



**MEKANISME PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN PADA BADAN PERTANAHAN JEMBER
(STUDI KASUS PROSEDUR PENDAFTARAN PENGAKUAN HAK ATAS
PEMBAGIAN HAK BERSAMA DARI WARIS)**

*The Mechanism of Imposition Tax of Land and Building at Jember Land Office
(Case Study on The Procedure of Inheritance and Heirs Registration)*

LAPORAN TUGAS AKHIR

Oleh :

**Uzlifatul Fauziyah
NIM 160903101031**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2019**



**MEKANISME PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA BADAN PERTANAHAN JEMBER
(STUDI KASUS PROSEDUR PENDAFTARAN PENGAKUAN HAK ATAS
PEMBAGIAN HAK BERSAMA DARI WARIS)**

LAPORAN TUGAS AKHIR

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

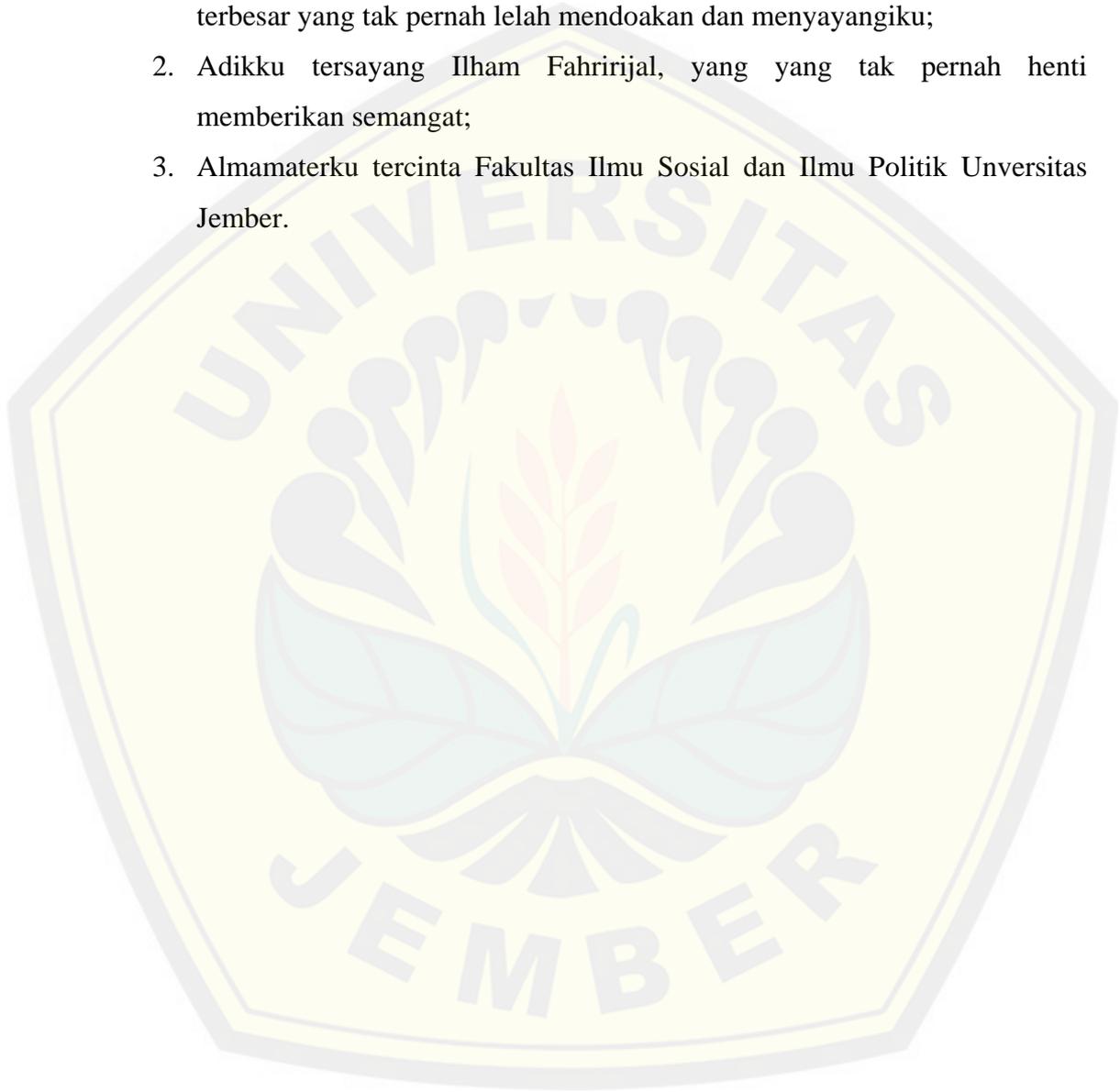
Oleh :
Uzlifatul Fauziyah
NIM 160903101031

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2019**

PERSEMBAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku, Ayah Zainal Hosin dan Ibu Siti Ismawiyah, motivator terbesar yang tak pernah lelah mendoakan dan menyayangiku;
2. Adikku tersayang Ilham Fahririjal, yang tak pernah henti memberikan semangat;
3. Almamaterku tercinta Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Unversitas Jember.



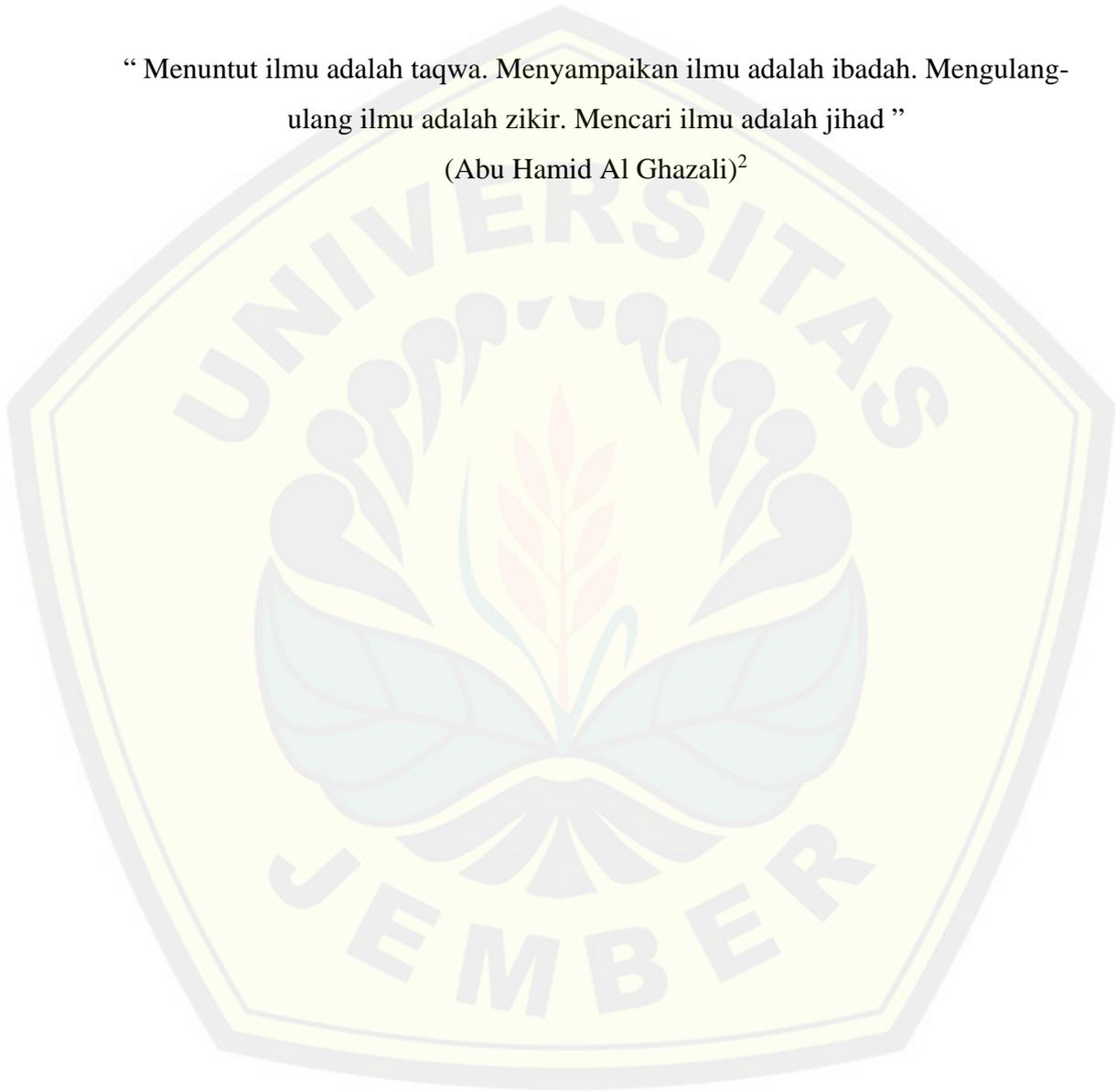
MOTO

“ ... dan aku belum pernah kecewa dalam berdoa kepada Engkau, Ya Tuhanku ”

(QS. Maryam:4)¹

“ Menuntut ilmu adalah taqwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ulang ilmu adalah zikir. Mencari ilmu adalah jihad ”

(Abu Hamid Al Ghazali)²



¹ Al Quran Terjemahan

² https://jagokata.com/kata-bijak/dari-abu_hamid-_al_ghazali.html [diakses 29 Mei 2019]

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Uzlifatul Fauziah

Nim : 160903101031

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah berjudul “Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris)” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada instansi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 23 Juli 2019
Yang Menyatakan

Uzlifatul Fauziah
NIM 160903101031

PERSETUJUAN

Laporan Tugas Akhir berjudul “Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris)” telah disetujui pada:

Hari, tanggal : Selasa, 23 Juli 2019

Tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Jember, 23 Juli 2019

Menyetujui
Dosen Pembimbing,

Rachmat Hidayat, S.Sos., MPA, PhD
NIP 198103222005011001

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir berjudul “Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris)” telah diuji dan disahkan:

Hari,tanggal : Selasa, 23 Juli 2019

Tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Tim Penguji:
Ketua,

Drs. Didik Eko Julianto, M.AB.
NIP 196107221989021001

Sekretaris

Anggota

Rachmat Hidayat, S.Sos., MPA, PhD
NIP 198103222005011001

Galih Wicaksono, S.E.,M.Si.,Akt
NIP 198603112015041001

Mengesahkan,
Penjabat Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember

Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.
NIP 196106081988021001

RINGKASAN

Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris); Uzlifatul Fauziah, 160903101031; 2019; 140 halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember.

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata dilaksanakan pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember, pada tanggal 4 Februari 2019 sampai 19 Maret 2019. Tujuan Praktek Kerja Nyata (PKN) adalah untuk mengetahui dan memahami Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pertanahan Jember serta Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris, yang di dalamnya mencakup syarat-syarat atau dokumen yang diperlukan dalam kegiatan pembagian hak bersama serta mengetahui kegiatan-kegiatan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. 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. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu pajak yang dikelola oleh Daerah. Sistem yang digunakan dalam pemungutan BPHTB adalah sistem *self assessment system* yaitu sistem pemenuhan kewajiban perpajakan di mana wajib pajak melaksanakan sendiri kewajiban perpajakannya. Namun sistem pemungutan *self assessment system* memungkinkan potensi adanya wajib pajak yang tidak melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan baik akibat dari kelalaian, kesengajaan atau mungkin ketidaktahuan para wajib pajak atas kewajiban perpajakannya, sehingga wajib pajak menggunakan sistem *withholding system* dimana yang melaksanakan kewajiban perpajakannya adalah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang meliputi; jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah dan/atau bangunan); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah; dan jaminan hukum atas hak-hak atas tanahnya. Kasus yang dibahas oleh penulis adalah pendaftaran pengakuan hak atas pembagian hak bersama yang berasal dari waris. Peristiwa ini terjadi apabila tanah dan/atau bangunan yang berasal dari warisan tersebut berada pada satu bidang tanah yang tidak terpisah-pisah, sedangkan ahli warisnya lebih dari satu orang. Maka untuk mendapatkan bukti kepemilikan tersebut ahli waris yang mendapat bagian tanah dan/atau bangunan harus mendaftarkan tanah dan/atau bangunan yang dimiliki pada Badan Pertanahan agar selanjutnya diproses dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah dan/atau bangunan akan menerima tanda bukti kepemilikan yaitu sertifikat. Sehingga dengan adanya sertifikat itu pemegang hak atas tanah dan/atau bangunan akan terjamin eksistensi haknya.

Dilaksanakan dengan Surat Tugas Nomor : 776/UN25.1.2/SP/2019, Program Studi Diploma III Perpajakan, Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember.

PRAKATA

Puji syukur kehadiran Allah STW. atas segala rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris)”. Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan ahli madya (A.Md) pada Prodi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Penyusunan Laporan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Dr. Akhmad Toha, M.Si, selaku ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Drs. Boedjiono, M.Si, selaku ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Galih Wicaksono, S.E., M.Si., Akt, selaku Dosen Pembimbing Akademik;
5. Dra. Dwi Windradini B.P., M.Si., selaku Dosen Supervisi;
6. Rachmat Hidayat, S.Sos., MPA, PhD, selaku Dosen Pembimbing;
7. Bapak dan ibu pengajar yang telah memberikan ilmunya demi kesuksesan penulis, serta seluruh staf yang telah membantu penulis dalam melaksanakan studi di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
8. Sugeng Muljosantoso, SH., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
9. Karyawan bagian Subseksi Pengadaan Tanah yang selalu membimbing dan membantu selama Praktek Kerja Nyata, serta seluruh karyawan dan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang telah banyak membantu dan memberi pembelajaran selama Praktek Kerja Nyata (PKN);

10. Keluarga besarku yang tak pernah henti mendoakan demi keberhasilan dan keberkahan penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata ini;
11. Dhevi Widyaningrum sahabat seperjuangan yang selalu ada dalam suka maupun duka selama menuntut ilmu di Universitas Jember;
12. Sumatra Squad, Gadisku, sahabat-sahabatku yang lain, serta teman-teman Diploma III Perpajakan angkatan 2016 yang selalu mengisi hari-hariku dan mensupport dalam penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata ini;
13. Seluruh Demisioner HIMADITA periode 2017, 2018 yang telah membantu selama studi dan terima kasih atas pengalaman dan kerjasamanya, semoga terus maju dan berkembang;
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mendukung dalam terselesaikannya penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata ini.

Penulis menyadari bahwa pembuatan Praktek Kerja Nyata ini masih memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan Laporan Praktek Kerja Nyata ini. Akhirnya penulis berharap, semoga Laporan Praktek Kerja Nyata ini dapat bermanfaat.

Jember, 23 Juli 2019

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	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan dan manfaat Praktek Kerja Nyata	7
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata	7
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Dasar-Dasar Perpajakan	9
2.1.1 Definisi Pajak	9
2.1.2 Fungsi Pajak	10
2.1.3 Syarat Pemungutan Pajak	10
2.1.4 Pengelompokan Pajak	12
2.1.5 Tata Cara Pemungutan Pajak	13
2.1.6 Tarif Pajak	16
2.2 Pajak Daerah	17
2.2.1 Pengertian Pajak Daerah	17

2.2.2	Jenis Pajak	18
2.2.3	Tata Cara Pembayaran dan Penagihan Pajak Daerah...	19
2.3	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	20
2.3.1	Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	20
2.3.2	Saat Berlakunya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi Pajak Daerah.....	20
2.3.3	Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	20
2.3.4	Objek Pajak BPHTB.....	21
2.3.5	Tidak Termasuk Objek Pajak BPHTB	23
2.3.6	Subjek Pajak dan Wajib Pajak BPHTB	23
2.3.7	Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	24
2.3.8	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).....	25
2.3.9	Tarif Pajak dan Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	25
2.3.10	Saat Terutangnya Pajak BPHTB	25
2.3.11	Tata Cara Pemungutan Pajak BPHTB	26
2.4	Pendaftaran Pengakuan Hak	28
2.4.1	Pengertian Pendaftaran Tanah	28
2.4.2	Objek Pendaftaran Tanah	28
2.4.3	Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	29
2.4.4	Jenis dan Tarif atas Penerimaan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional	29
BAB 3.	METODE PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA	31
3.1	Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	31
3.1.1	Lokasi Praktek Kerja Nyata.....	31
3.1.2	Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	31
3.2	Ruang Lingkup Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	31

3.2.1	Ruang Lingkup Kegiatan.....	31
3.2.2	Kegiatan yang Dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata.....	32
3.3	Jenis Dan Sumber Data.....	35
3.3.1	Jenis Data.....	35
3.3.2	Sumber Data	36
3.4	Metode Pengumpulan Data	36
BAB 4.	HASIL PELAKSANAAN KEGIATAN.....	37
4.1	Hasil Kegiatan Praktek Kerja Nyata.....	37
4.2	Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Peraturan Bupati Kabupaten Jember Nomor 5 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	37
4.3	Prosedur Pendaftaran Pengakuan Ha katas Pembagian Hak Bersama dari Waris Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	39
4.4	Temuan Dilapangan Terkait Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris)	42
4.4.1	Temuan Dilapangan Terkait Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember	42
4.4.2	Temuan Dilapangan Terkait Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari waris.....	45
BAB 5.	PENUTUP.....	48
5.1	Kesimpulan	48
5.2	Saran.....	48

DAFTAR PUSTAKA	50
LAMPIRAN-LAMPIRAN	52

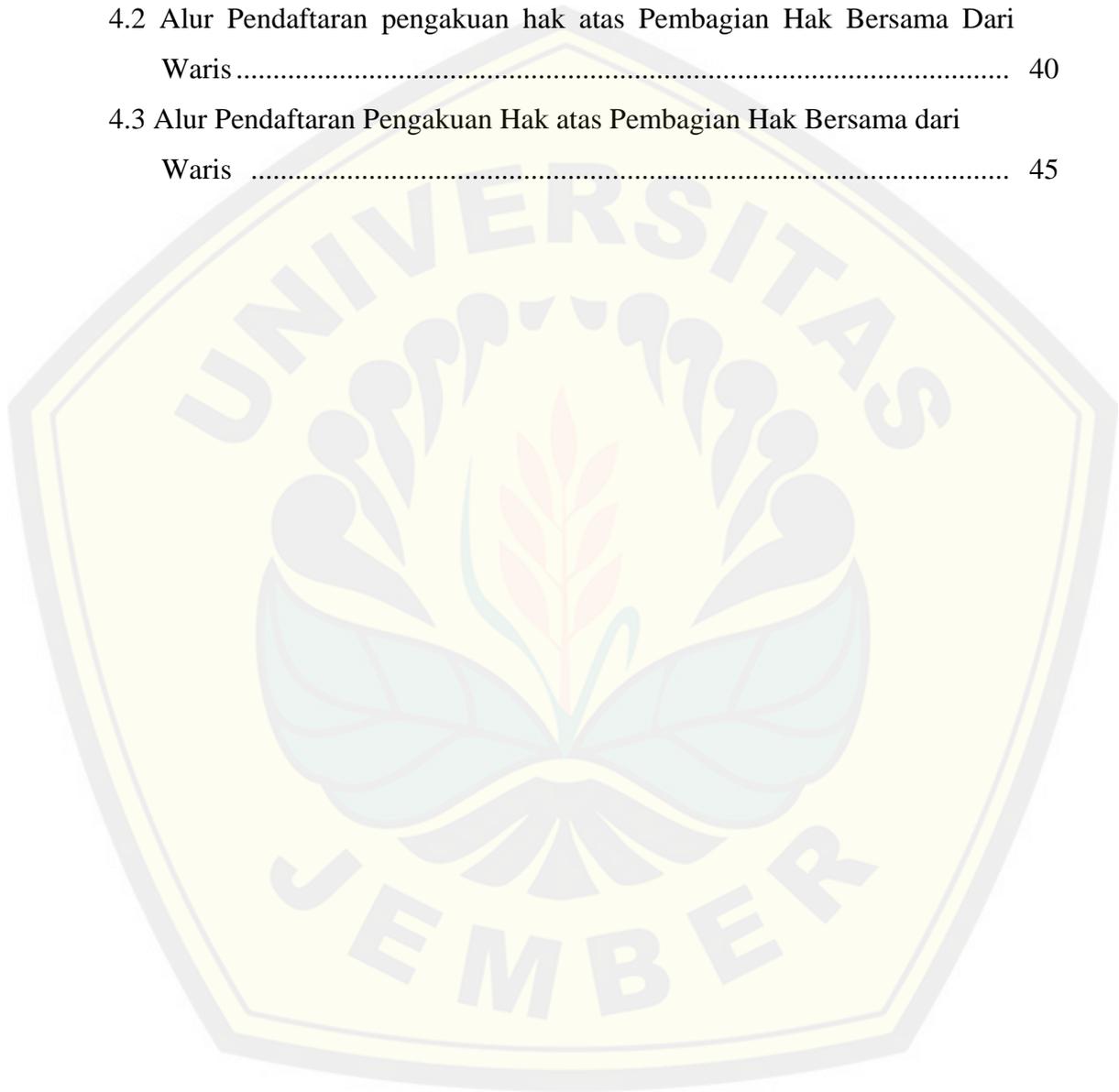


DAFTAR TABEL

	Halaman
1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Jember Tahun Anggaran 2017 – 2018	4
1.2 Target dan Realisasi Penerimaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali pada Badan Pertanahan Jember Tahun Anggaran 2017-2018.....	6
2.1 Tarif wajib pajak orang pribadi dalam negeri.....	17
3.1 Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata.....	31
3.2 Kegiatan yang Dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata	32

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
4.1 Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	38
4.2 Alur Pendaftaran pengakuan hak atas Pembagian Hak Bersama Dari Waris	40
4.3 Alur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris	45



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
1. Surat Permohonan Praktek Kerja Nyata	52
2. Surat Persetujuan Praktek Kerja Nyata	53
3. Surat Tugas Melaksanakan Praktek Kerja Nyata.....	54
4. Surat Tugas Dosen Supervisi	55
5. Surat Tugas Dosen Pembimbing Laporan Praktek Kerja Nyata	56
6. Daftar Konsultasi/Bimbingan Laporan PKN	57
7. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata.....	58
8. Logbook Kegiatan Praktek Kerja Nyata	59
9. Lembar Nilai Praktek Kerja Nyata.....	60
10. Lampiran Draf Wawancara	61
11. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB Waris	63
12. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB Pembagian Hak Bersama	64
13. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan.....	65
14. Form Pendaftaran Pengakuan Hak/Penegasan Konversi	66
15. Form Permohonan Pengukuran.....	76
16. Akta Pembagian Hak Bersama	81
17. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.....	92
18. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	101
19. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	108
20. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.....	123
21. Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	126

22. Peraturan Bupati Jember Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 129
23. Salinan Bupati Jember Nomor 45 Tahun 2013 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 134



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah dan memenuhi kebutuhan Negara guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia, serta melaksanakan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, membutuhkan sumber penerimaan untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Sumber penerimaan tersebut salah satunya berasal dari pendapatan negara. Pendapatan Negara sendiri terdiri dari beberapa sumber, antar lain Penerimaan Perpajakan, Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan Hibah. Penerimaan pajak setiap tahunnya terus meningkat dan memberikan kontribusi signifikan terhadap penerimaan Negara. Penerimaan perpajakan tahun 2018 sebesar Rp1.618,1 triliun meningkat 10% dari penerimaan perpajakan tahun 2017. Untuk mendukung upaya optimalisasi penerimaan Negara, pemerintah melakukan berbagai upaya penguatan reformasi di bidang perpajakan. Reformasi perpajakan menyangkut berbagai hal seperti peraturan, sistem, institusi dan administrasi. (<https://www.kemenkeu.go.id/apbn2018> diakses 18 Maret 2019).

Pajak menurut Prof. Dr, Rochmat Soemitro, S.H., (dalam Mardiasmo, 2016:3) adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan Negara untuk kepentingan bersama harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat akan kewajibannya membayar pajak.

Pajak menurut pemungutnya ada 2, yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Sedangkan pajak daerah yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah (Halim 2017:5). Ada beberapa jenis pajak yang ada di Indonesia antara lain Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, penerimaan cukai, maupun pajak-pajak lainnya. Direktorat Jenderal Pajak (fiskus) melakukan ekstensifikasi dan intensifikasi penerimaan pajak untuk meningkatkan penerimaan pajak.

Pajak daerah terbagi menjadi dua, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten atau kota (Wicaksono dan Pamungkas, 2017). Pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, meliputi 5 (lima) jenis pajak provinsi dan 11 (sebelas) jenis pajak kabupaten/kota. Pajak provinsi terdiri dari : pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Untuk kabupaten/kota terdiri dari : pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam laporan ini lebih ditekankan kepada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Puspita dan Wicaksono, 2017)

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 disebutkan bahwa Pemerintah Daerah memiliki Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berasal dari Hasil Pajak Daerah, Hasil Retribusi, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan, Hasil Perusahaan Milik Daerah, dan lain-lain. Dengan adanya otonomi daerah maka pemerintah daerah berupaya meningkatkan pendapatan daerah melalui sektor Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemerintah daerah harus mengoptimalkan potensi yang ada di daerahnya dengan cara meningkatkan pelayanan kepada masyarakat agar masyarakat sadar akan pentingnya membayar

pajak. Pendapatan asli daerah diharapkan dapat menjadi sumber pembiayaan pembangunan daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut, di mana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan. Dalam pemanfaatannya tanah dan bangunan merupakan kebutuhan dasar manusia sebagai papan dan lahan usaha, juga merupakan investasi yang sangat menguntungkan karena nilai jual tanah dan bangunan yang semakin lama semakin mahal. Dengan demikian, warga Indonesia yang memperoleh keuntungan dari hak atas tanah dan bangunan harus menyerahkan sebagian keuntungan ekonomis yang diperolehnya kepada Negara untuk menambah pendapatan Negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada awalnya tergolong pajak pusat, akan tetapi pemerintah pusat mengalihkan kepada daerah kabupaten/kota. Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah merupakan suatu tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Setelah pengalihan tersebut, pendapatan daerah dari sektor pajak BPHTB mengalami peningkatan, karena daerah diberi kewenangan penuh untuk mengelola pajak BPHTB. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Bupati Jember Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pajak Daerah termasuk dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) sehingga pengelolaan dan pemanfaatannya dapat memberikan dampak terhadap pertumbuhan daerah. Berdasarkan kebijakan otonomi daerah, setiap daerah kabupaten/kota mempunyai hak untuk mengelola dan mengatur potensi pajak daerahnya sendiri baik dari segi pelayanan, pemungutan dan penerimaan pajaknya. Salah satu cara mengatur potensi pajak daerah yaitu dengan cara menetapkan target penerimaan terhadap pajak yang akan dipungut tiap tahun. Dengan adanya target diharapkan petugas pajak (fiskus) ataupun pemerintah daerah dapat terpacu untuk memenuhi target dan merealisasikan dari yang telah ditetapkan

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Jember Tahun Anggaran 2017-2018

No	Jenis Pendapatan	Tahun 2017		Tahun 2018	
		Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
1.	Hotel	5.000.000.000	4.613.957.568	5.000.000.000	4.851.803.697
2.	Restoran	9.500.000.000	12.107.319.248	12.500.000.000	15.472.452.131
3.	Hiburan	1.500.000.000	1.383.660.856	2.000.000.000	2.475.721.599
4.	Reklame	4.265.000.000	1.461.449.198	4.265.000.000	3.002.136.729
5.	Penerangan Jalan	59.750.000.000	66.154.309.866	71.700.000.000	72.555.517.643
6.	Parkir	750.000.000	975.086.894	1.300.000.000	1.380.700.479
7.	Air Tanah	475.000.000	491.974.894	400.000.000	425.534.552
8.	Mineral Bukan Logan dan Batuan	596.061.620	906.200.834	150.000.000	281.950.209
9.	PBB-P2	50.503.000.000	36.474.171.679	50.503.000.000	37.520.380.524
10.	BPHTB	28.500.000.000	35.832.359.363	37.000.000.000	44.017.372.109

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, 2019

Berdasarkan tabel 1.1 diatas dapat dilihat bahwa pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berada di peringkat ke dua yang berarti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap penerimaan daerah, mengingat setiap orang pribadi maupun badan memerlukan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan baik hak milik, hak

guna usaha, hak pengelolaan maupun hak-hak lainnya serta banyaknya kegiatan pengakuan hak maupun peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tinggi di seluruh wilayah kabupaten/kota yang ada di Indonesia.

Dalam Undang-Undang BPHTB Nomor 20 tahun 2000 perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 pasal 10 ayat 1 disebutkan bahwa sistem yang digunakan dalam pemungutan BPHTB menganut sistem *self assessment system* yaitu sistem pemenuhan kewajiban perpajakan di mana wajib pajak melaksanakan sendiri kewajiban perpajakannya (menghitung, memungut, menyetor, dan melapor) sesuai dengan data dan informasi yang ada wajib pajak serta berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Pemerintah dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak (fiskus), sesuai dengan fungsinya berkewajiban melaksanakan pembinaan, pelayanan, pengawasan, dan penerapan sanksi perpajakan terhadap wajib pajak berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang telah ditetapkan. Sistem pemungutan *self assessment system* memungkinkan potensi adanya wajib pajak yang tidak melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan baik akibat dari kelalaian, kesengajaan atau mungkin ketidaktahuan para wajib pajak atas kewajiban perpajakannya, sehingga wajib pajak menggunakan sistem *withholding system* dimana yang melaksanakan kewajiban perpajakannya adalah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi; jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas

tanah dan/atau bangunan); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah; dan jaminan hukum atas hak-hak atas tanahnya. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah dan/atau bangunan akan menerima tanda bukti kepemilikan yaitu sertifikat. Sehingga dengan adanya sertifikat itu pemegang hak atas tanah dan/atau bangunan akan terjamin eksistensi haknya.

Tabel 1.2 Target dan Realisasi Penerimaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali pada Badan Pertanahan Jember Tahun Anggaran 2017-2018

No	Jenis Penerimaan	2017		2018	
		Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
1.	Penerimaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali	31.000.000	102.804.800	278.924.000	2.858.424.634

Sumber : Badan Pertanahan Kabupaten Jember, 2019

Berdasarkan tabel 1.2 dapat dilihat bahwa penerimaan pendaftaran tanah pertama kali selalu meningkat setiap tahunnya dan bahkan melebihi target yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Jember. Dengan meningkatnya penerimaan menunjukkan bahwa semakin banyak bidang tanah yang telah bersertifikat atau telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional.

Pengakuan hak yaitu permohonan pembuatan sertifikat hak atas tanah dan bangunan pertama kali yang berasal dari tanah milik adat yang diajukan oleh pemegang hak milik tersebut ke Kantor Pertanahan. Permohonan pengakuan hak bertujuan untuk memperoleh jaminan hukum dan juga merupakan bentuk kesadaran hukum para pemilik tanah dan/atau bangunan. Kasus yang dibahas oleh penulis adalah pendaftaran pengakuan hak atas pembagian hak bersama yang berasal dari waris. Peristiwa ini terjadi apabila tanah dan/atau bangunan yang berasal dari warisan tersebut berada pada satu bidang tanah yang tidak terpisahkan, sedangkan ahli warisnya lebih dari satu orang. Maka untuk mendapatkan bukti kepemilikan tersebut ahli waris yang mendapat bagian tanah dan/atau bangunan harus mendaftarkan tanah dan/atau bangunan yang dimiliki pada Badan

Pertanahan agar selanjutnya diproses dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Prosedur menurut Irra Crisyani (2011:143) adalah tata cara kerja yaitu rangkaian tindakan, langkah atau perbuatan yang harus dilakukan oleh seseorang dan merupakan cara tetap untuk dapat mencapai tahap tertentu dalam hubungan mencapai tujuan akhir. Prosedur pendaftaran pengakuan hak atas pembagian hak bersama dari waris merupakan bentuk tindakan, langkah atau perbuatan yang dilakukan untuk mendapatkan hak miliknya yaitu berupa sertifikat tanah.

Penulis tertarik mengambil Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memberikan kontribusi cukup besar terhadap pendapatan daerah. Sehingga penulis memilih Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai tempat Praktek Kerja Nyata karena ingin lebih mendalami bagaimana “**Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas dan data yang di peroleh selama praktek kerja nyata di Kantor Pertanahan kabupaten Jember, maka rumusan masalahnya adalah : Bagaimana Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris?.

1.3 Tujuan dan Manfaat Laporan Praktek Kerja Nyata

1.3.1 Tujuan Laporan Praktek Kerja Nyata

Adapun tujuan Laporan Praktek Kerja Nyata adalah untuk mengetahui Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris.

1.3.2 Manfaat Laporan Praktek Kerja Nyata

a. Bagi Mahasiswa

Untuk mengetahui revelasi antara teori-teori yang telah didapat selama diperkuliahan mengenai makanisme pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan prosedur pendaftaran pengakuan hak atas pembagian hak bersama dari waris dengan prakteknya secara nyata di dunia kerja.

b. Bagi Universitas Jember

Menambah relasi dan memungkinkan adanya hubungan kerja sama antara pihak universitas maupun fakultas dengan instansi atau perusahaan tempat mahasiswa melakukan Praktek Kerja Nyata (PKN). Selain itu juga menjadi sarana promosi bagi Universitas Jember maupun bagi Fakultas terutama Program Studi Diploma Tiga Perpajakan.

c. Bagi Badan Pertanahan Nasional Jember

Mengetahui mutu pendidikan di Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik melalui kinerja yang diperlihatkan oleh mahasiswa yang melakukan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN). Instansi juga akan mendapatkan masukan tentang perpajakan melalui mahasiswa yang melakukan Praktek Kerja Nyata (PKN).

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Dasar-Dasar Perpajakan

Pajak adalah iuran rakyat kepada Negara yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tanpa jasa timbal balik secara langsung untuk kepentingan bersama. Berikut penulis akan membahas beberapa konsep-konsep pajak secara umum dan juga beberapa konsep pajak daerah. Dimana pajak daerah berkaitan dengan judul yang penulis angkat yaitu “Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris)”.

2.1.1 Definisi Pajak

Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sedangkan pajak menurut Prof. Dr, Rochmat Soemitro, S.H., (dalam Mardiasmo, 2016:3) adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

- a. Iuran dari rakyat kepada Negara.

Yang berhak memungut pajak hanyalah Negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

b. Berdasarkan Undang-Undang.

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

c. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat di tunjuk. Dalam pembayarannya pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

d. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada Negara yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tanpa jasa timbal balik secara langsung untuk kepentingan bersama.

2.1.2 Fungsi Pajak

Menurut Resmi (2016:3) ada dua fungsi pajak, yaitu :

a. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi *budgetair*, artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan. Contohnya dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

b. Fungsi *Regulerend* (Pengatur)

Pajak mempunyai fungsi pengatur, artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi serta mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan. Contohnya dikenakan pajak yang tinggi terhadap minuman keras, sehingga konsumsi minuman keras dapat ditekan, demikian pula terhadap barang mewah.

2.1.3 Syarat Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2016: 4), 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 maupun pelaksanaan pemungutan pajak harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Pengadilan 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 produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

d. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus lebih rendah dari hasil pemungutannya.

e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

Contoh :

- 1) Bea Materai disederhanakan dari 167 macam tarif menjadi 2 tarif;
- 2) Tarif PPN yang beragam disederhanakan menjadi hanya satu tarif, yaitu 10%;
- 3) Pajak perseroan untuk badan dan pajak pendapatan untuk perseorangan disederhanakan menjadi pajak penghasilan (PPh) yang berlaku bagi badan maupun perseorangan (orang pribadi).

2.1.4 Pengelompokan Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:7) dalam bukunya pembagian pajak dibagi berdasarkan golongan, sifat, dan lembaga pemungutnya, adalah sebagai berikut :

a. Menurut Golongannya

1) Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Penghasilan.

2) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai.

b. Menurut sifatnya

1) Pajak subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh : Pajak Penghasilan.

2) Pajak objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memerhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

c. Menurut lembaga pemungutnya

1) Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.

Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Barang Mewah dan Bea Materai

2) Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak daerah terdiri atas :

a) Pajak Provinsi

Contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan bakar Kendaraan Bermotor.

b) Pajak Kabupaten/Kota

Contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

2.1.5 Tata Cara Pemungutan Pajak

a. Stelsel pajak

Menurut Resmi (2016:9) pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel, yaitu :

1) Stelsel nyata (riil stelsel)

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada objek yang sesungguhnya terjadi. Oleh karena itu, pemungutan pajaknya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yaitu setelah semua penghasilan yang sesungguhnya dalam satu tahun pajak diketahui. Kelebihan stelsel nyata adalah penghitungan pajak didasarkan pada penghasilan yang sesungguhnya sehingga lebih akurat dan realistis. Kekurangan stelsel nyata adalah pajak baru dapat diketahui pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

2) Stelsel anggapan (fiktif stelsel)

Stelses ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Sebagai contoh, penghasilan satu tahun dianggap sama dengan penghasilan tahun sebelumnya, sehingga pajak yang terutang pada satu tahun juga dianggap sama dengan pajak yang terutang tahun sebelumnya. Dengan stelsel ini, berarti besarnya pajak yang terutang pada tahun berjalan sudah dapat ditetapkan atau diketahui pada awal tahun yang bersangkutan. Kelebihan stelsel fiktif adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu sampai akhir tahun. Kekurangannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasar pada keadaan yang sesungguhnya sehingga penentuan pajak menjadi tidak akurat.

3) Stelsel campuran

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan keadaan yang

sesungguhnya. Jika besarnya pajak berdasar keadaan sesungguhnya lebih besar daripada besarnya pajak menurut anggapan, wajib pajak harus membayar kekurangan tersebut. Sebaliknya, jika besarnya pajak sesungguhnya lebih kecil dari besarnya pajak menurut anggapan, kelebihan tersebut dapat diminta kembali (restitusi) ataupun dikompensasikan pada tahun-tahun berikutnya, setelah diperhitungkan dengan utang pajak lain.

b. Asas Pemungutan Pajak

Menurut Resmi (2016:10) terdapat tiga asas pemungutan pajak, yaitu :

1) Asas Domisili (asas tempat tinggal)

Asas ini menyatakan bahwa Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya baik penghasilan yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Setiap wajib pajak yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Indonesia (wajib pajak dalam negeri) dikenakan pajak atas seluruh penghasilan yang diperolehnya baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia.

2) Asas Sumber

Asas ini menyatakan bahwa Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak. Setiap orang yang memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak atas penghasilan yang diperolehnya tadi.

3) Asas Kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara. Misalnya, pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan atas setiap orang asing yang bukan kebangsaan Indonesia, tetapi bertempat tinggal di Indonesia.

c. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Resmi (2016:11), dalam pemungutan pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu :

1) *Official Assessment System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada ditangan para aparatur perpajakan. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada aparatur perpajakan (peran dominan ada pada aparatur perpajakan).

Contoh pemungutan pajak yang menggunakan *official Assessment System* adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

2) *Self Assessment System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada di tangan wajib pajak. Oleh karena itu wajib pajak diberi kepercayaan untuk :

- a. Menghitung sendiri pajak yang terutang;
- b. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang;
- c. Membayar sendiri pajak yang terutang;
- d. Melaporkan sendiri pajak yang terutang; dan
- e. Mempertanggungjawabkan pajak yang terutang.

Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada wajib pajak sendiri (peranan dominan ada pada wajib pajak).

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Contoh pemungutan pajak yang menggunakan *Self Assessment System* adalah Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai.

3) *Withholding System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Penunjukkan pihak ketiga dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, keputusan presiden dan peraturan lainnya untuk memotong serta memungut pajak, menyetor pajak dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan uang tersedia. Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk.

Contoh pemungutan pajak yang menggunakan *Withholding System* adalah PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, PPh Pasal 26, PPh Pasal 4 ayat (2).

2.1.6 Tarif Pajak

Ada 4 tarif pajak menurut Mardiasmo (2016:11), antara lain :

a. Tarif sebanding/proporsional

Tarif berupa presentase yang tetap, terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proporsional terhadap besarnya nilai yang dikenai pajak.

Contoh : untuk penyerahan Barang Kena Pajak di dalam daerah pabean akan dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%.

b. Tarif tetap

Tarif berupa jumlah yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap.

Contoh : besarnya tariff Bea Materai untuk cek dan bilyet giro dengan nilai nominal berapapun adalah Rp. 3.000,00.

c. Tarif progresif

Presentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.

Tabel 2.1 Tarif wajib pajak orang pribadi dalam negeri

Lapisan Penghasilan Kena Pajak	Tarif Pajak
Sampai dengan Rp. 50.000.000,00	5%
Di atas Rp. 50.000.000,00 s.d Rp. 250.000.000,00	15%
Di atas Rp. 250.000.000,00 s.d Rp. 500.000.000,00	25%
Di atas Rp. 500.000.000,00	30%

Sumber : Mardiasmo (2016:178)

Menurut kenaikan presentase tarifnya, tariff progresif dibagi :

- a. Tarif progresif progresif : kenaikan presentase semakin besar.
- b. Tarif progresif tetap : kenaikan presentase tetap.
- c. Tarif progresif degresif : kenaikan presentase semakin kecil.
- d. Tarif degresif

Presentase tarif yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenai Pajak semakin besar.

2.2 Pajak Daerah

2.2.1 Pengertian Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Beberapa pengertian atau istilah yang terkait dengan Pajak Daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, antara lain :

- a. Daerah Otonom, selanjutnya disebut Daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan

imbangan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

- c. Badan, adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dan pension, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi social politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
- d. Subjek pajak, adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
- e. Wajib pajak, adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

2.2.2 Jenis Pajak

Pajak Daerah dibagi menjadi 2 bagian sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 2 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu :

- a. Pajak Provinsi, terdiri dari :
 - 1) Pajak Kendaraan Bermotor;
 - 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - 4) Pajak Air Permukaan; dan
 - 5) Pajak Rokok.
- b. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari :
 - 1) Pajak Hotel;
 - 2) Pajak Restoran;
 - 3) Pajak Hiburan;

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

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

2.2.3 Tata Cara Pembayaran dan Penagihan Pajak Daerah

Tata cara pembayaran dan penagihan pajak daerah menurut Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 adalah :

- 1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak, dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
- 2) SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, surat kwputusan 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 lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- 3) 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 25 (dua persen) perbulan.
- 4) Pajak yang terutang dibayar ke kas umum daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh bupati.

- 5) Wajib pajak yang telah memenuhi kewajiban perpajakan diberikan bukti pembayaran atau penyetoran pajak berupa SSPD.

2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.3.1 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 :

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- b. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan ;
- c. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia di bidang pertanahan dan bangunan.

Jadi Bea Perolehan Hak atas dan/atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

2.3.2 Saat Berlakunya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi Pajak Daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sepenuhnya dialihkan ke kabupaten/kota mulai tanggal 1 Januari 2011, sehingga Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB stdd Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-Undang Pajak Dearah dan Retribusi Daerah (PDRD).

2.3.3 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- c. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;
- d. Peraturan Bupati Kabupaten Jember Nomor 5 Tahun 2014 perubahan dari Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.3.4 Objek Pajak BPHTB

Objek BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, meliputi :

- a. Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- b. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal (1) meliputi :
 - 1) Pemindahan hak karena :
 - a) Jual-beli;
 - b) Tukar-menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Hibah wasiat;
 - e) Waris;
 - f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h) Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j) Penggabungan usaha;
 - k) Peleburan usaha;
 - l) Pemekaran usaha;
 - m) Hadiah.
 - 2) Pemberian hak baru karena :
 - a) Kelanjutan pelapasan hak;

b) Di luar pelepasan hak.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Hak atas Tanah dan Bangunan, terdiri dari:

- a. Hak milik, turun temurun dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah;
- b. Hak guna usaha, hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh prundang-undangan yang berlaku;
- c. Hak guna bangunan, hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang.
- d. Hak pakai, 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 memberinya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Hak milik atas satuan rumah susun, hak milik atas yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan ruamh susun meliputi juga ha katas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan;
- f. Hak pengelolaan, hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagaimana dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan

bagian-bagian dari tanah tersebut pada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Dalam kasus yang penulis angkat mengenai Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Jember dengan menghususkan pada Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris, berkaitan dengan Hak Milik yaitu hak yang dapat dimiliki dengan cara turun temurun dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah;

2.3.5 Tidak Termasuk Objek Pajak BPHTB

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB menurut mardiasmo (2016:415) adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. Perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan usaha 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;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.3.6 Subjek Pajak dan Wajib Pajak BPHTB

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB bahwa subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sementara itu yang ditetapkan menjadi wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Hal ini berarti pada pengenaan BPHTB, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri atau orang pribadi yang sama.

2.3.7 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dasar pengenaan BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Pasal 6 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB, yaitu:

- a. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak;
- b. Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal ini :
 - 1) Jual beli adalah harga transaksi;
 - 2) Tukar menukar adalah nilai pasar;
 - 3) Hibah adalah nilai pasar;
 - 4) Hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - 5) Waris adalah nilai pasar;
 - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah nilai pasar;
 - 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - 9) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - 10) Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - 11) Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - 12) Peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - 13) Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - 14) Hadiah adalah nilai pasar;
 - 15) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

2.3.8 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

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 adalah ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 untuk setiap wajib pajak (PERDA Jember Nomor 3 Tahun 2011);
- b. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (PERDA Jember Nomor 3 Tahun 2011);
- c. Jika nilai perolehan pajak kurang dari nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak, maka nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak adalah nihil.

2.3.9 Tarif Pajak dan Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pada Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 pasal 82 tentang tarif pajak yang dikenakan atas objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 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 dengan formulasi sebagai berikut :

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

2.3.10 Saat Terutangnya Pajak BPHTB

Saat yang menentukan terutangnya dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Pasal 9 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB adalah :

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk :
 - a. Jual-beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah wasiat;
 - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - g. Penggabungan usaha;
 - h. Peleburan usaha;
 - i. Pemekaran usaha;
 - j. Hadiah.
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang;
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk : putusan hakim;
4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk : hibah wasiat dan waris;
5. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk :
 - a. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - b. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak dengan menggunakan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah).

2.3.11 Tata Cara Pemungutan Pajak BPHTB

Peraturan Bupati Jember Nomor 5 Tahun 2014 perubahan dari Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 Bab 6 Tata Cara Pemungutan Pajak BPHTB diawali dengan Pengurusan Akta Pindahan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, dan Pembayaran BPHTB :

- a. Pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan
 - 1) Wajib pajak mengurus akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala Kantor yang membidangi lelang Negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 2) PPAT atau Kepala Kantor yang membidangi lelang Negara melakukan penelitian atas objek pajak yang akan dialihkan.
- b. Pengisian SSPD BPHTB

SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak, Notaris/PPAT/PPATS/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Urusan Piutang dan Lelang Negara/Pejabat Lelang. SSPD BPHTB merupakan alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB terutang dan sekaligus berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) yang disampaikan kepada Kepala Dinas Pendapatan atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.
- c. Tempat Pembayaran BPHTB dilakukan oleh wajib pajak pada Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan atau pada Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk. Pembayaran BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum :
 - 1) Ditandatanganinya akta, dalam hal perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah wasiat sejak pemilik/penghibah meninggal dunia, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usahan, atau hadiah;
 - 2) Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten, dalam hal perolehan hak karena pelaksanaan putusan hakim atau waris;
 - 3) Diterbitkannya surat keputusan pemberian hak atas tanah, dalam hal perolehan hak atas tanah karena penetapan hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atau diluar pelepasan hak.

- 4) Risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor urusan piutang dan lelang Negara/Pejabat Lelang dalam hal perolehan hak karena lelang.

2.4 Pendaftaran Pengakuan Hak

2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2.4.2 Objek Pendaftaran Tanah

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan obyek pendaftaran tanah meliputi :

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

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

2.4.3 Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1977, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.4.4 Jenis dan Tarif atas Penerimaan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

a. Jenis Penerimaan Bukan Pajak

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Pasal 15, jenis penerimaan bukan pajak yang berasal dari pelayanan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasa 1 huruf e meliputi :

- 1) Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali; dan
 - 2) Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.
- #### b. Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah
- 1) Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a berupa Pelayanan Pendaftaran :
 - a) Keputusan Perpanjangan Hak atas Tanah untuk Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dan

- b) Keputusan Pembaruan Hak atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu;

Dihitung berdasarkan rumus:

$$T = (2\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. 100.000,00}$$

- 2) Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa pelayanan pendaftaram Pemindahan Peralihan Hak atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus :

$$T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. 50.000,00}$$

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 Pertanahan Kabupaten Jember, Jl. KH. Siddiq NO. 55, Jember pada bagian Subseksi Pengadaan Tanah.

3.1.2 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Jadwal pelaksanaan Praktek Kerja Nyata sesuai dengan surat tugas Nomor 776/UN25.1.2/SP/2019 yang dimulai tanggal 04 Februari sampai dengan 19 Maret 2019 (30 hari kerja) di Badan Pertanahan Kabupaten Jember.

Adapun Kegiatan Praktek Kerja Nyata ini dilaksanakan sesuai dengan jam kerja di Badan Pertanahan Kabupaten Jember yaitu ;

Tabel 3.1 Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata

Hari Kerja	Jam Kerja	Istirahat
Senin s.d. Kamis	07.30 – 16.00 WIB	12.00 – 13.00 WIB
Jumat	07.30 – 16.00 WIB	11.30 – 13.00 WIB
Sabtu dan Minggu	Libur	Libur

Sumber : Badan Pertanahan Kabupaten Jember, 2019

Selain itu pada selasa dilaksanakan apel rutin pukul 07.30 WIB – selesai, dan pada hari jumat dilaksanakan senam rutin pada 07.30 – selesai yang kemudian dilanjutkan dengan kegiatan kerja hingga pukul 16.00 WIB.

3.2 Ruang Lingkup Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

3.2.1 Ruang Lingkup Kegiatan

Dalam kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN), penulis akan membuat Laporan Tugas Akhir dengan judul Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan menghususkan pada Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris. Penulis ditempatkan

pada bagian yang berkaitan dengan judul tersebut yaitu pada bagian Subseksi Pengadaan tanah.

Selama melaksanakan Praktek Kerja Nyata (PKN), penulis melaksanakan beberapa kegiatan yang tidak lepas dari bidang perpajakan pada Badan Pertanahan jember seperti pembuatan email baru untuk pelaporan SPT Tahunan orang pribadi, kemudian juga mendampingi karyawan untuk pelaporan Surat Pemberitahuan (SPT) melalui e-filling, membantu mengarahkan pemohon pendaftaran tanah yang belum melengkapi persyaratannya seperti pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sehingga penulis dapat berinteraksi secara langsung dengan wajib pajak.

3.2.2 Kegiatan yang Dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata

Beberapa kegiatan yang dilakukan selama pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dapat dilihat pada tabel 3.2 berikut.

Tabel 3.2 Kegiatan yang Dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata

No	Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Penanggung Jawab
(a)	(b)	(c)	(d)
1.	Senin, 4 Februari 2019	1. Diterima Di kantor Pertanahan Jember; 2. Penempatan dibagian Subseksi Pengadaan Tanah; 3. Perkenalan dengan pegawai Kantor Pertanahan Jember;	1. Bpk. Joko Mursito 2. Bpk. Joko Siswoyo
2.	Rabu, 6 Februari 2019	Mengecek kelengkapan berkas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kecamatan Kalisat	Bpk. Joko Siswoyo
3.	Kamis, 7 Februari 2019	1. Mengecek kelengkapan berkas PTSL Kecamatan kalisat 2. Membantu pemohon mengecek Nilai Zona Tanah dan menginput ke excel	Bpk. Joko Siswoyo Ibu Rikha
4.	Jumat,8 Februari 2019	1. Senam pagi rutin 2. Menjahit sertifikat Tanah	Ibu Fita

(a)	(b)	(c)	(d)
5.	Senin, 11 Februari 2019	Menjahit sertifikat, menulis nomor sertifikat, menyetempel sertifikat	Ibu Fita
6.	Selasa, 12 Februari 2019	1. Apel pagi rutin 2. Mengisi risalah penelitian yuridis dan penetapan batas pada berkas pemohon	Ibu Fita
7.	Rabu, 13 Februari 2019	Mengisi risalah penelitian yuridis dan penetapan batas pada berkas pemohon	Ibu Fita
8.	Kamis, 14 Februari 2019	1. Mengisi daftar pemohon konversi hak atau pengakuan hak; 2. Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara pemeriksaan lapang pada konversi hak /pengakuan hak	Ibu Fita
9.	Jumat, 15 Februari 2019	1. Senam pagi rutin 2. Menstempel sertifikat Tanah 3. Melakukan wawancara tentang tata cara permohonan pengakuan hak	Ibu Fita Bpk. Siswono
10.	Senin, 18 Februari 2019	Sakit	-
11.	Selasa, 19 Februari 2019	1. Apel pagi rutin 2. Mengecek kelengkapan berkas PTSL Kecamatan Ledokombo	Bpk. Joko Siswoyo
12.	Rabu, 20 Februari 2019	Mengecek kelengkapan berkas PTSL Kecamatan Ledokombo	Bpk. Joko Siswoyo
13.	Kamis, 21 Februari 2019	Menjahit sertifikat, menulis nomor sertifikat, menyetempel sertifikat	Ibu Fita
14.	Jumat, 22 Februari 2019	1. Senam pagi rutin 2. Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara pemeriksaan lapang pada konversi hak/pengakuan hak	Ibu Fita
15.	Senin, 25 Februari 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara pemeriksaan lapang pada konversi hak/pengakuan hak	Ibu Fita

(a)	(b)	(c)	(d)
16.	Selasa, 26 Februari 2019	1. Apel pagi rutin 2. Memeriksa kelengkapan berkas permohonan PTSL kecamatan Wuluhan	Ibu Irma
17.	Rabu, 27 Februari 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara pemeriksaan lapang pada berkas konversi hak atau pengakuan hak	Ibu Irma
18.	Kamis, 28 Februari 2019	Sakit	-
19.	Jumat, 1 Maret 2019	Sakit	-
20.	Senin, 4 Maret 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksaan tanah A dan berita acara pemeriksaan lapang pada berkas konversi hak atau pengakuan hak;	Ibu Fita
21.	Selasa, 5 Maret 2019	Menjahit sertifikat, menulis nomor sertifikat, menyetempel sertifikat	Ibu Fita
22.	Rabu, 6 Maret 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksaan tanah A dan berita acara pemeriksaan lapang pada berkas konversi hak atau pengakuan hak;	Ibu Fita
23.	Jumat, 8 Maret 2019	1. Senam pagi rutin 2. Melengkapi data yang diperlukan untuk laporan Praktek Kerja Nyata (PKN)	Bpk. Siswono
24.	Senin, 11 Maret 2019	Mengecek luas tanah pada sertifikat dan peta bidang tanah	Ibu Irma
25.	Selasa, 12 Maret 2019	1. Apel pagi rutin 2. Mencetak surat tanda terima sertifikat PTSL kecamatan Wuluhan;	Ibu Irma
26.	Rabu, 13 Maret 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksaan tanah A dan berita acara pemeriksaan lapang pada berkas konversi hak atau pengakuan hak;	Ibu Fita

(a)	(b)	(c)	(d)
27.	Kamis, 14 Maret 2019	1. Menjahit sertifikat, menulis nomor sertifikat, menyetempel sertifikat 2. Membantu pelaporan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) orang pribadi karyawan Badan Pertanahan Nasional (BPN)	1. Ibu Fita 2. Ibu Nurul
28.	Jumat, 15 Maret 2019	1. Senam pagi rutin 2. Membantu pembagian sertifikat PTSL ke kecamatan Wuluhan;	Ibu Irma
29.	Senin, 18 Maret 2019	Membantu pelaporan SPT orang pribadi karyawan BPN	Ibu Nurul
30.	Selasa, 19 Maret 2019	1. Apel pagi rutin 2. Membantu pelaporan SPT orang pribadi karyawan BPN 3. Perpisahan dengan seluruh karyawan pada kantor Pertanahan Jember	1. Ibu Nurul 2. Bpk. Joko Mursito

Sumber data: Logbook Kegiatan Praktek Kerja Nyata, 2019

3.3 Jenis Dan Sumber Data

3.3.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan pada pelaksanaan Praktek Kerja Nyata ini yaitu data kualitatif dan kuantitatif. Data kualitatif berupa wawancara dengan pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember sedangkan Data kuantitatif adalah data informasi berupa simbol angka atau bilangan. Data kuantitatif pada pelaksanaan kegiatan ini berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB atas Waris, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB atas Pembagian Hak Bersama, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan.

3.3.2 Sumber Data

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

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari Wajib Pajak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember. Data primer diperoleh dari data-data

terkait Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan mengkhususkan pada Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris.

b. Data Sekunder

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

3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis melalui tanya jawab dengan narasumber yaitu Ibu Kamarijana, SH selaku Bagian Subseksi Pemeliharaan Data Hak dan Pembinaan PPAT di Badan Pertanahan Jember.

b. Studi Pustaka

Studi pustaka yaitu metode pengumpulan data dengan menggunakan buku, internet dan referensi yang berhubungan dengan Undang-Undang Perpajakan, Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, serta Jurnal Penelitian.

c. Observasi/Pengamatan

Observasi yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan melibatkan diri secara langsung dengan wajib pajak dalam kegiatan kerja. Pada pelaksanaan Praktik Kerja Nyata ini penulis mengobservasi maupun mengamati data-data yang berkaitan dengan mekanisme pengenaan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan serta prosedur pendaftaran pengakuan hak.

BAB 5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

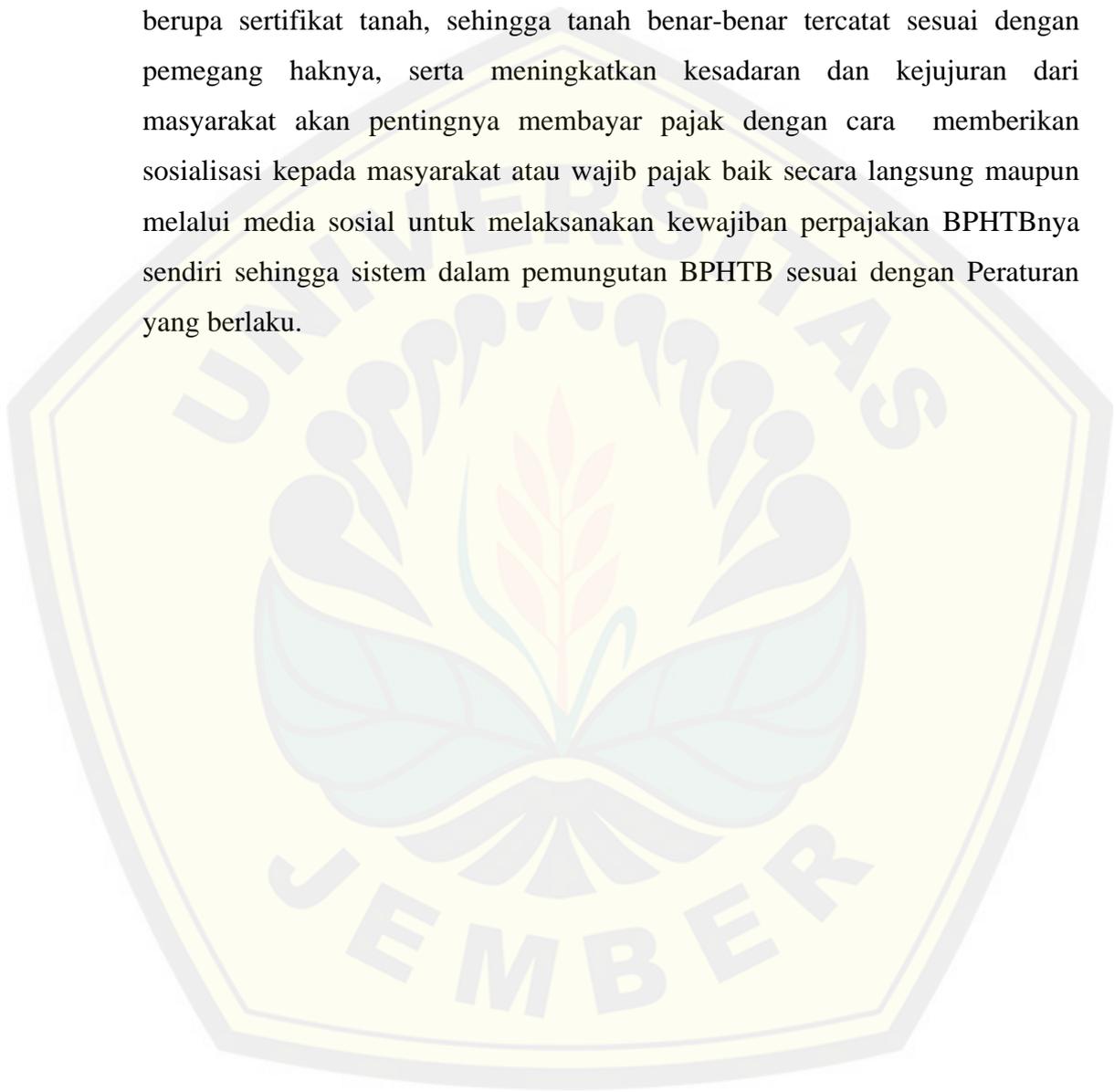
Berdasarkan hasil Praktek Kerja Nyata (PKN) yang dilakukan pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember penulis menyimpulkan bahwa dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah sesuai dengan Peraturan Bupati Kabupaten Jember Nomor 5 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, namun pada saat pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Jember terjadi penyimpangan di wajib pajaknya, dimana dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB disebutkan bahwa sistem yang digunakan dalam pemungutan BPHTB menggunakan sistem *self assessment system* yang berarti wajib pajak menghitung, memungut, menyetor dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang harus dibayarkan dengan asas kejujuran. Namun penerapan pada sistem *self assessment system* belum berjalan dengan baik, sehingga dalam prakteknya masih banyak wajib pajak yang melaksanakan pemenuhan kewajiban perpajakannya menggunakan sistem *withholding system* dimana pemenuhan kewajiban perpajakannya dilakukan oleh pihak ketiga yaitu Notaris/PPAT.

Prosedur Pendaftaran pada Badan Pertanahan Nasional selalu mengacu kepada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya saja terdapat beberapa alur yang berbeda dalam setiap Badan Pertanahan Nasional, dan hal itu terjadi karena alur yang digunakan pada Badan Pertanahan mengikuti sistem kebijakan yang telah ditetapkan oleh Kepala kantor Badan Pertanahan Jember.

5.2 Saran

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh penulis selama melaksanakan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember, penulis memberikan saran kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember agar tetap melaksanakan kegiatan

pendaftaran pengakuan hak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan agar Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya melakukan permohonan pendaftaran tanah untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah, sehingga tanah benar-benar tercatat sesuai dengan pemegang haknya, serta meningkatkan kesadaran dan kejujuran dari masyarakat akan pentingnya membayar pajak dengan cara memberikan sosialisasi kepada masyarakat atau wajib pajak baik secara langsung maupun melalui media sosial untuk melaksanakan kewajiban perpajakan BPHTBnya sendiri sehingga sistem dalam pemungutan BPHTB sesuai dengan Peraturan yang berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

Dewi, I. C. (2011). *Pengantar Ilmu Administrasi*. Jakarta: PT Prestasi Pustakarya.

Halim, A., Bawono, I., & Dara, A. (2017). *Perpajakan (Konsep, Aplikasi, dan Study Kasus) Edisi 2*. Jakarta: Salemba Empat.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2018). Retrieved from APBN: <https://www.kemenkeu.go.id/apbn2018> [diakses 18 Maret 2019]

Mardiasmo. (2016). *PERPAJAKAN Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: ANDI.

Peraturan Bupati Jember Nomor 5 Tahun 2014, *Perubahan atas Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. 2 Januari 2014. Diundangkan Dalam Berita Daerah Kabupaten Jember Tanggal 2-1-2014 Nomor 5

Peraturan Daerah Kabupaten Jember No 3 Tahun 2011, *Pajak Daerah*. 3 Agustus 2011. Lembar Daerah Kabupaten Jember Tahun 2011 Nomor 3

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, *Pendaftaran Tanah*. 8 Juli 1997. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010, *Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional*. 22 Januari 2010. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 18

Puspita, Yeni dan Galih Wicaksono. 2017. Analisis Potensi Pajak Restoran di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Kecamatan Banyuwangi). Prosiding Seeminar Nasional Pariwisata 2017 Universitas Jember-Jawa Timur.

Resmi, Siti. 2015. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. 2 Agustus 2000. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004, *Pemerintahan Daerah*. 15 Oktober 2004. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. 24 September 1960. Lembar Negara 1960 – 104

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009, *Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. 31 Desember 2008. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 211

Wicaksono, Galih dan Tree Setiawan Pamungkas. 2017. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember. *Jurnal STIE*. Vol. 9, No. 1, Februari 2017.

Lampiran 1. Surat Permohonan Praktek Kerja Nyata



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

Nomor : 106/UN25.1.2/SP/2019
 Lampiran : Satu eksemplar
 Hal : Pengantar Magang

08 Januari 2019

Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember
 Jl. KH. Shiddiq No. 55
 Jember

Dengan Hormat, dalam rangka meningkatkan pemahaman teknis tentang perpajakan, bersama ini kami mengharap saudara memberikan kesempatan kepada mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember Jurusan Ilmu Administrasi Program Studi Diploma III Perpajakan, untuk melakukan kegiatan praktek kerja nyata (magang) pada Instansi yang saudara pimpin. Adapun nama mahasiswa yang akan melaksanakan kegiatan magang sebagai berikut:

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Uzlfatul Fauziyah	160903101031	Diploma III Perpajakan
2	Dhevi Widyaningrum	160903101032	Diploma III Perpajakan
3	Saiful Ichrom	160903101052	Diploma III Perpajakan

Kegiatan magang rencananya akan dilaksanakan pada bulan Pebruari s/d Maret 2019. Bersama ini kami lampirkan 1 (satu) eksemplar proposal Magang.

Atas Perhatian dan perkenannya disampaikan terima kasih.

an. Dekan,
 Wakil Dekan I



Hadi Prayitno, M.Kes.
 NIP 196106081988021001

Lampiran 2. Surat Persetujuan Praktek Kerja Nyata



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
Jl. KH. Siddiq, No. 55, Telp. 484644 Jember**

Jember, 17 Januari 2019

Nomor : 77 /35.09/I /2019.
Sifat : Segera
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Magang (Praktek Kerja Nyata)

Kepada Yth :
Sdr. Wakil Dekan I
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember
di

JEMBER

Berdasarkan surat Saudara Nomor : 106/UN25.1.2/SP/2019 Tanggal 08 Januari 2019
Perihal Permohonan Izin Magang (Praktek Kerja Nyata) Mahasiswa atas nama :

NO.	NAMA	NIM
1.	Uzlifatul Fauziyah	160903101031
2.	Dhevi Widyaningrum	160903101032
3.	Saiful Icchrom	160903101052

bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa tersebut di atas dapat kami terima untuk melaksanakan magang di kantor kami sesuai dengan yang Saudara mohon yaitu mulai tanggal 4 Pebruari 2019 sampai dengan 19 Maret 2019.

Demikian surat kami atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
Kepala Sub Bagian Tata Usaha
dan Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian



JOKO MURSI, S.P., M.Si.
NIP. 19620725 198403 1 001

Lampiran 3. Surat Tugas Praktek Kerja Nyata



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 : 776 /UN25.1.2/SP/2019

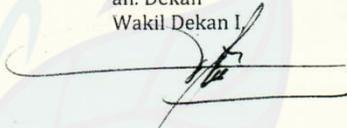
Dalam rangka melaksanakan kurikulum pembelajaran pada Program Studi Diploma tiga perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, maka dengan ini Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada mahasiswa yang namanya tercantum dibawah ini:

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Uzlifatul Fauziyah	160903101031	Diploma III Perpajakan
2	Dhevi Widyaningrum	160903101032	Diploma III Perpajakan
3	Saiful Ichrom	160903101052	Diploma III Perpajakan

Untuk melaksanakan kegiatan magang di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember mulai tanggal 04 Februari s.d 19 Maret 2019.

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 19 Februari 2019
 an. Dekan
 Wakil Dekan I


Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.
 NIP 196106081988021001

Tembusan, disampaikan kepada yth;

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember
2. Kaprodi Diploma III Perpajakan
3. Mahasiswa yang bersangkutan
4. Arsip

d3 Perpajakan 2019

Lampiran 4. Surat Tugas Dosen Supervisi



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 : 938/UN25.1.2/SP/2019

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

Nama : Dra. Dwi Windradini B.P., M.Si.
 N I P : 196408141989022003
 Jabatan : Lektor Kepala
 Pangkat, golongan : Pembina,IV/a

Sebagai supervisi mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember Jl. KH. Shiddiq No. 55 Jember, terhitung mulai tanggal 04 Februari s.d 19 Maret 2019. Adapun nama-nama mahasiswa sebagai berikut.

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Uzlifatul Fauziah	160903101031	Diploma III Perpajakan
2	Dhevi Widyaningrum	160903101032	Diploma III Perpajakan
3	Saiful Ichrom	160903101052	Diploma III Perpajakan

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 27 Februari 2019
 an. Dekan,
 Wakil Dekan I

Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.
 NIP 196106081988021001

Tembusan

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

Lampiran 5. Surat Tugas Dosen Pembimbing PKN



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 : 932/UN25.1.2/SP/2019

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	Rachmat Hidayat, S.Sos., MPA, PhD NIP. 198103222005011001	Penata III/c	Lektor	DPU

Untuk membimbing laporan hasil praktik kerja nyata mahasiswa :

Nama : Uzlifatul Fauziyah
 NIM : 160903101031
 Program Studi : D III Perpajakan
 Judul : Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Serta Pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Bea Balik Nama Sertifikat Karena Jual Beli Pada badan Pertanahan Jember

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Ditetapkan di Jember
 Pada Tanggal : 27 Februari 2019
 Dekan,

Dr. Ardiyanto, M.Si
 NIP 195808101987021002

Tembusan
 1. Dosen Pembimbing
 2. Kasubag. Akademik, Kemahasiswaan, dan Alumni
 3. Kasubag. Keu & Kepeg.
 4. Mahasiswa yang bersangkutan
 5. Peringgal

Lampiran 6. Daftar Konsultasi Bimbingan Laporan PKN



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 : Uzlifatul Fauziyah
 NIM : 160903101031
 Jurusan : Ilmu Administrasi
 Program Studi : Diploma III Perpajakan
 Alamat Asal : Jl. Raya Licin No 26 Banjarsari, Kec Glagah, Kabupaten Banyuwangi

Judul Laporan :
 (bahasa Indonesia)
 Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pertanahan Jember (Studi Kasus Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris)

(bahasa Inggris)

The Mechanism of Imposition Tax of Land and Building at Jember Land Office (Case Study on The Procedure of Inheritance and Heirs Registration)

Dosen Pembimbing : Rachmat Hidayat, S.Sos., MPA, PhD

NO	HARI/TANGGAL	JAM	URAIAN KEGIATAN	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1	Senin, 18 Maret 2019	13.00	Bimbingan Judul	
2	Senin, 25 Maret 2019	14.00	Bimbingan BAB 1.	
3	Senin, 6 Mei 2019	12.00	Bimbingan BAB 2	
4	Selasa, 16 Juni 2019	13.45	Bimbingan BAB 3	
5	Senin, 8 Juli 2019	10.00	Bimbingan BAB 4 & BAB 5	
6	Senin, 15 Juli 2019	13.04	ACC BAB 1, 2, 3, 4, 5 & ACC	
7			sidang	

Catatan :

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

Lampiran 7. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata

DAFTAR HADIR MAHASISWA PELAKSANA PRAKTEK KERJA NYATA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN JEMBER

Nama : Uzlifatul Fauziyah
Nim : 160903101031

NO.	Tanggal	Ttd	Keterangan		
			Izin	Sakit	T.K
1.	4 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
2.	6 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
3.	7 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
4.	8 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
5.	11 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
6.	12 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
7.	13 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
8.	14 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
9.	15 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
10.	18 FEBRUARI 2019	-		✓	
11.	19 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
12.	20 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
13.	21 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
14.	22 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
15.	25 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
16.	26 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
17.	27 FEBRUARI 2019	Uzlif.			
18.	28 FEBRUARI 2019	-		✓	
19.	1 MARET 2019	-		✓	
20.	4 MARET 2019	Uzlif.			
21.	5 MARET 2019	Uzlif.			
22.	6 MARET 2019	Uzlif.			
23.	8 MARET 2019	Uzlif.			
24.	11 MARET 2019	Uzlif.			
25.	12 MARET 2019	Uzlif.			
26.	13 MARET 2019	Uzlif.			
27.	14 MARET 2019	Uzlif.			
28.	15 MARET 2019	Uzlif.			
29.	18 MARET 2019	Uzlif.			
30.	19 MARET 2019	Uzlif.			

Jember, 11 Februari 2019
An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
Kepala Sub Bagian Tata Usaha
Kepegawaian Umum dan Kepegawaian



MO MURSITO, SP., M.Si
NIP. 19620725 198403 1 001

Lampiran 8. Logbook Kegiatan Praktek Kerja Nyata

DAFTAR KEGIATAN MAHASISWA PRAKTEK KERJA NYATA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN JEMBER

Nama : Uzlifatul Fauziyah

Nim : 160903101031

No	Tanggal	Kegiatan
1.	4 Februari 2019	Ditenima di Kantor Pertanahan Jember dan Penempatan
2.	6 Februari 2019	Mengecek kelengkapan berkas PTSL Kecamatan Kalisat
3.	7 Februari 2019	Mengecek kelengkapan berkas PTSL Kecamatan Kalisat & mengecek 2NT permohonan
4.	8 Februari 2019	Mengahit sertifikat
5.	11 Februari 2019	Mengahit sertifikat, menulis nomor dan menstempel sertifikat
6.	12 Februari 2019	Mengisi risalah penelitian juridis dan penetapan batas
7.	13 Februari 2019	Mengisi risalah penelitian juridis dan penetapan batas
8.	14 Februari 2019	Mengisi daftar permohonan konversi hak dan risalah lelang
9.	15 Februari 2019	Menstempel sertifikat
10.	18 Februari 2019	ijin (sakit)
11.	19 Februari 2019	Mengecek kelengkapan berkas kecamatan Ledokombo
12.	20 Februari 2019	Mengecek kelengkapan berkas kecamatan Ledokombo
13.	21 Februari 2019	Mengahit sertifikat, menulis nomor dan menstempel sertifikat
14.	22 Februari 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara
15.	25 Februari 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara
16.	26 Februari 2019	Mengecek kelengkapan berkas PTSL kecamatan Wuluhan
17.	27 Februari 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara
18.	28 Februari 2019	ijin (sakit)
19.	1 Maret 2019	ijin (sakit)
20.	4 Maret 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara
21.	5 Maret 2019	Mengahit, mengisi nomor dan menstempel sertifikat
22.	6 Maret 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara.
23.	8 Maret 2019	Konsultasi tugas akhir dan meminta kelengkapan data laporan tugas akhir
24.	11 Maret 2019	Mengecek luas tanah pada sertifikat dan peta bidang tanah
25.	12 Maret 2019	Mencetak surat tanda terima sertifikat kecamatan Wuluhan
26.	13 Maret 2019	Mengisi risalah panitia pemeriksa tanah A dan berita acara
27.	14 Maret 2019	Mengahit, mengisi nomor, dan menstempel sertifikat serta membantu pelaporan spt karyawan BPN
28.	15 Maret 2019	Membantu pembagian sertifikat PTSL ke Desa Wuluhan, pelaporan SPT karyawan
29.	18 Maret 2019	Pelaporan SPT karyawan BPN.
30.	19 Maret 2019	Pelaporan SPT karyawan BPN Lepas pikah dengan karyawan BPN

Lampiran 9. Lembar Nilai Praktek Kerja Nyata



KEMENTERIN 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

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

NO.	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas	82	A
2	Kemampuan / Kerjasama	80	A
3	Etika	81	A
4	Disiplin	81	A
NILAI RATA - RATA		81	A

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

Nama : Uzlifatul Fauziah
 NIM : 160903101031
 Jurusan : Ilmu Administrasi
 Program Studi : Diploma III Perpajakan

Yang Menilai

Nama : FITA DWI LESTARI
 NIP : 19730501 199403 2 001
 Jabatan : Kepala Sub Seksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah
 Instansi : Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember
 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 10. Transkrip Wawancara

Transkrip Wawancara

Nama Narasumber : Kamarijana, SH

Hari, Tanggal : Jumat, 15 Februari 2019

Pukul : 14.00 WIB – Selesai

Tempat Wawancara : Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember

Topik Wawancara : Prosedur Pendaftaran Pengakuan Hak atas Pembagian Hak Bersama dari Waris

Hasil Wawancara :

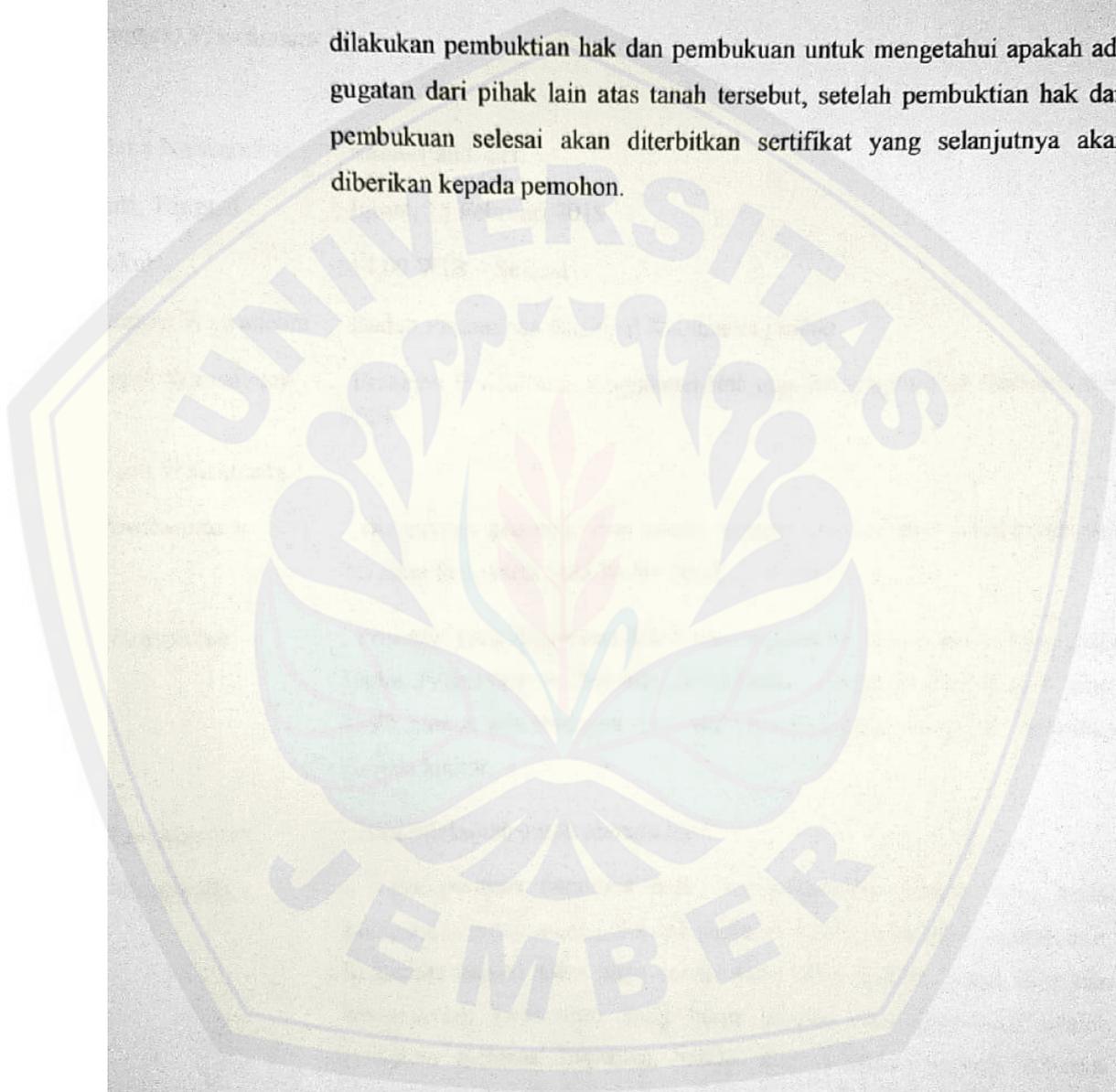
Pewawancara : Bagaimana prosedur pendaftaran pengakuan hak atas pembagian hak bersama dari waris pada Badan Pertanahan Jember ?

Narasumber : Prosedur yang digunakan dalam proses permohonan pengakuan hak pada Badan Pertanahan Jember mengacu kepada Undang-Undang No 24 tahun 1997, namun ada beberapa alur yang berbeda karena mengikuti kebijakan Kepala kantor.

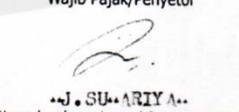
Pewawancara : Bisa dijelaskan untuk alurnya bu ?

Narasumber : Yang pertama pemohon harus mengumpulkan berkas yang berisi persyaratan untuk mengajukan pendaftaran tanahnya ke loket pendaftaran, kemudian bagian loket akan menghitung biaya PNBK, biaya ukur dan pemeriksaan surat ukur yang harus dibayar oleh pemohon, setelah pemohon melunasi biayanya, berkas akan diberikan kepada Subseksi Pengukuran dan Pemetaan untuk selanjutnya dilaksanakan Pengukuran Bidang Tanah oleh staf Badan Pertanahan, setelah selesai pengukuran bidang tanah akan diterbitkan peta bidang tanah sebagai bukti bahwa bidang tanah tersebut telah diukur, selanjutnya pengisian Blanko Sertifikat oleh Bagian Subseksi Hubungan Hukum Pertanahan (H2P), setelah blanko diisi, blanko tersebut diberikan ke bagian Subseksi Pengukuran dan Pemetaan lagi untuk dicetak surat ukur pada blanko sertifikat, selanjutnya

dilakukan pembuktian hak dan pembukuan untuk mengetahui apakah ada gugatan dari pihak lain atas tanah tersebut, setelah pembuktian hak dan pembukuan selesai akan diterbitkan sertifikat yang selanjutnya akan diberikan kepada pemohon.



Lampiran 12. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB Pembagian Hak Bersama

	BADAN PENDAPATAN DAERAH Jl. Jawa No.72 Telp. (0331) 337112 Fax. (0331) 334894 Jember	LEMBAR 3 Untuk BPN Jember																				
	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB)																					
Berfungsi sebagai SPTPD - BPHTB																						
A. 1. Nama Wajib Pajak : J. SU. ARIY A. 2. No. ID PPAT/PPATS : 3. Alamat Wajib Pajak : Jl. Blok/KAV/Nomor : 4. Kelurahan/ Desa : ... 5. RT/RW : 6. Kecamatan : Jember 7. Kabupaten/ Kota : Jember 8. Kode Pos :																						
B. 1. Nama Subjek Pajak : J. SU. ARIY A. 2. NOP PBB : 25.09.210.008.000.4206.7 3. Letak Tanah dan atau Bangunan : 4. Kelurahan/Desa : ... 6. RT/RW : 5. Kecamatan : ... 7. Kabupaten : Jember Penghitungan NJOP-PBB :																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uraian</th> <th>Luas <small>(diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)</small></th> <th>NJOP-PBB/m² <small>(diisi berdasarkan SPPT-PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun.....)</small></th> <th>Luas x NJOP-PBB/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (Bumi)</td> <td>8 140 m²</td> <td>10 Rp. 27.000</td> <td>12 Rp. 3.780.000</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>9 65 m²</td> <td>11 Rp. 429.000</td> <td>13 Rp. 27.985.000</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">NJOP-PBB</td> <td>14 Rp. 31.665.000</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Harga Transaksi / Nilai Pasar</td> <td>15 Rp.</td> </tr> </tbody> </table>			Uraian	Luas <small>(diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)</small>	NJOP-PBB/m ² <small>(diisi berdasarkan SPPT-PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun.....)</small>	Luas x NJOP-PBB/m ²	Tanah (Bumi)	8 140 m ²	10 Rp. 27.000	12 Rp. 3.780.000	Bangunan	9 65 m ²	11 Rp. 429.000	13 Rp. 27.985.000	NJOP-PBB			14 Rp. 31.665.000	Harga Transaksi / Nilai Pasar			15 Rp.
Uraian	Luas <small>(diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)</small>	NJOP-PBB/m ² <small>(diisi berdasarkan SPPT-PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun.....)</small>	Luas x NJOP-PBB/m ²																			
Tanah (Bumi)	8 140 m ²	10 Rp. 27.000	12 Rp. 3.780.000																			
Bangunan	9 65 m ²	11 Rp. 429.000	13 Rp. 27.985.000																			
NJOP-PBB			14 Rp. 31.665.000																			
Harga Transaksi / Nilai Pasar			15 Rp.																			
16. Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan : Pembagian Bersama 17. Nomor Sertifikat : C.410/227/01																						
C. Penghitungan BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan wajib pajak) <ul style="list-style-type: none"> • Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 31.665.000 • Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Rp. 60.000.000 • Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP) Rp. Nilai • Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Terutang (5%) Rp. • Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar Rp. 																						
D. Jumlah Setoran berdasarkan : (beri tanda "lingkaran" pada huruf yang sesuai) <ul style="list-style-type: none"> a. Penghitungan Wajib Pajak b. STPD/SKPKDB/SKPKDBT Nomor : Tanggal : c. Pengurangan dihitung sendiri karena : d. Dengan angka Rp. 0 Dengan huruf (..... = Nol RUPIAH -)																						
Mengetahui : PPAT/PPATS/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan 		Diterima Oleh : Tempat Pembayaran BPHTB Tanggal Jember, April 2018 Wajib Pajak/Penyetor 																				
IS J. SU. ARIY A. SALNA I, S. (Nama lengkap, stempel & tanda tangan)		(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)																				
Pengesahan Pejabat Peneliti 10 April 2018 																						
TIDAK DIPERJUALBELIKAN																						

Lampiran 13. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPT PBB)

1127765

BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN JEMBER

SPT PBB
BUKAN MERUPAKAN SURTI KEPEMILIKAN PAJAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG AKUN: 411312
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2018 PERKOTAAN

NOP 35 09 210 008 000 4030 0221021801123120NH202801/018

LETAK OBJEK PAJAK RT 004 RW 00 KALISAT KALISAT TENGER	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK HJ SUHARTYAN JL. MANALI PASAK RT 004 RW 00 MANALI JAYAPURA SELATAN NPWPD:
---	---

OBJEK PAJAK	LUAS (M ²)	KELAS	NJOP PER M ² (Rp.)	TOTAL NJOP (Rp.)
BUMI	148	084	17.000	2.516.000
BANGUNAN	65	021	425.000	27.825.000

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =	31.665.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kerja Pajak) =	10.000.000
NJOPKP untuk penghitungan PBB =	21.665.000
PBB yang Terhutang	23.832

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp.) **23.832**
 DUA PULUH TIGA RIBU DELAPAN RATUS TIGA PULUH DUA RULIHAN

TGL. JATUH TEMPO: 01 MARET 2018 TEMPAT PEMBAYARAN: BSI-BANK JATIM TOLLER BANK JATIM	HIRFANG, 01 MARET 2018 KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN JEMBER HIRFANG 0213 802211001
---	---

NAMA WP: HJ SUHARTYAN Letak Objek Pajak: Kecamatan MANALI Desa/Kelurahan: MANALI NOP: 35 09 210 008 000 4030 SPPT Tahun / Rp: 2018	Ditanda-tangi Janda Langan Nama Terang
--	--

Lampiran 14. Form Pendaftaran Pengakuan Hak

KEPADA
YTH. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
DI JEMBER

MODEL : A
No. Berkas : / 20
AAH 476 397

PENGAKUAN HAK / PENEKASAN KONVERSI

1.	Pemohon Kuasa	Nama : WARYANI Tgl. Lahir : 19-01-1963 Pekerjaan : Kery. Hbt Alamat : Jl. Gajah Mada 4/60 Jember
2.	Pemegang Hak / Penerima Hak	Nama : Hj. SU-ARTANA Tgl. Lahir : 13-02-1933 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga Alamat : Kel. Hanadi, kec. Jember
3.	Letak Tanah	Jalan / Dusun : Desa / Kelurahan : Kalsant Kecamatan : Kalsant
4.	Keadaan Tanah	Harga Tanah atas dasar Bukti Hak : C.410/227/DI Transaksi : Rp. Luas : 140 m2 N J O P : Rp.
5.	Penggunaan Tanahnya	: Perumahan / Pertanian / lain-lain

I	PERHITUNGAN BIAYA ^{*)}	IV	SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN
	Peraturan Pemerintah No. 128 / 2015 : Pendaftaran tanah pertama kali Rp. 60.000 Pengukuran Rp. 128.000 Panitia A Rp. 356.990 Jumlah Rp. 406.990 Jember, Tgl. 30-9-2018 Bendaharawan Khusus (.....)	1.	Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli legalisir Pejabat yang berwenang <input type="checkbox"/> Foto Copy KK Penjual dan Pembeli legalisir Pejabat yang berwenang <input type="checkbox"/> Foto Copy Akta Perkawinan legalisir Pejabat yang berwenang <input type="checkbox"/> Foto Copy SPPT legalisir Pejabat yang berwenang <input type="checkbox"/> SSB Asli <input type="checkbox"/> SSP Asli <input type="checkbox"/> Surat Kuasa Waamerking Notaris <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
II	DI. 302 No. : 20		Tanggal.
III	DI. 305 No. : 20		Tanggal.

Jember, Tgl. Jember, Tgl. 19-4-2018

A.n. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
Petugas Loket

Materai
Rp. 6.000,-
6000
KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
*) Disiapkan Petugas
Pulih : Warkah
Merah : Petugas Ukur
Kuning : Penjualan
Bila dianda ingin kasibnya
agar dilampirkan Surat Kuasanya

APR 20 2018

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KABUPATEN JEMBER

No. Di: 306 / 1332/2018
No. Berkas: 135/420/18

D/308

2018 01 3574 42562433
1331-42562411

20 April 2018

TERIMA DARI: N. SUHARMAN

TERPILANG: Seratus Dua Puluh Delapan Ribu Rupiah

URUTAN: Pengukuran Dan Pemetaan Kadaster

PEMBAYARAN: 20 April 2018

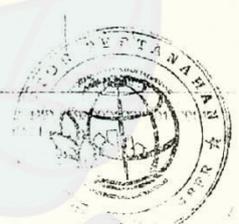
No.	Uraian Pekerjaan	Banyak	Beban (Rp)	Kode ED	Moner Debit/ Saldo
1	Pembayaran Pengukuran dan Pemetaan Sensus Tanah	1	128.000	D/306 J/308	128.000.00 13322/2018

Desa/Kel. Kalisat
Kecamatan Kalisat
Pelayanan Pengukuran Sensus (PNS)

149 Tanggal Bayar: Jumlah (Rp)

30 April 2018 128.000

PERHATIAN!
Verifikasi pembayaran tgl 30/04/2018 121.000 Rp 128.000.000
9804001986PM TMS NTB 181432249890 Bank "BANK RAKYAT INDONESIA"
No. Rekening jangan salah/wrong dalam proses pengambilan cek/cekot
Saluran / Foto Copy Kelembagaan tidak akan layan



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
KECAMATAN KALISAT
DESA KALISAT

SURAT KETERANGAN

Reg : 145/326/35.09 2007/2018

Yang bertandatangan di bawah ini Kepala Desa Kalisat, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember, menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : HJ. SUHARIYAN
Tempat/tgl. lahir : Jember, 13-03-1933
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jl. Hamadi Pasar, Kel. Hamadi, Kac. Jaya
pura Selatan, Kota Jayapura

- Orang tersebut diatas betul-betul telah memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Pemb.Hak Bersama, Nomor 145/2018, tertanggal 15-3-2018 dibuat dihadapan IS HARIYANTO IMAM SALWATI,SH selaku Notaris/PPAT di Jember, tertulis dalam Patok C Nomor 410, Persil Nomor 227, Klas D.I, seluas 140 M2, terletak di Desa Kalisat, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember.
- Bahwa tanah tersebut telah didaftarkan untuk Pensektifikatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, setelah diadakan pengukuran oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, ternyata hasil pengukuran tanah tersebut diatas M2
- Bahwa ukuran tersebut betul-betul tanah yang dimaksud dan tidak ada tanah orang lain yang tercakup dan luas yang dipakai pada Sertipikat Hak atas tanah tersebut adalah hasil pengukuran petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk melengkapi persyaratan proses pendaftaran Sertipikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember



Desa Kalisat

SUDI RA-ARDJO

SURAT KETERANGAN WARIS

Kami, yang bertandatangan dibawah ini, ahli waris dari almarhum --
 H.M.ALWI, menerangkan dengan sesungguhnya dengan sanggup diangkat ----
 sumpah, bahwa almarhum H.M.ALWI, tempat tinggal terakhir di Jl.Garuda,-
 Dusun Krajan, Desa Kalisat, Kecamatan Kalisat, Kab.Jember, telah ----
 meninggal dunia di Jl.Garuda, Dusun Krajan, Desa Kalisat, Kecamatan ----
 Kalisat, Kabupaten Jember, pada tgl.26-6-1998. ----

Semasa hidupnya almarhum H.M.ALWI telah menikah untuk yang pertama
 dan terakhir kalinya dengan R.SITTIMAH yang juga meninggal dunia pada --
 tgl.7-2-1993 di Jl.Garuda, Dusun Krajan, Desa Kalisat, Kec.Kalisat, ----
 Kab.Jember. ----

Dari perkawinan almarhum H.M.ALWI dengan istrinya R.SITTIMAH telah
 dilahirkan 10 (sepuluh) orang anak yaitu : ----

1. MOH.RAMLI, meninggal dunia tanggal 16-7-2010, mempunyai anak : ----
 - a. KUS KASTANINGSIH. ----
 - b. AGIMAD HARIYADI, meninggal dunia pada tgl.30 Januari 2011 dan ----
 belum menikah. ----
 - c. AGUS HARIYANTO. ----
 2. HJ.SUHARIYAH. ----
 3. SAFAKYATUN, meninggal dunia tanggal 30-12-2005, mempunyai anak : ----
 - a. TUTWURI HANDAYANI. ----
 - b. LUSI WIDIASTUTI. ----
 - c. KRISTANTO,AMP. ----
 - d. ERNI YUSNITA. ----
 - e. MEGLI IRADANI. ----
 4. SRI KARTINI. ----
 5. UCIK SRIYATI. ----
 6. ABDUS SALAM. ----
 7. MOH.SIDDIK. ----
 8. DAMANG SUCENG. ----
 9. ENDANG SUSILOWATI, meninggal dunia tanggal 28-8-2013, mempunyai ----
 anak : ----
 SISILIANA RAHMAWATI. ----
 10. TITIK YOHANA. ----
- Demikian kami anak dan cucu tersebut, adalah satu-satunya ahli ----
 waris dari mending H.M.ALWI. ----

Jember, 22 Desember 2016
 Para ahli waris tersebut



a. KUS KASTANINGSIH b. AGUS HARIYANTO

Isi foto copy ini sesuai dengan dokumen
 yang diperlihatkan kepada saya, Notaris,
 untuk kemudian dikembalikan kepada
 yang bersangkutan.
 Jember, 15-12-2018



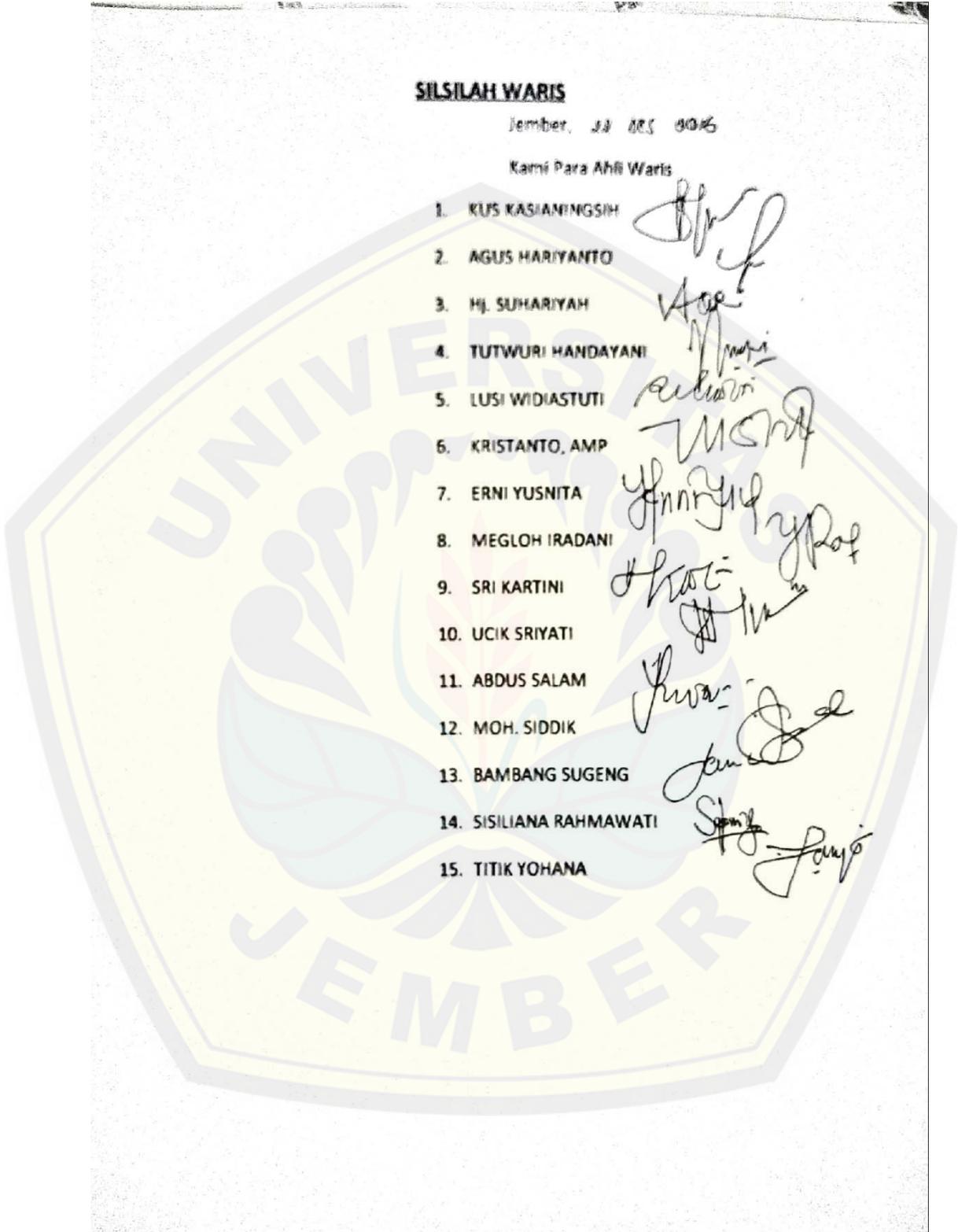
SILSILAH WARIS

Jember, 20 Desember 2016

Kami Para Ahli Waris

1. KUS KASIANINGSIH
2. AGUS HARIYANTO
3. Hj. SUHARIYAH
4. TUTWURI HANDAYANI
5. LUSI WIDIASTUTI
6. KRISTANTO, AMP
7. ERNI YUSNITA
8. MEGLOH IRADANI
9. SRI KARTINI
10. UCIK SRIYATI
11. ABDUS SALAM
12. MOH. SIDDIK
13. BAMBANG SUGENG
14. SISILIANA RAHMAWATI
15. TITIK YOHANA

[Handwritten signatures corresponding to the list of heirs]



K U A S A

Yang bertandatangan dibawah ini : -----

a. N a m a : HJ. SUHARIYAH. -----
 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga. -----
 Alamat : Jl. Hamadi Pasar, RT.004, RW.006,
 Desa Jayapura, Kecamatan Jayapura
 Selatan, Kota Jayapura -----

b. N a m a : BAMBANG SUGENG. -----
 Pekerjaan : Pensiunan. -----
 Alamat : Jl. Kayu Batu Nomor 48 A, RT.005,
 RW.003, Desa Kayo Batu, Kecamatan
 Jayapura Utara, Kota Jayapura. --

Dengan ini memberi kuasa kepada : -----

c. N a m a : HIDAYAT RACHMAN. -----
 Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS). -----
 Alamat : Perum Kalisat Permai B.18/36,
 RT.002, RW.013, Desa Kalisat, ---
 Kecamatan Kalisat, Kabupaten -----
 Jember. -----

----- K H U S U S -----

- Untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa ----
 untuk menandatangani akta Pembagian Hak Bersama, yang-
 mana Hak Bersama atas tanah tersebut dibawah diberikan
 kepada HJ. SUHARIYAH, yaitu atas : -----
 - Hak Milik atas sebidang tanah, Persil Nomor 227. ---
 Konir Nomor C:40, seluas 140 M² (seratus empat puluh -
 meter persegi), dengan batas-batas : -----
 Batas Utara : Selokan. -----
 Batas Timur : Tanah P.Saim. -----
 Batas Selatan : Tanah P.Saim. -----
 Batas Barat : Tanah Sujariyah. -----
 Yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember
 Kecamatan Kalisat, Desa Kalisat, tercatat atas nama :-
 MOH. ALWI. -----

- Demikian dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri-
 dan tertanam diatasnya yang menurut sifat, tujuan dan/
 atau ketetapan Undang-undang dianggap sebagai harta --
 benda tetap. -----

- Untuk keperluan tersebut penerima kuasa berhak ----
 menghadap kepada pejabat yang berwenang, melakukan ---
 pembagian hak bersama dihadapan pejabat tersebut, ----
 memberikan menyerahkan apa yang dibagi, memberikan ---
 keterangan-keterangan, membuat, menyuruh membuat dan -
 menandatangani segala surat dan akta termasuk akta ----
 pembagian hak bersama, selanjutnya melakukan perbuatan
 hukum apapun lainnya yang baik dan berguna untuk ----
 mencapai maksud pemberian kuasa ini, tiada suatu ----
 tindakan apapun yang dikecualikan. -----

- Demikian kuasa ini dibuat untuk dapat dipergunakan ---
 sebagaimana mestinya. -----

Isi Kuasa ini dibuat dan ditandatangani
 oleh HJ. SUHARIYAH, bertempat,
 di Kalisat, Kabupaten Kalisat, kepada
 yang bertandatangan, pada tanggal
 Jember, 15-4-2018



PENERIMA KUASA



HIDAYAT RACHMAN

Jember, 30 Desember 2016

PEMBERI KUASA



H.J. SUHARIYAH



BAMBANG SUGENG

Nomor : L. 407/Not/XII/2016. -

Yang bertandatangan di bawah ini IS HARIYANTO IMAM-SALWAWI, Sarjana Hukum, Notaris di Jember, menerangkan -- bahwa isi surat ini telah saya, Notaris bacakan dan ---- jelaskan kepada : -----

1. -Hj. SUHARIYAH, Mangurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Hamadi Pasar, Desa Jayapura, Kec. Jayapura --- Selatan, Kota Jayapura. -----
2. -BAMBANG SUGENG, Pensiunan, bertempat tinggal di Jalan Kayu Batu 48A Jayapura. -----
3. -HIDAYAT RACHMAN, PNS, bertempat tinggal di Perum ---- Kalisat Permai R. 18/36, Desa/Kec. Kalisat, Kab. Jember. ---

Yang telah dikenal oleh/ diperkenalkan kepada saya, Notaris setelah mana ia/ mereka membubuhkan tanda-tangan/ cap jempol di atas surat ini dihadapan saya, Notaris pada hari Sabtu, tanggal tiga puluh Desember dua ribu enam --- belas (30-12-2016). -----

Notaris,

 IS HARIYANTO IMAM SALWAWI, SH.

BERITA ACARA KESAKSIAN

Pada hari ini Kamis Tanggal 15 Maret 2013 kami yang bertandatangan dibawah ini:

1. Nama : BUDI HARTONO.....
- Umur : 53 th.....
- Jenis Kelamin : Laki-Laki.....
- Pekerjaan : Penganggot. Desa.....
- NIK : 3509270306650004.....
- Alamat : Desa Tawak, Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten Jember.....
2. Nama : SUKARDI.....
- Umur : 50 th.....
- Jenis Kelamin : Laki-Laki.....
- Pekerjaan : Penganggot. Desa.....
- NIK : 3509271102630002.....
- Alamat : Desa Tawak, Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten Jember.....

Dengan ini memberikan kesaksian atas kepemilikan, penguasaan sebidang tanah yang terletak di:

- Jalan :
- RT/RW/Dusun :
- Desa/Kelurahan : Tawak.....
- Kecamatan : Tawak.....
- Kabupaten : Jember.....
- Petok C No : 110..... Persil 227..... Klas D.I..... Luas 140 M²

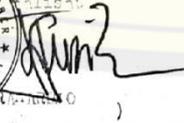
Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Seleksi.....
- Sebelah Timur : Anil Kasim.....
- Sebelah Selatan : Anil Kasim.....
- Sebelah Barat : Tawak.....

Bahwa tanah tersebut :

1. Pada Tahun 1958 dikuasai/dimiliki oleh H.A. Muli.....
2. Pada Tahun 1992 dialihkan/beralih, sebagian/seluruhnya kepada
 Nama : Kus. Wasoningsih Co..... Luas 140 M²
 Sebab perubahan : Mend. Maris.....
 Atas dasar : Surat watalangan Maris tertanggal 22 Des 2016.....
3. Pada Tahun 2012 dialihkan/beralih, sebagian/seluruhnya kepada
 Nama : H. Subotiyah..... Luas 140 M²
 Sebab perubahan : Mend. Maris.....
 Atas dasar : Akta Jual-Beli Ransana No. 195/2013, tgl. 5 MARET 2013.....
4. Pada Tahun dialihkan/beralih, sebagian/seluruhnya kepada
 Nama : Luas M²
 Sebab perubahan :
 Atas dasar :
5. Pada Tahun dialihkan/beralih, sebagian/seluruhnya kepada
 Nama : Luas M²
 Sebab perubahan :
 Atas dasar :

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Mengetahui,
 Kepala Desa/Kelurahan



Yang memberikan kesaksian
 1. BUDI HARTONO
 SUKARDI
 1.

SALINAN DARI PENDAFTARAN BUKU C
 Tahun ¹⁹⁵⁹ tercatat atas nama

MODEL : D
 No.

Nama : H. M. ALNI
 Nomor Buku Pendaftaran Buku C : 410
 Desa / Kelurahan : Kalisat Kabupaten : Jember
 Kecamatan : Kalisat Propinsi : Jawa Timur

Sebagai bukti bahwa tanah-tanah tersebut di bawah ini dicatat namanya dalam buku Pendaftaran C Desa / Kelurahan sebelum tanggal 24-09-1960 dan dimiliki nama tersebut.

NOMOR PERSIL DAN HURUF BAGIAN PERSIL	KELAS DESA	LUAS MENURUT BUKU PENDAFTARAN HURUF C		PERUBAHAN		KETERANGAN
		Ha.	Da.	SEBAB	TANGGAL	
227	D.1		0.014	Waris	1998	
				Pemb. Bersama	15-3-2019	

Jember, Tgl.15..... Maret..... 20...13.....
 Yang Mengambil Turunan
 Kepala Desa / Kelurahan : Kalisat


[Signature]
 (SUDI RAHARJO)

Lampiran 15. Form Permohonan Pengukuran

Lampiran I
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Tanggal 11 Juli 2007 Nomor 7 Tahun 2007

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

BERITA ACARA PEMERIKSAAN LAPANGAN
OLEH ANGGOTA PANITIA PEMERIKSAAN TANAH A

Pada hari ini Senin tanggal Dua puluh sembilan bulan Oktober tahun Dua ribu delapan belas (29 - 10 - 2018), kami yang bertanda tangan di bawah ini adalah Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A yang bertugas ke lapangan dan berdasarkan SK Kakan Pertanahan Kab. Jember tanggal 02-01-2018 Nomor 06/KEP-35.09/1/2018, masing-masing :

1. Nama : **ACHMAD FAUZI, S. Sos**
NIP. : **19610416 198503 1 004**
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Selaku Wakil Ketua merangkap anggota
2. Nama : **SUNDRI ARIADI, A.Ptnh**
NIP. : **19690709 198903 1 006**
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Selaku anggota
3. Nama : **SUDI RAHARDJO**
NIP. :
Jabatan : Kepala Desa **KALISAT**, Kecamatan **KALISAT** Kabupaten Jember, Selaku Anggota

Dengan ini telah melakukan pemeriksaan lapangan atas permohonan dari :

- a) Nama : **HJ. SUHARIYAH**
- b) Umur : **80 Tahun**
- c) Kewarganegaraan : **Indonesia**
- d) Pekerjaan : **MENGURUS RUMAH TANGGA**
- e) Tempat tinggal : **JL. HAMADI PASAR RT 04 RW 06 JAYAPURA SELATAN**
- f) Bertindak untuk dan Atas nama : **Diri sendiri.**

Untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang terletak di :

- a. Desa : **KALISAT**
- b. Kecamatan : **KALISAT**
- c. Kabupaten : **Jember**
- d. Propinsi : **Jawa Timur**
- e. Penggunaan tanah : ~~Tanah Pertanian/Non Pertanian~~
- f. Peta Bidang Tanah Tanggal, NIB / Luas : Tanggal **18/07/2018** NIB. **12.34.19.05.01668** Luas **173 m²**

Dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

1. **Status Tanah Yang Dimohon :**
Bahwa tanah yang dimohon berstatus Hak Milik Adat/Yasan C. No. 410 Persil 227 Klas D.I seluas 140 m², sebagian dari luas m², tercatat atas nama **H. M. ALWI** terletak di Desa/Kel **KALISAT** Kecamatan **KALISAT** Kabupaten Jember
2. **Penguasaan, Penggunaan dan Keadaan Tanah yang dimohon :**
 - a. **Penguasaan tanahnya :**
Bahwa bidang tanah yang dimohon telah dikuasai / dimiliki oleh pemohon berdasarkan kepemilikan dan bukti perolehan berupa ~~Akta Jual Beli / Akta Hibah / Akta Pembagian Hak Bersama / Akta Pemisahan dan Pembagian / Akta Tukar Menukar~~ tanggal **15 MARET 2018** Nomor **145/2018** yang dibuat oleh dan dihadapan **IS HARIYANTO IMAM SALWAWI, SH PPAT/ Camat / di Wilayah Kecamatan KALISAT** Notaris di Jember dan

b. Penggunaan Tanahnya :

- 1) Bahwa tanah yang dimohon akan / telah dipergunakan untuk rumah tinggal ~~/ tanah pertanian /~~ oleh pemohon. *)
- 2) Bahwa penggunaan tanah yang dimohon telah sesuai dengan RT / RW / RIK *) Kabupaten Jember, yang berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 Tahun 1995 / Nomor 3 Tahun 1982 *), ditetapkan untuk kawasan Pemukiman / ~~Pertanian / Industri / Pertambangan / Perkantoran. *)~~

c. Keadaan Tanahnya :

Bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan lapang keadaan tanah yang dimohon telah dipergunakan untuk ~~tanah pertanian / non pertanian / tanah kosong. *)~~

3. Batas-batas Tanah yang Dimohon :

a. Bahwa terhadap bidang tanah yang dimohon telah dilakukan pengukuran secara kadasteral, sebagaimana Peta Bidang Tanah tersebut di atas, dengan batas tanah :

Sebelah Utara : Ima S
 Sebelah Timur : Selotan
 Sebelah Selatan : Ani Kasim
 Sebelah Barat : Ani Kasim

Fakta lapangan menunjukkan bahwa terhadap bidang tanah tersebut tidak ada perubahan batas tanah, sehingga masih sesuai dengan Peta Bidang Tanah yang dilampirkan.

- b. Bahwa batas bidang tanah yang dimohon berupa Tugu Batas / Pagar Tembok Keliling / Bangunan *) telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- c. Bahwa Tugu Batas Tanah yang dimohon terletak pada tempat yang ~~salah /~~ benar, sesuai / ~~tidak sesuai~~ dengan Peta Bidang Tanahnya, sehingga disarankan kepada Pemohon untuk MEMELIHARA

4. Kepentingan Orang Lain dan Kepentingan Umum

- a. Bahwa di atas Tanah yang dimohon ~~Terdapat /~~ Tidak terdapat *) bangunan triangulasi, jalan Umum dan Sumber / Saluran Air.
- b. Bahwa menurut Kepercayaan Penduduk setempat, tanah yang dimohon ~~dianggap /~~ tidak dianggap *) Keramat.
- c. Bahwa pada saat Pemeriksaan lapangan terhadap tanah yang dimohon ~~ada /~~ tidak ada *) keberatan yang diterima.

Demikian hasil Pemeriksaan lapang ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A

1. **ACHMAD FAUZI, S.Sos**
 NIP. **19610416 198503 1 004**

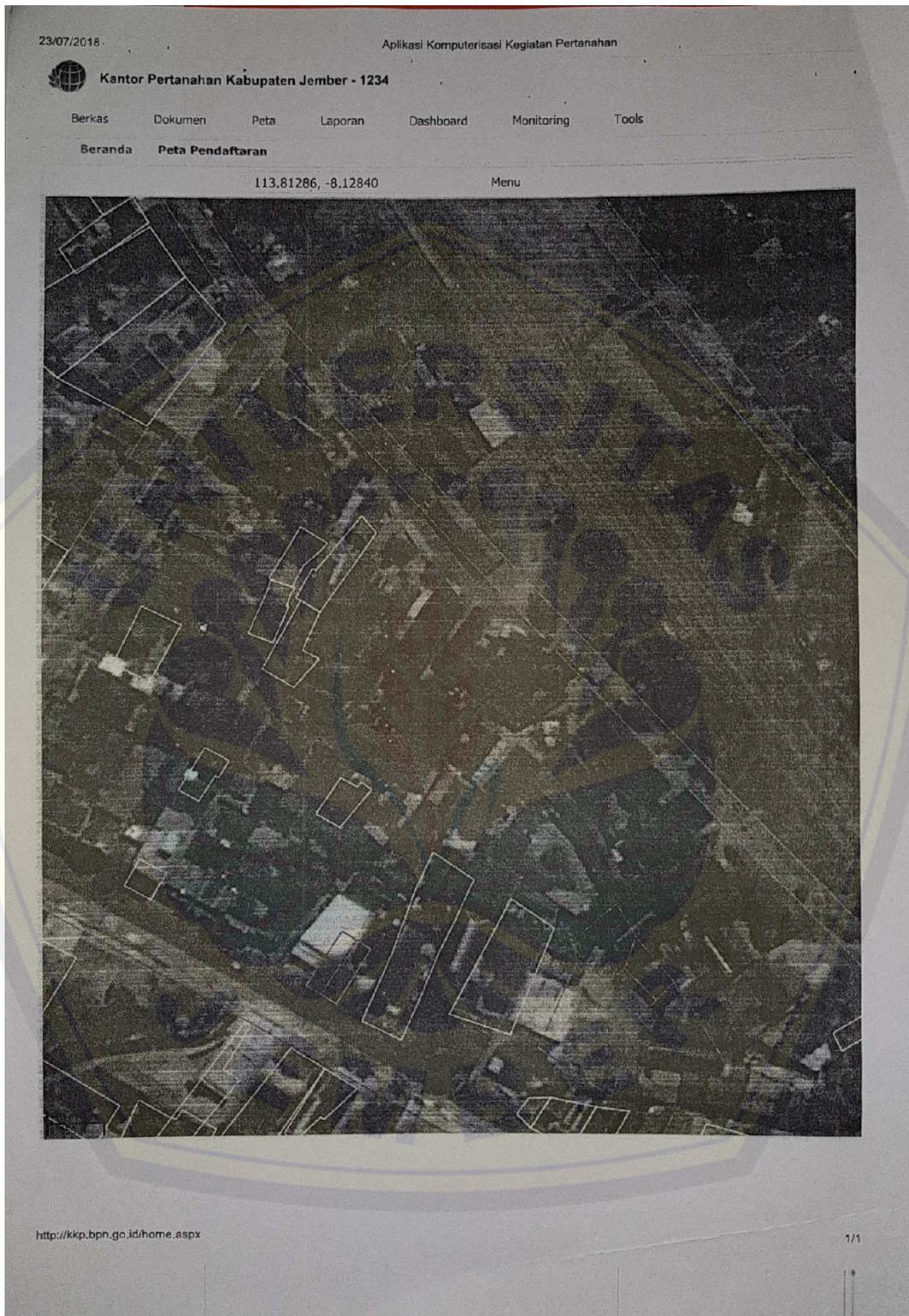
1. 

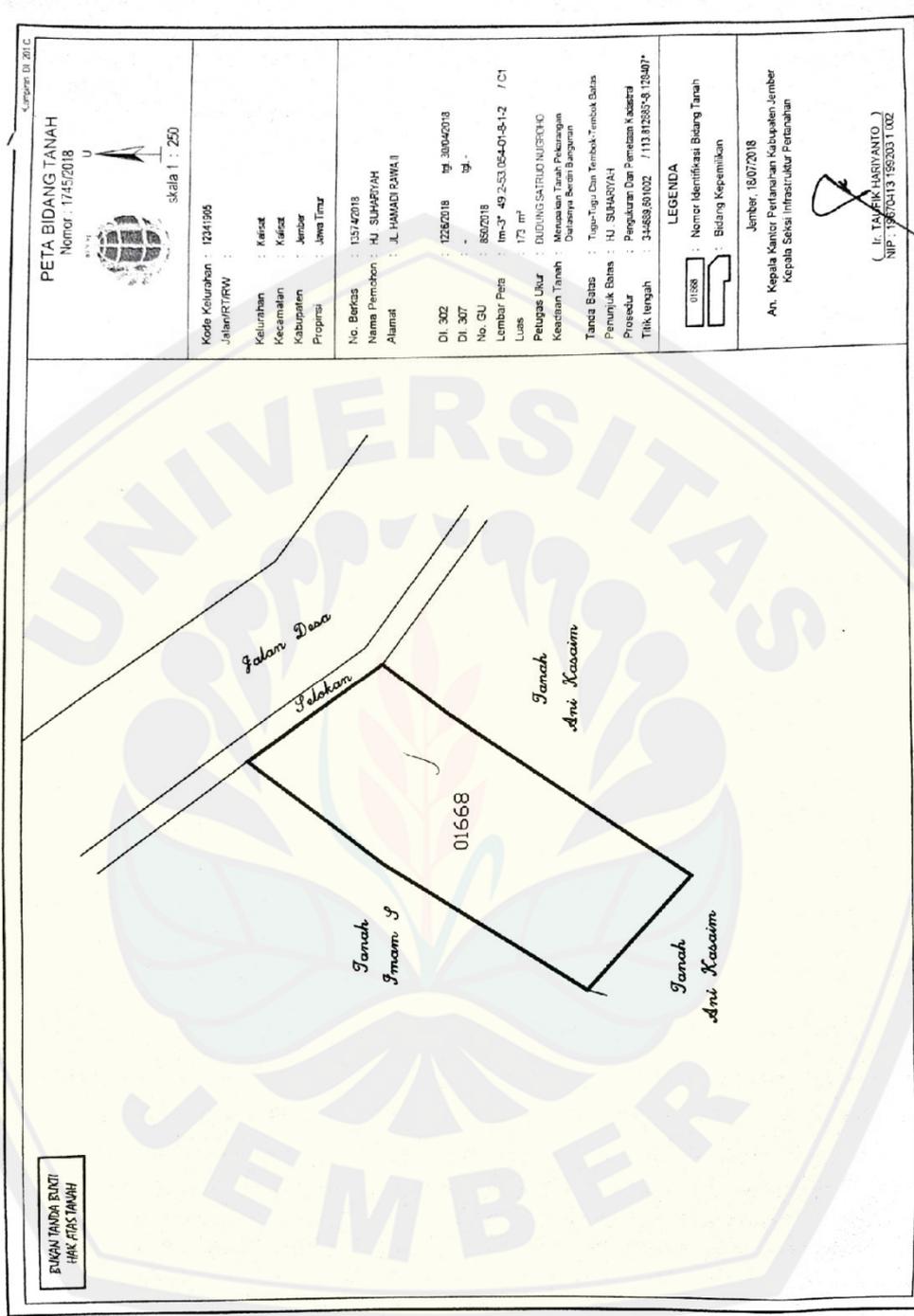
2. **SUNDRI ARIADI, A.Ptnh**
 NIP. **19690709 198903 1 006**

2. 

3. **KEPALA DESA KALISAT**







BUNYI TANDA BUKTI
HAK HASIL TANAH

PETA BIDANG TANAH
Nomor : 1745/2018



Kode Kelurahan : 1241995
Jalur/RT/RW :
Kelurahan : Kencot
Kecamatan : Kalsat
Kabupaten : Jember
Propinsi : Jawa Timur

No. Berkas : 1317/2018
Nama Pemohon : HJ. SUHARYAH
Alamat : JL. HAMADI RAJWA II

DI. 302 : 1226/2018 tg. 30/04/2018
DI. 307 : - - - - -
No. GU : 860/2018
Lembar Peta : Im.y-49-2-53.054-01-5-1-2 / C1
Luas : 173 m²
Peluang Ukur : BUDUNG SATRUO NUSROHO
Keartisan Tanah : Menaknakan Tanah Pekarangan
Dialihnya Becan Bangunan
Tanda Batas : Tugu-Figur Dan Tembok-Tembok Batas
Penunjuk Batas : HJ. SUHARYAH
Prosedur : Pengukuran Dan Pemetaan Kasatri
Titik Lengah : 34-683.801002 / 113.81285-9.123407*

LEGENDA
01668 : Nomor Identifikasi Bidang Tanah
1 : Bidang Kepemilikan

Jember, 19/07/2018
An. Kepala Kantor Perencanaan Kabupaten Jember
Kepala Seksi Infrastruktur Perencanaan

(H. TAMBAK HARSIVANTO)
NIP. 196705131963031002

DI 202



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
PANITIA AJUDIKASI PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
JL. KH. SHIDDIQ NO. 55 TLP. (0331) 484644 FAX. (0331) 488533

BERITA ACARA
PENGESAHAN PENGUMUMAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS

Nomor : 182/BA-12.34/II/2019

Tanggal : 10 Februari 2019

Memenuhi ketentuan dalam Pasal 26 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, setelah diumumkan selama 60 (enam puluh) hari, dengan ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

MENGESAHKAN

Hasil penelitian Data Fisik dan Data Yuridis yang telah diumumkan di **KALISAT** dengan Nomor Pengumuman : **6260/Peng-12.34/XII/2018** Tanggal **03 Desember 2018**, Pemohon atas nama :

HJ. SUHARIYAH

Dengan Alamat **JL. HAMADI RAWA II RT 004/RW 006 KELURAHAN HAMADI, KECAMATAN JAYAPURA SELATAN**, dengan penjelasan sebagai berikut:

Tidak ada keberatan (-) Bidang

~~Ada keberatan dan sudah diselesaikan melalui~~

~~Ada Keberatan yang belum ada penyelesaiannya bidang~~

Jember, 10 Februari 2019
An. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



Lampiran 16. Akta Pembagian Hak Bersama

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

IS HARIYANTO IMAM SALWAWI, SH.
DAERAH KERJA : KABUPATEN JEMBER
Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 33 - XI - 2000.
Tanggal 18 Oktober 2000.
Jl. Jawa Nomor 32 Jember, Telp. (0331) 336220, Fax. (0331) 334162.

15/3/2018
Kamis
15/3

AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA
No : 145/2018.-

MEMHODAI KATAKUN

Pada hari ini, Kamis, tanggal 15 (lima belas) bulan Maret, tahun ---
2018 (dua ribu delapan belas). -----

Berhadapan dengan Saya : **IS HARIYANTO IMAM SALWAWI, ----**
Sarjana Hukum, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala -----
Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 - XI - 2000, diangkat -----
sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut -
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah -----
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan -----
daerah kerja seluruh Wilayah Kabupaten Jember, dan berkantor -
di Jalan Jawa Nomor 32 Jember, Telp. (0331) 336220, Fax. (0331)
334162, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan ---
akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nama : **KUS KASIANINGSIH ; ✓** -----
NIK : 3509196702750001 ; -----
Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 27 Pebruari 1975 ; -----
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ; -----
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----

Akta Pembagian Hak Bersama
IS HARIYANTO IMAM SALWAWI, SH.
DAERAH KERJA KABUPATEN JEMBER

Halaman 1 dari 11

Alamat : Jalan Sultan Agung 1/215 Lingk. Kauman,
Rt.002, Rw.014, Kelurahan Kapatihan, ---
Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA** -----

III. Nama : **AGUS HARIYANTO** ; -----

NIK : 3509190508860005 ; -----

Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 05 Agustus 1986 ; -----

Pekerjaan : Belum/ Tidak Bekerja ; -----

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----

Alamat : Jalan Sultan Agung 1/215 Lingk. -----
Kauman, Rt.002, Rw.004, Kelurahan -----
Kapatihan, Kecamatan Kaliwates, -----

Kabupaten Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** -----

III. Nama : **HIDAYAT RACHMAN** ; -----

NIK : 3509271602670001 ; -----

Tempat/Tgl Lahir : Sumenep/ 16 Pebruari 1967 ; -----

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS) ; -----

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----

Alamat : Perum Kalisat Permai B.18/36, Rt.002, ---
Rw.013, Desa Kalisat, Kecamatan Kalisat, ---
Kabupaten Jember. -----

-- menurut keterangannya dalam hal melakukan tindakan ---
hukum ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat ---
dibawah tangan bermaterai cukup dan telah dilegalisasi oleh --
Saya, Notaris di Jember dengan Nomor : L.407/Not/XII/2016 -
tertanggal 30 Desember 2016, dari dan oleh karena itu -----
bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas : -----

Nama : **HJ. SUHARIYAH** ; -----

NIK : 9171025303380001 ; -----

Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 13 Maret 1938 ; -----

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ; -----

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----

Alamat : Jalan Hamadi Pasar, Rt.004, Rw.006, ---
Kelurahan Hamadi, Kecamatan Jayapura -

Akta Pembagian Hak Bersama
IS HARYANTO IMAM SALWAWI, SH.
DAERAH KERJA KABUPATEN JEMBER

Halaman 2 dari 11

..... Selatan, Kota Jayapura. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KETIGA** -----

IV. Nama : **TUTWURI HANDAYANI** ; -----

NIK : 3515166911670004 ; -----

Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 29 Nopember 1967 ; -----

Pekerjaan : Karyawan Swasta ; -----

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----

Alamat : Griya Permata Gedangan C1-25, Rt.007, --
Rw.006, Desa Keboansikep, Kecamatan --
Gedangan, Kabupaten Sidoarjo (untuk --
sementara pada saat ini sedang berada di --
Jember). -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEEMPAT** -----

V. Nama : **LUSI WIDIASTUTI** ; -----

NIK : 3511116608700003 ; -----

Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 26 Agustus 1970 ; -----

Pekerjaan : Pedagang ; -----

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----

Alamat : Jalan Santawi No. 32, Rt.012, Rw.005, --
Kelurahan Tamansari, Kecamatan -----
Bondowoso, Kabupaten Bondowoso -----
(untuk sementara pada saat ini sedang --
berada di Jember). -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KELIMA** -----

VI. Nama : **KRISTANTO, AMP** ; -----

NIK : 3518131705720004 ; -----

Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 17 Mei 1972 ; -----

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS) ; -----

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----

Alamat : Jalan Jaksa Agung Suprpto I/6, Rt.004, -
Rw.001, Kelurahan Kauman, Kecamatan -
Nganjuk, Kabupaten Nganjuk (untuk -----
sementara pada saat ini sedang berada di -
Jember). -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEENAM** -----

Alta Pembagian Hak Bersama
S HARIYANTO BMAM SALMAWATI, SH.
DAERAH KERJA KABUPATEN JEMBER

Halaman 3 dari 11

VII. Nama : **ERNI YUSNITA** ; -----
 NIK : 3509204503760009 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 05 Maret 1976 ; -----
 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Jalan Anggur I No. 10, Rt.002, Rw.012, ---
 Kelurahan Patrang, Kecamatan Patrang, ---
 Kabupaten Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KETUJUH**. -----

VIII. Nama : **MEGLOH IRADANI** ; -----
 NIK : 3509216804790002 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 28 April 1979 ; -----
 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Jalan Sumatra IV/80 Lingk. Tegal Boto ---
 Kidul, Rt.003, Rw.007, Kelurahan -----
 Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, ---
 Kabupaten Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDELAPAN**. -----

IX. Nama : **SRI KARTINI** ; -----
 NIK : 3509275004460002 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 10 April 1946 ; -----
 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Perum Kalisat Permai B.18/36, Rt.002, ---
 Rw.013, Desa Kalisat, Kecamatan Kalisat, ---
 Kabupaten Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KESEMBILAN**. -----

X. Nama : **UCIK SRIYATI** ; -----
 NIK : 3509275811490002 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 18 Nopember 1949 ; -----
 Pekerjaan : Wiraswasta ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Dusun Krajan, Rt.004, Rw.002, Desa ---
 Kalisat, Kecamatan Kalisat, Kabupaten -----

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like 'S. Sumban', 'Haryanto', and 'Mama Saiwawi']

Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KESEPULUH**. -----

XI. Nama : **ABDUB SALAM** ; -----
 NIK : 3509270708500004 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 07 Agustus 1950 ; -----
 Pekerjaan : Pensiunan ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Dusun Krajan, Rt.002, Rw.013, Desa -----
 Kalisat, Kecamatan Kalisat, Kabupaten -----
 Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KESEBELAS**. -----

XII. Nama : **MOH. SIDDIK** ; -----
 NIK : 3509271608520001 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Jember/ 16 Agustus 1952 ; -----
 Pekerjaan : Wiraswasta ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Dusun Krajan, Rt.004, Rw.002, Desa -----
 Kalisat, Kecamatan Kalisat, Kabupaten -----
 Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUABELAS**. -----

XIII. Nama : **HIDAYAT RACHMAN** ; -----
 NIK : 3509271602670001 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Sumenep/ 16 Pebruari 1967 ; -----
 Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS) ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Perum Kalisat Permai B.18/36, Rt.002, -----
 Rw.013, Desa Kalisat, Kecamatan Kalisat,
 Kabupaten Jember. -----

-- menurut keterangannya dalam hal melakukan tindakan ----
 hukum ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat ---
 dibawah tangan bermaterai cukup dan telah dilegalisasi oleh --
 Saya, Notaris di Jember dengan Nomor : L.407/Not/XII/2016 -
 tertanggal 30 Desember 2016, dari dan oleh karena itu -----
 bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas : -----

Nama : **BAMBANG SUGENG** ; -----

Alta Pembagian Hak Bersama
 IS HARYANTO IMAM SALWAWI, SH.,
 DAERAH KERJA KABUPATEN JEMBER

Halaman 5 dari 11

[Handwritten signatures and notes]

NIK : 9171013112530002 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Kalisat / 31 Desember 1953 ; -----
 Pekerjaan : Pensiunan ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Jalan Kayu Batu No. 48 A, Rt.005, -----
 Rw.003, Kelurahan Kayo Batu, Kecamatan
 Jayapura Utara, Kota Jayapura. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KETIGABELAS**. -----

XIV. Nama : **BISILIANA RAHMAWATI** ; -----
 NIK : 3509276705900004 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Jember / 27 Mei 1990 ; -----
 Pekerjaan : Pelajar / Mahasiswa ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Dusun Krajan, Rt.001, Rw.001, Desa -----
 Ajung, Kecamatan Kalisat, Kabupaten -----
 Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEEMPATBELAS**. -----

XV. Nama : **TITIK YOHANA** ; -----
 NIK : 3509296709570001 ; -----
 Tempat/Tgl Lahir : Jember / 27 September 1957 ; -----
 Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS) ; -----
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ; -----
 Alamat : Jalan Trunojoyo GG. Baretta 18, Rt.002, -----
 Rw.002, Desa Sukowono, Kecamatan -----
 Sukowono, Kabupaten Jember. -----

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KELIMABELAS**. -----

-- Kesemuanya merupakan Ahli Waris dari Almarhum H. M. ALWI, sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, tertanggal -----
 22 Desember 2016 yang telah diketahui oleh Kepala Desa -----
 Kalisat dan dicatat dalam Register oleh Camat Kecamatan Kalisat.
 Para penghadap memperkenalkan diri dengan menunjukkan -----
 kartu identitas kepada Saya oleh saksi pengenal yang akan -----
 disebutkan pada akhir akta ini. -----

Para Pihak menerangkan bahwa mereka adalah bersama-sama -----

[Handwritten signatures and notes]

Akta Pembagian Hak Bersama
 IS HARYANTO IMAM SALWAWI, SH.
 DAERAH KERJA KABUPATEN JEMBER

Halaman 6 dari 11

a. - dalam pembagian Hak Bersama ini tidak terdapat -----
 ----- kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak; --
 - para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang --
 - diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak sebagaimana
 - diuraikan di atas; -----
 - karena memperoleh kelebihan nilai dalam pembagian ----
 hak bersama ini, maka Pihak ----- membayar uang
 tunai sejumlah Rp. ----- (-----)
 kepada pihak ----- dan untuk pembayaran ----
 tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan
 (yang sah (kwitansi). -----

b. Pembagian hak bersama ini dilakukan dengan -----
 syarat-syarat lebih lanjut sebagai berikut : -----
 ----- Pasal 1 -----
 Mulai hari ini hak yang diuraikan dalam akta ini telah -----
 menjadi milik masing-masing pihak yang memperolehnya
 dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan -
 segala kerugian/beban atas hak tersebut diatas menjadi ----
 hak/beban pihak yang memperoleh hak tersebut. -----
 ----- Pasal 2 -----
 Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak yang -----
 memperolehnya menurut keadaannya sebagaimana -----
 didapatinya pada hari ini dan masing-masing pihak dengan -
 ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan --
 mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau -
 tidak tampak: -----
 ----- Pasal 3 -----
 Para pihak yang memperoleh hak dalam pembagian hak ---
 bersama ini dengan ini menyatakan bahwa dengan -----
 pembagian hak bersama ini kepemilikan tanahnya tidak ----
 melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut -
 ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ---
 tercantum dalam pernyataan Tanggal -----
 ----- Pasal 4 -----
 Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang diuraikan -----

[Handwritten signatures and notes follow]

..... dalam pembagian hak bersama ini dengan hasil pengukuran ----
 oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak ---
 akan menchrma hasil pengukuran instansi Badan -----
 Pertanahan Nasional tersebut. -----

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

Apabila dikemudian hari ternyata ada kekurangan pembayaran -
 pajak atas pembagian hak bersama sebidang tanah dan -----
 bangunan tersebut diatas dari KPP (Kantor Pelayanan Pajak), ---
 maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak -----
 sepenuhnya. -----

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

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

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

Biaya pembuatan akta ini, dan segala biaya yang timbul
 atas peralihan hak ini, dibayar oleh Pihak Kedua. -----

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

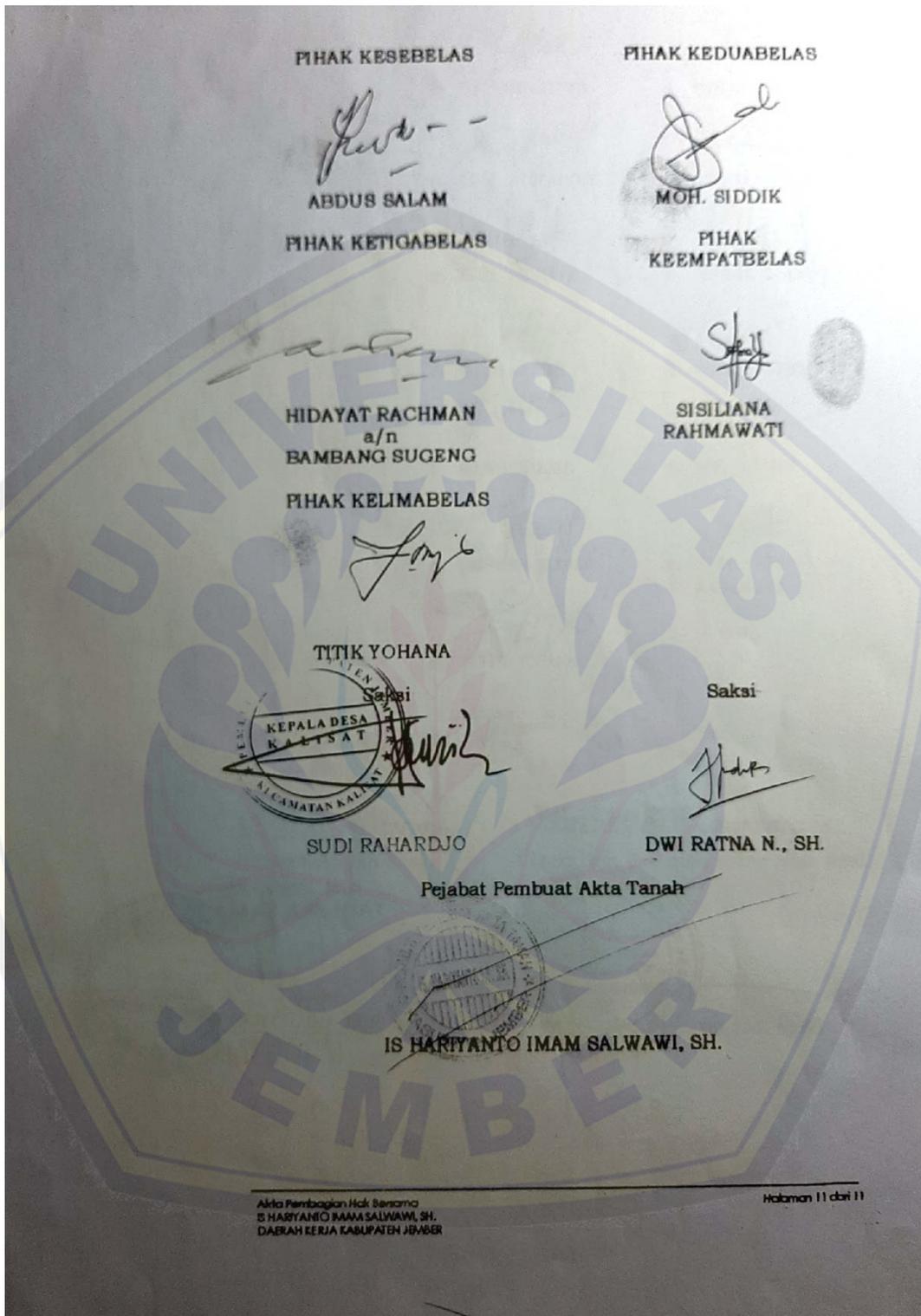
1. **SUDI RAHARDJO**, Kepala Desa Kalisat, bertempat tinggal di
 Jember. -----
2. **DWI RATNA NINGSIH, Sarjana Hukum**, lahir di Situbondo,
 pada tanggal 26 Nopember 1989, 28 tahun, Warga Negara --
 Indonesia, Karyawan Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat --
 Akta Tanah (P.P.A.T.), bertempat tinggal di Perum Tidar ----
 View Blok C-12 Lingkungan Gumuk Kerang, Rt.006, -----
 Rw.022, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, ---
 Kabupaten Jember, Nomor Induk Kependudukan (NIK) ----
 3509216611890003. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan,
 maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang -----
 dikemukakan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA ----
 tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh PIHAK -----
 PERTAMA, PIHAK KEDUA, para saksi dan Saya, PPAT, -----
 sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap -----
 disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lainnya -----

Akta Pembagian Hak Bersama
 IS HARYANTO IMAM SALWAWI, SH.
 DAERAH KERJA KABUPATEN JEMBER

Halaman 9 dari 11

[Handwritten signatures and initials]



Lampiran 17. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

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 . . .
-

- 2 -

- f. bahwa Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu disesuaikan dengan kebijakan otonomi daerah;
- g. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

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

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

dan

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah Otonom, yang selanjutnya disebut Daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

2. Pemerintah . . .

- 3 -

2. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan Tugas Pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau walikota, dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Kepala Daerah adalah gubernur bagi Daerah provinsi atau bupati bagi Daerah kabupaten atau walikota bagi Daerah kota.
7. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah dan/atau retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
8. Peraturan Daerah adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPRD provinsi dan/atau daerah kabupaten/kota dengan persetujuan bersama Kepala Daerah.
9. Peraturan Kepala Daerah adalah Peraturan Gubernur dan/atau Peraturan Bupati/Walikota.
10. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

11. Badan . . .

- 6 -

31. Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.
32. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.
33. Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
34. Air Tanah adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.
35. Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.
36. Burung Walet adalah satwa yang termasuk marga *collocalia*, yaitu *collocalia fuchliap haga*, *collocalia maxina*, *collocalia esculanta*, dan *collocalia linchi*.
37. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
38. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
39. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
40. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
41. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
42. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

43. Hak . . .

- 7 -

43. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
44. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
45. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
46. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Kepala Daerah paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
47. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
48. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
49. 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.
50. 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.
51. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
52. Surat . . .

- 11 -

75. 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.
76. 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.

BAB II PAJAK

Bagian Kesatu Jenis Pajak

Pasal 2

- (1) Jenis Pajak provinsi terdiri atas:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Air Permukaan; dan
 - e. Pajak Rokok.
- (2) Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas:
 - a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;

g. Pajak . . .

- 12 -

- g. Pajak Parkir;
 - h. Pajak Air Tanah;
 - i. Pajak Sarang Burung Walet;
 - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
 - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Daerah dilarang memungut pajak selain jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat tidak dipungut apabila potensinya kurang memadai dan/atau disesuaikan dengan kebijakan Daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
- (5) Khusus untuk Daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota otonom, seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta, jenis Pajak yang dapat dipungut merupakan gabungan dari Pajak untuk daerah provinsi dan Pajak untuk daerah kabupaten/kota.

Bagian Kedua
Pajak Kendaraan Bermotor

Pasal 3

- (1) Objek Pajak Kendaraan Bermotor adalah kepemilikan dan/atau penguasaan Kendaraan Bermotor.
- (2) Termasuk dalam pengertian Kendaraan Bermotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kendaraan bermotor beroda beserta gandengannya, yang dioperasikan di semua jenis jalan darat dan kendaraan bermotor yang dioperasikan di air dengan ukuran isi kotor GT 5 (lima *Gross Tonnage*) sampai dengan GT 7 (tujuh *Gross Tonnage*).
- (3) Dikecualikan dari pengertian Kendaraan Bermotor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah:
- a. kereta api;
 - b. Kendaraan Bermotor yang semata-mata digunakan untuk keperluan pertahanan dan keamanan negara;

c. Kendaraan . . .

- 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

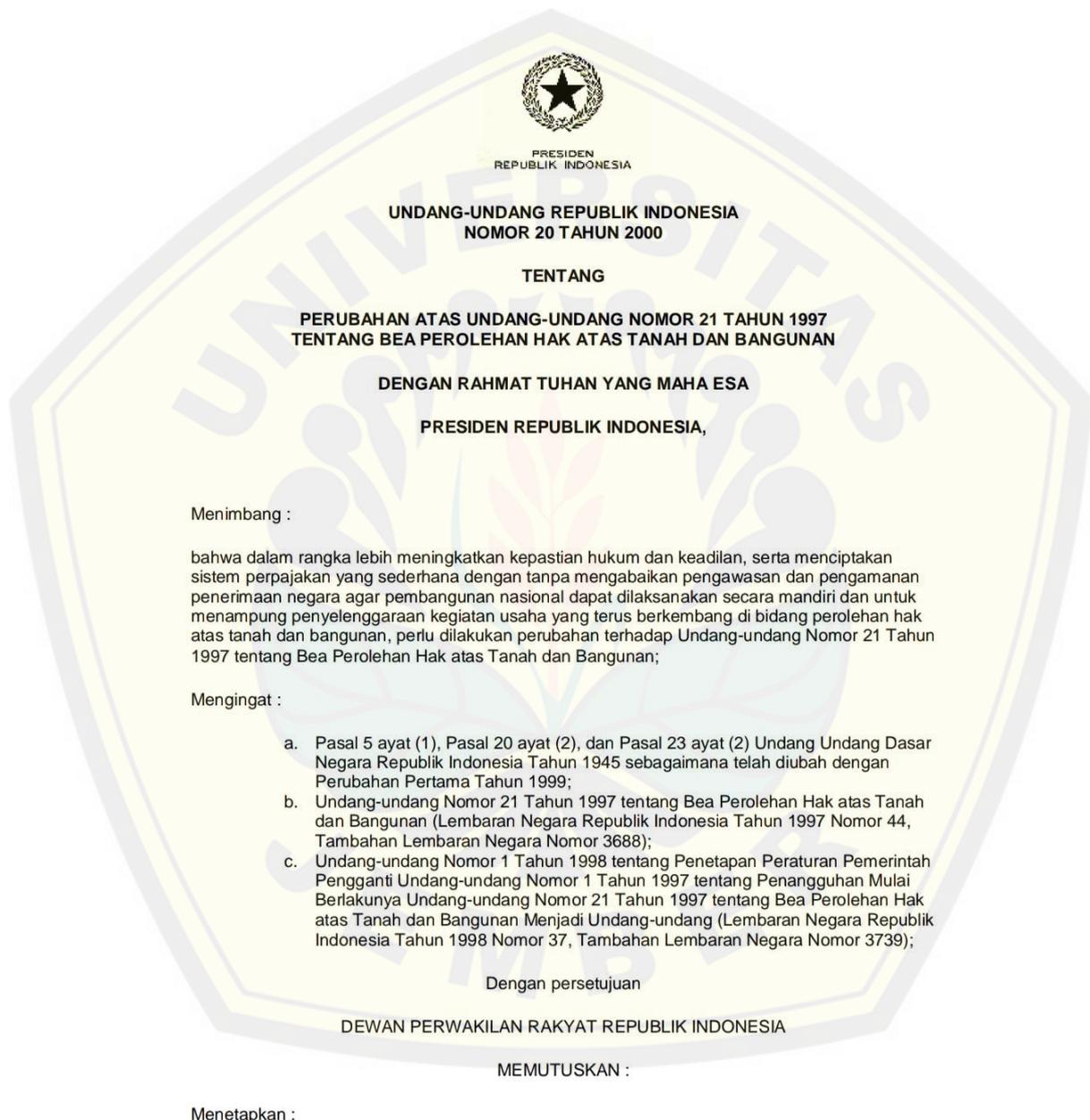
Pasal 85

- (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 . . .

Lampiran 18. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan



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

Pasal I

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.

(2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:

a. pemindahan hak karena:

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
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;
13. hadiah.

b. pemberian hak baru karena:

1. kelanjutan pelepasan hak;

2. di luar pelepasan hak.

(3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun;
- f. hak pengelolaan."

3. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 3

(1) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri 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;
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

(2) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah."

4. Ketentuan Pasal 6 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 6

(1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam 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;
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

(3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

(4) Apabila Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri."

5. Ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 7

(1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali 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 secara regional paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

(2) Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah."

6. Ketentuan Pasal 9 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 9

(1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan 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. 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;
- 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 ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani 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.

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

(3) Tempat terutang pajak adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan."

7. Ketentuan Pasal 10 ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 10 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 10

(1) Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

(2) Pajak yang terutang dibayar 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 dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

(3) Tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri."

8. Ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 18 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 18

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan surat keputusan tersebut.

(3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

9. Ketentuan Pasal 19 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 19

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding."

10. Ketentuan Pasal 20 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 20 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 20

(1) Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Menteri karena:

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, atau
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, atau
- c. tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

(2) Ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Menteri."

11. Ketentuan Pasal 23 diubah dan diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat (1a), sehingga keseluruhan Pasal 23 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 23

(1) Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

(1a) Bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.

(2) Bagian Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

(3) Tata cara pembagian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (1a), dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Menteri."

12. Ketentuan Pasal 24 diubah dan diantara ayat (2) dan ayat (3) disisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat (2a), sehingga keseluruhan Pasal 24 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 24

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

(2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Lampiran 19. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997**

TENTANG

PENDAFTARAN TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang ber-kelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu di-lakukan penyempurnaan;
- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945;
2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 jo. Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tam-bahan Lembaran Negara Nomor 3318);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data

Pasal 8

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang di-tunjuknya;
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas adminis-trasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

**Bagian Kedua
Obyek Pendaftaran Tanah****Pasal 9**

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

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

Bagian Ketiga
Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/ Kotamadya.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertipikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya.

20. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

BAB II AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

BAB IV
PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
Untuk Pertama Kali

Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (3) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Bagian Kedua
Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik

Paragraf 1
Pengukuran Dan Pemetaan

Pasal 14

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. pembuatan daftar tanah;
 - e. pembuatan surat ukur.

Paragraf 2
Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pasal 15

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagai mana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pasal 16

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemetaan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota-madya Daerah Tingkat II.
- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan menjadi titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 3
Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Pasal 17

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya

kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau di-peroleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Paragraf 4

Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Pasal 20

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 5

Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 21

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

Paragraf 6
Pembuatan Surat Ukur

Pasal 22

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (4) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga
Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

Paragraf 1
Pembuktian Hak Baru

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Paragraf 2
Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 27

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Pasal 28

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan,

pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

- (3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :
 - a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
 - b. pengakuan hak atas tanah;
 - c. pemberian hak atas tanah.

Paragraf 3 Pembukuan Hak

Pasal 29

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28.

Pasal 30

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :
 - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuan nya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
 - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
 - c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran

tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;

- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila :

- a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
- b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.

(3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila :

- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagai mana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

(4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila :

- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :
- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

**Bagian Keempat
Penerbitan Sertipikat**

Pasal 31

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
 - (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
 - (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
 - (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterima-kan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
 - (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (5) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Lampiran 20. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional



PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 13 TAHUN 2010
TENTANG
JENIS DAN TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK
YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa dengan adanya penyesuaian jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, perlu mengatur kembali jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);

3. Peraturan



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

(2) Tarif Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Tarif Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Tarif Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c dihitung berdasarkan rumus:

$$T_{\text{ptip}} = \left(\frac{L}{500} \times \text{HSBK}_{\text{pa}} \right) + \text{Rp}350.000,00$$

Pasal 15

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf e meliputi:

- a. Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali; dan
- b. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pasal 16

(1) Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a berupa Pelayanan Pendaftaran:

- a. Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dan

b. Keputusan



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

b. Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu ,
dihitung berdasarkan rumus $T = (2 \ddot{Y} \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp}100.000,00$

(2) Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1 \ddot{Y} \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp} 50.000,00$

Pasal 17

- (1) Jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf e sampai dengan huruf h adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk jenis Pelayanan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 16.

Pasal 18

Tarif Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf i adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari nilai tanah.

Pasal 19

Lampiran 21. Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan



**BUPATI JEMBER
SALINAN
PERATURAN BUPATI JEMBER
NOMOR 38 TAHUN 2011**

TENTANG

**TATA CARA PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI JEMBER,**

- Menimbang : a. bahwa dengan ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, agar dapat dilaksanakan dengan baik, efektif dan professional perlu menetapkan Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Jember;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3730);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran

Bagian Kedua
Tarif dan Cara Penghitungan BPHTB
Pasal 10

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

Pasal 11

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (7) dan ayat (8) dengan formulasi sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

BAB VI
TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK
Bagian Kesatu

Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 12

- (1) Wajib pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) PPAT atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya akan dialihkan.

Bagian Kedua
Pengisian SSPD BPHTB
Pasal 13

- (1) Setiap wajib pajak wajib menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD-BPHTB.
- (2) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak dan PPAT/PPATS/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Urusan Piutang dan lelang Negara/Pejabat Lelang
- (3) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB terutang dan sekaligus berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).
- (4) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Dinas Pendapatan atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.
- (5) Bentuk formulir dan petunjuk pengisian SSPD-BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (6) Pengadaan formulir SSPD-BPHTB diselenggarakan oleh Dinas Pendapatan dan disediakan di tempat PPAT/PPATS, Kantor Lelang, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten dan Dinas Pendapatan Kabupaten.
- (7) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas enam lembar dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Lembar 1 : Untuk wajib pajak.
 - b. Lembar 2 : Untuk Dinas Pendapatan dalam hal ini Bidang Penetapan (sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD-BPHTB).
 - c. Lembar 3 : Untuk Kantor Badan Pertanahan Nasional (sebagai lampiran permohonan pendaftaran).
 - d. Lembar 4 : Untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan (sebagai arsip).
 - e. Lembar 5 : Untuk PPAT/PPATS/Kantor Lelang/Kantor Pertanahan (sebagai arsip).
 - f. Lembar 6 : Untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan (sebagai laporan kepada Seksi pembukuan dan Pelaporan pada Dinas Pendapatan).

Bagian Ketiga
Tempat Pembayaran BPHTB
Pasal 14

- (1) Tempat pembayaran BPHTB dilakukan oleh wajib pajak pada Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan atau pada Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk.
- (2) Saldo penerimaan BPHTB pada Tempat Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipindahkan ke rekening Kas Daerah setiap hari kerja.
- (3) Rekonsiliasasi terhadap penerimaan BPHTB pada tempat pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Dinas Pendapatan dan Bagian Keuangan Sekretariat Kabupaten.

Bagian Keempat
Tata Cara Pembayaran BPHTB
Pasal 15

BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum :

- a. ditandatanganinya akta, dalam hal perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat sejak pemilik/penghibah meninggal dunia, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah;
- b. dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten, dalam hal perolehan hak karena pelaksanaan putusan hakim atau waris;
- c. diterbitkannya surat keputusan pemberian hak atas tanah, dalam hal perolehan hak atas tanah karena penetapan hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.
- d. risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor urusan piutang dan Lelang Negara/Pejabat Lelang dalam hal perolehan hak karena lelang.

Lampiran 22 . Peraturan Bupati Jember Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan



BUPATI JEMBER

SALINAN PERATURAN BUPATI JEMBER NOMOR 5 TAHUN 2014

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI JEMBER NOMOR 38 TAHUN 2011 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JEMBER,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, khususnya Bagian Kesebelas tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, telah ditetapkan Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa dalam rangka penyempurnaan Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, khususnya ketentuan mengenai Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu ditinjau kembali dan dirubah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan Peraturan Bupati.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia 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 2043);
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 Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
6. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 Tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
7. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2003 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
10. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
11. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437); sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya 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);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3644);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan Yang Dikecualikan Dari Penjualan Secara Lelang Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4050);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 137 Tahun 2000 tentang Tempat dan Tata Cara Penyanderaan, Rehabilitasi Nama Baik Penanggung Pajak, dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 249, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4051);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4200);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 4578);
20. 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);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 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);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);

24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah dua kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
25. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Penerimaan Pendapatan Lain-lain;
26. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 14 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2008 Nomor 14);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 15 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2008 Nomor 15);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2011 Nomor 3);
29. Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Jember Tahun 2011 Nomor 38).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI JEMBER NOMOR 38 TAHUN 2011 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

PASAL I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Jember Tahun 2011 Nomor 38) diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 20 ayat (3) huruf f diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 20

- (1) Wajib Pajak setelah menerima SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 dan 19, harus menyampaikan permohonan penelitian SSPD BPHTB kepada bidang yang menangani pada Dinas Pendapatan dengan mengisi formulir yang telah disediakan.
- (2) Bidang yang menangani sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melakukan penelitian SSPD BPHTB yang sudah tertera pengesahan penerimaan pembayaran SSPD BPHTB oleh Bendahara Penerima Dinas Pendapatan atau oleh Bank yang ditunjuk.

- (3) Penyampaian permohonan penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dokumen pendukung yang terdiri dari :
- a. Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
 - b. SSPD BPHTB yang telah ditandatangani oleh Bendahara Penerima/ Bank yang ditunjuk;
 - c. Kuitansi transaksi jual beli (bermaterai cukup);
 - d. Fotocopy Surat Pemberitahuan pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun perolehan hak;
 - e. Dalam hal Surat Pemberitahuan pajak Terhutang (SPPT) belum terbit dapat digantikan dengan keterangan NJOP dari instansi terkait;
 - f. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) / Struk ATM Bank bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) / bukti pembayaran PBB lainnya atau Surat Keterangan Lunas Pembayaran PBB dari Dinas Pendapatan atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya untuk lima tahun terakhir dalam hal tidak dapat menunjukkan STTS/SSPD PBB;
 - g. Fotocopy identitas kuasa wajib pajak (dalam hal dikuasakan);
 - h. Fotocopy identitas wajib pajak / pembeli dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/Passport/Akte Kelahiran);
 - i. Fotocopy identitas wajib pajak / penjual dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/Passport/Akte Kelahiran);
 - j. Fotocopy Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris; dan
 - k. Fotocopy bukti kepemilikan tanah/bangunan atau sertifikat objek perolehan hak.

2. Ketentuan Pasal 52 ayat (2) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 52

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB diperhitungkan terlebih dahulu dengan utang pajak daerah lainnya.
- (2) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran BPHTB, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan pajak yang akan terutang atau dengan utang pajak atas nama Wajib Pajak lain yang ada hubungan hukum dengan Wajib Pajak.
- (3) Perhitungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan pemindah bukuan.

Lampiran 23. Salinan Bupati Jember Nomor 45 Tahun 2013 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)



BUPATI JEMBER

SALINAN PERATURAN BUPATI JEMBER NOMOR 45 TAHUN 2013

TENTANG

KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN JEMBER

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JEMBER,

- Menimbang :
- a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 72 Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu pedoman penghitungan dan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Jember;
 - b. bahwa agar penghitungan dan pengenaan PBB-P2 berjalan profesional, transparan dan akuntabel, perlu mengatur dan menetapkan Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kabupaten Jember;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati;
- 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 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 4. 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 dua kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
 6. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130);
 7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 8. 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);
 9. 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);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah dua kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;

12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
13. Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2008 Nomor 14);
14. Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2008 Nomor 15), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 6 Tahun 2012 (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2012 Nomor 6);
15. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Pemerintah Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2009 Nomor 1);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2011 Nomor 3);
17. Peraturan Bupati Jember Nomor 31 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Kabupaten Jember (Berita Daerah Kabupaten Jember Tahun 2012 Nomor 31);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN JEMBER.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Kabupaten adalah Bupati beserta perangkat kabupaten sebagai unsur penyelenggara pemerintah kabupaten.
2. Kabupaten adalah Kabupaten Jember.
3. Bupati adalah Bupati Jember.
4. Dinas Pendapatan yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pendapatan Kabupaten Jember.

5. Kepala Dinas Pendapatan yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jember.
6. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
8. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan;
10. Subyek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak.
11. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
12. Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Pekotaan adalah objek pajak Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
13. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
14. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi dan nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
15. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT, adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok Objek Pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI JEMBER
 NOMOR : 45 TAHUN 2013
 TANGGAL : 31 Desember 2013

**KLASIFIKASI NJOP BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN
 DAN SEKTOR PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP BUMI (Rp/m ²)
001	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
002	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
003	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
004	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
005	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
006	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
007	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
008	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
009	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
010	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
011	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
012	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
013	> 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
014	> 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
015	> 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
016	> 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
017	> 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
018	> 34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
019	> 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
020	> 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
021	> 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
022	> 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
023	> 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
024	> 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
025	> 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
026	> 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
027	> 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
028	> 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
029	> 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
030	> 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
031	> 16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
032	> 15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00
033	> 14.590.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
034	> 13.600.000,00 s/d 14.590.000,00	14.095.000,00
035	> 12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
036	> 11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
037	> 10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00

038	> 10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
039	> 9.250.000,00s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
040	> 8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
041	> 7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00
042	> 7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
043	> 6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
044	> 5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
045	> 5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
046	> 4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
047	> 4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
048	> 3.940.000,00 s/d 4.370.000,00	4.155.000,00
049	> 3.550.000,00 s/d 3.940.000,00	3.745.000,00
050	> 3.200.000,00 s/d 3.550.000,00	3.375.000,00
051	> 3.000.000,00 s/d 3.200.000,00	3.100.000,00
052	> 2.850.000,00s/d 3.000.000,00	2.925.000,00
053	> 2.708.000,00 s/d 2.850.000,00	2.779.000,00
054	> 2.573.000,00 s/d 2.708.000,00	2.640.000,00
055	> 2.444.000,00 s/d 2.573.000,00	2.508.000,00
056	> 2.261.000,00 s/d 2.444.000,00	2.352.000,00
057	> 2.091.000,00 s/d 2.261.000,00	2.176.000,00
058	> 1.934.000,00 s/d 2.091.000,00	2.013.000,00
059	> 1.789.000,00 s/d 1.934.000,00	1.862.000,00
060	> 1.655.000,00 s/d 1.789.000,00	1.722.000,00
061	> 1.490.000,00 s/d 1.655.000,00	1.573.000,00
062	> 1.341.000,00 s/d 1.490.000,00	1.416.000,00
063	> 1.207.000,00 s/d 1.341.000,00	1.274.000,00
064	> 1.086.000,00 s/d 1.207.000,00	1.147.000,00
065	> 977.000,00 s/d 1.086.000,00	1.032.000,00
066	> 855.000,00 s/d 977.000,00	916.000,00
067	> 748.000,00 s/d 855.000,00	802.000,00
068	> 655.000,00 s/d 748.000,00	702.000,00
069	> 573.000,00 s/d 655.000,00	614.000,00
070	> 501.000,00 s/d 573.000,00	537.000,00
071	> 426.000,00 s/d 501.000,00	464.000,00
072	> 362.000,00 s/d 426.000,00	394.000,00
073	> 308.000,00 s/d 362.000,00	335.000,00
074	> 262.000,00 s/d 308.000,00	285.000,00
075	> 223.000,00 s/d 262.000,00	243.000,00
076	> 178.000,00 s/d 223.000,00	200.000,00
077	> 142.000,00 s/d 178.000,00	160.000,00
078	> 114.000,00 s/d 142.000,00	128.000,00
079	> 91.000,00 s/d 114.000,00	103.000,00
080	> 73.000,00 s/d 91.000,00	82.000,00
081	> 55.000,00 s/d 73.000,00	64.000,00
082	> 41.000,00 s/d 55.000,00	48.000,00
083	> 31.000,00 s/d 41.000,00	36.000,00
084	> 23.000,00 s/d 31.000,00	27.000,00

085	> 17.000,00 s/d 23.000,00	20.000,00
086	> 12.000,00 s/d 17.000,00	14.000,00
087	> 8.400,00 s/d 12.000,00	10.000,00
088	> 5.900,00 s/d 8.400,00	7.150,00
089	> 4.100,00 s/d 5.900,00	5.000,00
090	> 2.900,00 s/d 4.100,00	3.500,00
091	> 2.000,00 s/d 2.900,00	2.450,00
092	> 1.400,00 s/d 2.000,00	1.700,00
093	> 1.050,00 s/d 1.400,00	1.200,00
094	> 760,00 s/d 1.050,00	910,00
095	> 550,00 s/d 760,00	660,00
096	> 410,00 s/d 550,00	480,00
097	> 310,00 s/d 410,00	350,00
098	> 240,00 s/d 310,00	270,00
099	>170,00 s/d 240,00	200,00
100	≤ 170,00	140,00

BUPATI JEMBER,

ttd

MZA DJALAL

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. SEKRETARIS KABUPATEN
ASISTEN PEMERINTAHAN
u.b.
KEPALA BAGIAN HUKUM,

HARI MUJIANTO, SH., M.Si.
Pembina Tingkat I
NIP. 19610312 198603 1 014

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI JEMBER
 NOMOR : 45 TAHUN 2013
 TANGGAL : 31 Desember 2013

**KLASIFIKASI NJOP BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR
 PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	NJOP Bangunan (Rp/m ²)
001	> 14.700.000,00 s/d 15.800.000,00	15.250.000,00
002	> 13.600.000,00 s/d 14.700.000,00	14.150.000,00
003	> 12.550.000,00 s/d 13.600.000,00	13.075.000,00
004	> 11.550.000,00 s/d 12.550.000,00	12.050.000,00
005	> 10.600.000,00 s/d 11.550.000,00	11.075.000,00
006	> 9.700.000,00 s/d 10.600.000,00	10.150.000,00
007	> 8.850.000,00 s/d 9.700.000,00	9.275.000,00
008	> 8.050.000,00 s/d 8.850.000,00	8.450.000,00
009	> 7.300.000,00 s/d 8.050.000,00	7.675.000,00
010	> 6.600.000,00 s/d 7.300.000,00	6.950.000,00
011	> 5.850.000,00 s/d 6.600.000,00	6.225.000,00
012	> 5.150.000,00 s/d 5.850.000,00	5.500.000,00
013	> 4.500.000,00 s/d 5.150.000,00	4.825.000,00
014	> 3.900.000,00 s/d 4.500.000,00	4.200.000,00
015	> 3.350.000,00 s/d 3.900.000,00	3.625.000,00
016	> 2.850.000,00 s/d 3.350.000,00	3.100.000,00
017	> 2.400.000,00 s/d 2.850.000,00	2.625.000,00
018	> 2.000.000,00 s/d 2.400.000,00	2.200.000,00
019	> 1.666.000,00 s/d 2.000.000,00	1.833.000,00
020	> 1.366.000,00 s/d 1.666.000,00	1.516.000,00
021	> 1.034.000,00 s/d 1.366.000,00	1.200.000,00
022	> 902.000,00 s/d 1.034.000,00	968.000,00
023	> 744.000,00 s/d 902.000,00	823.000,00
024	> 656.000,00 s/d 744.000,00	700.000,00
025	> 534.000,00 s/d 656.000,00	595.000,00
026	> 476.000,00 s/d 534.000,00	505.000,00
027	> 382.000,00 s/d 476.000,00	429.000,00
028	> 348.000,00 s/d 382.000,00	365.000,00
029	> 272.000,00 s/d 348.000,00	310.000,00
030	> 256.000,00 s/d 272.000,00	264.000,00
031	> 194.000,00 s/d 256.000,00	225.000,00
032	> 188.000,00 s/d 194.000,00	191.000,00
033	> 136.000,00 s/d 188.000,00	162.000,00
034	> 128.000,00 s/d 136.000,00	132.000,00
035	> 104.000,00 s/d 128.000,00	116.000,00
036	> 92.000,00 s/d 104.000,00	98.000,00
037	> 74.000,00 s/d 92.000,00	83.000,00
038	> 68.000,00 s/d 74.000,00	71.000,00
039	> 52.000,00 s/d 68.000,00	60.000,00
040	≤ 52.000,00	50.000,00

BUPATI JEMBER,

Salinan sesuai dengan aslinya
 a.n. SEKRETARIS KABUPATEN
 ASISTEN PEMERINTAHAN
 u.b.
 KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd

MZA DJALAL

HARI MUJIANTO, SH., M.Si.
 Pembina Tingkat I
 NIP. 19610312 198603 1 014