....

Desa Tegalsari.....

Disebabkan karena : Sakit.....

Surat keterangan ini dibuat atas
dasar yang sebenarnya.

Tamansari, 06-2010
Kep. Desa / Lurah : Tamansari
(M. Mahsun.....)



Mengesahkan foto asli yang asli suratnya
di tunjukan ke Eko Suwardoyo
Sarjana Per
Kendari
Banyuwangi
Banyuwangi,



Eko Suwardoyo, S.P.S.H., M.Kn

LAMPIRAN A - 5

UNTUK YANG BERSANGKUTAN

SURAT KEMATIAN

No. 472/29/429.523.03/2010

Yang bertanda tangan di bawah ini,
Menerangkan bahwa :

Nama : LAN UTEN
Kelamin : Perempuan
Alamat : Tamansari
Kec. Tegalsari
Umur : 50 thn
Telah meninggal dunia pada :
Hari :
Tanggal : 1968
Di : Tamansari
Kec. Tegalsari
Disebabkan karena : Sakit

Surat keterangan ini dibuat atas
dasar yang sebenarnya.

Tamansari 10-6-2010
Kepala Desa / Lurah : Tamansari
Mahaun



Mengesahkan foto copy yang asli suratnya
di tunjukan kepada Eko Suardoyo
Sarjana Pendidikan, Magister
Kenotariatan, Banyuwangi



Eko Suardoyo, S.P. S.H., M.Kn.

BERITA ACARA KESAKSIAN

Pada hari ini, tanggal 10-6-2010
kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Khoirul Anam
Umur : 50 Tahun
Pekerjaan : Paksi
Alamat : Tamansari
2. Nama : Abdur Rohman
Umur : 50 Tahun
Pekerjaan : Adus
Alamat : Tamansari

Dengan ini memberikan kesaksian atas pemilikan / penguasaan sebidang tanah yang terletak di:

Jalan / Gang : DUSUN KRAJAN
RW / RT : 01/01
Desa / kelurahan : Tamansari
Kecamatan : Tegalsari
Kabupaten : Banyuwangi
Nomor Petok C : 657 Persil : 109a Klas : S.II Luas : 1400 m²
dengan batas - batas :
Utara : Tukimun
Timur : Mangil
Selatan : Fundul
Barat : Fundul

Bahwa tanah tersebut sejak tahun 1960 dikuasai oleh P. TUKIRAN SAMAN kemudian dialihkan / beralih kepada :

- Nama Tukimun Cs pada tahun 1980 dengan cara Jual Beli / Hibah / Pembagian Harta Bersama / Waris / Wakaf / Putusan Pengadilan (PN/PT/MA)* seluas
- Nama Mujiono pada tahun 2010 dengan cara Jual Beli / Hibah / Pembagian Harta Bersama / Waris / Wakaf / Putusan Pengadilan (PN/PT/MA)* seluas 1400 m²
- Nama pada tahun dengan cara Jual Beli / Hibah / Pembagian Harta Bersama / Waris / Wakaf / Putusan Pengadilan (PN/PT/MA)* seluas
- Nama pada tahun dengan cara Jual Beli / Hibah / Pembagian Harta Bersama / Waris / Wakaf / Putusan Pengadilan (PN/PT/MA)* seluas

Sampai saat ini dikuasai oleh Mujiono adalah orang yang sebenarnya berhak atas tanah dimaksud

Mengetahui
Kepala Desa / Lurah
Tamansari



Banyuwangi 10-6-2010
Yang memberi kesaksian

1. (Khoirul Anam) [Signature]
2. (Abdur Rohman) [Signature]

AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA



No : 612/APHB/III / 2013

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, ---Kamis--- tanggal --28-- (-----Dua puluh delapan-----)
 bulan ---Maret--- tahun --2013-- (-----Dua ribu tiga belas-----)

hadir dihadapan saya RUSLI EFFENDI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan ---
 yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik---
 Indonesia -----

tanggal --01-09-2008---- nomor 9-XVII-PPAT-2008 --

diangkat/~~ditunjuk~~ sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut
 PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten -----

Banyuwangi ----- dan berkantor di Jalan Raya Benculuk---
 Banyuwangi No. 15, Benculuk, Banyuwangi -----

dengan dihadiri
 oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. - Tuan TUKIMUN, Warga Negara Indonesia, lahir di Banyuwangi, pada tanggal Dua puluh Agustus seribu sembilan ratus empat puluh (20-08-1940), beralamat di Dusun Polean, RT.001 RW.004, Desa Tamansari, Kecamatan Tegalsari, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Banyuwangi dengan Nomor Induk Kependudukan : 3510232008400001, Aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan photo copynya dilekatkan pada minuta akta ini, serta turut hadir dan membubuhkan cap jempol ibu jari tangan kirinya -----
- Tuan PUNJUL, Warga Negara Indonesia, lahir di Banyuwangi pada tanggal Dua puluh September sembilan ratus tiga puluh empat (20-09-1934), beralamat di Dusun Krajan, RT.001 RW.002, Desa Tamansari, Kecamatan Tegalsari, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Banyuwangi dengan Nomor Induk Kependudukan : 3510232009340001, Aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan photo copynya dilekatkan pada minuta akta ini, serta membubuhkan cap jempol ibu jari tangan kirinya -----
- Tuan GINO, Warga Negara Indonesia, lahir di Banyuwangi, pada tanggal Tujuh Oktober seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan (07-10-1979), beralamat di Dusun Krajan, RT.001 RW.002, Desa Tamansari, Kecamatan Tegalsari, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Banyuwangi, dengan Nomor Induk Kependudukan : 3510230710790003, Aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan photo copynya dilekatkan pada minuta akta ini, serta turut hadir dan membubuhkan cap jempol ibu jari tangan kirinya -----
- Tuan PCNIMAN, Warga Negara Indonesia, lahir di Banyuwangi, pada tanggal Delapan Pebruari seribu sembilan ratus delapan puluh satu (08-02-1981), beralamat di Dusun Krajan, RT.001 RW.002, Desa Tamansari, Kecamatan Tegalsari, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Banyuwangi, dengan Nomor Induk Kependudukan : 3510230802810002, Aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan photo copynya dilekatkan pada minuta akta ini, serta turut hadir dan membubuhkan tanda tangannya. -----

AA: 500 752 00 00

- Nyonya **SUNARWIYATI**, Warga Negara Indonesia, lahir di Banyuwangi, pada tanggal Tujuh belas Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh (17-08-1970), beralamat di Dusun Krajan 2, RT.002 RW.004, Desa Tegalsari, Kecamatan Tegalsari, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Banyuwangi, dengan Nomor Induk Kependudukan : 3510235708700007, Aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan photo copynya dilekatkan pada minuta akta ini, serta turut hadir dan membubuhkan tanda tangannya ---

Selanjutnya dalam akta ini disebut sebagai -----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

2. Tuan **MUJONO**, Warga Negara Indonesia, lahir di Banyuwangi, pada tanggal Enam April seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (06-04-1974), beralamat di Dusun Polean, RT.031 RW.034, Desa Tamansari, Kecamatan Tegalsari, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Banyuwangi dengan Nomor Induk Kependudukan : 3510230604740001, Aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan photo copynya dilekatkan pada minuta akta ini, serta turut hadir dan membubuhkan tanda tangannya -----

Selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA** -----

- Para penghadap Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan dalam Akta ini, bahwa para penghadap (Pihak Pertama dan Pihak Kedua) adalah Ahli Waris yang sah dan tidak ada Ahli Waris lain selain yang tersebut di atas dari Almarhum dan Almarhumah **SOMAN dan LAMINTEN**, yang meninggal dunia pada tahun seribu sembilan ratus delapan puluh (1960) dan Tahun Seribu sembilan ratus enam puluh delapan (1968), Demikian berdasarkan Surat Pernyataan/Pembagian Waris tertanggal Sepuluh Juni dua ribu sepuluh (10-06-2010), yang di keluarkan oleh Kepala Desa Tamansari dengan Nomor Register : 590/42/429.543.03/2010, yang telah dibenarkan dan dikuatkan oleh Camat Kecamatan Tegalsari dengan Nomor Register : 590/20/429.523/2010, Aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Copy aslinya dilekatkan pada minuta akta ini.-----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah _____
saya kenal dan
yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan
kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Para pihak menerangkan bahwa mereka bersama-sama adalah pemegang hak
di bawah ini : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
Nomor _____ atas sebidang
tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi
tanggal _____ Nomor _____
seluas _____ m² (_____
meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :
terletak di : -----
- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____
- Hak Milik atas sebidang tanah : -----
Persil Nomor ---189a--- Blok ---S.II--- Kohir Nomor ---657---
seluas kurang lebih ---1.390--- m²
(Gerbu tiga ratus sembilan puluh -----
meter persegi), dengan batas-batas :
UTARA : NIB.00462 -----
TIMUR : Tanah Milik Mangil.-----
SELATAN : NIB. 00464 -----
BARAT : Tanah Milik Punjuk -----
NIB : 00463.----- NOP : 35.10.071.001.028-0002.0
sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini,
berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

Akta Pembagian Hak Bersama 3 Halaman 3 dari 8

.....

terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur

Segala sesuatu yang berada dan berada di atasnya berikut turutannya yang menurut ketentuan Hukum dan Perundang-undangan menjadi bilangannya

- Kabupaten/Kota :

- Kecamatan : Tamansari

- Desa/Kelurahan :

- Jalan :

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

terletak di :

- Propinsi :

- Kabupaten/Kota :

- Kecamatan :

- Desa/Kelurahan :

- Jalan :

• Hak

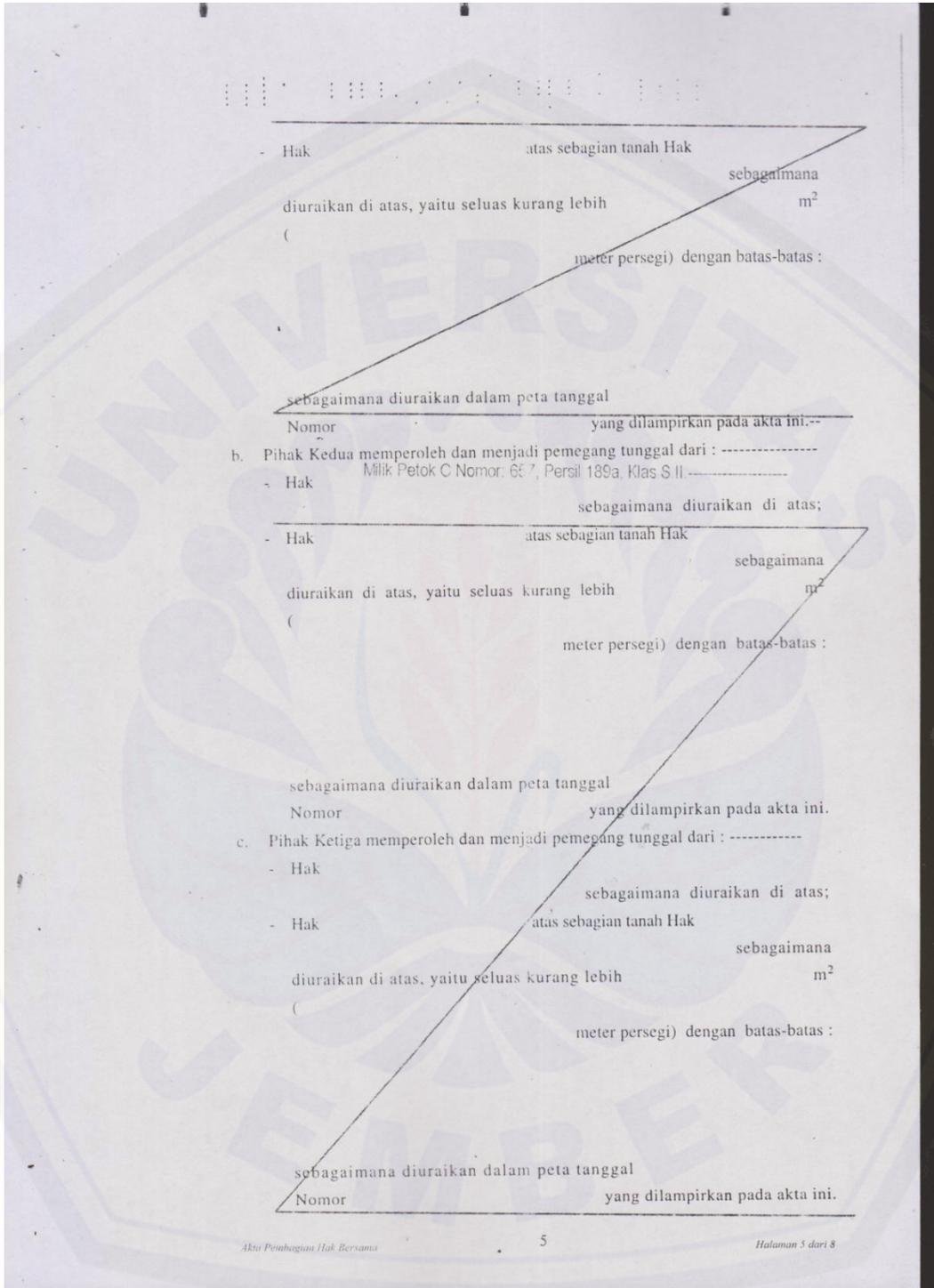
selanjutnya dalam akta ini disebut "Hak Bersama".

Para pihak selanjutnya menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk mengakhiri pemilikan bersama atas hak bersama tersebut, dan untuk itu dengan ini menyepakati pembagian hak bersama tersebut sebagai berikut :

a. Pihak Pertama memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari :

- Hak

sebagaimana diuraikan di atas;



----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang diuraikan dalam pembagian hak bersama ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut. -----

----- Pasal 5 -----

1. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa
 - a. Hak Milik Petak Nomor 657, Persil 189a, Klas S II, Desa Tamansari, adalah satu - satunya yang sah, tidak pernah dipalsukan dan tidak ada Pihak lain yang mengaku mempunyai Hak utama atasnya. -----
 - b. Tidak akan mendapat tuntutan dari Pihak lain dan atau Pihak Kedua sendiri. -----
2. Para Pihak menjamin bahwa mereka masing - masing adalah berhak serta dengan ini menjamin juga bahwa identitas diri Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan semua surat - surat yang mendasari semua pembuatan Akta ini yang diperlihatkan Kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah dan benar, apabila kemudian hari dapat di buktikan palsu/tidak benar atau tidak berhak, maka para penghadap sanggup menanggung akibatnya sesuai dengan ketentuan penundang - undang yang berlaku serta membebaskan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dari segala tuntutan dan gugatan dari Pihak manapun. -----

----- Pasal 6 -----

Para pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi di Banyuwangi. -----

----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pembagian hak bersama dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan **EKO SUWARDYO, Sarjana Pertanian**, lahir di Bangorejo tanggal Tujuh belas September seribu sembilan ratus enam puluh lima (17-09-1965), Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Banyuwangi, Dusun Mojoroto, Rukun Tetangga 06, Rukun Warga 03, Desa Tegalsari, Kecamatan Tegalsari, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor : 3510231709670001. -----
2. Nona **RINA WATI DEWI**, lahir di Banyuwangi tanggal Lima Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh (05-08-1990), Belum Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Banyuwangi, Dusun Kopen, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan/Desa Kradenan, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor : 3510034508900001. -----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh para pihak tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga, Pihak

, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak - 4 -
(Empat) rangkap terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, PPAT, dan - 2 - (Dua) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Banyuwangi.

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat pembagian hak bersama dalam akta ini.

SUNARWIYATI

PUNJUL

GINO

PONIMAN

Pihak Pertama



TUKIMUN

Persetujuan

Pihak Kedua

MUJONO

Persetujuan

Pihak Ketiga

Persetujuan

Saksi

EKO SUWARDYO SP

Saksi

RINAWATI DEWI

Pejabat Pembuat Akta Tanah



**PEMERINTAH KABUPATEN BANYUWANGI
DINAS PENDAPATAN**

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG SPPT PBB
411311
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2013 PEDESAAN

NOP: 35 10. 130. 004. 009-0014 0 #029011311000011000201503/03#

LETAK OBJEK PAJAK		NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK	
PL. MUNCAR I RT. 003 RW. 05 B D M D ROGOJAMPI BANYUWANGI		MURTOMO DSN KEDUNEN RT. 000 RW. 00 B D M D BANYUWANGI BELUM ADA	

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI BANGUNAN	265 0	082	48.000 0	12.720.000 0
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				12.720.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				0
NJOP untuk penghitungan PBB				12.720.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang = 0,10% x				12.720.000 12.720

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) 12.720

DUA BELAS RIBU TUJUH RATUS DUA PULUH RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO 31 AGU 2013	BANYUWANGI 23 JAN 2013
TEMPAT PEMBAYARAN BPD JATIM	KEPALA DINAS PENDAPATAN

IR. SUYANTO, S.P., M.Si
NIP. 197604211987031001

2013

SPPT DAN STTS PBB BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK
INFORMASI PADA SPPT INI ADALAH KONDISI OBJEK PAJAK PER 1 JANUARI TAHUN PAJAK
NJOP DIGUNAKAN UNTUK TUJUAN PERPAJAKAN



**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD-BPHTB)**

Lembar 3

Untuk Kepala Kantor
Bidang Pertanahan

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHAAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)**

DINAS PENDAPATAN DAERAH

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak : **T U K I M U N**
 2. N.P.W.D :
 3. Alamat Wajib Pajak :
 4. Kelurahan/Desa : **Tamansari** 5. RT/RW : 6. Kecamatan : **Tegal Sari**
 7. Kabupaten/Kota : **Banyuwangi** 8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB **35 10 071 001 028 0002 0**
 2. Letak tanah dan atau bangunan
 3. Kelurahan/Desa : **Tamansari** 4. RT/RW
 5. Kecamatan : **Tegal Sari** 6. Kabupaten/Kota : **Banyuwangi**
 - Penghitungan NJOP PBB

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m ² (Diisi berdasarkan SIMT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 1390 m ²	9 Rp. 20.000	11 Rp. 27.800.000 (angka 1)
Bangunan	8 m ²	10 Rp.	12 Rp. (angka 2)
NJOP PBB :			13 Rp. 27.800.000 (angka 3)

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan 14. Harga Transaksi/Nilai Pasar : **Rp. 27.000.000**
 16. Nomor Sertifikat : **657/189a/3.II**

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan wajib pajak) Dalam Rupiah

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) <i>mempertalikan nilai pada B.13 dan B.14</i>	1	27.000.000
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2	60.000.000
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKP)	3	0
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	0

D. Jumlah Setoran berdasarkan :
 a. Penghitungan Wajib Pajak
 b. STPD BPHTB / SKPDL KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN *) Nomor : Tanggal :
 c. Pengurangan dihitung sendiri : % Berdasarkan peraturan KDH No. :
 d.

Dengan angka : **0** dan huruf : **NIHIL**
 (berdasarkan perhitungan C.4 dan / dilihat di D)

Wajib Pajak / PENYETOR
TUKIMUN
Nama lengkap dan tanda tangan

MENGETAHUI
RPAT / NOTARIS


DITEKEMPA OLEH
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
Tanggal

Telaah Diverifikasi
DINAS PENDAPATAN

Nomor Dokumen :
 NOP PBB baru :



PEMERINTAH KABUPATEN BANYUWANGI
DINAS PENDAPATAN
 Jln. Jaksa Agung Suprpto 140 Telp. (0333) 418818 – 418821 Fax 419614
<http://www.banyuwangikab.go.id> Email : dispenda@banyuwangikab.go.id
BANYUWANGI

SURAT KETERANGAN NJOP
 Nomor : 973/1215/429.116/2015

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Drs. GANI FIANTO, M.Si.
 2. Jabatan : Kepala Bidang PBB dan BPHTB pada Dinas Pendapatan Kabupaten Banyuwangi.

Sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan ini menerangkan bahwa sesuai basis data Dinas Pendapatan Kabupaten Banyuwangi atas obyek pajak pada tahun 2015, sebagai berikut :

Nomor Obyek Pajak : **35.10.040.004.012.0065.0**
 Alamat Obyek Pajak : Persil D 19 RT.002/RW.02 Desa Kedungwungu Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi

Diperoleh data sebagai berikut :

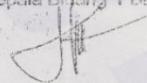
Luas Bangunan	:	- m ² x Rp	- / m ² = Rp	-
NJOP Bumi	:	4.443- m ² x Rp	20.000- / m ² = Rp	88.860.000
NJOP Bumi Bersama	:	- m ² x Rp	- / m ² = Rp	-
NJOP Bangunan	:	54- m ² x Rp	429.000- / m ² = Rp	23.166.000
NJOP Bangunan Bersama	:	- m ² x Rp	- / m ² = Rp	-
			Rp	<u>112.026.000</u>

Seratus dua belas juta dua puluh enam ribu rupiah

Nama Wajib Pajak : **SURATI**
 Alamat Wajib Pajak : Dsn Sumberkepuh RT.002/RW.02 Desa Kedungwungu Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi.
 N P W P : -

Demikian Surat Keterangan NJOP ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya. Apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan akan dibetulkan dan ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dibuat di Banyuwangi
 Pada tanggal : 03 Januari 2015
 An. Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Banyuwangi
 Kepala Bidang PBB dan BPHTB


Drs. GANI FIANTO, M.Si.
 Pembina
 NIP. 19651112 196203 1 000

Lembar 1 : untuk Wajib Pajak
 Lembar 2 : untuk Dispenda Kab Banyuwangi

HANYA COPY INI SETELAH SAYA
 MENYARIS CUKOKAN DENGAN
 ASLINYA ADALAH SESUAI
 M. KABUPATEN BANYUWANGI
 TGL. MAR 2015