



**PROSEDUR VALIDASI DAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA BADAN
PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN
ASET DAERAH DI KABUPATEN SITUBONDO**

*(Procedures of Validation and Determination on Acquisition Fee of Land and
Building to The Corporation of Income, Finances Management and Property of
Region In Situbondo Regency)*

LAPORAN TUGAS AKHIR

Oleh

Zofia Kanca Rona Aqida

150903101054

**PROGRAM STUDI D III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2018**



**PROSEDUR VALIDASI DAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA BADAN
PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN
ASET DAERAH DI KABUPATEN SITUBONDO**

LAPORAN TUGAS AKHIR

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

Oleh

Zofia Kanca Rona Aqida

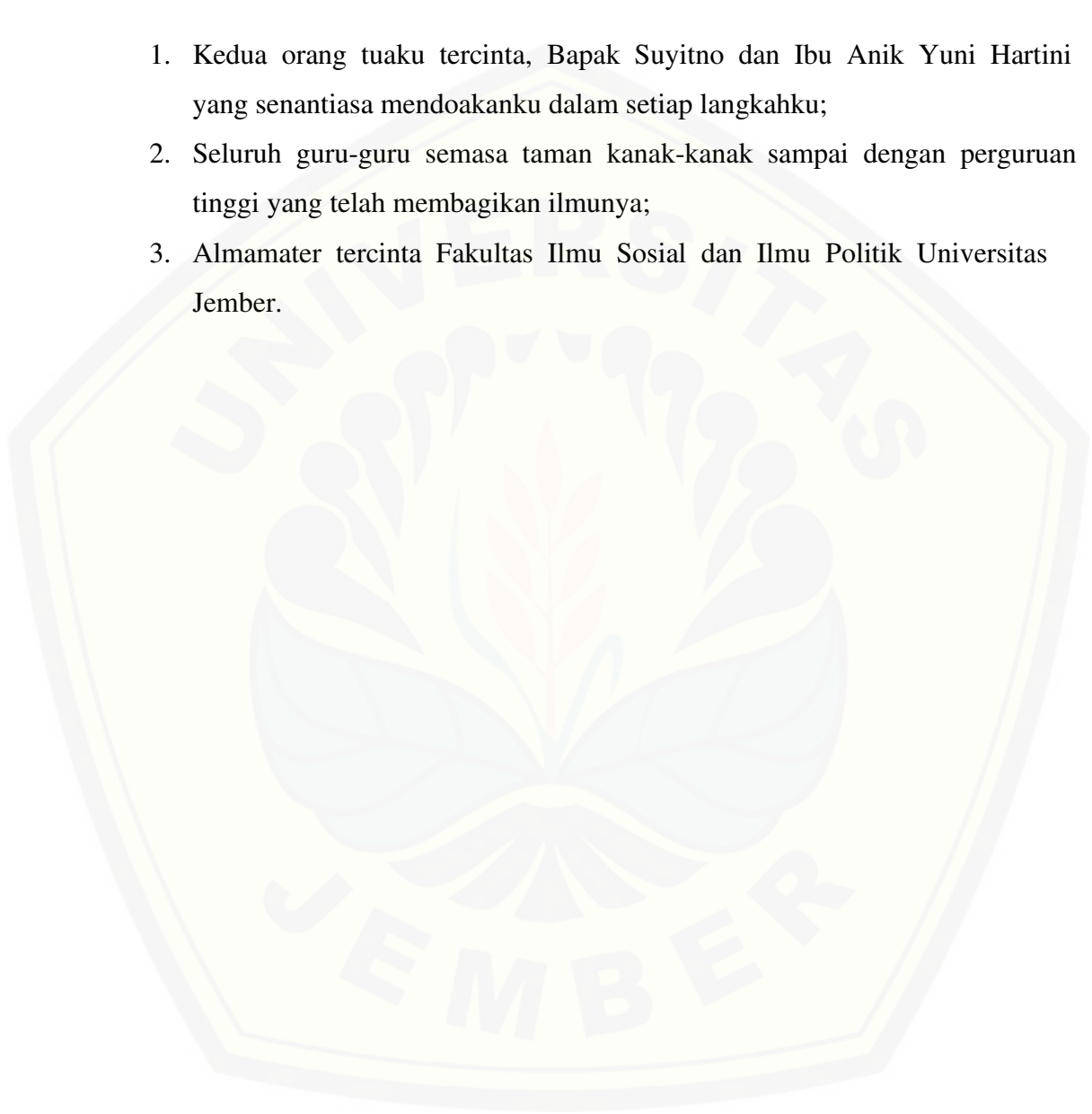
150903101054

**PROGRAM STUDI D III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2018**

PERSEMBAHAN

Laporan Tugas Akhir ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Suyitno dan Ibu Anik Yuni Hartini yang senantiasa mendoakanku dalam setiap langkahku;
2. Seluruh guru-guru semasa taman kanak-kanak sampai dengan perguruan tinggi yang telah membagikan ilmunya;
3. Almamater tercinta Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.



MOTO

“Jangan menyombongkan diri atas kesuksesanmu karena sukses tidak akan bertahan selamanya. Dan jangan menangisi kegagalanmu karena gagal tidak akan berlangsung lama”

(Steve Marabol)*



*) <https://www.fpedia.id/blog/2017/03/25/kata-kata-bijak/> (diakses pada 25 Maret 2018)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zofia Kanca Rona Aqida

Nim : 150903101054

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan benenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 21 Mei 2018

Yang menyatakan,

Zofia Kanca Rona Aqida
NIM 150903101054

PERSETUJUAN

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

NIM : 150903101054

Jurusan : Ilmu Administrasi

Program Studi : Diploma III Perpajakan

Judul :

“Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo”

Jember, 21 Mei 2018

Menyetujui

Dosen Pembimbing,

Drs. Suhartono, M.P.
NIP. 196002141988031002

PENGESAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata berjudul “Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo “ telah diuji dan disahkan pada :

hari, tanggal : Senin, 28 Mei 2018

tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Tim Penguji :

Ketua,

Drs. Sugeng Iswono, M.A.
NIP.195402021984031004

Sekretaris,

Anggota,

Drs. Suhartono, M.P
NIP. 196002141988031002

Tree Setiawan Pamungkas, S.AP.,M.PA
NIP.199010032015041001

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember

Dr. Ardiyanto, M.Si,
NIP 195808101987021002

RINGKASAN

Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo; Zofia Kanca Rona Aqida, 150903101054; 2018: 164 halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Pengertian pajak berdasarkan pasal 1 UU KUP adalah kontribusi wajib pajak 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. Pajak mempunyai kontribusi cukup tinggi dalam penerimaan negara. Pada beberapa tahun terakhir, penerimaan dari sektor fiskal mencapai lebih dari 70% dari total penerimaan dalam APBN.

Jenis pajak di Indonesia menurut pemungutannya terdiri dari pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang di pungut oleh pemerintah pusat untuk membiayai rumah tangga negara, tujuannya yaitu pemerataan penghasilan bagi pemerintah. Sedangkan Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik pemerintah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota, dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing. Sejalan dengan adanya otonomi daerah, dimana suatu daerah diberikan kewenangan untuk menggali dan mengelola pajak daerahnya sesuai dengan potensi yang dimiliki. Semakin besar potensi pajak daerah tersebut semakin besar pula Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang diperoleh guna membiayai pelaksanaan pemerintah daerah.

Penerimaan pajak daerah di memberi potensi besar dalam menjalankan program pembangunan yang telah direncanakan oleh Pemerintah Daerah. Oleh karena itu, diperlukan kesadaran dari wajib pajak dalam membayar pajak daerah untuk bisa menjalankan program-program dalam meningkatkan kemakmuran perekonomian daerah, karena apabila tidak membayar pajak akan mengakibatkan

penerimaan kas tidak maksimal atau tidak sesuai dengan target penerimaan daerah dan menghambat jalannya program Pemerintah Daerah.

Sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu *Self Assesment System* yaitu Wajib Pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Pihak Pemerintah Daerah saat ini sedang gencar dalam meningkatkan pendapatan asli daerah, salah satunya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Karena Wajib Pajak sendiri yang menentukan pajak terutangnya, Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo hanya bertugas memvalidasi dan menetapkan pajak BPHTB yang telah divalidasi. Validasi merupakan suatu langkah untuk mengoreksi SSPD BPHTB, kelengkapan dokumen, mencocokkan NPOP, besarnya BPHTB yang terutang dan BPHTB yang harus dibayarkan, dan meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang disetor. Yang kemudiakan akan ditetapkan oleh BPPKAD.

Dilaksanakan dengan Surat Tugas Nomor 0744/UN25.1.2/SP/2018, Diploma III Perpajakan Jurusan Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember.

PRAKATA

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul “Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo”. Laporan Praktek Kerja Nyata ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Diploma III Perpajakan pada Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, saran dan masukan dari semua pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Dr. Ardiyanto, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Dr. Akhmad Toha, M.Si, selaku ketua Jurusan Ilmu Administrasi Falkutas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Drs. Boedijono, M.Si, selaku ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Falkutas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Sandhika Cipta Bidhari S.M.B., M.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
5. Drs. Suhartono, M.P. selaku Dosen Supervisi dan Dosen Pembimbing Laporan Tugas Akhir;
6. Bapak dan Ibu Dosen pengajar yang telah memberikan ilmunya demi kesuksesan belajar penulis, serta seluruh staf yang telah membantu penulis dalam melaksanakan studi di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
7. Dra. Hj. Tri Cahya Setianingsih,MM selaku Kepala Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo;
8. H. Lutfi Zakaria, S,H selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak dan Retribusi Daerah;

9. Seluruh Staf dan Karyawan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo;
10. Rekan-rekan seperjuangan Program Studi Diploma III Perpajakan angkatan Tahun 2015 yang telah memberikan semangat dan dukungannya;
11. Seluruh keluarga besar yang selalu memberikan semangat dalam proses pengerjaan Laporan Tugas Akhir;
12. Pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah mendukung hingga terselesaikannya Laporan Praktek Kerja Nyata ini.

Tanpa bantuan serta dorongan dari berbagai pihak sangatlah sulit untuk menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata ini. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan Laporan Praktek Kerja Nyata ini. Akhirnya penulis berharap, semoga Laporan Praktek Kerja Nyata ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak khususnya pembaca.

Jember, 21 Mei 2018

Penulis

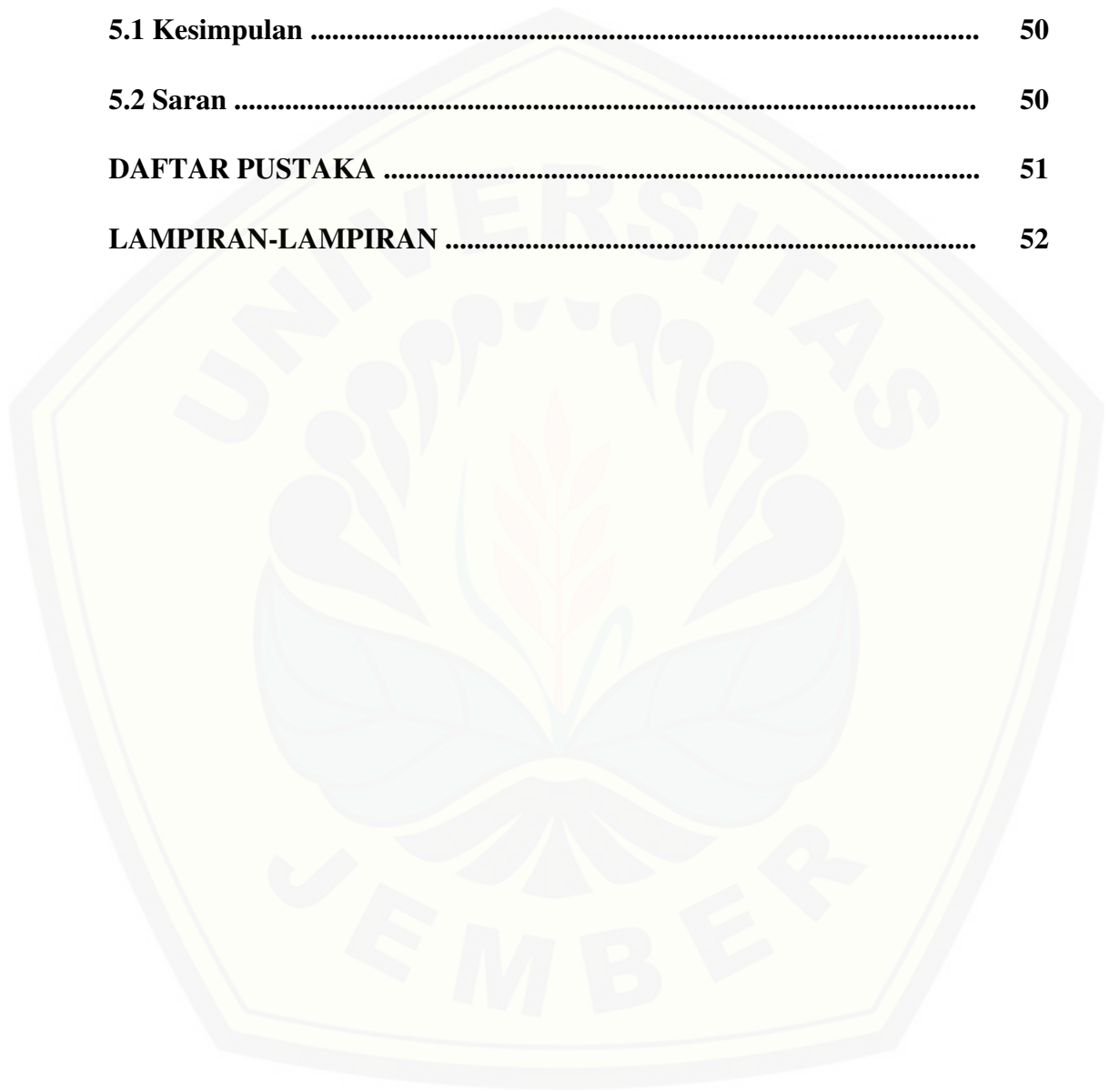
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
RINGKASAN	vii
PRAKATA	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata	5
1.3.1 Tujuan	5
1.3.2 Manfaat	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengetahuan Umum Tentang Perpajakan	7

	Halaman
2.1.1 Definisi Pajak	7
2.1.2 Fungsi Pajak	9
2.1.3 Pembagian Pajak	10
2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak	12
2.1.5 Syarat Perpajakan	12
2.1.5 Asas Perpajakan	13
2.1.6 Hukum Pajak	14
2.1.7 Tarif Pajak	15
2.2 Pajak Daerah	16
2.2.1 Definisi Pajak Daerah	16
2.2.2 Dasar Hukum Pajak Daerah	16
2.2.3 Jenis Pajak Daerah	17
2.2.4 Tarif Pajak Daerah	18
2.2.5 Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah	19
2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	21
2.3.1 Definisi Pajak BPHTB	21
2.3.2 Dasar Hukum Pajak BPHTB	21
2.3.3 Subjek, Wajib dan Objek BPHTB	22
2.3.4 Jenis Hak atas Tanah Pada Perolehan Hak	24
2.3.5 Objek Tidak Kena Pajak BPHTB	25
2.3.6 Dasar Pengenaan BPHTB	26

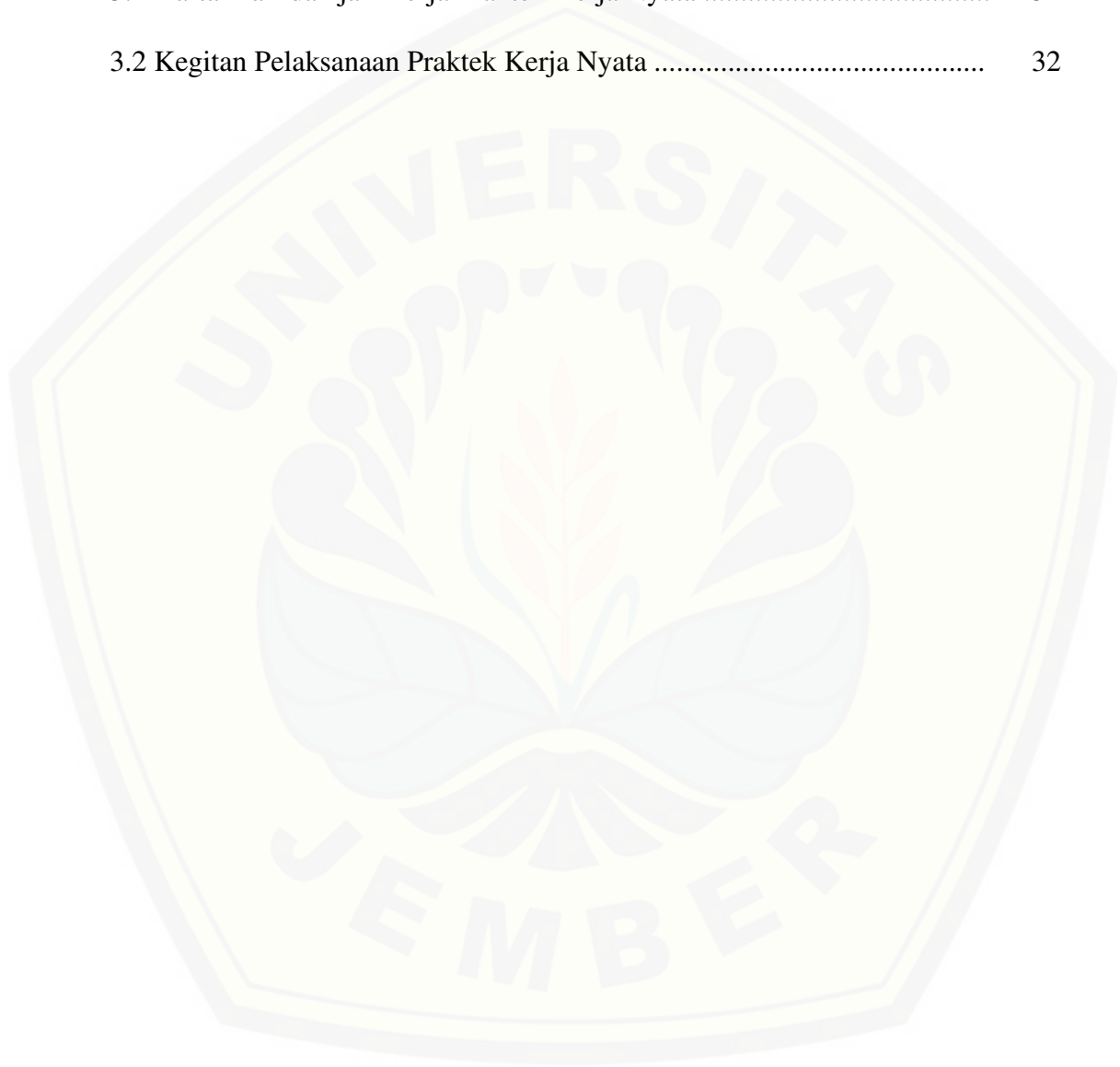
	Halaman
2.3.7 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	27
2.3.8 Tarif dan Perhitungan BPHTB	28
2.3.9 Saat dan Tempat Pajak yang Terutang	28
2.3.10 Pemungutan Pajak BPHTB	30
2.4 Pengertian Prosedur	30
 BAB III METODE PELAKSANAAN	
3.1 Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	31
3.1.1 Lokasi Pelaksanaan Praktek kerja Nyata	31
3.1.2 Waktu Pelaksanaan Praktek kerja Nyata	31
3.2 Ruang lingkup Kegiatan	31
3.2.1 Ruang Lingkup Kegiatan Praktek Kerja Nyata	31
3.2.2 Kegiatan Pelaksanaan Praktek kerja Nyata	32
3.3 Jenis dan Sumber Data	39
3.3.1 Jenis Data	39
3.3.2 Sumber Data	40
3.4 Metode Pengumpulan Data	40
 BAB IV HASIL PELAKSANAAN KEGIATAN	
4.1 BPPKAD	41
4.2 Prosedur Validasi dan Penetapan BPHTB	41
4.2.1 Prosedur Validasi Pajak BPHTB	41
4.2.2 Prosedur Penetapan Pajak BPHTB	44

	Halaman
4.3 Penilaian Terhadap BPPKAD	48
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	50
5.2 Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN-LAMPIRAN	52



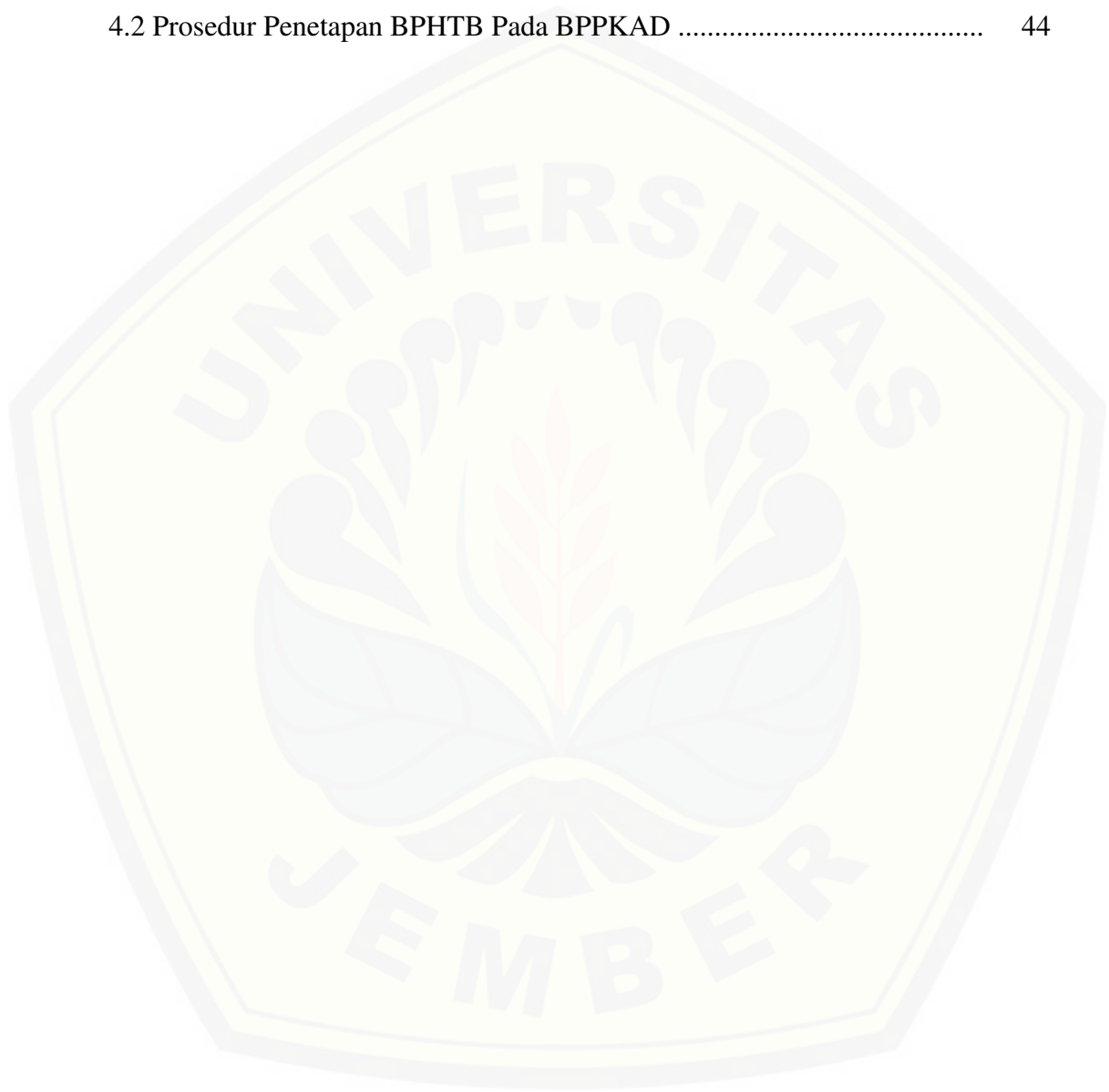
DAFTAR TABEL

	Halaman
1.1 Target dan realisasi penerimaan pajak daerah Kota Situbondo	4
3.1 Daftar hari dan jam kerja Praktek Kerja Nyata	31
3.2 Kegiatan Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	32



DAFTAR GAMBAR

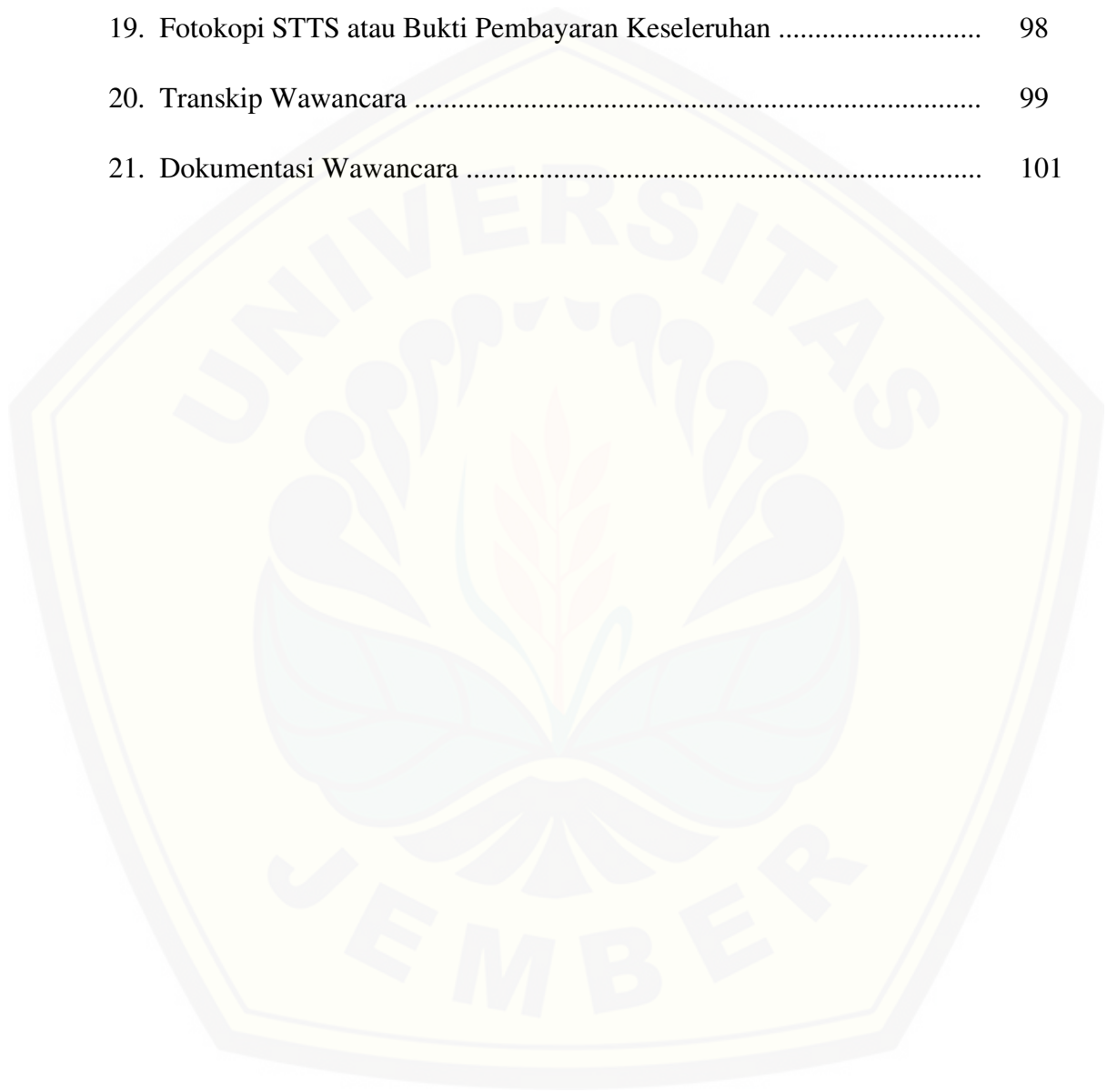
	Halaman
4.1 Prosedur Validasi BPHTB Pada BPPKAD	42
4.2 Prosedur Penetapan BPHTB Pada BPPKAD	44



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
1. Surat Pengantar Praktek Kerja Nyata	52
2. Surat Diterima Praktek Kerja Nyata	53
3. Surat Tugas Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	55
4. Surat Tugas Dosen Supervisi	56
5. Surat Tugas Dosen Pembimbing	57
6. Nilai Hasil Praktek Kerja Nyata	58
7. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata	69
8. Daftar Kegiatan Konsultasi Bimbingan Praktek Kerja Nyata	60
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan	61
10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah	64
11. Peraturan Bupati Kabupaten Situbondo Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	72
12. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	74
13. Formulir Permohonan Validasi SSPD BPHTB	92
14. SSPD BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Milik Ibu Faristika	93
15. SSPD BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Milik Bapak Soenarko	94

16. Fotokopi Kartu Identitas yang Bersangkutan	95
17. Fotokopi SPPT Tahun Terakhir	96
18. Fotokopi Sertifikat Tanah	97
19. Fotokopi STTS atau Bukti Pembayaran Keseleruhan	98
20. Transkrip Wawancara	99
21. Dokumentasi Wawancara	101



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang memiliki luas wilayah yang besar dengan penduduk yang padat, besarnya Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dapat dipenuhi dari berbagai sektor yang ada di Indonesia. Salah satu sektor penunjang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) adalah dari sektor pajak. Karena sumber pendapatan terbanyak dari sektor perpajakan, meskipun masih banyak sektor lain seperti minyak bumi dan gas, pariwisata dan perdagangan yang dapat memberikan kontribusi dalam pendapatan Negara, sampai saat ini sektor pajak masih tetap memiliki nilai besar bahkan mengalami kenaikan serta mampu menembus prosentase terbesar dibandingkan dengan sektor lainnya.

Pajak di Indonesia sebenarnya sudah dimulai pada saat masa kerajaan jaman dulu yang disebut sebagai upeti. Pada jaman dahulu Upeti dibayarkan oleh rakyat untuk rajanya sebagai timbal balik dari perlindungan yang diberikan oleh kerajaan kepada rakyatnya. Sedangkan pada jaman sekarang 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 kemakmuran rakyat (UU No. 28 Tahun 2009). Pajak sebagai alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat. Pajak sendiri dibagi menjadi dua, yaitu pajak pusat dan pajak daerah, pajak daerah sendiri bertujuan untuk terciptanya kemandirian suatu daerah otonom dalam mengembangkan objek-objek pajak yang terdapat dalam suatu daerah tersebut untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, hal ini telah diatur oleh Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Daerah otonom diberi wewenang dalam mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan masyarakat setempat karena dianggap lebih mengetahui keadaan daerah yang sebenarnya, sehingga dapat mengatasi permasalahan yang terjadi dalam suatu daerah tersebut dengan segera. Jadi dalam pembiayaan operasional suatu daerah bersumberkan dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berasal daerah sektor-sektor objek pajak daerah yang terdapat dalam daerah itu sendiri. Pajak daerah merupakan pungutan daerah yang menurut peraturan yang ditetapkan guna pembiayaan pengeluaran daerah.

Pemerintah pusat telah memberikan kewenangan pada pemerintah daerah untuk dapat mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Sesuai dengan Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa 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 atau prestasi secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang perorangan atau badan.

Kebijakan pemungutan pajak daerah sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintah Kabupaten, dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan,serta peran masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi sektor-sektor pajak daerah yang diatur dalam Peraturan Daerah No. 04 Tahun 2011. Salah satu sektor pajak yang terdapat pada Kabupaten Situbondo dan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sejak tanggal 1 Januari 2011, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan resmi menjadi pajak kabupaten atau kota yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh karena itu diharapkan daerah bisa menambah asset Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo, merupakan instansi daerah yang berkedudukan sebagai unsur pelaksana Pemerintah Kabupaten Situbondo di bidang pendapatan dan pengelolaan keuangan. Tugas dari Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo menerima dan mengkoordinasi segala pendapatan daerah termasuk pajak daerah dan pajak retribusi daerah. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo diberi kewenangan untuk memungut pajak daerah yang meliputi: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Air Tanah, PBB Perdesaan dan Perkotaan, dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagaimana tercantum dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo mempunyai tugas untuk melaksanakan urusan pemerintah kabupaten dalam penyusunan kebijakan teknis dibidang pendapatan, pengelolaan keuangan daerah dan aset daerah, pemberian petunjuk teknis pelaksanaan sistem penerimaan dan pengeluaran kas daerah, penyajian informasi keuangan daerah, serta pengendalian pelaksanaan pemungutan pendapatan dan tugas lain yang diberikan oleh Bupati.

Kabupaten Situbondo merupakan daerah yang mulai berkembang dan mulai mengoptimalkan pertumbuhan ekonomi, memanfaatkan dengan baik sumber daya manusia maupun alamnya. Berikut adalah penetapan dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) kabupaten Situbondo dari sektor pajak daerah pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah:

Tabel 1.1 target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Situbondo tahun anggaran 01 Januari 2017 sampai dengan 31 Desember 2017

No	Jenis Pajak	Target 2017	Realisasi 2017	Selisih	%
1	Hotel	489.330.000	500.107.000	10.777.000	102
2	Restoran	1.815.063.500	2.310.888.397	495.824.887	127
3	Hiburan	60.170.825	65.544.725	5.373.900	108
4	Reklame	1.159.825.000	1.185.292.869	26.467.869	102
5	Penerangan Jalan	17.016.000.000	19.769.803.886	2.753.803.886	116
6	Parkir	24.166.000	26.755.500	2.589.500	110
7	Air Tanah	1.832.575.000	1.909.360.328	76.785.328	104
8	BPHTB	5.250.000.000	8.052.161.371	2.802.161.371	153
9	PBB P2	5.500.000.000	4.957.985	(542.814.810)	90
	JUMLAH	33.147.130.325	38.777.899.256		

Sumber : Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo, 2018

Dari data yang terdapat pada tabel diatas, dapat dilihat bahwa adanya peningkatan penerimaan pajak pada setiap tahunnya, hal itu dapat dilihat pada kolom target dan realisasi penerimaan pada setiap sektor objek pajak Kabupaten Situbondo. Seperti pada tahun 2017 untuk sektor objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tercapainya target penerimaannya sebesar Rp 5.250.000.000,00 dengan realisasi sampai dengan bulan Desember 2017 sebesar Rp 8.052.161.371. dapat dilihat selisih antara target dan realisasi sebesar Rp 2.802.161.371,00 dari data tersebut dapat diketahui adanya peningkatan penerimaan pajak yang berasal dari sektor pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan khususnya atas transaksi jual beli pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyumbang penerimaan tertinggi dengan prosentase 153% dalam satu tahun. Banyaknya pembangunan perumahan, ruko, dan investor-investor yang membangun usaha menjadi salah satu faktor

peningkatan target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian akan ditetapkan pajak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunannya oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa sektor pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sangat berpotensi dalam menyumbang Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo. Maka dalam membuat Laporan Praktek Kerja Nyata ini penulis tertarik untuk mengangkat judul: “**Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dan data yang diperoleh selama Praktek Kerja Nyata di kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo, maka rumusan masalah yang timbul adalah bagaimana Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah?

1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata

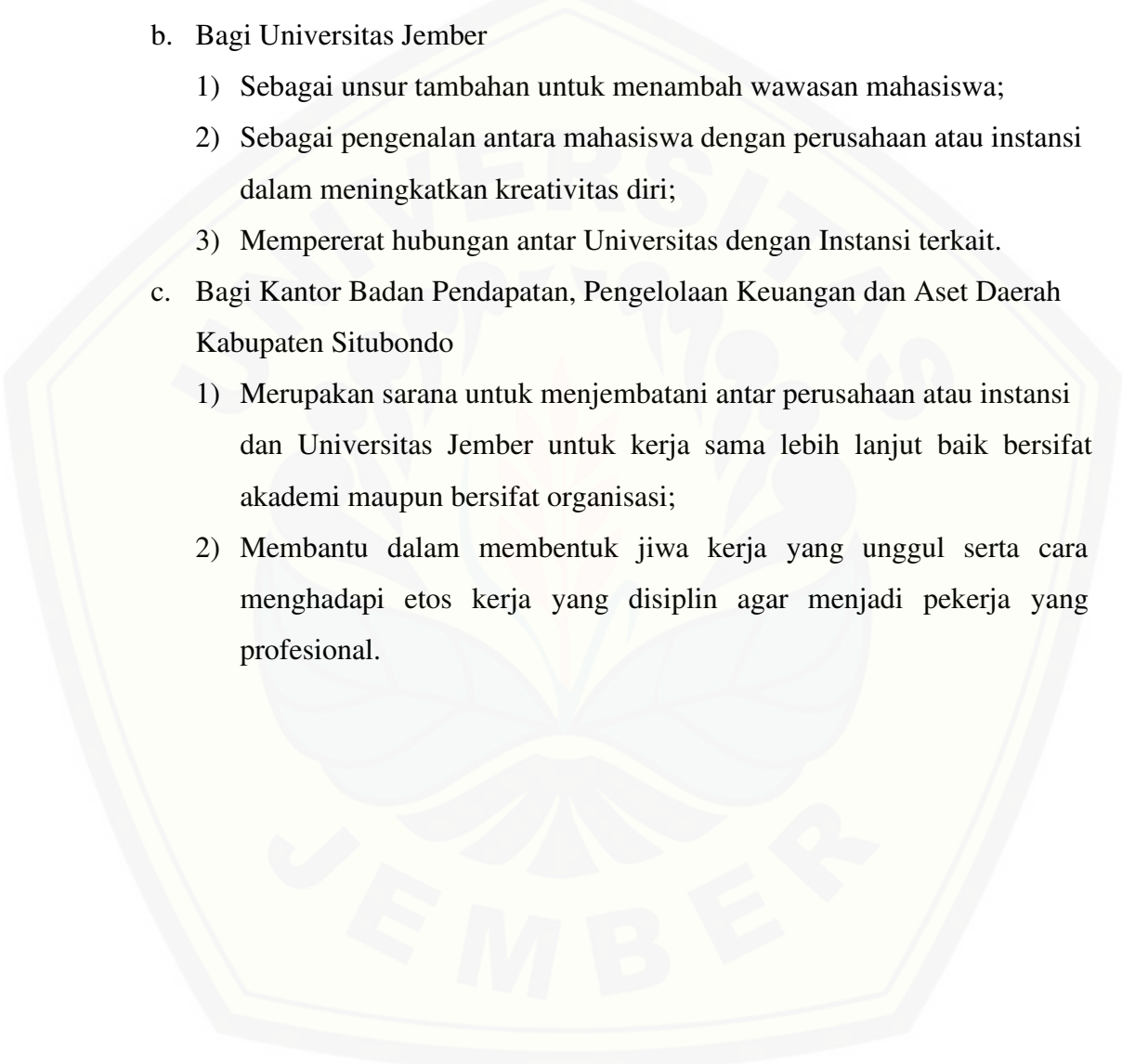
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata

Untuk mengetahui Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo secara teori maupun secara praktek langsung

1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata

a. Bagi Mahasiswa

- 1) Mengetahui Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo;

- 2) Memperoleh informasi dan pengetahuan dalam bidang perpajakan seriring dengan adanya Undang-undang perpajakan yang terdapat perubahan sewaktu-waktu;
 - 3) Sebagai sarana untuk belajar dan memperoleh data dalam rangka penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata (PKN).
- b. Bagi Universitas Jember
- 1) Sebagai unsur tambahan untuk menambah wawasan mahasiswa;
 - 2) Sebagai pengenalan antara mahasiswa dengan perusahaan atau instansi dalam meningkatkan kreativitas diri;
 - 3) Mempererat hubungan antar Universitas dengan Instansi terkait.
- c. Bagi Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo
- 1) Merupakan sarana untuk menjembatani antar perusahaan atau instansi dan Universitas Jember untuk kerja sama lebih lanjut baik bersifat akademi maupun bersifat organisasi;
 - 2) Membantu dalam membentuk jiwa kerja yang unggul serta cara menghadapi etos kerja yang disiplin agar menjadi pekerja yang profesional.
- 

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengetahuan Umum Tentang Perpajakan

2.1.1 Definisi Pajak

Pengertian pajak berdasarkan pasal 1 UU KUP adalah kontribusi wajib pajak 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.

Menurut Priantara (2013:2) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

Adapun pengertian pajak menurut para ahli antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro SH dalam bukunya yang berjudul Pengantar Hukum Pajak (1992) diungkapkan bahwa “Pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor publik berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapatkan imbalan (*tegenprestatie*) yang secara langsung dapat ditujukan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan sebagai alat pendorong, penghambat dan pencegah, untuk mencapai tujuan yang di luar bidang negara”.
- b. Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani yang dikutip dari Wikipedia, “Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

- c. Menurut S.I Djajadiningrat yang dikutip oleh Siti Resmi, pajak adalah kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu tetapi bukan sebagai hukuman menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan tetapi tak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Definisi pajak dari berbagai ahli diatas, menunjukkan bahwa pajak yang dipungut pada prinsipnya adalah sama yakni masyarakat diminta menyerahkan sebagian harta yang dimiliki sebagai kontribusi untuk membiayai keperluan barang dan jasa bagi kepentingan bersama.

Berdasarkan pengertian pajak secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan dana sektor privat ke sektor publik) atau pengertian secara yuridis (pajak adalah iuran yang dapat dipaksakan) dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri pajak (Wikipedia,2010) antara lain:

- a. Pajak dipungut oleh negara baik oleh Pemerintah Pusat maupun oleh Pemenrintah Daerah berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- b. Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta ke sektor negara.
- c. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemrintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan.
- d. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan individual oleh Pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para Wajib Pajak (WP).
- e. Selain fungsi *budgetair* yaitu fungsi untuk mengisi kas negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (*regulair*)

2.1.2 Fungsi Pajak

Menurut Priantara (2013:4) ada 2 fungsi pajak, yaitu:

a. Fungsi *budgetair* (pendanaan)

Fungsi *budgetair* disebut juga fungsi utama pajak, atau fungsi fiskal yaitu pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana ke kas negara secara optimal berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku. Fungsi ini disebut fungsi utama karena fungsi inilah yang mempunyai historis pertama kali timbul. Fungsi *budgetair* adalah fungsi yang letaknya disektor publik dan pajak merupakan suatu alat atau sumber untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, sedangkan fungsi mengatur pajak digunakan untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan. Upaya pajak memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara dilakukan melalui kebijakan intensifikasi dan ekstensifikasi. Kebijakan ekstensifikasi berkaitan dengan penambahan WP terdaftar sedangkan intensifikasi pajak berkaitan dengan upaya menggali potensi pajak yang belum atau kurang maksimal penguasaan pajaknya.

b. Fungsi *regulerend* (mengatur)

Fungsi *regulerend* disebut juga fungsi tambahan yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan. Disebut sebagai fungsi tambahan karena hanya sebagai fungsi pelengkap dari fungsi utama pajak sebagai sumber pemasukan dan penerimaan dana bagi pemerintah. Untuk mencapai tujuan tertentu maka pajak digunakan sebagai alat kebijaksanaan untuk mencapai tujuan tersebut. Meskipun bukan sebagai fungsi utama, fungsi *regulerend* pada ekonomi makro merupakan hal penting sebagai instrumen kebijakan fiskal dari pemerintah yang menjadi mitra kebijakan moneter yang dikeluarkan oleh Bank Sentral (Bank Indonesia). Beberapa contoh penerapan pajak sebagai fungsi mengatur:

- 1) Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang mewah. Semakin mewah barang maka tarif pajaknya semakin tinggi sehingga harga jual barang tersebut lebih mahal. Pengenaan pajak atas barang mewah agar rakyat tidak berlomba-lomba mengkonsumsi barang mewah atau untuk mengambil kekayaan dari orang yang mampu konsumsi barang mewah karena yang mampu membeli barang mewah adalah orang yang mampu.
- 2) Tarif pajak ekspor adalah 0% bertujuan untuk mendorong hasil produksi barang atau penyerahan jasa ke luar negeri sehingga dapat memperbesar cadangan devisa negara dan mendorong investasi dan lapangan kerja di dalam negeri (domestik).
- 3) Kompensasi kerugian yang lebih lama pada sektor dan daerah tertentu bertujuan untuk mendorong investasi sektor strategis dan pemerataan serta percepatan pembangunan.

2.1.3 Pembagian Pajak

Menurut Priantara (2013:6) dalam berbagai literature ilmu keuangan negara dan pengantar ilmu hukum pajak terdapat perbedaan atau penggolongan pajak serta jenis-jenis pajak. Perbedaan pembagian atau penggolongan tersebut didasarkan pada suatu kriteria, seperti siapa yang membayar pajak, apakah beban pajak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, siapa yang memungut, serta sifat-sifat yang melekat pada pajak yang bersangkutan. Berikut ini adalah pembagian jenis pajak berdasarkan kriteria diatas:

a. Menurut Golongan

- 1) Pajak Langsung adalah pajak yang pembebanannya langsung kepada Wajib Pajak yang berkewajiban membayar pajaknya. Ini artinya Wajib Pajak yang bersangkutan yang harus memikul beban pajak dan beban pajak ini tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Contoh : Pajak Penghasilan (PPh).
- 2) Pajak Tidak Langsung adalah pajak yang pembebanannya dapat dialihkan kepada pihak lain. Contohnya adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan

Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM). Pajak ini dipungut oleh Wajib Pajak (Pengusaha Kena Pajak “PKP”) terlebih dahulu dan yang memikul beban pajak adalah pengguna jasa atau barang yang dihasilkan oleh Wajib Pajak tersebut.

b. Menurut Sifat

- 1) Pajak Subjektif adalah pajak yang waktu pengenaannya yang pertama diperhatikan adalah subjek pajaknya. Setelah subjeknya diketahui barulah menentukan objeknya, contohnya adalah PPh.
- 2) Pajak Objektif adalah pajak yang pada waktu pengenaannya yang pertama diperhatikan adalah objeknya, setelah objeknya diketahui barulah menentukan subjeknya, contohnya adalah PPN dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

c. Menurut Lembaga Institusi Pemungutan

- 1) Pajak Pusat adalah pajak yang di administrasikan Pemerintah Pusat dalam hal ini adalah Kementerian Keuangan yakni DJP, misalnya adalah PPh dan PPN
- 2) Pajak Daerah adalah pajak yang di administrasikan oleh Pemerintah Daerah. Pajak Daerah dibedakan antara Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi terdiri dari empat macam pajak yakni: Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar dan Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan. Sedangkan Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari Pajak Hotel, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Pengambilan dan Pengolahan Bahan Golongan C (Mineral Bukan Logam dan Batuan).

Ada pajak-pajak yang di administrasikan oleh Pemerintah Pusat akan tetapi diperuntukkan bagi Pemerintah Daerah baik daerah tingkat I maupun daerah tingkat II contohnya adalah PBB dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selanjutnya ada pajak yang di administrasikan oleh Pemerintah Pusat tapi hasilnya dibagi dengan Pemerintah Daerah contohnya adalah PPh Orang Pribadi dan PPh Pasal 21.

2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Priantara (2013:7) terdapat empat system pemungutan pajak menurut Mansury (2002) yaitu sebagai berikut:

- a. *Official Assesment System* yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menghitung besarnya pajak terutang oleh seseorang berada pada pemungut atau aparatur pajak, dalam hal ini Wajib Pajak bersifat pasif, menunggu ketetapan aparatur pajak, hutang baru timbul bila sudah ada surat ketetapan pajak dari aparatur pajak. Dengan demikian berhasil atau tidaknya pemungutan pajak banyak tergantung pada aparatur pajak karena inisiatif kegiatan dan peran dominan berada pada aparatur pajak.
- b. *Self Assesment System* yaitu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menghitung besarnya pajak terutang berada pada Wajib Pajak dalam sistem ini Wajib Pajak harus menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri pajaknya. Fiskus tidak turut campur dalam perhitungan besarnya pajak terhitung kecuali Wajib Pajak menyalahi aturan pajak. Dengan demikian berhasil atau tidaknya pemungutan pajak banyak tergantung pada Wajib Pajak karena inisiatif kegiatan dan peran dominan berada pada Wajib Pajak, meskipun masih ada peran aparatur pajak dalam hal Wajib Pajak menyalahi aturan.
- c. *Withholding System* yaitu sistem pemungutan pajak dimana Wajib Pajak diberi wewenang untuk menentukan objek pajak yang terkait dengan transaksinya dengan pihak lain dan menentukan besarnya pajak yang harus dipotong atau dipungut. Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak tergantung pada Wajib Pajak yang berwenang melakukan pemotongan atau pemungutan

2.1.5 Syarat Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:2) agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.
- b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.
- c. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
- d. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.
- e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana
Sistem pemungutan pajak yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

2.1.6 Asas Pemungutan Pajak

Menurut Priantara (2013:8) Asas pemungutan pajak ada 3, yaitu:

- a. Asas Domisili atau Tempat Tinggal

Asas ini menyatakan bahwa Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayahnya baik atas penghasilan yang berasal dari dalam negeri maupun dari luar negeri. Asas ini dipakai pada PPh WP Orang Pribadi atau Badan di

Indonesia sehingga setiap Wajib Pajak Dalam Negeri dikenakan pajak atas seluruh penghasilan yang diterima atau diperolehnya dari Indonesia dan dari luar Indonesia (*world wide income* atau *global income*)

b. Asas Sumber

Asas ini menyatakan bahwa Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber atau berasal dari wilayahnya tanpa memperhatikan dimana tempat tinggal Wajib Pajak apakah di wilayahnya atau di luar wilayahnya. Ini berarti setiap penghasilan yang diterima atau diperoleh di Indonesia dikenakan PPh. Asas ini dipakai pada PPh Pasal 26 untuk Wajib Pajak Luar Negeri menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia. Pajak yang dikenakan kepada Wajib Pajak Luar Negeri hanya atas penghasilan dari Indonesia dan segala penghasilan lainnya yang diterima Wajib Pajak Luar Negeri dari luar Indonesia tidak dapat dikenakan pajak oleh Indonesia karena Wajib Pajak tersebut adalah Wajib Pajak Luar Negeri.

c. Asas Kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan status kewarganegaraan atau kebangsaan seorang Wajib Pajak. Contoh adalah pajak bangsa asing yang dahulu pernah berlaku di Indonesia, besarnya pajak ini berbeda sesuai dengan kewarganegaraan atau kebangsaan seorang Wajib Pajak.

2.1.7 Hukum Pajak

Menurut Priantara (2013:11) agar upaya penerimaan pajak dengan *Self Assesment System* dapat berjalan efektif, ketentuan perpajakan memiliki karakteristik sebagai berikut:

a. Ketentuan Materil

Ketentuan materil mengatur peristiwa ekonomi atau hukum yang dapat dikenakan pajak (dikenal sebagai objek pajak), siapa yang harus dikenakan pajak (dikenal sebagai subjek pajak), berapa besar tarif pajak yang harus

dikenakan, bagaimana cara menghitung pajak yang terutang. Ketentuan materil ini dapat dijumpai seperti pada UU PPh dan UU PPN.

b. Ketentuan Formil

Ketentuan formil mengatur cara mewujudkan ketentuan materil atau cara menyelesaikan kewajiban perpajakan oleh WP kepada Negara sehingga mengatur hubungan hak dan kewajiban antara WP dan Pemerintah dalam penyelenggaraan sistem perpajakan. Termasuk ketentuan formil adalah cara Pemerintah mengawasi pelaksanaan *Self Assesment System* dan penerapan sanksi. Ketentuan formil ini dijumpai pada UU KUP.

2.1.8 Tarif Pajak

Menurut Priantara tarif pajak dibagi menjadi 4, yaitu:

a. Tarif Tetap

Yang dimaksud dengan tarif tetap bukan berarti tarif pajak tidak pernah mengalami perubahan, melainkan besarnya pajak yang terutang dihitung dengan menerapkan tarif pajak yang konstan berapapun dasar pengenaan pajak (DPP). Tarif tetap di Indonesia diterapkan pada bea materai.

b. Tarif Proporsional

Yang dimaksud dengan tarif proporsional adalah suatu tarif tertentu berupa persentase yang konstan yang diterapkan terhadap berapapun DPP-nya sehingga pajak terutang meningkat apabila DPP meningkat dan sebaliknya pajak terutang menurun apabila DPP menurun. Kenaikan atau penurunan tersebut selalu proporsional atau sebanding. Tarif proporsional di Indonesia diterapkan pada PPN dan PPh Pasal 26 atas WP Luar Negeri, PPh WP Badan. Beberapa tarif pajak penghasilan final juga mengikuti tarif proporsional.

c. Tarif Degresif

Yang dimaksud dengan tarif degresif adalah suatu tarif tertentu berupa persentase yang semakin menurun yang diterapkan apabila DPP-nya semakin meningkat. Penerapan tarif degresif untuk menghitung pajak terutang harus dilakukan dengan menerapkan lapisan pajak. Tarif degresif di

Indonesia tidak diterapkan karena mengandung ketidakadilan. WP berpemghasilan kecil memikul beban pajak yang signifikan.

d. Tarif Progresif

Yang dimaksud dengan tarif progresif adalah suatu tarif tertentu berupa persentase yang semakin meningkat yang diterapkan apabila DPP-nya semakin meningkat. Penerapan tarif progresif untuk menghitung pajak terutang harus dilakukan dengan menerapkan lapisan pajak.

2.2 Pajak Daerah

2.2.1 Definisi Pajak Daerah

Menurut Priantara (2013:535) pajak daerah secara umum 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. Ketentuan pokok tentang pajak daerah ditetapkan dengan undang-undang. Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Pemerintah Daerah meliputi gubernur, bupati atau walikota, dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.

2.2.2 Dasar Hukum Pajak Daerah

Dasar hukum baru untuk pajak daerah dan retribusi daerah:

- a. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tanggal 15 September 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

2.2.3 Jenis Pajak Daerah

Menurut Priantara (2013:536) lapangan pajak daerah hanya terbatas pada lapangan pajak yang belum dipungut oleh negara (pusat).Sebaliknya, negara juga tidak diperkenankan untuk memungut pajak yang telah dipungut oleh daerah.Selain itu, terdapat ketentuan bahwa pajak daerah yang lebih rendah tingkatannya tidak boleh memasuki lapangan pajak daerah yang lebih tinggi tingkatannya.

a. Pajak-pajak Provinsi terdiri dari:

- 1) Pajak Kendaraan Bermotor (PKB);
- 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB);
- 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- 4) Pajak Air Permukaan; dan
- 5) Pajak Rokok

b. Pajak-pajak Kabupaten/Kota terdiri dari:

- 1) Pajak hotel;
- 2) Pajak Restoran;
- 3) Pajak Hiburan;
- 4) Pajak Reklame;
- 5) Pajak Penerangan Jalan;
- 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- 7) Pajak Parkir;
- 8) Pajak Air Tanah;
- 9) Pajak Sarang Burung Walet;
- 10) PBB Perdesaan dan Perkotaan; dan
- 11) BPHTB.

Khusus daerah yang setingkat provinsi tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota, seperti DKI Jakarta, jenis pajak yang dapat dipungut merupakan gabungan dari pajak untuk daerah provinsi dan pajak untuk daerah kabupaten/kota.

2.2.4 Tarif Pajak Daerah

Menurut Mardiasmo (2011:12) tarif untuk setiap jenis pajak adalah:

a. Pajak Provinsi

- 1) Tarif Pajak Kendaraan Bermotor paling rendah sebesar 1% dan paling tinggi 2%;
- 2) Tarif Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor paling tinggi untuk penyerahan pertama sebesar 20% dan penyerahan kedua dan seterusnya sebesar 1%;
- 3) Tarif Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor ditetapkan paling tinggi sebesar 10%;
- 4) Tarif Pajak Air Permukaan ditetapkan paling tinggi sebesar 10%
- 5) Tarif Pajak Rokok ditetapkan sebesar 10% dari cukai rokok.

b. Pajak Daerah

- 1) Tarif Pajak Hotel ditetapkan paling tinggi sebesar 10%;
- 2) Tarif Pajak Restoran ditetapkan paling tinggi sebesar 10%;
- 3) Tarif Pajak Hiburan ditetapkan paling tinggi sebesar 35%;
- 4) Tarif Pajak Reklame ditetapkan paling tinggi sebesar 25%;
- 5) Tarif Pajak Penerangan Jalan ditetapkan paling tinggi sebesar 10%;
- 6) Tarif Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan ditetapkan paling tinggi sebesar 25%;
- 7) Tarif Pajak Parkir ditetapkan paling tinggi sebesar 30%;
- 8) Tarif Pajak Air Tanah ditetapkan paling tinggi sebesar 20%;
- 9) Tarif Pajak Sarang Burung Walet ditetapkan paling tinggi sebesar 20%;
- 10) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%;
- 11) Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5%.

Tarif pajak tersebut di atas ditetapkan oleh Undang-Undang No.28 Tahun 2009 Pasal 2 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2.2.5 Tata Cara Pemungutan dan Pembayaran Pajak Daerah

Menurut Priantara (2013:547) pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyeterannya. Pajak dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak. Pada alternatif pertama, Wajib Pajak memenuhi kewajiban pajak yang dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah atau dokumen lain yang dipersamakan berupa karcis dan nota perhitungan. Pada alternatif kedua, Pajak Daerah menganut *self assessment system*, Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah. Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis pajak yang dapat dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dan ketentuan lainnya berkaitan dengan pemungutan Pajak diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Apabila Wajib Pajak yang diberi kepercayaan menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala Daerah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) yang menjadi sarana penagihan.

SKPDKB merupakan suatu surat keputusan yang diterbitkan oleh kepala daerah yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar oleh Wajib Pajak. SKPDKB diterbitkan dalam hal:

- a. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;

- b. Apabila Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPPD) tidak disampaikan kepada kepala Daerah dalam jangka waktu tertentu dan telah ditegur secara tertulis;
- c. Apabila kewajiban mengisi SPPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.

Sedangkan SKPDKBT adalah surat keputusan yang diterbitkan oleh kepala daerah yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang. Pengertian surat ketetapan pajak daerah ini sama dengan pengertian surat ketetapan pajak yang diatur dalam UU KUP.

Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) diterbitkan baik terhadap WP yang melakukan kewajiban pajak yang dibayar sendiri maupun terhadap WP yang melaksanakan kewajiban pajak yang dipungut. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD, ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% setiap bulan untuk paling lama 15 bulan sejak saat terutangnya pajak. STPD diterbitkan apabila:

- a. Pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang bayar;
- b. Dari hasil penelitian SPPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;
- c. WP dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

Tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak daerah yang terutang adalah paling lama 30 hari setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh WP. Tanggal jatuh tempo ini ditentukan oleh kepala daerah. Apabila WP melakukan pembayaran pajak setelah lewat jatuh tempo, maka akan dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan maksimum 24 bulan. SPPT, SKPDKB, SKPDKBT, SPPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 bulan sejak tanggal diterbitkan.

Surat Ketetapan Pajak Daerah yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan, dan ditagih melalui STPD. Kepala Daerah atas permohonan WP setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada WP untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% sebulan.

2.3 Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.3.1 Definisi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Mardiasmo (2011:340) dalam pembahasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, akan dipungut beberapa pengertian-pengertian yang sudah baku. Pengertian-pengertian tersebut antara lain adalah:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut pajak.
- b. 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.
- c. Hak atas tanah dan atau bangunan, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

2.3.2 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

- a. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan beserta peraturan pelaksanaannya;
- b. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- c. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

- d. Peraturan Bupati Situbondo Nomor 54 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Situbondo.

2.3.3 Subjek, Wajib dan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, subjek pajak BPHTB adalah Orang Pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Dan wajib pajak BPHTB adalah Orang Pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tidak hanya berupa perolehan karena membeli tanah atau tanah dan bangunan, melainkan sangat luas yaitu meliputi:

- a. Pemindahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan karena:
 - 1) Jual beli; Jual beli adalah proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di atasnya yang harus dibayarkan secara tunai dan dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli secara nyata;
 - 2) Tukar-menukar; dalam tukar menukar satu pihak yang memiliki hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang lain milik pihak lain. Dan sejak penyerahannya itu, maka hak milik tanah semula berpindah kepada pihak yang baru;
 - 3) Hibah; Hibah adalah pemberian cuma-cuma hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu oleh orang pribadi atau badan hukum tertentu.
 - 4) Hibah wasiat; Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
 - 5) Waris; Waris adalah suatu penetapan pembagian harta almarhum/almarhumah pewaris yang khusus mengenai pemberian ha

katas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut;
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama;
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang; Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana 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 peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut;
- 10) Penggabungan usaha; 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; Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut;
- 12) Pemekaran usaha; pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama;
- 13) Hadiah; Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

b. Pemberian hak baru karena:

- 1) Kelanjutan pelepasan hak; Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak;
- 2) Diluar pelepasan hak; Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.3.4 Jenis Hak Atas Tanah Pada Perolehan Hak

Menurut Priantara (2013:585) hak atas tanah dan bangunan terdiri dari 6, yaitu:

- a. Hak milik; Hak milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah
- b. Hak guna usaha; Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku
- c. Hak guna bangunan; Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- d. Hak pakai; Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan yang berlaku.

- e. Hak pengelolaan; Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah 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.

2.3.5 Objek Tidak Terkena BPHTB

Dalam keadaan tertentu, suatu objek pajak yakni perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat tidak dikenakan BPHTB. Keadaan tersebut terjadi bila yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan adalah:

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat negara asing berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Artinya, jika Indonesia tidak dikenakan BPHTB terhadap perwakilan diplomatik, konsulat suatu negara, (misalnya Malaysia) yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dalam rangka membangun kantor kedutaan, konsulat atau penganjuran diplomatik, maka negara asing dimaksud (Malaysia) juga harus memperlakukan hal yang sama, yakni tidak mengenakan pajak sejenis BPHTB terhadap perwakilan diplomatik, konsulat Indonesia di Malaysia.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum; yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan kepentingan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit, atau jalan umum.
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan

organisasi tersebut; Badan atau perwakilan organisasi internasional yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.

- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah.
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf; Yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah. (Diaz Priantara, 2013:585)

2.3.6 Dasar Pengenaan BPHTB

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Adapun dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;

- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak di atas tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

2.3.7 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

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 pajak tersebut tidak ada BPHTB yang harus dibayar atau tidak terhutang BPHTB. Sementara apabila NPOP besarnya lebih dari NPOPTKP yang ditetapkan maka besarnya pajak dihitung dari selisih antara NPOP dan NPOPTKP (Siahaan, 2010:591).

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) diberikan untuk setiap perolehan hak sebagai pengurang perhitungan BPHTB terutang.

- a. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah ditetapkan Rp 60.000.000,00 untuk setiap wajib pajak (PERDA Nomor 20 Tahun 2011);
- b. dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh 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. Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (PERDA Nomor 20 Tahun 2011);

- c. jika Nilai Perolehan Pajak kurang dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), maka Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah nihil.

2.3.8 Tarif dan Cara perhitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tariff BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dengan formulasi sebagai berikut:

$$\text{BPHTB terutang} = 5\% \times \text{NPOP} - \text{NPOPTKP} \quad (\text{NPOP kena pajak})$$

Keterangan :

- a. BPHTB = Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- b. NPOPKP = NPOP – NPOPTKP (NPOP tidak kena pajak)
- c. NPOP = Nilai Perolehan Objek Pajak
- d. NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena pajak

2.3.9 Saat dan Tempat Pajak yang Terutang

Saat terutangnya pajak Bea Perolehan atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :

- a. Saat terutang BPHTB yaitu saat dimana BPHTB yang telah dihitung dan terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dalam pasal ini adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan PPAT/Notaris;

- b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Dimana BPHTB harus dibayar oleh Wajib Pajak disebut dengan istilah tempat terutang BPHTB yang di wilayah Kabupaten, Kota, atau Provinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. (Priantara, 2013:588)

2.3.10 Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berikut adalah cara pemungutan pajak BPHTB:

1. Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilarang diborongkan
2. Setiap wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan wajib membayar pajak terutang tidak berdasarkan adanya surat ketetapan pajak.
3. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SSPD.

2.4 Pengertian Prosedur

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI,2016), Prosedur adalah tahap kegiatan untuk menyelesaikan suatu aktivitas atau metode langkah demi langkah secara pasti dalam memecahkan masalah. Sedangkan menurut Mulyadi (2008:5), Prosedur adalah suatu urutan kerja, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam terhadap transaksi organisasi yang terjadi secara berulang-ulang. Berdasarkan beberapa definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa prosedur adalah metode langkah demi langkah atau suatu urutan kerja yang melibatkan beberapa orang dalam memecahkan masalah dan menjamin penanganan secara seragam terhadap transaksi organisasi yang terjadi secara berulang-ulang.

BAB 3. METODE PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA

3.1 Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

3.1.1 Lokasi Praktek Kerja Nyata

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata dilaksanakan di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Jl. PB. Sudirman No.1, Situbondo pada Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak dan Retribusi Daerah.

3.1.2 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Jadwal pelaksanaan Praktek Kerja Nyata sesuai dengan surat tugas nomor 0774/UN25.1.2/SP/2018 yaitu dari tanggal 26 Februari 2018 sampai dengan 06 April 2018 di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo.

Adapun kegiatan Praktek Kerja Nyata ini dilakukan sesuai dengan jam kerja di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo yaitu:

Tabel 3.1 Hari dan Jam Kerja kegiatan Praktek Kerja Nyata di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Hari Kerja	Jam Kerja	Istirahat
Senin s/d Kamis	07.00 – 16.00	12.00 – 13.00
Jum'at	06.30 – 11.00	-
Sabtu dan Minggu	Libur	Libur

Sumber : Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo, 2018

3.2 Ruang Lingkup Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

3.2.1 Ruang Lingkup Kegiatan

Pada pelaksanaan kegiatan Praktek Kerja Nyata penulis ditempatkan di Bidang Pendataan dan Penetapan pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo, sehingga dibuat Laporan Tugas Akhir

oleh penulis dengan judul “Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo”. Bidang pendataan bertugas memvalidasikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) sesuai dengan data yang sudah diisi oleh Wajib Pajak. Sedangkan bidang Penetapan bertugas menetapkan dan mencetak SKPD.

3.2.2 Kegiatan Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Selama pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN), penulis melaksanakan beberapa kegiatan yang ada di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo yang dapat dilihat dalam table 3.2 berikut ini:

Tabel 3.2 Kegiatan Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Waktu Pelaksanaan (a)	Kegiatan (b)	Penanggung Jawab (c)
Senin, 26 Februari 2018 Penanggung jawab: a. Nurhayati S.Sos b. H. Lutfi Zakaria SH	a. Diterima di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo oleh Kasubag Umum dan Kepegawaian b. Penempatan di bidang Pendataan dan Penetapan Pajak dan Retribusi Daerah c. Sharing tentang tugas pendataan dan penetapan	Mendapatkan informasi mengenai BPPKAD dan tugas bidang pendataan dan penetapan
Selasa, 27 Februari 2018 Penanggung jawab: Ahmad Fausi S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data SK-NJOP	Mendapatkan wawasan bagaimana cara menulis data validasi BPHTB

(a)	(b)	(c)
Rabu, 28 Februari 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Mencetak tagihan Wajib Pajak atas PBB c. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB d. Menulis tanda terima SSPD BPHTB e. Menulis data SK-NJOP	Bisa mengoperasikan aplikasi untuk mencetak tagihan
Kamis, 01 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data SK-NJOP d. Mencetak tagihan WP atas PBB	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan mengoperasikan aplikasi
Jumat, 02 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Kerja bakti c. Menulis tanda terima SK-NJOP untuk WP d. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB
Senin, 05 Maret 2018 Penanggung jawab: a. H. Lutfi Zakaria SH b. Ahmad Fausi S.Sos c. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis tanda terima SSPD BPHTB untuk WP c. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB d. Meminta tanda tangan untuk persetujuan SSPD BPHTB e. Meminta tanda tangan untuk penerbitan SK-NJOP	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan bisa melayani WP secara langsung

(a)	(b)	(c)
<p>Selasa, 06 Maret 2018</p> <p>Penanggung jawab:</p> <p>a. H. Lutfi Zakaria SH</p> <p>b. Ahmad Fausi S.Sos</p> <p>c. Jamhuri S.Sos</p>	<p>a. Apel pagi</p> <p>b. Menulis data untuk validasi BPHTB</p> <p>c. Meminta tanda tangan untuk persetujuan SSPD BPHTB</p> <p>d. Menyetempel SSPD BPHTB</p>	<p>Mengetahui cara menulis data BPHTB</p>
<p>Rabu, 07 Maret 2018</p> <p>Penanggung jawab:</p> <p>a. Ahmad Fausi S.Sos</p> <p>b. Jamhuri S.Sos</p> <p>c. Dra. Dwi Wahyu Susi</p>	<p>a. Apel pagi</p> <p>b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB</p> <p>c. Menginput data dan mencetak SPTPD Pajak Catering ke sistem</p> <p>d. Menulis tanda terima SSPD BPHTB untuk WP</p>	<p>Mengetahui cara menginput data ke aplikasi pajak catering</p>
<p>Kamis, 08 Maret 2018</p> <p>Penanggung jawab:</p> <p>a. Ahmad Fausi S.Sos</p> <p>b. Jamhuri S.Sos</p>	<p>a. Apel pagi</p> <p>b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB</p> <p>c. Menginput data SK-NJOP</p>	<p>Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP</p>
<p>Jumat, 09 Maret 2018</p> <p>Penanggung jawab:</p> <p>a. Ahmad Fausi S.Sos</p> <p>b. Jamhuri S.Sos</p>	<p>a. Apel pagi</p> <p>b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB</p> <p>c. Menulis data untuk SK-NJOP</p> <p>d. Menyetempel untuk tanda terima validasi SSPD BPHTB</p> <p>e. Menyetak tunggakan SPPT PBB</p>	<p>Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP</p>

(a)	(b)	(c)
<p>Senin, 12 Maret 2018</p> <p>Penanggung jawab:</p> <p>a. Ahmad Fausi S.Sos</p> <p>b. Jamhuri S.Sos</p>	<p>a. Apel pagi</p> <p>b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB</p> <p>c. Menulis data untuk SK-NJOP</p> <p>d. Mencetak tagihan WP atas PBB</p>	<p>Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP</p>
<p>Selasa, 13 Maret 2018</p> <p>Penanggung jawab:</p> <p>Dra. Dwi Wahyu Susi</p>	<p>a. Apel pagi</p> <p>b. Menginput data dan mencetak SPTPD Pajak Catering ke sistem</p> <p>c. Menyetempel SKPD Pajak Catering</p> <p>d. Mendata SPTPD Pajak Catering untuk arsip</p>	<p>Mengetahui cara menginput data ke aplikasi pajak catering</p>
<p>Rabu, 14 Maret 2018</p> <p>Penanggung jawab:</p> <p>a. H. Lutfi Zakaria SH</p> <p>b. Ahmad Fausi S.Sos</p> <p>c. Jamhuri S.Sos</p>	<p>a. Apel pagi</p> <p>b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB</p> <p>c. Meminta tanda tangan untuk SSPD BPHTB</p>	<p>Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP</p>
<p>Kamis, 15 Maret 2018</p> <p>Penanggung jawab:</p> <p>a. Ahmad Fausi S.Sos</p> <p>b. Jamhuri S.Sos</p>	<p>a. Apel pagi</p> <p>b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB</p> <p>c. Menulis data untuk SK-NJOP</p> <p>d. Menulis tanda terima SSPD BPHTB untuk WP</p> <p>e. Menyetempel SSPD BPHTB yang telah disetujui</p>	<p>Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP</p>

(a)	(b)	(c)
Jumat, 16 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data untuk SK-NJOP	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP
Senin, 19 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data untuk SK-NJOP d. Menulis tanda terima SK-NJOP dan SSPD BPHTB untuk WP e. Mencetak tagihan atas PBB	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP
Selasa, 20 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Dra. Dwi Wahyu Susi b. Hariyanto	a. Apel pagi b. Menginput data dan mencetak SPTPD Pajak Catering ke sistem c. Menyetempel SKPD Pajak Catering d. Mendata Pajak Reklame untuk arsip	Mengetahui cara menginput data ke aplikasi pajak catering dan mengetahui cara menulis arsip pajak reklame
Rabu, 21 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data untuk SK-NJOP d. Sharing tentang BPHTB dan PBB	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP dan mendapatkan informasi mengenai BPHTB dan PBB

(a)	(b)	(c)
Kamis, 22 Maret 2018 Penanggung jawab: a. H. Lutfi Zakaria SH b. Ahmad Fausi S.Sos c. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk SK-NJOP c. Meminta tanda tangan untuk persetujuan SSPD BPHTB	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP dan mengetahui proses persetujuan SSPD BPHTB
Jumat, 23 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data untuk SK-NJOP	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP
Senin, 26 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Wawancara mengenai permasalahan pajak daerah d. Menyetempel SSPD BPHTB yang telah disetujui	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP dan mengetahui proses persetujuan SSPD BPHTB
Selasa, 27 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data untuk SK-NJOP d. Menginput data SK-NJOP ke sistem	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP mengetahui cara menginput data ke aplikasi PBB
Rabu, 28 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data untuk SK-NJOP	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP

(a)	(b)	(c)
Kamis, 29 Maret 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Meminta tanda tangan untuk persetujuan SSPD BPHTB	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP dan mengetahui proses persetujuan SSPD BPHTB
Senin, 02 April 2018 Penanggung jawab: Dra. Dwi Wahyu Susi	a. Apel pagi b. Menginput data dan mencetak SPTPD Pajak Catering c. Menyetempel SKPD Pajak Catering d. Menulis data untuk SK-NJOP	Mengetahui cara menginput data ke aplikasi pajak catering dan mengetahui cara menulis data SK-NJOP
Selasa, 03 April 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Menulis data untuk SK-NJOP	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP
Rabu, 04 April 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos c. H Lutfi Zakaria, SH	a. Apel pagi b. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB c. Mencetak tagihan WP atas PBB d. Wawancara tentang Pajak BPHTB e. Menyetempel SSPD BPHTB yang telah disetujui f. Meminta persetujuan SSPD BPHTB	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP dan memperoleh informasi mengenai pajak BPHTB dan PBB

(a)	(b)	(c)
Kamis, 05 April 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos	a. Apel pagi b. Menginput data SK-NJOP ke sistem c. Menulis data untuk SK-NJOP d. Menulis data untuk validasi SSPD BPHTB	Mengetahui cara menginput data SK-NJOP ke aplikasi dan mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP
Jumat, 06 April 2018 Penanggung jawab: a. Ahmad Fausi S.Sos b. Jamhuri S.Sos c. Seluruh staf	a. Apel pagi b. Menulis data SSPD BPHTB dan SK-NJOP c. Berpamitan kepada seluruh pegawai Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo d. Foto bersama seluruh pegawai Pendaftaran dan Penetapan Pajak dan Retribusi Daerah	Mengetahui cara menulis data validasi BPHTB dan SK-NJOP dan menambah pengalaman bekerja dalam tim

3.3 Jenis dan Sumber Data

3.3.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan pada pelaksanaan Praktek Kerja Nyata adalah data kuantitatif dan kualitatif. Data kuantitatif adalah data yang berupa angka sebagai alat menganalisis keterangan mengenai apa yang ingin diketahui. Data kuantitatif pada pelaksanaan Praktek Kerja Nyata ini berupa SSPD Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, SK-NJOP, SPPT PBB, Bukti Pembayaran dari Bank Jatim. Data kualitatif adalah Data yang dinyatakan dalam bentuk kata-kata. Data kualitatif dalam pelaksanaan Praktek Kerja Nyata ini berupa wawancara Bersama narasumber.

3.3.2 Sumber Data

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

a.Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari Wajib Pajak dan fiskus. Data primer diperoleh dari data-data terkait penetapan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan seperti SSPD BPHTB, SKNJOP, SPPT PBB, Dokumentasi, Wawancara.

b.Data Sekunder

Data yang diperoleh dari pihak lain berupa olahan data yang mendukung data primer. Sumber data seperti artikel dan internet.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam pelaksanaan Praktek Kerja Nyata ini adalah:

a.Studi Pustaka

Studi pustaka yaitu metode pengumpulan data dengan menggunakan buku, internet, observasi sebelumnya dan referensi yang berhubungan dengan Laporan Tugas Akhir ini.

b.Observasi

Observasi yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan secara sistematis dan sengaja dilakukan melalui pengamatan dan pencatatan terhadap gejala yang terjadi. Pada pelaksanaan Praktek Kerja Nyata ini penulis mengobservasi data-data penetapan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan selama bulan maret 2018.

c.Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatp muka dan Tanya jawab langsung antara pengumpul data maupun penelitian terhadap narasumber atau sumber data. Pada pelaksanaan Praktek Kerja Nyata ini penulis melakukan wawancara dengan bapak H. Lutfi Zakaria S,H selaku Kabid Pendataan dan Penetapan.

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) yang dilaksanakan pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo, maka dapat ditarik kesimpulan dalam Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo yaitu:

- a. Banyaknya Wajib Pajak yang belum melunasi kewajiban PBB P2, karena salah satu persyaratan untuk validasi dan penetapan SSPD BPHTB adalah lunas seluruh tunggakan PBB P2 atas tanah terkait;
- b. Validasi dan penetapan oleh BPPKAD Kabupaten Situbondo dilakukan sebelum Wajib Pajak melakukan pembayaran agar mengurangi kesalahan dalam perhitungan pajak terutang BPHTBnya;
- c. Pada beberapa transaksi tim survey dari BPPKAD melakukan survey lapangan dikarenakan Wajib Pajak mencantumkan data yang tidak sesuai dengan kenyataan seperti pengurangan harga transaksi untuk menghindari kewajiban perpajakannya
- d. Jika ditemukan kecurangan oleh Wajib Pajak dengan mengurangi harga transaksinya, BPPKAD tidak menerima SSPD BPHTB untuk divalidasi dan ditetapkan.

5.2 Saran

Berdasarkan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) yang dilakukan oleh penulis di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo, maka saran yang dapat disampaikan adalah:

- a. Perlunya peningkatan sosialisasi kepada masyarakat (Wajib Pajak) untuk melakukan pengisian SSPD BPHTB sesuai dengan keaslian objek pajak;
- b. BPPKAD memberikan sanksi kepada Wajib Pajak yang melakukan kecurangan untuk menghindar dari kewajiban perpajakannya.

DAFTAR PUSTAKA

Mardiasmo, 2011. *Perpajakan Edisi Terbaru 2011*. Jakarta : Salemba Empat.

Mulyadi.2008.Sistem Akuntansi. Jakarta: Salemba Empat

Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011. *Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.

Priantara, D. 2013. *Perpajakan Indonesia Edisi 2*. Jakarta : Mitra Wacana Media.

Tim Perumus, 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember : Jember University Press.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000. *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009. *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

[www://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/prosedur](http://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/prosedur) [Diakses pada tanggal 21 April 2018]

[www://repository.unej.ac.id/](http://repository.unej.ac.id/) [Diakses pada tanggal 21 April 2018]

LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Tempat Praktek Kerja Nyata



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

Nomor : 0516/UN25.1.2/SP/2018
 Lampiran : Satu eksemplar
 Hal : Pengantar Magang

9 Februari 2018

Yth. Kepala Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan
 Dan Aset Daerah
 Kabupaten Situbondo

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

Sehubungan dengan hal tersebut, kami berharap dengan hormat kesediaan Saudara untuk memberikan rekomendasi ijin kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) mahasiswa kami di **Kantor Badan Pendapatan Pengelolaan Dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo**. Adapun nama mahasiswa yang akan mengikuti kegiatan magang adalah :

No	NAMA	NIM	Program Studi
1.	Liris Tivani	150903101038	Diploma III Perpajakan
2.	Zofia Kanca Rona Aqida	150903101054	Diploma III Perpajakan

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


Atas perhatian dan kesediaannya disampaikan terima kasih.



an Dekan
 Wakil Dekan I,

Dr. Hadi Prayitno, M.Kes
 NIP 19610608 198802 1 001

Lampiran 2. Surat Balasan Permohonan Praktek Kerja Nyata


PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
JL. PB. SUDIRMAN KEL. PATOKAN TELP/FAX (0338) 671 927
SITUBONDO 68312

Situbondo, 12 Februari 2018

Nomor : 070/ 46 /431.305.2.2/2018
Sifat : Penting
Lampiran : 1 (satu) lembar
Perihal : Penelitian/Survey/Research

Kepada Yth :
Sdr. Kepala Badan Pendapatan Pengelola
Keuangan dan Aset Daerah
Kabupaten Situbondo
di -
SITUBONDO

Menunjuk surat : Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember
Nomor : 0516/UN25.1.2/SP/2018
Tanggal : 09 Februari 2018

Bersama ini memberikan Rekomendasi kepada :
Nama : **LIRIS TIVANI / NIM. 150903101038**
Alamat/HP : Karang Selem Cukurgondang Kec. Grati – Pasuruan / HP. 0812-1687-1088
Pekerjaan : Mahasiswa
Instansi/Organisasi : Universitas Jember
Kebangsaan : Indonesia

bermaksud mengadakan penelitian/survey/research :
Judul/Tema : “Optimalisasi Administrasi Perpajakan Daerah Pada Badan Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Di Kabupaten Situbondo”


Tujuan : Praktek Kerja Nyata
Bidang : Pajak Daerah
Penanggungjawab : Drs. Boedijono, M.Si
Peserta : **Zofia Kanca Rona Aqida / NIM. 150903101054**
Waktu : 26 Februari s/d 06 April 2018
Lokasi : Badan Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo.

Sehubungan dengan hal tersebut, diharapkan dukungan dan kerjasama pihak terkait untuk memberikan bantuan yang diperlukan. Adapun kepada peneliti agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Berkewajiban menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di daerah setempat;
2. Pelaksanaan penelitian/survey/research agar tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan keamanan dan ketertiban di daerah setempat;
3. Melaporkan hasil penelitian dan sejenisnya kepada Bakesbangpol Kabupaten Situbondo.

Demikian untuk menjadi maklum.

An. KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
KABUPATEN SITUBONDO
Kepala Sub Bidang Lembaga Kemasyarakatan


RUDI MULYONO, SP.,M.MA
Penata Tk. I
NIP. 19720627 200112 1 004

Tembusan disampaikan kepada Yth :
1. Sdr. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Sdr. Yang bersangkutan;
3. Arsip.



Penyaji
Lampiran
Sifat
Nomor



Lampiran 3. Surat Tugas Melaksanakan Praktek Kerja Nyata



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

SURAT TUGAS
 Nomor : 0774/UN25.1.2/SP/2018

Berdasarkan surat dari Kepala Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo nomor 070/154/431.302.1.1/2018 tanggal 18 Januari 2018 perihal Penerimaan Magang, maka dengan ini Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada mahasiswa yang namanya tercantum di bawah ini :

No	NAMA	NIM	Program Studi
1.	Zofia Kanca Rona Aqida	150903101054	Diploma III Perpajakan
2.	Liris Tivani	150903101038	Diploma III Perpajakan

Untuk melaksanakan kegiatan magang di Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo mulai tanggal 26 Pebruari 2018 s.d. 06 April 2018.

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 26 Pebruari 2018
 an Dekan
 Wakil Dekan I,



Dr. Hadi Prayitno, M.Kes
 NIP 19610608 198802 1 001

Disampaikan Kepada :

1. Kepala Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo
2. Kaprodi Diploma III Perpajakan
3. Mahasiswa yang Bersangkutan

Lampiran 4. Surat Tugas Dosen Supervisi

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

SURAT TUGAS
Nomor : 0775/UN25.1.2/SP/2018

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

Nama : **Drs. Suhartono, MP**
NIP : 196002141988031002
Jabatan : Lektor
Pangkat, golongan : Penata, IIIc

Sebagai supervisi mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember di Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo, terhitung mulai tanggal 26 Pebruari 2018 s.d. 06 April 2018. Adapun nama-nama mahasiswa sebagai berikut :

Nama : **Zofia Kanca Rona Aqida**
NIM : 150903101054
Program Studi : Diploma III Perpajakan

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.


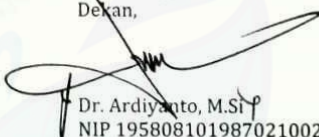
Jember, 26 Pebruari 2018
a.n Dekan
Wakil Dekan I,


Dr. Hadi Prayitno, M.Kes
NIP 19610608 198802 1 001

Tembusan :

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

Lampiran 5. Surat Tugas Dosen Pembimbing

		KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI UNIVERSITAS JEMBER FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax. (0331) 335586 Jember 68121		
		SURAT TUGAS Nomor : 0743/UN25.1.2/SP/2018		
Berdasarkan Rekomendasi Komisi Bimbingan Tugas Akhir Program Studi D III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Jember, maka Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan nama tersebut dibawah ini:				
NO	NAMA	PANGKAT/ GOLONGAN	JABATAN	KETERANGAN
1	Drs. Suhartono, M.P. NIP. 196002141988031002	Penata III/c	Lektor	DPU
Untuk membimbing laporan hasil praktik kerja nyata mahasiswa :				
Nama	: Zofia Kanca Rona Aqida			
NIM	: 150903101054			
Program Studi	: D III Perpajakan			
Judul	: Prosedur Pengenaan dan Pemungutan BPHTB Pada Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Situbindo			
Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.				
Ditetapkan di Jember Pada Tanggal : 26 Februari 2018 Dekan,				
 Dr. Ardiyanto, M.Si NIP 195808101987021002				
Tembusan 1. Dosen Pembimbing 2. Kasubag. Pendidikan 3. Mahasiswa yang bersangkutan 4. Kasubag. Keu & Kepeg. 5. Pertinggal				

Lampiran 6. Nilai Hasil Praktek Kerja Nyata



KEMENTERIN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
 Jl. Kalimantan – Kampus Tegayboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax.(0331) 335586 Jember 68121
 Email - fisipunej@telkom.net. Telp. (0331) 332736

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

NO.	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas	85	A
2	Kemampuan / Kerjasama	83	A
3	Etika	89	A
4	Disiplin	80	AB
NILAI RATA - RATA		84	A

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

Nama : ZOFIA TANCA LONA ASIDA
 NIM : 1903101059
 Jurusan : Ilmu Administrasi
 Program Studi : Diploma III Perpajakan

Yang Menilai

Nama : H. Lutfi Zakaria SH
 NIP : 19690227 199211 1 001
 Jabatan : Kepala Bidang Pendidikan dan Penetapan
 Instansi : BPPKAD
 Tanda Tangan :



PEDOMAN PENILAIAN :


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

Lampiran 7. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata


**DAFTAR HADIR PRAKTER KERJA NYATA DI BADAN PENDAPATAN
PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN SITUBONDO**

Nama : Zofia Kanca Rona Aqida
Nim : 150903101054

No	Tanggal	Nama Penanggung Jawab	TTD	Keterangan
1	26-02-2018	Jamburi S.Sor	1	
2	27-02-2018	A. Fauzi S.Sor	2	
3	28-02-2018	A. Jamburi S.Sor	3	
4	01-03-2018	Jamburi S.Sor	4	
5	02-03-2018	Jamburi S.Sor	5	
6	03-03-2018		6	Libur
7	04-03-2018		7	Libur
8	05-03-2018	A. Fauzi S.Sor	8	
9	06-03-2018	"	9	
10	07-03-2018	Jamburi S.Sor	10	
11	08-03-2018	"	11	
12	09-03-2018	A. Fauzi S.Sor	12	
13	10-03-2018		13	Libur
14	11-03-2018		14	Libur
15	12-03-2018	Jamburi S.Sor	15	
16	13-03-2018	"	16	
17	14-03-2018	"	17	
18	15-03-2018	"	18	
19	16-03-2018	A. Fauzi S.Sor	19	
20	17-03-2018		20	Libur
21	18-03-2018		21	Libur
22	19-03-2018	A. Fauzi S.Sor	22	
23	20-03-2018	Jamburi S.Sor	23	
24	21-03-2018	"	24	
25	22-03-2018	A. Fauzi S.Sor	25	
26	23-03-2018	Jamburi S.Sor	26	
27	24-03-2018		27	Libur
28	25-03-2018		28	Libur
29	26-03-2018	Jamburi S.Sor	29	
30	27-03-2018	"	30	
31	28-03-2018	A. Fauzi S.Sor	31	
32	29-03-2018	Jamburi S.Sor	32	
33	30-03-2018		33	Libur
34	31-03-2018		34	Libur
35	01-04-2018		35	Libur
36	02-04-2018	A. Fauzi S.Sor	36	
37	03-04-2018	"	37	
38	04-04-2018	"	38	
39	05-04-2018	Jamburi S.Sor	39	
40	06-04-2018	"	40	



Lampiran 8. Daftar Kegiatan Konsultasi Laporan Praktek Kerja Nyata



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
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 : Zofia Kanca Rona Aqida
 NIM : 150903101054
 Jurusan : Ilmu Administrasi
 Program Studi : Diploma III Perpajakan
 Alamat Asal : Wringin Anom Panarukan Situbondo

Judul Laporan : Prosedur Validasi dan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bangunan Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo

Procedures of Validation and Determination of Tax on Acquisition Fee of Land and Building to The Corporation of Income, Finances Management and Property of Region In Situbondo Regency

Dosen Pembimbing : Drs. Suhartono, M.P.

NO	HARI/TANGGAL	JAM	URAIAN KEGIATAN	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1	Rabu, 25 April 2018	11.00 – 12.00	Pengajuan judul, bab 1, 2, dan 3	
2	Kamis, 26 April 2018	12.30 – 13.00	Diskusi bab 1, 2, dan 3 serta ACC bab 1, 2, dan 3	
3	Senin, 07 Mei 2018	12.30 – 13.00	Pengajuan bab 4 dan 5	
4	Senin, 14 Mei 2018	11.00 – 12.00	Diskusi dan revisi bab 4 dan 5	
5	Jum'at, 18 Mei 2018	15.00 – 14.00	Revisi bab 1 dan pengajuan lampiran	
6	Senin, 21 Mei 2018	11.30 – 12.30	ACC sidang	
7				

Catatan :

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

Lampiran 9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan



**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 Penanguhan 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 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.”
2. Ketentuan Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 2 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 2

- (1) Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Lampiran 10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 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 . . .

- 42 -

Pasal 82

- (1) Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender.
- (2) Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.
- (3) Tempat pajak yang terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak.

Pasal 83

- (1) Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP.
- (2) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.

Pasal 84

- (1) Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT.
- (2) Kepala Daerah dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
 - b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Bagian Ketujuh Belas

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pasal 85

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. pemindahan . . .

- 43 -

- a. pemindahan hak karena:
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) hibah wasiat;
 - 5) waris;
 - 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) penggabungan usaha;
 - 11) peleburan usaha;
 - 12) pemekaran usaha; atau
 - 13) hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 - 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;

c. badan . . .

- 44 -

- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 86

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

Pasal 87

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;

i. pemberian . . .

- 45 -

- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (6) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 88

- (1) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
- (2) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 89 . . .

- 46 -

Pasal 89

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (6).
- (2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.

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 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 . . .

- 47 -

- 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; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 91

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 92

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

(2) Tata cara . . .

- 48 -

- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 93

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

BAGI HASIL PAJAK PROVINSI

Pasal 94

- (1) Hasil penerimaan Pajak provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) sebagian diperuntukkan bagi kabupaten/kota di wilayah provinsi yang bersangkutan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. hasil penerimaan Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor diserahkan kepada kabupaten/kota sebesar 30% (tiga puluh persen);
 - b. hasil penerimaan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor diserahkan kepada kabupaten/kota sebesar 70% (tujuh puluh persen);
 - c. hasil . . .

Lampiran 11. Peraturan Bupati Situbondo Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB



BUPATI SITUBONDO

**PERATURAN BUPATI SITUBONDO
NOMOR 54 TAHUN 2011**

TENTANG

**SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN KABUPATEN SITUBONDO**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SITUBONDO,

- Menimbang** : bahwa guna pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Bupati Situbondo tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 2. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 3. Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 4. Undang-Undang Nomor 15 tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 6. 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);

5

- a. fungsi pelayanan;
 - b. fungsi data dan informasi; dan
 - c. fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan BPHTB seperti dalam proses penelitian SSPD dan proses pengurangan BPHTB.
- (3) Fungsi data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas untuk mengelola *database* terkait objek pajak.
- (4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi Penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.

BAB III

SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Pertama

Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah / Pejabat Lelang melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- (2) Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Pembayaran BPHTB

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk atau Bendahara Penerimaan pada satuan kerja perangkat daerah yang membidangi.

Lampiran 12. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011
Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan



BUPATI SITUBONDO

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
NOMOR 20 TAHUN 2011**

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SITUBONDO,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah, pemerintah daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektifitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat, untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan tersebut, diperlukan sumber-sumber pembiayaan yang salah satunya adalah dengan pajak daerah;
 - b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kepada daerah diberikan kewenangan untuk memungut obyek pajak baru berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - c. bahwa guna maksud sebagaimana tersebut huruf a dan huruf b konsideran ini, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Situbondo.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 9 dan Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034);
 3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah terakhir ketiga dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3116);
5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3676);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
10. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
11. 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1972 tentang Perubahan Nama dan Pemindahan Tempat Kedudukan Pemerintah Daerah Kabupaten Panarukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1972 Nomor 38);
13. 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);
14. 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4488) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44652);

3

16. 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);
17. 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);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 ttg Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
21. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 13 Tahun 2008 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2008 Nomor 13);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 3 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Situbondo (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2008 Nomor 3).

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN SITUBONDO**

Dan

BUPATI SITUBONDO

MEMUTUSKAN :

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Situbondo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Situbondo.
3. Bupati adalah Bupati Situbondo.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Situbondo.

5. Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah yang selanjutnya disebut DPKD adalah Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Situbondo.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang pajak daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Kas Umum Daerah adalah Kas Umum Daerah Kabupaten Situbondo.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk 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.
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. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disebut NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
13. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
14. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
15. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
16. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas umum daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.

20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
21. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
23. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
24. 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.
25. 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.
26. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
27. 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.
28. Penyidik Pegawai Negeri Sipil selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten Situbondo yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah Kabupaten Situbondo yang memuat ketentuan pidana.
29. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah.
30. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah dan retribusi adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah dan retribusi yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

6

BAB II**NAMA, OBJEK, DAN SUBJEK PAJAK****Pasal 2**

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pasal 3

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemindahan hak, karena :
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) hibah wasiat;
 - 5) waris;
 - 6) memasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) penggabungan usaha;
 - 11) peleburan usaha;
 - 12) pemekaran usaha; atau
 - 13) hadiah.
 - b. pemberian hak baru, karena :
 - 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :
 - a. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - b. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - c. orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - d. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 4

- (1) Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Orang Pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

7

- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Orang Pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III

DASAR PENGENAAN

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
- a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka NPOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat dikeluarkan oleh Instansi terkait dan bersifat hanya untuk sementara.”
- (6) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

8

BAB IV
TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN

Pasal 6

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 7

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) dan ayat (5).
- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) dan Ayat (5).

BAB V
WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 8

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.

BAB VI
INSTANSI PEMUNGUT

Pasal 9

Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah adalah instansi yang berwenang memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

BAB VII
SAAT PAJAK TERUTANG

Pasal 10

- (1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan 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;

9

- 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) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB VIII

PEMUNGUTAN PAJAK

Bagian Kesatu

Tata Cara Pemungutan

Pasal 11

- (1) Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilarang diborongkan
- (2) Setiap wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan wajib membayar pajak terutang tidak berdasarkan adanya surat ketetapan pajak.
- (3) Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SSPD.

Pasal 12

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 13

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPKDB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;

10

- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

Pasal 14

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKBT apabila ditemukan data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (3) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Pasal 15

- (1) Tata cara penerbitan SSPD, SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dan Pasal 13 ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengisian dan penyampaian SSPD, dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dan Pasal 13 ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Surat Tagihan Pajak

Pasal 16

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD jika:
 - a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil penelitian SPTPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (3) KPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih melalui STPD.

Bagian Ketiga

Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Pasal 17

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPDN, 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.

11

- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk 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.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran dan penagihan pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 18

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Keberatan dan Banding

Pasal 19

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas suatu :
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB;
 - d. SKPDN; dan
 - e. Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan perpajakan daerah.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 20

- (1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.

12

- (2) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Pasal 21

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

Pasal 22

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

Bagian Kelima

Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan, dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administratif

Pasal 23

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

13

- (2) Bupati dapat:
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundangundangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
 - b. mengurangi atau membatalkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
 - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
 - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau penetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - e. mengurangi penetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan penetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB IX

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 24

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.
- (7) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X

KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 25

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak Pidana perpajakan Daerah.

14

- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila :
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan, permohonan, angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 26

- (1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan keputusan penghapusan pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI**PELAPORAN****Pasal 27**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lama tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 28

- (1) Bupati berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Wajib Pajak yang diperiksa wajib:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

15

BAB XII
INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 29

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan pajak daerah dapat diberikan insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIII
PENYIDIKAN

Pasal 30

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
 - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau

16

- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XIV KETENTUAN PIDANA

Pasal 31

- (1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- (2) Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

Pasal 32

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

Tindak pidana di bidang perpajakan Daerah tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya Masa Pajak atau berakhirnya Bagian Tahun Pajak atau berakhirnya Tahun Pajak yang bersangkutan.

Pasal 35

Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 merupakan penerimaan Negara.

17

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 37

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo.

Ditetapkan di Situbondo
Pada tanggal 03 OCT 2011



Diundangkan di Situbondo
Pada tanggal 03 OCT 2011



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO TAHUN 2011 NOMOR 20

Ksb. P20	
Ksb. Hukum	
ASS. I	
Sekda	

PENJELASAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. PENJELASAN UMUM

Terwujudnya pelaksanaan otonomi daerah, yang terjadi melalui proses penyerahan sejumlah kewenangan Pemerintah ke Pemerintah Daerah, memerlukan banyak faktor pendukung. Salah satu faktor pendukung yang secara signifikan menentukan keberhasilan otonomi daerah adalah kemampuan daerah untuk membiayai/melaksanakan kewenangan yang dimilikinya.

Penerimaan yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber penerimaan yang signifikan bagi pembiayaan pembangunan pada daerah otonom. Dan salah satu komponen pendapatan asli daerah adalah penerimaan yang berasal dari pajak daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan ruang bagi Pemerintah Daerah untuk dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui pemungutan pajak. Keinginan daerah untuk mengoptimalkan potensi yang dimilikinya guna peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) telah diakomodir dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Akan tetapi guna mencegah pemungutan Pajak Daerah yang berlebihan, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 telah menjelaskan prinsip pelaksanaan Pajak Daerah tersebut adalah prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah.

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini, kemampuan daerah untuk membiayai kebutuhan pengeluarannya semakin besar karena Daerah dapat dengan mudah menyesuaikan pendapatannya sejalan dengan adanya peningkatan basis Pajak Daerah dan diskresi dalam penetapan tarif. Di pihak lain, dengan tidak memberikan kewenangan kepada Daerah untuk menetapkan jenis pajak baru akan memberikan kepastian bagi masyarakat dan dunia usaha yang pada gilirannya diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, maka Peraturan Daerah yang mengatur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah yang telah didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 : Pasal ini memuat pengertian dan istilah yang dipergunakan dalam Peraturan Daerah ini. Dengan adanya pengertian istilah tersebut dimaksudkan untuk mencegah timbulnya pengertian dalam memahami dan melaksanakan pasal-pasal yang bersangkutan, sehingga Wajib Retribusi dan Aparatur dalam menjalankan hak dan kewajibannya dapat berjalan dengan lancar dan akhirnya dapat dicapai tertib administrasi.

Pasal 2 : Cukup Jelas.

Pasal 3


Ayat (1) : Cukup Jelas.

Ayat (2) : Cukup Jelas.

Ayat (3)

Lampiran 13. Formulir Permohonan Validasi SSPD BPHTB

Atafid




PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN
DAN ASET DAERAH
Jl. PB. Sudirman No. 1 ☎ (0338) 671916 Situbondo 68312


VALIDASI DATA ADMINISTRASI BPHTB

Berdasarkan Penyerahan SSPD-BPHTB Tanggal 03-09-2018 Nomor 0000636
 Atas Nama Wajib Pajak : Fairitha Murti Nugraha
 Alamat Wajib Pajak : rt. waduheto RT/RW : 001/001 Desa/Kel : Damung
 Kecamatan : Berani Kabupaten/Kota : Situbondo
 Dengan Data SPPT,
 Nomor Objek Pajak/NOP : 3012.001.000.006.0002.0
 Letak Tanah & Bangunan : rt. Sekolahan 1
 Kelurahan/Desa : Lubawang RT/RW : 000/000
 Kecamatan : Banyuwijayar Kabupaten Situbondo
 Atas Nama : Gunawi P
 Alamat : rt. Sekolahan Kecamatan : RT/RW :
 Kabupaten : Situbondo



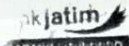
Dengan lampiran Dokumen sebagai berikut :

1. SSPD-BPHTB	(Ada/Tidak Ada)
2. Foto Copy SPPT Tahun Terakhir/SK NJOP	(Ada/Tidak Ada)
3. STTS/Buku Pelunasan PBB (Lunas Seluruh Tunggakan PBB)	(Ada/Tidak Ada)
4. Foto Copy Identitas WP/KTP	(Ada/Tidak Ada)
5. Foto Copy Dokumen Tanah (Sertifikat/Akta)	(Ada/Tidak Ada)
6. Buku Pelunasan Lelang	(Ada/Tidak Ada)
7. Surat Kuasa dari WP	Ada/Tidak Ada
8. Foto Copy Identitas Kuasa WP	Ada/Tidak Ada
9. Dokumen Lain-lain	Ada/Tidak Ada




Telah divalidasi dan diperiksa administrasi sesuai lampiran Dokumen di atas tanggal 03-09-2018
 Nomor Register : 922
 Situbondo, Tgl. 03-09-2018
 Penyerah/Petugas Seksi Penetapan

FAIRITHA MURTI NUGRAHA

SEKSI	VALIDASI
SUB BIDANG PENETAPAN	

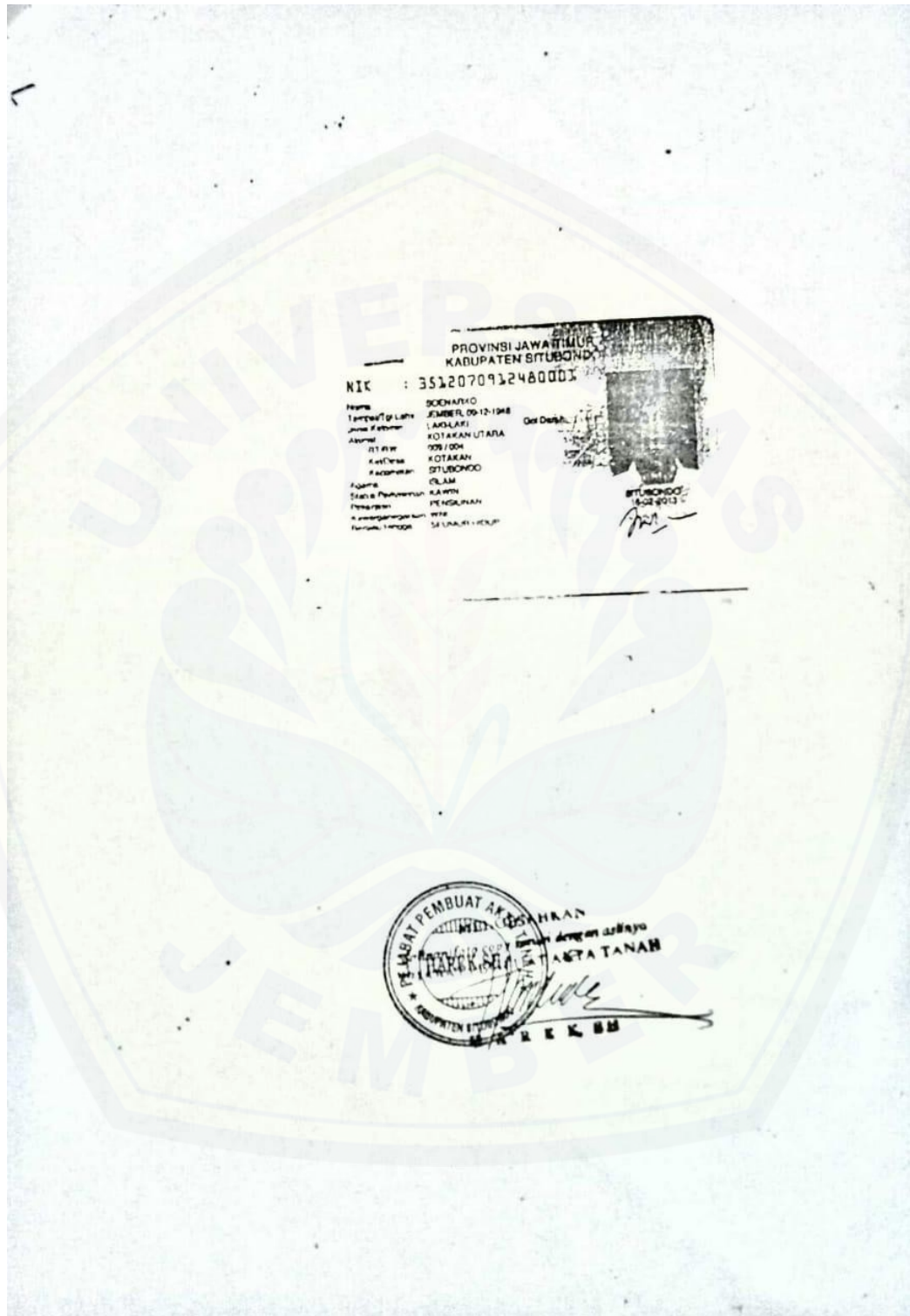
Lampiran 14. SSPD BPHTB atas Transaksi Jual Beli milik Ibu Faristika

 KABUPATEN SITUBONDO	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH & BANGUNAN (SSPD - BPHTB)	Lembar 4 Untuk BPPKAD dalam Proses Penettian Nº 0000636																
	BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)																	
BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH																		
PERHATIAN Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu																		
A. 1. Nama Wajib Pajak FARISTIKA MURTI MUGRAHA 2. NPWP 3. Alamat Wajib Pajak KP. WATUKED 4. Kelurahan / Desa DEMUNG 5 RT / RW 001/001 6 Kecamatan BESUKI 7. Kabupaten / Kota SITUBONDO 8 Kode Pos																		
A. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB 35 12 031 005 006 0002 0 2. Letak Tanah dan atau bangunan KP. SEKOLAHAN 1 3. Kelurahan / Desa LUBAYANG 4 RT / RW 000/00 5. Kecamatan BANYUWANGUR 6 Kabupaten / Kota SITUBONDO																		
Penghitungan NJOP PBB : <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uraian</th> <th>L u a s (Dili j u a s t a n a h d a n a t a u b a n g u n a n y a n g h a k n y a d i p e r o l e h)</th> <th>NJOP PBB / m² (Dili s b e r d a s a r k a n S P P T P B B t a h u n t e r j a d i n y a p e r o l e h a n h a k / T a h u n)</th> <th>L u a s x N J O P P B B / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (Bumi)</td> <td>7 2.552 m²</td> <td>9 Rp 6.000</td> <td>11 Rp 12.760.000 <small>angka 7 x angka 9</small></td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>8 m²</td> <td>10 Rp</td> <td>12 Rp <small>angka 8 x angka 10</small></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">NJOP PBB</td> <td>13 12.760.000 <small>angka 11 x angka 12</small></td> </tr> </tbody> </table>			Uraian	L u a s (Dili j u a s t a n a h d a n a t a u b a n g u n a n y a n g h a k n y a d i p e r o l e h)	NJOP PBB / m ² (Dili s b e r d a s a r k a n S P P T P B B t a h u n t e r j a d i n y a p e r o l e h a n h a k / T a h u n)	L u a s x N J O P P B B / m ²	Tanah (Bumi)	7 2.552 m ²	9 Rp 6.000	11 Rp 12.760.000 <small>angka 7 x angka 9</small>	Bangunan	8 m ²	10 Rp	12 Rp <small>angka 8 x angka 10</small>	NJOP PBB			13 12.760.000 <small>angka 11 x angka 12</small>
Uraian	L u a s (Dili j u a s t a n a h d a n a t a u b a n g u n a n y a n g h a k n y a d i p e r o l e h)	NJOP PBB / m ² (Dili s b e r d a s a r k a n S P P T P B B t a h u n t e r j a d i n y a p e r o l e h a n h a k / T a h u n)	L u a s x N J O P P B B / m ²															
Tanah (Bumi)	7 2.552 m ²	9 Rp 6.000	11 Rp 12.760.000 <small>angka 7 x angka 9</small>															
Bangunan	8 m ²	10 Rp	12 Rp <small>angka 8 x angka 10</small>															
NJOP PBB			13 12.760.000 <small>angka 11 x angka 12</small>															
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan 01 14 Harga Transaksi / Nilai Pasar Rp 80.000.000 16. Nomor Sertifikat :																		
C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) Dalam Rupiah																		
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14		1 ► 80.000.000																
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)		2 ► 60.000.000																
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)		3 ► 20.000.000 <small>angka 1 - angka 2</small>																
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang		4 ► 1.000.000 <small>5 % angka 3</small>																
Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat		5 ► — <small>50 % angka 4</small>																
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		6 ► 1.000.000																
D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq. BPHTB MAP																		
<input type="checkbox"/> a. Perhitungan Wajib Pajak <input type="checkbox"/> b. STPD BPHTB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor Tanggal 09-09-2018 <input type="checkbox"/> c. Pengurangan dihitung sendiri karena % Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 54 Tahun 2011 <input type="checkbox"/> d.		Jumlah Yang Disetor dengan Angka : Dengan Huruf SATU JUTA Rp 1000.000																
*) Coret yg tidak perlu																		
Tgl. WAJIB PAJAK PENYETOR Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	 Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	DITERIMA TUNAI DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN / BPHTB  Nama lengkap, stempel dan tanda tangan																
Hanya diisi oleh petugas BPPKAD	Nomor Dokumen NOP PBB baru	TELAH DIREVISI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH H. LUCIY ZAKARIA, S.H. Nama lengkap, stempel dan tanda tangan																

Lampiran 15. SSPD BPHTB transaksi Jual Beli milik Bapak Soenarko

 KABUPATEN SITUBONDO	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH & BANGUNAN (SSPD - BPHTB)	Lembar 4 Untuk DPPKAD dalam Proses Penelitian Nº 001170																
	BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)																	
DINAS PENDAPATAN, PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH PERHATIAN Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu																		
A 1 Nama Wajib Pajak SOENARKO 2 NPWP 3 Alamat Wajib Pajak KOTAKAM UTARA KOTAKAM SITUBONDO 4 Kelurahan / Desa 5 RT / RW 09/04 6 Kecamatan SITUBONDO 7 Kabupaten / Kota 8 Kode Pos																		
A 1 Nomor Objek Pajak (NOP) PBB 35 12 070 003 014 0111 0 2 Letak Tanah dan atau bangunan blok 14.2 SUMBERKOLAK 3 Kelurahan / Desa PAMALURAN 4 RT / RW 000/00 5 Kecamatan SITUBONDO 6 Kabupaten / Kota Penghitungan NJOP PBB																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uraian</th> <th>Luas (Diatas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)</th> <th>NJOP PBB / m² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak Tahun)</th> <th>Luas x NJOP PBB / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (Bumi)</td> <td>7 4.367 m²</td> <td>9 Rp 7.150</td> <td>11 Rp 31.224.050 <small>angka 7 x angka 9</small></td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>8 m²</td> <td>10 Rp</td> <td>12 Rp <small>angka 8 x angka 10</small></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">NJOP PBB</td> <td>13 31.224.050 <small>angka 11 x angka 12</small></td> </tr> </tbody> </table>			Uraian	Luas (Diatas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak Tahun)	Luas x NJOP PBB / m ²	Tanah (Bumi)	7 4.367 m ²	9 Rp 7.150	11 Rp 31.224.050 <small>angka 7 x angka 9</small>	Bangunan	8 m ²	10 Rp	12 Rp <small>angka 8 x angka 10</small>	NJOP PBB			13 31.224.050 <small>angka 11 x angka 12</small>
Uraian	Luas (Diatas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak Tahun)	Luas x NJOP PBB / m ²															
Tanah (Bumi)	7 4.367 m ²	9 Rp 7.150	11 Rp 31.224.050 <small>angka 7 x angka 9</small>															
Bangunan	8 m ²	10 Rp	12 Rp <small>angka 8 x angka 10</small>															
NJOP PBB			13 31.224.050 <small>angka 11 x angka 12</small>															
15 Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan 01 14 Harga Transaksi / Nilai Pasar Rp 31.224.050 16 Nomor Sertifikat																		
C PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) Dalam Rupiah																		
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B 13 dan B 14	1	▶ 31.224.050																
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2	▶ 60.000.000																
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶																
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶																
Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat	5	▶																
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶																
D Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq BPHTB MAP																		
<input type="checkbox"/> a. Perhitungan Wajib Pajak <input type="checkbox"/> b. STPD BPHTB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor Tanggal 17-03-2018 <input type="checkbox"/> c. Pengurangan dihitung sendiri karena : % Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 54 Tahun 2011 <input type="checkbox"/> d.																		
Jumlah Yang Disetor dengan Angka Dengan Huruf : MILIL Rp																		
*) Coret yg tidak perlu																		
Tgl WAJIB PAJAK PENYETOR Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	 Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN  Nama lengkap, stempel dan tanda tangan																
Hanya diisi oleh petugas DPPKAD	Nomor Dokumen NOP PBB baru																	

Lampiran 16. Fotokopi Kartu Identitas yang Bersangkutan



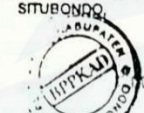

Lampiran 17. Fotocopy SPPT Tahun Terakhir

1620

PEMERINTAH KABUPATEN SITUBONDO
DINAS PENDAPATAN PERICHTA, KEUANGAN DAN ASET DAERAH

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG 411311
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2017 PEDESAAN

NOP: 35 12 070.003 014-0111 0 #627021701544835CA284503701#

LETAK OBJEK PAJAK		NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK		
BLOK 14 2 RT 000 RW 00 SUMBERKOLAK PANARUKAN SITUBONDO		SANIMA B SARIMA LANSAI RT 000 RW 00 SUMBERKOLAK SITUBONDO -NPWP: - - .000		
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER.M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI BANGUNAN	4 000	088	7.150	28.600.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				28.600.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				0
NJOP untuk penghitungan PBB =				28.600.000
Tarif Dasar Pengenaan Pajak PBB =				0,130
PBB yang Terhutang =				37.180
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)				37.180
TIGA PULUH TUJUH RIBU SERATUS DELAPAN PULUH RUPIAH				
TGL JATUH TEMPO 31 DES 2017		SITUBONDO, 03 JAN 2017		
TEMPAT PEMBAYARAN: BANK JATIM CABANG SITUBONDO		KEPALA DINAS		
		 Dr. H. IRAN MURNI, SETIAWAJIB, MM NIP. 126072312		
				

Lampiran 18. Fotokopi Akta Jual Beli dan Sertifikat Tanah Objek Pajak

BS 297367 DAFTAR ISIAN 206

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



SERTIPIKAT

HAK : Milik No. 00073

PROVINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTA : SITUBONDO

KECAMATAN : BANYUGLUGUR

DESA / KELURAHAN : LUBAWANG

DAFTAR ISIAN 307
No. 11573/2015
DAFTAR ISIAN 208
No. 4704/2015

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA
SITUBONDO

1	2	•	3	5	•	1	7	•	0	7	•	1	•	0	0	0	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Lampiran 19. Fotokopi STTS atau Bukti Pembayaran PBB

Informasi Pembayaran SPPT

NOP 35-12-070-003-014-0111-0
 ALAMAT OBYEK PAJAK BLOK 14 2
 KECAMATAN PANARUKAN
 DESA/KELURAHAN SUMBERKOLAK
 RT/RW 00000

TAHUN	NAMA WP	ALAMAT WP	LUAS BUMI/BANGUNAN	PBB POKOK (TIDAK TERMASUK DENDA)	DENDA	TGL PEMBAYARAN
1994	SANIMAH B SAHAMA	DK LANGAI	4.000/0	6.800	3.264	11-AGT-17
1995	SANIMAH B SAHAMA	DK LANGAI	4.000/0	9.800	4.704	11-AGT-17
1996	SANIMAH B SAHAMA	DK LANGAI	4.000/0	9.800	0	15-NOP-88
1997	SANIMAH B SAHAMA	DK LANGAI	4.000/0	9.800	4.704	11-AGT-17
1998	SANIMAH B SAHAMA	DK LANGAI	4.000/0	9.800	4.704	11-AGT-17
1999	SANIMAH B SAHAMA	DK LANGAI	4.000/0	9.800	4.704	11-AGT-17
2000	SANIMAH B SAHAMA	DK LANGAI	4.000/0	9.800	4.704	11-AGT-17
2001	SANIMA B SARIMA	DK LANGAI	4.000/0	14.000	6.720	11-AGT-17
2002	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	14.000	6.720	11-AGT-17
2003	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	14.000	6.720	11-AGT-17
2004	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	14.000	6.720	11-AGT-17
2005	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	14.000	6.720	11-AGT-17
2006	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	14.000	6.720	11-AGT-17
2007	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	20.000	9.600	11-AGT-17
2008	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	20.000	9.600	11-AGT-17
2009	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	20.000	9.600	11-AGT-17
2010	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	20.000	9.600	11-AGT-17
2011	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	20.000	9.600	11-AGT-17
2012	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	28.600	13.728	11-AGT-17
2013	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	28.600	13.728	11-AGT-17
2014	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	37.180	17.848	11-AGT-17
2015	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	37.180	15.816	11-AGT-17
2016	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	37.180	5.848	11-AGT-17
2017	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	37.180	0	11-AGT-17
2018	SANIMA B SARIMA	LANGAI	4.000/0	37.180	0	

Lampiran 20. Transkrip Wawancara

Nama Narasumber : Lutfi Zakaria, SH

Jabatan :Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak dan Retribusi Daerah

Hari dan Tanggal : Rabu, 04 April 2018

Jam : 07.00 – 08.30

Tempat :Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Situbondo

Topik :Prosedur Pemungutan, Tata Cara Validasi, dan Harga Transaksi

Pewawancara: Assalamualaikum bapak Lutfi, mohon maaf mengganggu pak, apa bisa minta waktunya sebentar pak untuk wawancara?

Narasumber: Waalaikumsalam, iya bisa. Silahkan ingin bertanya apa?

Pewawancara: saya ingin menanyakan pak sebenarnya sistem pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah itu sendiri apa pak?

Narasumber: kalau pemungutannya sendiri itu self assesment system, jadi Wajib Pajak menghitung dan mengisi sendiri SSPD BPHTBnya dan biasanya minta bantuan kepada PPAT yang ada di Kabupaten Situbondo. Tetapi BPHTB sendiri menurut saya menganut sistem campuran, karena BPPKAD juga ikut serta dalam memvalidasi dan menetapkan SSPDnya.

Pewawancara: berarti untuk sistem pemungutannya tetap self assesment system ya pak?

Narasumber: iya benar.

Pewawancara: nah untuk prosedur validasinya sendiri pak, saya melihat dalam perbup Kabupaten Situbondo itu dibayarkan dulu baru divalidasi pak. Kenapa di BPPKAD itu di validasi dulu baru WP membayarkan Pajak terutangnya pak?

Narasumber: jika di validasi dulu itu kecil kemungkinan untuk kurang bayar dan yang lainnya, makanya kantor kita tidak pernah menerbitkan SKBKB atau SKBKBT karena SSPD nya divalidasi dulu kebenarannya kemudian dibayarkan. Jadi sudah sesuai semua.

Pewawancara: apa ada hubungannya dengan penentuan harga transaksi pak?

Narasumber: iya. Jika harga transaksi yang dicantumkan di SSPD BPHTB itu tidak sesuai biasanya akan saya tolak. Jadi harga nya itu harus sesuai biasanya WP akan tanya ke Badan Pertanahan atau tim survey kami yang akan terjun ke lapangan langsung untuk ngecek harganya yang sesuai.

Lampiran 21. Dokumentasi Wawancara dengan narasumber

