



**PROSEDUR PENGESAHAN VERIFIKASI DAN VALIDASI ATAS JUAL
BELI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA
DINAS PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN JEMBER**

*(Procedures of Verification and Validation of Buy and Sell of Purchase Fees on Land
and Buildings at Revenue Department of Jember Regency)*

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

Oleh
Izzun Nur Amaliyati
NIM 120903101032

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



**PROSEDUR PENGESAHAN VERIFIKASI DAN VALIDASI ATAS JUAL
BELI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA
DINAS PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN JEMBER**

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

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

Oleh
Izzun Nur Amaliyati
NIM 120903101032

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

PERSEMBAHAN

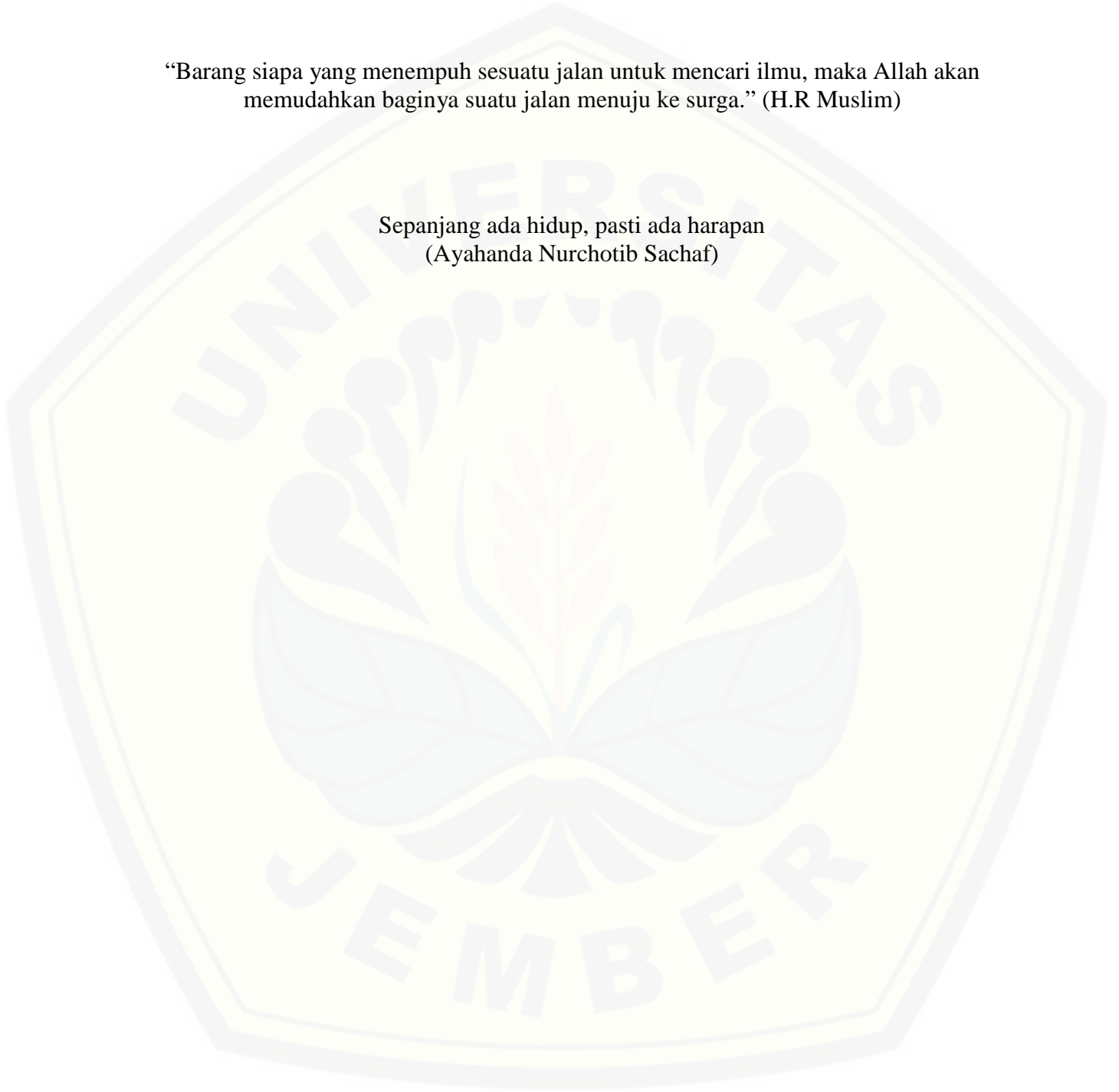
Laporan Praktek Kerja Nyata ini saya persembahkan untuk:

1. Ayahanda Nurchotib Sachaf dan Ibunda Nur'aini motivator terbesar dalam hidupku yang tak pernah jemu mendo'akan dan menyayangiku, atas semua pengorbanan dan kesabaran sampai saat ini;
2. Adikku Akbar Nur Muhammad Rizal dan Zulkifli Nur Syeh Abubakar yang sangat aku sayangi;
3. Para pengajarku sejak SD hingga Perguruan Tinggi yang saya hormati, yang telah memberikan ilmu dan bimbingan;
4. Almamater Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

MOTTO

“Barang siapa yang menempuh sesuatu jalan untuk mencari ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya suatu jalan menuju ke surga.” (H.R Muslim)

Sepanjang ada hidup, pasti ada harapan
(Ayahanda Nurchotib Sachaf)



PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Izzun Nur Amaliyati

NIM : 120903101032

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Prosedur Pengesahan Verifikasi Dan Validasi Atas Jual Beli Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan di institusi manapun, dan buku karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 12 Agustus 2015

Yang Menyatakan,

Izzun Nur Amaliyati
NIM 120903101032

PERSETUJUAN

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

NIM : 120903101032
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan
Judul :

“Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember”

Jember, 12 Agustus 2015

Menyetujui

Dosen Pembimbing,

Drs. Suhartono, MP.
NIP 196002141988031002

PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul “Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember” telah diuji dan disahkan pada:

hari, tanggal : Kamis, 20 Agustus 2015

tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Tim Penguji:

Ketua,

Drs. A. Kholiq Azhari, M.Si.
NIP. 195607261989021001

Sekretaris,

Anggota,

Drs. Suhartono, MP.
NIP. 196002141988031002

Yeni Puspita, SE.,M.E
NIP. 198301012014042001

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik

Universitas Jember

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

RINGKASAN

Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi Atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember;

Izzun Nur Amaliyati, 120903101032; 2015: 48 halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten/kota yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan asli daerah dan hasil penerimaan tersebut masuk dalam APBD. Sejak tanggal 1 Januari 2011, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan resmi menjadi pajak kabupaten/kota yang diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pajak Retribusi (PDRD). Dengan peresmian PBB-P2 dan BPHTB menjadi pajak daerah, diharapkan daerah bisa menambah aset Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Usaha Pemerintahan Kabupaten Jember untuk pengoptimalan pajak BPHTB yaitu tak lepas dari penyuluhan dan pelayanan yang baik kepada wajib pajak. Usaha untuk mengoptimalkan pajak BPHTB dinas pendapatan daerah kabupaten Jember menggunakan dua tahapan yaitu verifikasi dan validasi. Guna dari kedua tahapan ini untuk mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan data yang ada pada surat pemberitahuan pajak daerah atau SPTPD dan dokumen pendukung yang menjadi persyaratan. Selain itu untuk menghindari kecurangan Wajib Pajak dalam pembayaran pajak BPHTB, dinas pendapatan daerah kabupaten jember menggunakan sistem verifikasi lapangan dengan mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan keadaan di lapangan guna untuk mengontrol ketaat wajib pajak dalam pembayaran pajak yang terutang. Prosedur verifikasi hampir sama langkahnya dengan prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD-BPHTB. Kedua prosedur tersebut sangat berkaitan, karena

verifikasi dan validasi berguna untuk memfilter kesalahan-kesalahan yang di buat oleh wajib pajak.

Dalam Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tahapan verifikasi dan validasi yang di lakukan oleh dinas pendapatan daerah kabupaten Jember disebut dengan prosedur penelitian SSPD-BPHTB tercantum pada pasal 4 ayat 5. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB melalui Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan atau pada Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk. Penelitian SSPD-BPHTB dilakukan oleh tim verifikasi, jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka akan dilakukan validasi. Setelah itu SSPD-BPHTB akan ditandatangani oleh Kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi, yang kemudian akan diberikan kepada wajib pajak untuk SSPD-BPHTB lembar 1, 3 dan 5 dan sisanya di ambil oleh Dipenda sebagai arsip.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah Swt. atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul **“Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi Atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember”**. Laporan Praktek Kerja Nyata ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Ahli Madya (A.md) pada jurusan Ilmu Administrasi, Program Studi DIII Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

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

1. Prof. Dr. Hary Yuswadi, MA, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Dr. Edy Wahyudi, S. Sos, M. M. selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Drs. Sugeng Iswono, MA, selaku Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Drs. Sutrisno, M.Si. Selaku Dosen Pembimbing Akademik;
5. Drs. A. Kholiq Azhari, M.Si. selaku dosen supervisi yang telah memberikan arahan serta bimbingan dalam menjalankan PKN;
6. Drs. Suhartono, MP. selaku Dosen Pembimbing Laporan Praktek Kerja Nyata, yang telah memberikan masukan, bimbingan, pengarahan, dan koreksi dalam penyusunan Laporan ini;
7. Segenap Dosen dan karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas ilmu yang diberikan selama penulis menjadi mahasiswa di DIII Perpajakan;

8. Drs. Suprpto, M.M. selaku Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember dan seluruh staf dan karyawan yang telah membantu penulis untuk melaksanakan tugas Praktek Kerja Nyata di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember;
9. Seluruh keluarga besarku, terutama ayah dan ibu ku tercinta, terimakasih atas do'a, semangat dan dukungan yang diberikan selama ini;
10. Sahabatku dan temanku Diploma III Perpajakan angkatan 2012;
11. Almamater yang sangat aku banggakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
12. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu yang telah mendukung hingga terselesaikannya Laporan Praktek Kerja Nyata ini.

Tanpa bantuan serta dorongan dari berbagai pihak sangatlah sulit untuk mewujudkan laporan Praktek Kerja Nyata ini. Semoga segala kebaikan bantuan, dorongan dan kerja samanya selama ini dibalas oleh Allah SWT. Akhirnya penulis berharap laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul “Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi Atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember” dapat bermanfaat kepada semua pihak khususnya parapembaca.

Jember, Agustus 2015

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
RINGKASAN	vii
KATA PENGANTAR	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	4
1.3 Tujuan dan Manfaat	4
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata	4
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata	5
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Dasar – Dasar Perpajakan	6
2.1.1 Definisi Pajak	6
2.1.2 Fungsi Pajak	7
2.1.3 Penglompokan Pajak	7
2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak	8
2.1.5 Tarif Pajak	9

2.2 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	10
2.2.1 Pengertian Pajak Daerah	10
2.2.2 Jenis Pajak Daerah	10
2.2.3 Pengertian Retribusi Daerah	11
2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	11
2.3.1 Pengertian Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	11
2.3.2 Saat Berlakunya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota	12
2.3.3 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	12
2.3.4 Subjek dan objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	12
2.3.5 Bukan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	14
2.3.6 Tarif Pajak dan Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	15
2.3.7 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	15
2.3.8 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	16
2.3.9 Saat Pajak Terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	16
2.4 Pengertian Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	17
2.4.1 Pengertian Prosedur	17
2.4.2 Verifikasi dan Validasi.....	18
2.4.3 Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual	

Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ..	18
BAB 3. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	19
3.1 Latarbelakang Sejarah dan Perkembangan Dinas	
Pendapatan Daerah Kabupaten Jember	19
3.1.1 Sejarah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember	19
3.1.2 Kedudukan Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember	19
3.2 Visi dan Misi Dinas Pendapatan Daerah	
Kabupaten Jember	21
3.2.1 Visi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember ...	21
3.2.2 Misi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember ..	21
3.2.3 Kebijakan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember	21
3.3 Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah	
Kabupaten Jember	22
3.4 Tugas Pokok dan Fungsi Pegawai Dinas Pendapatan	
Daerah Kabupaten Jember	24
BAB 4. HASIL PRAKTEK KERJA NYATA.....	27
4.1 Deskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN).....	27
4.1.1 Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	27
4.1.2 Tempat Praktek Kerja Nyata.....	28
4.1.3 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.....	28
4.1.4 Kegiatan Selama Praktek Kerja Nyata.....	29
4.1.5 Kegiatan Setelah Praktek Kerja Nyata.....	32
4.2 Hasil pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	33
4.2.1 Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi BPHTB Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember	33
4.2.2 Kekurangan atau Kelemahan Saat Melaksanakan Magang	34

4.3 Administrasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	34
4.3.1 Peosedur Administrasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan	34
4.3.2 Tata Cara Pengisian SSPD-BPHTB.....	37
4.4 Prosedur Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	38
4.4.1 Pihak-Pihak yang Terkait Dalam Prosedur Verifikasi dan Validasi BPHTB.....	39
4.4.2 Langkah-Langkah Prosedur Verifikasi dan Validasi	41
4.5 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Jual Beli	44
4.6 Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Dalam Jual Beli	45
4.6.1 Contoh Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	46
BAB 5. PENUTUP	48
5.1 Kesimpulan	48
5.2 Saran	48
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah Kabupaten Jember (P-APBD) Tahun Anggaran 2014 Sampai 31 Desember 2014	2
2.1 Lapisan Penghasilan Kena Pajak	10
4.1 Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata	28
4.2 Kegiatan Praktek Kerja Nyata	29

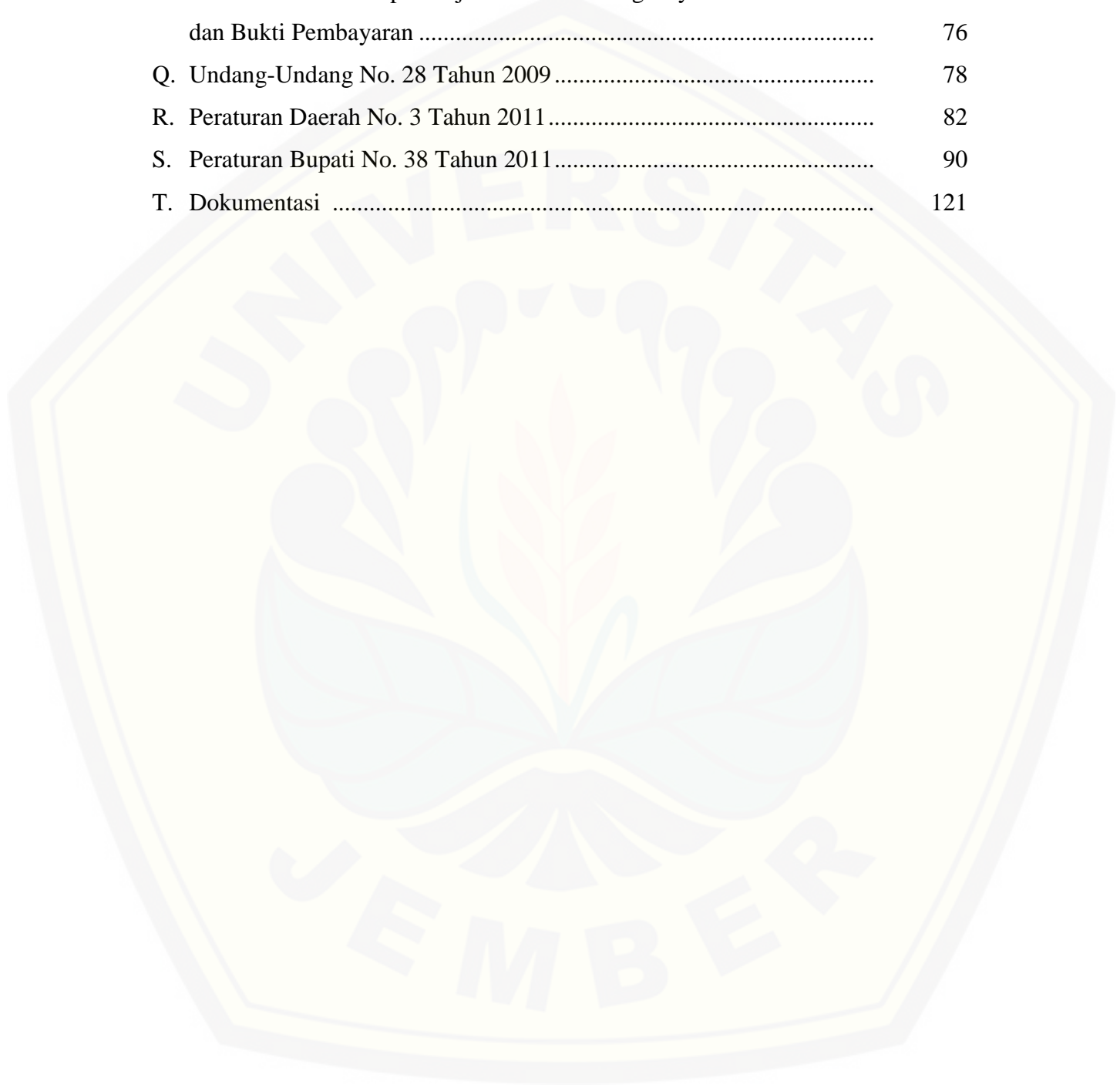
DAFTAR GAMBAR

	Halaman
3.1 Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember	23
4.3 Prosedur Administrasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	34
4.4 Contoh SSPD-BPHTB lembar 2	37
4.5 Prosedur Verifikasi dan Validasi	41
4.6 Contoh Kasus Perhitungan Pajak pada SSPD-BPHTB.....	47

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
A. Surat Permohonan Praktek Kerja Nyata	51
B. Surat Balasan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember	52
C. Surat Tugas Untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata	53
D. Surat Tugas Dosen Supervisi	54
E. Surat Tugas Untuk Dosen Pembimbing	55
F. Angket Nilai Hasil Praktek Kerja Nyata.....	56
G. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata.....	57
H. Surat Keterangan Selesai Magang	58
I. Form Bimbingan	59
J. Contoh SSPD-BPHTB Lembar 2 Jual Beli.....	60
J.1 Contoh SSPD-BPHTB Lembar 2 Nihil Jual Beli	61
J.2 Contoh SSPD-BPHTB Lembar 2 Kurang Bayar Jual Beli	62
K. Contoh Formulir Penyampaian Penelitian SSPD-BPHTB Jual Beli	63
K.1 Contoh Formulir Penyampaian SSPD-BPHTB Jual Beli	64
K.2 Contoh Formulir Penyampaian SSPD-BPHTB Jual Beli	65
L. Contoh Lembar Arus Dokumen Jual Beli.....	66
L.1 Contoh Lembar Arus Dokumen Jual Beli	67
L.2 Contoh Lembar Arus Dokumen Jual Beli	68
M. Contoh Laporan Hasil Verifikasi Jual Beli	69
M.1 Contoh Laporan Hasil Verifikasi Jual Beli.....	70
M.2 Contoh Laporan Hasil Verifikasi Jual Beli.....	71
N. Contoh Laporan Hasil Validasi Jual Beli.....	72
N.1 Contoh Laporan Hasil Validasi Jual Beli.....	73
N.2 Contoh Laporan Hasil Validasi Jual Beli.....	74

O. Contoh Bukti Setor Pembayaran BPHTB	75
P. Contoh Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB dan Bukti Pembayaran	76
Q. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009	78
R. Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011	82
S. Peraturan Bupati No. 38 Tahun 2011	90
T. Dokumentasi	121



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latarbelakang

Pajak adalah kontribusi wajib orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi kemakmuran rakyat. Pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten/kota yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan asli daerah dan hasil penerimaan tersebut masuk dalam APBD.

Sejak tanggal 1 Januari 2011, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan resmi menjadi pajak kabupaten/kota yang diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pajak Retribusi (PDRD). Dengan peresmian PBB-P2 dan BPHTB menjadi pajak daerah, diharapkan daerah bisa menambah aset Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, merupakan salah satu instansi daerah yang berkedudukan sebagai unsur pelaksana Pemerintah Kabupaten Jember di bidang pendapatan. Tugas dari Dinas Pendapatan Jember yaitu menerima dan mengkoordinasikan segala pendapatan daerah termasuk pajak daerah dan pajak retribusi daerah. Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember hanya memungut pajak daerah yang meliputi, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2), Pajak Hotel, Pajak Reklame, Pajak Restoran, Pajak Parkir, Pajak Hiburan, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Air Tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), dll. Dinas Pendapatan Kabupaten Jember mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintah kabupaten dalam merumuskan kebijakan penerimaan pajak dan retribusi, mengadakan koordinasi dengan instansi terkait dalam perencanaan, pengkajian teknis tentang panggilan dan pengembangan pendapatan serta

pengendalian pelaksanaan pemungutan pendapatan dan tugas lain yang diberikan oleh Bupati.

Kabupaten Jember merupakan daerah yang mulai berkembang dan mulai mengoptimalkan pertumbuhan ekonomi, memanfaatkan dengan baik sumber daya manusia maupun alamnya. Penerimaan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember mengalami peningkatan dari penerimaan pajak daerah, berikut ini adalah target dan realisasi pajak daerah Kabupaten Jember:

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah Kabupaten Jember (P-APBD) Tahun Anggaran 2014 Sampai 31 Desember 2014

No.	Pajak Daerah	Target (Rp)	Jumlah Realisasi (Rp)
1.	Pajak Hotel	2.200.000.000	3.309.254.720
2.	Pajak Restoran	5.500.000.000	7.557.470.425
3.	Pajak Hiburan	1.000.000.000	929.201.239
4.	Pajak Ralame	4.750.000.000	5.408.722.902
5.	Pajak Parkir	200.000.000	203.902.550
6.	Pajak Air Tanah	1.000.000.000	387.032.988
7.	Pajak mineral bukan logam dan batuan	2.000.000.000	642.938.651
8.	PBB-P2	50.000.000.000	35.523.880.818
9.	BPHTB	17.000.000.000	17.765.669.968

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, 2015

Dari data tersebut dapat dilihat jumlah realisasi dari setiap pajak daerah yang di peroleh oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember terutama pada PBB-P2 serta pajak BPHTB menyumbang pemasukan pada Pedapatan Asli Daerah (PAD) yang sangat banyak. Pada jumlah realisasi yang di diperoleh pajak BPHTB telah melebihi target yang di tentukan. Maka dapat di simpulkan pajak BPHTB merupakan pajak yang produktif untuk menambah Pedapatan Asli Daerah (PAD) jika dapat dioptimalkan dengan baik.

Usaha Pemerintahan Kabupaten Jember untuk pengoptimalan pajak BPHTB yaitu tak lepas dari penyuluhan dan pelayanan yang baik kepada wajib pajak. Usaha

untuk mengoptimalkan pajak BPHTB dinas pendapatan daerah kabupaten Jember menggunakan dua tahapan yaitu verifikasi dan validasi. Guna dari kedua tahapan ini untuk mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan data yang ada pada surat pemberitahuan pajak daerah atau SPTPD dan dokumen pendukung yang menjadi persyaratan. Selain itu untuk meningkatkan kewajiban wajib pajak dalam membayar pajak, dinas pendapatan daerah kabupaten jember menggunakan sistem verifikasi lapangan dengan mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan keadaan di lapangan guna untuk mengontrol ketaatan wajib pajak dalam pembayaran pajak yang terutang. Prosedur verifikasi hampir sama langkahnya dengan prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD-BPHTB. Kedua prosedur tersebut sangat berkaitan, karena verifikasi dan validasi berguna untuk memfilter kesalahan-kesalahan yang di buat oleh wajib pajak.

Dalam Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tahapan verifikasi dan validasi yang di lakukan oleh dinas pendapatan daerah kabupaten Jember disebut dengan prosedur penelitian SSPD-BPHTB tercantum pada pasal 4 ayat 5. Prosedur penelitian SSPD-BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD-BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB melalui Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan.. Penelitian SSPD-BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten/Kota dan ditinjau lanjuti oleh bagian verifikasi dan validasi. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka SSPD-BPHTB akan ditandatangani oleh pejabat yang menangani.

Pada BPHTB perolehan hak atas tanah dan bangunan pada peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 pasal 7 ayat 2 menjelaskan pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perorangan atau badan hukum lain, pemindahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan kembali dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha atau hadiah.

Sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan atas pemberian hak baru yaitu kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik dengan pembahasan pajak daerah BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, tempat penulis melakukan Praktek Kerja Nyata dan di tempatkan pada bidang Penetapan dan Verifikasi. Sehingga penulis memutuskan untuk mengambil Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai laporan tugas akhir dengan judul **“Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi Atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis membatasi pembahasan agar tidak melebar dan dapat difokuskan pada suatu pokok bahasan, dalam lingkup Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, maka rumusan masalahnya yaitu: Bagaimana Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember?

1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata

1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember secara umum bertujuan untuk:

- a. Mengetahui dan memahami secara langsung Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember;
- b. Memperoleh pengalaman di lapangan yang berkaitan dengan administrasi perpajakan khususnya Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember.

1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember secara umum bermanfaat untuk:

- a. Menambah pengetahuan yang lebih jelas mengenai sistem dan Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember.
- b. Sebagai sarana latihan kerja serta menerapkan Ilmu yang diberikan pada saat kuliah, khususnya yang berkaitan dengan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- c. Menambah wawasan, pengalaman kerja dan meningkatkan keterampilan serta kemampuan yang berkaitan dengan Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi BPHTB Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Dasar-Dasar Perpajakan

2.1.1 Definisi Pajak

Definisi perpajakan menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH “pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum” (Mardiasmo, 2011:1).

Ada pula para ahli yang mendefinikan pajak yang melihat dari sudut pandang fungsi budgeter dari pajak. Prof. Dr. P. J. A. Andriani mengemukakan pajak adalah iuran kepada negar (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan (Waluyo, 2008:2).

Dari definisi pajak diatas dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki ciri khas yang selalu melekat pada pengertian pajak sebagai berikut:

- a. Iuran dari rakyat kepada negara;
Yang berhak memungut pajak adalah negara baik pemerintah pusat atau pemerintah daerah kepada rakyatnya yang berupa uang (bukan barang).
- b. Berdasarkan peraturan;
Pajak dipungut berdasarkan undang-undang sehingga bersifat memaksa.
- c. Tanpa jasa timbal balik atau prestasi dari negara secara langsung dapat ditunjuk;
- d. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum
Yakni pajak digunakan untuk kepentingan negara guna memakmurkan masyarakatnya dalam penyelenggaraan pemerintahan.

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

2.1.2 Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, karena pajak merupakan sumber pendapatan negara dan pajak akan digunakan untuk membiayai semua pengeluaran negara, salah satunya untuk pembangunan. Berdasarkan hal tersebut maka pajak mempunyai dua fungsi (Waluyo, 2008:6) yaitu:

a. Fungsi anggaran (*budgeter*)

Pajak berfungsi sebagai dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh: dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

b. Fungsi mengatur (*regulerend*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. sebagai contoh: dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras, dapat ditekan. Demikian pada barang mewah.

2.1.3 Pengelompokan Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:5) dalam bukunya pembagian pajak dibagi berdasarkan golongan, sifat, dan pemungutan, adalah sebagai berikut:

a. Menurut golongan

1. Pajak langsung, adalah pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung Wajib Pajak yang bersangkutan. Contoh: pajak penghasilan
2. Pajak tidak langsung, adalah pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Contoh: Pajak pertambahan nilai

b. Menurut sifat

1. Pajak subjektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya, dalam arti memerhatikan keadaan dari wajib pajak. Contoh: pajak penghasilan
2. Pajak objektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada objeknya, tanpa memerhatikan keadaan dari wajib pajak. Contoh: pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah.

c. Menurut pemungut dan pengelolanya

1. Pajak pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah, dan bea materai.
2. Pajak daerah, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak daerah terdiri atas:

- a) Pajak propinsi, contoh: pajak kendaraan bermotor dan pajak bahan bakar kendaraan bermotor
- b) Pajak kabupaten atau kota, contoh: pajak reklame, pajak hiburan

2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat di bagi menjadi tiga (Waluyo, 2008:17) yaitu sebagai berikut:

a. *Official assesment system*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah atau fiskus untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

Ciri *Official assesment system* adalah sebagai berikut:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang kepada fiskus.
- 2) Wajib pajak bersifat pasif.
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

b. *Self assesment system*

Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

c. *Withholding system*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

2.1.5 Tarif Pajak

Tarif pajak adalah tarif untuk menghitung besarnya pajak terutang (pajak yang harus dibayar). Dari pengertian di atas, perhitungan pajak terutang menggunakan tarif pajak dan pemungutannya tidak terlepas dari keadilan. Penetapan tarif pajak harus berdasarkan pada keadilan. Besarnya tarif pajak dapat dinyatakan dalam prosentase.

Menurut Mardiasmo (2011:9) dalam bukunya, tarif pajak dibagi menjadi 4 macam, yaitu:

a. Tarif sebanding/proposional

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

Contoh: penyerahan barang kena pajak di dalam daerah pabean akan dikenakan pajak pertambahan nilai sebesar 10%.

b. Tarif tetap

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

Contoh: besarnya tarif bea materai untuk cek dan bilyet giro dengan nilai normal berapapun adalah Rp 3.000,00.

c. Tarif progresif

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

Contoh: pasal 17 undang-undang pajak penghasilan untuk wajib pajak orang pribadi dalam negeri

Tabel 2.1 Lapisan Penghasilan Kena Pajak

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%

d. Tarif degresif

Persentase tarif yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.

2.2 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

2.2.1 Pengertian Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang RI No. 34 Tahun 2000 perubahan Undang-Undang RI No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daeran dan Pajak Retribusi dan perubahan terakhir Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 menjelaskan bahwa pajak daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2.2.2 Jenis Pajak Daerah

Jenis Pajak berdasarkan Undang-Undang No.28 tahun 2009 tentang PDRD.

- a. Jenis Pajak Provinsi terdiri atas:
 - 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. Jenis Pajak Kabupaten / Kota terdiri atas:
 - 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; dan
 - 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.2.3 Pengertian Retribusi Daerah

Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan (Pasal 1 angka 64 UU No. 28 Tahun 2009);

2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

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

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 menjelaskan bahwa

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

Jadi 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 Kabupaten/Kota

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 (UU BPHTB) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

2.3.3 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

- a. Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;
- c. Peraturan Bupati Kabupaten Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

2.3.4 Subjek dan Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan

bangunan. Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan atas tanah dan bangunan meliputi sebagai berikut;

- 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.

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 perundang-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 member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya 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 satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, bernda 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 sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut pada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

2.3.5 Bukan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Setu dalam bukunya mengungkapkan bahwa Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB 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 atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.3.6 Tarif Pajak dan Cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pada Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 tahun 2011 pasal 82 tarif pajak yang dikenakan atas objek BPHTB adalah 5% (lima persen). Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP) dengan formulasi sebagai berikut:

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

2.3.7 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP yang diatur pada Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 tahun 2011 pasal 81, yaitu:

- 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.

Dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB.

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 penghitungan BPHTB terutang.

- a. Besarnya NPOPTKP adalah ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 untuk setiap wajib pajak (PERDA No. 3 tahun 2011);
- b. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (PERDA No. 3 tahun 2011);
- c. Jika NPOPTKP, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah nihil.

2.3.9 Saat Pajak Terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 tahun 2011 pasal 84 mengatur tentang saat terutang BPHTB dengan ditetapkan untuk:

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;

- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, yaitu tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang.
- i. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 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 ditanda-tanganinya akta;
- m. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta;
- n. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta;
- o. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

2.4 Pengertian Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.4.1 Pengertian prosedur

Menurut Kamus Pelajaran, prosedur adalah tahap kegiatan untuk menyelesaikan suatu kegiatan (2003:523). Jadi Prosedur adalah serangkaian tugas-tugas, langkah-langkah, keputusan-keputusan, perhitungan dan proses, yang dijalankan melalui serangkaian pekerjaan yang menghasilkan suatu tujuan yang diinginkan, suatu produk atau sebuah akibat. Sebuah prosedur biasanya mengakibatkan sebuah perubahan.

2.4.2 Verifikasi dan Validasi

Verifikasi memastikan bahwa data dan dokumen perubahan yang di laporkan adalah benar, sesuai dapat diandalkan, serta didukung oleh sistem manajemen yang efektif. Jika asesmen sudah dilaksanakan dan persetujuan teknis sudah diberika, maka dibutlah pernyataan verifikasi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, verifikasi adalah pemeriksaan tentang kebenaran data pernyataan dalam sejarah berdasarkan barang bukti testimoni.

Validasi, memastikan data dan dokumentasi yang telah di verifikasi. Layanan validasi memastikan bahwa data yang diajukan telah layak dan sesuai dengan kriteria yang diajukan.

2.4.3 Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Setelah memahami definisi dari prosedur, verifikasi dan validasi dapat disimpulkan Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah tata cara atau langkah-langkah untuk di verifikasi guna memastikan bahwa data dan dokumen perubahan yang di laporkan adalah benar, sesuai dapat diandalkan, serta didukung oleh sistem manajemen yang efektif. Jika sudah dilaksanakan dan disetujui maka dilanjutkan dengan validasi, memastikan data dan dokumentasi yang telah di verifikasi. Layanan validasi memastikan bahwa data yang diajukan telah layak dan sesuai dengan kriteria yang diajukan setelah itu berkas yang akan di ambil di beri nomor urut validasi guna mempermudah pengambilan berkas. Pengesahan yang dimaksud dalam pengesahan verifikasi dan validasi yaitu pembuktian dengan adanya lembar laporan administrasi dan laporan hasil penelitian yang telah di sahkan dan di tandatangani oleh petugas yang terkait.

BAB 3. GAMBARAN UMUM DIPENDA

3.1 Latarbelakang Sejarah dan Perkembangan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

3.1.1 Sejarah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

Sebelum diberlakukan otonomi daerah Kabupaten Jember oleh pemerintah pusat, kedudukan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember masih berada dibawah naungan secretariat yang bernama sub Direktorat Dinas Pendapatan Daerah. Pada tahun 1967, pengelolaannya masih bertanggung jawab dilingkungan secretariat itu sendiri. Pada waktu itu penataan kelembagaan masih belum optimal atau bisa dikatakan terpecah-pecah dilingkungannya masing-masing. Setelah kelembagaan-kelembagaan daerah sudah ditata kembali maka Sub Direktorat Dinas Pendapatan Daerah (SDPD) sekarang sudah menjadi Dinas Pendapatan Daerah berskala besar, kelembagaan yang dulunya kecil sekarang menjadi kelembagaan besar dengan kekuatan menampung karyawan sebanyak kurang lebih 300 orang.

Setelah terbentuknya otonomi daerah, maka dinas pasar bergabung dalam Dinas Pendapatan Daerah sesuai dengan instruksi Menteri Dalam Negeri (mendagri) yang sampai saat ini masih dibawah dan dipertanggung jawabkan oleh pimpinan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember. Dinas Pendapatan Daerah berkedudukan sebagai unsur pelaksana Pemerintah Kabupaten dibidang pendapatan yang dipimpin oleh seorang kepala dinas. Dalam melaksanakan tugasnya kepala Dinas Pendapatan Daerah bertanggung jawab kepada Bupati, sedangkan pertanggung jawaban atas bidang administrasi melalui sekretaris Daerah.

3.1.2 Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

1. Kedudukan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

- a. Dinas Kabupaten Daerah berkedudukan sebagai unsur pelaksana Pemerintah Kabupaten di bidang Pendapatan Daerah.
 - b. Dinas Pendapatan Daerah dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.
 - c. Dinas Pendapatan Daerah dalam melaksanakan tugasnya dibidang teknis administrasi dibina dan dikoordinasi oleh Sekretaris Daerah.
2. Tugas Pokok Dinas Pendapatan Daerah

Dinas Pendapatan mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintah kabupaten dalam merumuskan kebijakan penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bagi Hasil Pajak / Bukan Pajak, dan menyelenggarakan pemungutan Pendapatan Asli Daerah, mengadakan koordinasi dengan instansi terkait dalam perencanaan, pengkajian teknis tentang penggalian dan pengembangan pendapatan, evaluasi dan monitoring serta pengendalian pelaksanaan pemungutan pendapatan dan tugas lain yang diberikan oleh Bupati.

3. Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

Dalam menyelenggarakan tugasnya, Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember mempunyai fungsi:

- a. Perumusan kebijakan teknis di bidang pendapatan daerah;
- b. Penyusunan rencana dan program kegiatan di bidang pendapatan daerah;
- c. Pengkajian, evaluasi, penggalian, dan pengembangan pendapatan daerah;
- d. Pembinaan pelaksanaan kebijakan pelayanan di bidang pemungutan Pendapatan Asli Daerah (PAD);
- e. Penyelenggaraan pelayanan dan pelaksanaan pemungutan Pendapatan Asli Daerah (PAD);
- f. Pengkoordinasian pelaksanaan pemungutan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan dan Lain-lain Pendapatan Daerah Yang Sah;
- g. Pemberian ijin tertentu di bidang pendapatan daerah;

- h. Evaluasi, monitoring dan pengendalian pemungutan Pendapatan Asli Daerah; dan;
- i. Pemberian dukungan teknis dan administrasi dibidang Pendapatan Asli Daerah

3.2 Visi, Misi, dan Kebijakan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

3.2.1 Visi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

Visi yaitu pernyataan tentang gambaran situasi dan karakteristik yang ingin dicapai oleh suatu organisasi atau lembaga pada suatu waktu yang jauh kedepan. Dinas Pendapatan memiliki suatu konteks yaitu dapat diperkirakan sebagai gambaran 5 tahun kedepan tentang struktur dan gambaran serta keadaan yang akan dicapai dan diwujudkan.

Adapun Visi Dinas Pendapatan adalah “Menjadikan Dinas Pendapatan Kabupaten Jember Sebagai Organisasi Yang Efisien Dan Efektif Dalam Pengelolaan Pendapatan Daerah Dengan Dukungan Aktif Masyarakat”.

3.2.2 Misi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

Untuk mewujudkan Visi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, maka ditetapkan misi yang merupakan penjabaran dari visi. Maka visi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember yaitu :

- a. Menciptakan masyarakat taat pajak dan retribusi daerah.
- b. Menciptakan sistem dan prosedur administrasi perpajakan yang tertib.
- c. Meningkatkan kapasitas kelembagaan dan aparatur di bidang pendapatan daerah.
- d. Memperkuat perangkat lunak regulasi pendapatan, yang meliputi peraturan daerah dan aturan-aturan pelaksanaan yang dibawahnya.

3.2.3 Kebijakan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

- a. Melaksanakan sosialisasi tentang Pajak Daerah / Retribusi Daerah baik secara langsung maupun tidak langsung;

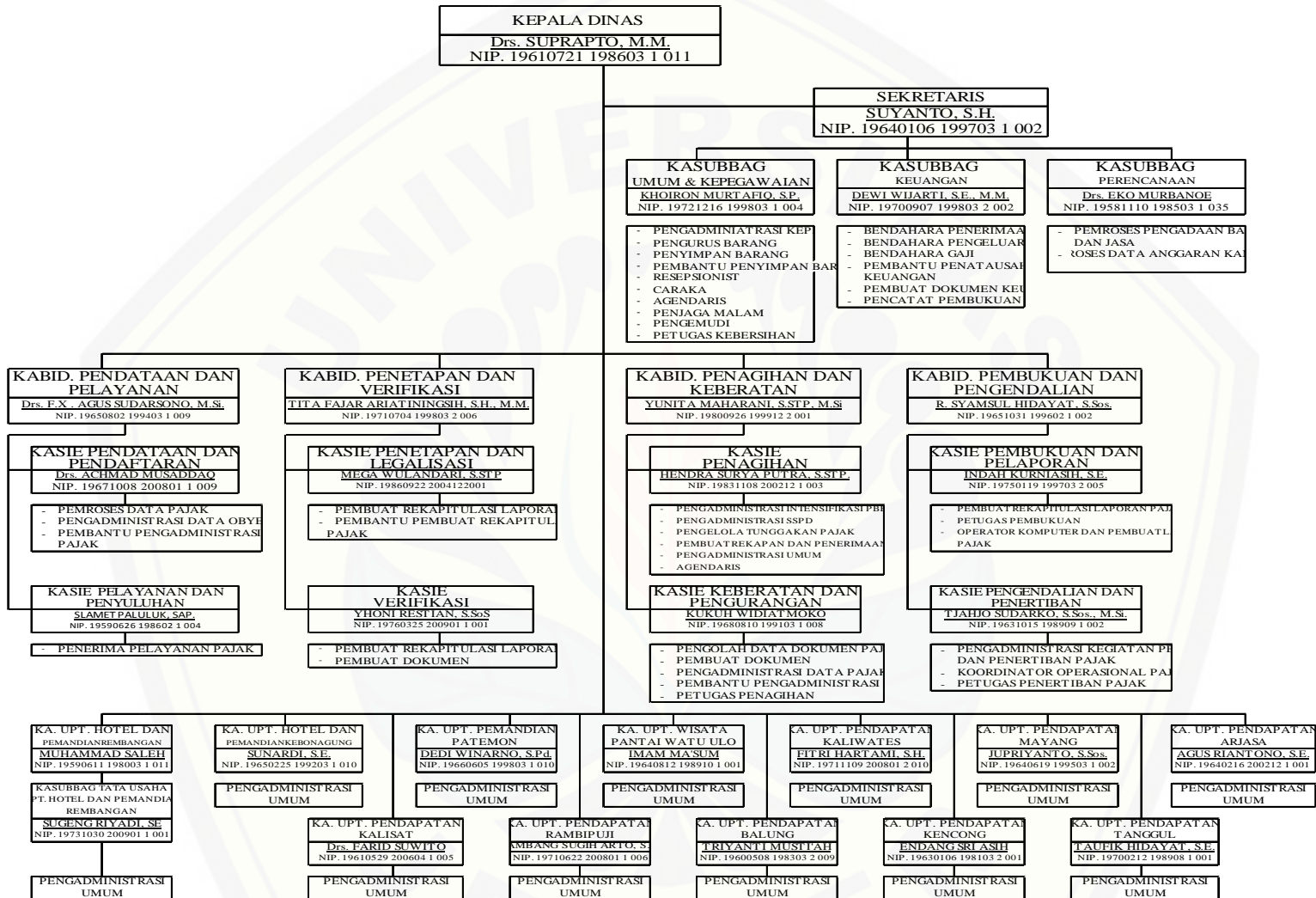
- b. Melaksanakan Intensifikasi dan Ekstensifikasi penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD);
- c. Melaksanakan pemutakhiran database Objek / Subjek Pajak Daerah;
- d. Melaksanakan verifikasi terhadap Objek Pajak Daerah;
- e. Melaksanakan penyelesaian permohonan permasalahan Pajak Daerah;
- f. Melaksanakan pengendalian dan penertiban Pajak Daerah / Retribusi Daerah;
- g. Melaksanakan rekonsiliasi penerimaan Pajak Daerah;
- h. Menugaskan staf untuk mengikuti pelatihan dan pendidikan / bimbingan teknis tentang Perpajakan Daerah;
- i. Melaksanakan pelayanan di bidang Perpajakan Daerah dan Retribusi Daerah secara on-line;
- j. Melaksanakan pelayanan pembayaran Pajak secara langsung ke masyarakat (polling);
- k. Melaksanakan penyusunan dan / mengevaluasi pelaksanaan Peraturan Daerah / Peraturan Bupati dan regulasi lainnya tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

3.3 Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

Struktur organisasi merupakan suatu susunan dan hubungan antara tiap bagian serta posisi yang ada pada suatu organisasi dalam menjalankan kegiatan operasional untuk mencapai tujuan. Struktur organisasi menggambarkan dengan jelas pemisahan kegiatan pekerjaan antara yang satu dengan yang lain dan bagaimana hubungan aktivitas dan fungsi dibatasi. Dalam struktur organisasi yang baik harus menjelaskan hubungan wewenang siapa dan melapor kepada siapa.

Adapun struktur organisasi yang diterapkan di Dinas Pendapatan Daerah (DIPENDA) Kabupaten Jember adalah

PETA JABATAN DINAS PENDAPATAN KABUPATEN JEMBER



Bagan 3.1 Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, tahun 2015

3.4 Tugas Pokok dan Fungsi Pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

3.4.1 Kepala Dinas

Mempunyai tugas memimpin, mengawasi, dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekertaris Kabupaten.

3.4.2 Sekretariat

Bertugas melaksanakan koordinasi surat menyurat,kepegawaian, keuangan, rumah tangga, perlengkapan, protocol, pengelolaan benda berharga,hubungan masyarakat, pemeliharaan, penyusunan, perencanaan dan pelaksanaan program, pelaporan dan tugas lainyang diberikan oleh Kepala Dinas.

Sekretariat terdiri dari :

1. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian;
2. Sub Bagian Penyusunan Program; dan
3. Sub Bagian Keuangan.

3.4.3 Sub Bagian Umum dan Kepegawaian

Bertugas melaksanakan urusan ketatausahaan, pencatatan, dan pelaporan penerimaan dan sisa benda berharga, kehumasan dan kepegawaian,serta tugas lain yang diberikan oleg sekretaris.

3.4.4 Sub Bagian Perencanaan dan Program

Bertugas melaksanakanpenyusunan rencana program, kegiatan, anggaran, laporan,dan tugas lain yang diberikan oleh sekretaris.

3.4.5 Sub Bagian Keuangan

Bertugas melaksanakan ketatausahaan keuangan dan tugas lain yang diberikan oleh sekretaris.

3.4.6 Bidang Pendataan dan Penyuluhan (Bidang 1)

Bertugas melaksanakan pendataan dan pendaftaran obyek dan subyek Pajak Daerah / Retribusi Daerah, pengolahan data serta penyajian informasi Pajak Daerah / Retribusi Daerah serta pelayanan penyuluhan tentang Pajak Daerah / Retribusi Daerah, dan melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas

3.4.7 Bidang Penetapan dan Verifikasi (Bidang 2)

Bertugas melaksanakan perhitungan, penilaian dan penetapan Pajak Daerah / Retribusi Daerah serta melaksanakan verifikasi administrasi dan atau lapangan atas materi penetapan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas

3.4.8 Bidang Penagihan dan Keberatan (Bidang 3)

Bertugas melaksanakan urusan penagihan, pertimbangan dan penyelesaian keberatan atas penetapan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas.

3.4.9 Bidang Pembukuan dan Pengendalian (Bidang 4)

Bertugas melaksanakan urusan dibidang pembukuan dan pengendalian operasional, yang meliputi pembinaan teknis pemungutan, pelaksanaan pembukuan dan pelaporan realisasi penerimaan Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Bagi Hasil Pajak / Bukan Pajak, dan Lain-lain Pendapatan Daerah yang sah serta benda berharga, dan melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas.

3.4.10 Bidang Operasional

Bidang operasional mempunyai tugas melaksanakan kegiatan operasional penagihan, menghimpun, mengkoordinasi hasil pajak dan tugas lain yang diberikan oleh kepala dinas.

3.4.11 Kelompok Jabatan Fungsional

Kelompok jabatan fungsional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas teknis kepala dinas sesuai dengan keahlian dan kebutuhan. Kelompok ini terdiri dari sejumlah tenaga dalam jenjang jabatan fungsional yang terbagi dalam berbagai kelompok sesuai dengan keahliannya, setiap kelompok dipimpin oleh tenaga fungsional senior yang ditunjuk oleh kepala dinas. Untuk jumlah jabatannya ditentukan berdasarkan kebutuhan dan beban kerja, dan untuk jenis serta jenjang jabatan fungsional di atur sesuai peraturan perundang-undangan.

3.4.12 Unit Pelaksana Teknis

UPT mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas teknis operasional dinas dalam urusan rumah tangga di dinas pendapatan yang mempunyai wilayah kerja 1 kecamatan atau beberapa kecamatan, melaksanakan tugas pembantuan berdasarkan kebijakan dan peraturan perundang-undangan dan tugas lain yang diberikan oleh kepala dinas.

BAB 4. PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA

4.1 Deskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

4.1.1 Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata merupakan salah satu syarat yang harus dilakukan oleh mahasiswa Program Studi Diploma III Perpajakan untuk menyusun laporan PKN atau magang bila sudah menyelesaikan minimal 100 SKS, guna memenuhi tugas akhir serta merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Program Studi Diploma III Perpajakan.

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata dilaksanakan untuk menerapkan ilmu-ilmu dan teori yang diperoleh mahasiswa selama bangku perkuliahan dalam dunia kerja di lingkungan perusahaan, terutama dalam bidang perpajakan. Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata dapat dilaksanakan di perusahaan milik Negara maupun perusahaan milik swasta, dengan syarat adanya persetujuan dari instansi yang bersangkutan.

Praktek Kerja Nyata yang dilakukan oleh penulis mempunyai beberapa tahap-tahap yang harus dilalui sebelum melaksanakan PKN yaitu:

1. Mahasiswa mendapat pembekalan dari Fakultas mengenai persyaratan yang harus dipenuhi dalam Praktek Kerja Nyata. Mahasiswa yang memenuhi persyaratan Praktek Kerja Nyata diberikan kesempatan untuk memilih sendiri tempat PKN seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan lain-lain yang berkaitan dengan perpajakan;
2. Menanyakan pada instansi terkait, apakah ada kesempatan untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata sekaligus menanyakan persyaratan yang harus dipenuhi;
3. Mahasiswa membuat proposal pengajuan PKN pada fakultas. Setelah disetujui, pihak fakultas membuat surat pengantar untuk diberikan pada instansi;
4. Mahasiswa datang ke instansi untuk menyerahkan surat pengantar dari fakultas. Surat tersebut diperuntukan kepada Kepala instansi tersebut, di serahkan kepada sekretaris instansi bahwa mahasiswa akan melakukan PKN di instansi tersebut;

5. Mahasiswa menerima surat balasan yaitu surat permohonan tempat PKN dari instansi yang kemudian diserahkan kepada pihak fakultas untuk diproses menjadi surat tugas oleh pihak fakultas;
6. Fakultas memberikan surat tugas yang berisi nama-nama mahasiswa yang melaksanakan PKN, serta tanggal pelaksanaan PKN yang sudah ditandatangani oleh Dekan Fakultas. Surat tugas tersebut terdiri dari surat tugas untuk dosen supervisi dan surat tugas untuk melaksanakan PKN pada instansi yang di tuju;
7. Mahasiswa mulai melakukan kegiatan PKN pada instansi yang dituju.

4.1.2 Tempat Prektek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata dilaksanakan di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember yang beralamat di Jalan Jawa No. 72 Jember dan di tempatkan pada Bidang dua, yaitu Bidang Penetapan dan Verifikasi.

4.1.3 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Jadwal pelaksanaan PKN sesuai dengan surat tugas yaitu dimulai dari tanggal 16 Febuari 2015 sampai dengan 16 Maret 2015. Adapun kegiatan Praktek Kerja Nyata ini dilakukan sesuai dengan jam kerja di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember yaitu:

Tabel 4.1 Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata

Hari	Jam Kerja (WIB)		
	Jam pagi	Istirahat	Jam siang
Senin - Kamis	07.00 – 12.00	12.00 – 13.00	13.00 – 15.00
Jum'at	07.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00
Sabtu dan Minggu	Libur		

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember 2015.

4.1.4 Kegiatan Selama Praktek Kerja Nyata

Kegiatan rutin yang dilakukan selama PKN pada Dipenda Kabupaten Jember adalah apel pagi setiap hari senin. Sedangkan untuk hari jum'at diadakan kegiatan olahraga senam pagi. Adapun rincian kegiatan selama penulis berada di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember.

Tabel 4.2 Kegiatan Praktek Kerja Nyata

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil kegiatan
(1)	(2)	(3)
Pekan I Tanggal 16 Februari s/d 20 Februari 2015	<p>a. Menemui bu Siti di bagian TU agar di arahkan ke bidang yang telah ditentukan. Saya di tempatkan pada Bidang Penetapan dan Verifikasi</p> <p>b. Perkenalan dan penjelasan dari kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi dan penempatan ruang bagi peserta PKN</p> <p>c. Bertugas pada bagian pelayanan pengambilan berkas SSPD-BPHTB yang sudah di verifikasi dan di validasi oleh tim di bidang penetapan dan verifikasi.</p> <p>d. Menyetempel berkas yang sudah di validasi dan memisahkan berkas SSPD-BPHTB yang akan diberikan kepada wajib pajak serta meng-entry data wajib pajak</p>	<p>Penulis dapat mengenal lingkungan kerja pada Dinas Pendapatan Kabupaten Jember</p> <p>1. Bu Tita Fajar selaku kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi</p> <p>2. Pak Yhoni Restian selaku Kasie Verifikasi</p> <p>3. Bu Mega Wulandari selaku kasie penetapan</p> <p>1. Mendapatkan arahan dari pak Mulyono selaku staf pelayanan berkas BPHTB</p> <p>2. Mengetahui sistem kerja di bidang pelayanan pada bidang Penetapan dan Verifikas</p> <p>1. Lembar SSPD-BPHTB lembar 1,3,dan 5 di berikan kepada wajib pajak</p> <p>2. Lembar SSPD-BPHTB lembar 2,4, dan 6 di jadikan berkas oleh dinas pendapatan daerah kabupaten jember</p>

(1)	(2)	(3)
<p>Pekan II Tanggal 23 Februari s/d 28 Februari 2015</p>	<p>a. Mempelajari perundang-undangan khusus topik yang akan di ambil untuk Laporan PKN dan mencari data tentang gambaran umum Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember</p> <p>b. Dipindahkan tempat pada bagian memverifikasi pengajuan data BPHTB</p> <p>c. Mempelajari dan bertanya - tanya tentang pajak yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember</p> <p>d. Mempelajari tatacara yang dilakukan saat validasi BPHTB serta mengoreksi berkas yang telah di verifikasi setelah itu pemberian nomor urut berkas</p> <p>e. Verifikasi lapangan bersama tim Verlap ke Mumbulgarden</p>	<p>1. Mengetahui dasar hukum perpajakan</p> <p>2. Memperoleh data tentang gambaran umum Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember sebagai bahan Laporan PKN</p> <p>1. Mendapatkan arahan tentang verifikasi BPHTB dari pak Bambang</p> <p>2. Dapat memahami prosedur yang dilakukan saat melakukan verifikasi berkas yang diajukan wajib pajak untuk di teliti kebenaran data</p> <p>Mendapat gambaran tentang bahan yang akan dijadikan laporan PKN</p> <p>Dapat mengetahui langkah-langkah berkas yang akan di validasi sebelum di berikan kepada wajib pajak</p> <p>1. Bersama Bapak Yhoni Restian dan tim menuju Mumbulgarden</p> <p>2. Memahami bagai mana tatacara saat verifikasi lapangan</p>

(1)	(2)	(3)
Pekan III Tanggal 2 Maret s/d 6 Maret 2015	<p>a. Bertugas di bagian verifikasi BPHTB</p> <p>b. Membuat laporan verifikasi pajak reklame</p> <p>c. Melengkapi data yang diperlukan untuk laporan PKN</p> <p>d. Bertugas di bagian validasi data BPHTB</p>	<p>Dapat memahami permasalahan yang di hadapi saat memverifikasi data. Seperti permasalahan jual-beli, hibah, waris, APHB, lelang</p> <p>Dapat memahami pajak yang ditangani di bidang Penetapan dan verifikasi</p> <p>Menambah kekurangan bahan yang diperlukan sebagai pembuatan laporan PKN</p> <p>Dapat mengetahui langkah-langkah berkas yang akan di validasi sebelum di berikan kepada wajib pajak</p>
Pekan IV Tanggal 9 Maret s/d 13 Maret 2015	<p>a. Bertugas di bagian verifikasi BPHTB dan validasi data BPHTB</p> <p>b. Membuat laporan verifikasi pajak reklame</p> <p>c. Membuat SKPDLB PBB-P2</p> <p>d. Melengkapi data yang diperlukan untuk laporan PKN</p>	<p>1. Dapat memahami permasalahan yang di hadapi saat memverifikasi data. Seperti permasalahan jual-beli, hibah, waris, APHB, lelang</p> <p>2. Dapat mengetahui langkah-langkah berkas yang akan di validasi sebelum di berikan kepada wajib pajak</p> <p>Dapat memahami pajak yang ditangani di bidang Penetapan dan verifikasi</p> <p>1. Ibu Mega selaku kasie penetapan 2. Memahami tatacara pembuatan SKPDLB PBB-P2</p> <p>Menambah kekurangan bahan yang diperlukan sebagai pembuatan laporan PKN</p>

(1)	(2)	(3)
Pekan V Tanggal 16 Maret 2015	a. Bertugas di bagian verifikasi BPHTB dan validasi data BPHTB	1. Dapat memahami permasalahan yang di hadapi saat memverifikasi data. Seperti permasalahan jual-beli, hibah, waris, APHB, lelang 2. Dapat mengetahui langkah-langkah berkas yang akan di validasi sebelum di berikan kepada wajib pajak
	b. Membuat laporan verifikasi pajak reklame	Dapat memahami pajak yang ditangani di bidang Penetapan dan verifikasi
	c. Membantu menyatat porporasi karcis kendaraan roda dua dan roda empat	Dapat memahami pajak yang ditangani di bidang Penetapan dan verifikasi
	d. Perpisahan dengan para staf pegawai bidang penetapan dan verifikasi pada dinas pendapatan daerah kabupaten jember	1. Selesai melaksanakan Praktek Kerja Nyata yang di lakukan di Dinas pendapatan daerah kabupaten jember. 2. Berterima kasih kepada kepalabidang penetapan dan verifikasi dan para pegawai yang ada di bidang 2

4.1.5 Kegiatan Setelah Praktek Kerja Nyata

Setelah melakukan PKN pada Dipenda Kabupaten Jember, kegiatan selanjutnya yaitu:

- Memberikan nilai hasil PKN kepada bagian akademik untuk di entry, setelah itu meminta file untuk pengajuan dosen pembimbing;
- Menanyakan kepada dosen yang di tunjuk tentang kesanggupan untuk membimbing mengerjakan Laporan PKN;
- Meminta surat tugas bimbingan untuk membuat laporan PKN ke akademik; dan
- Membuat laporan PKN.

4.2 Hasil Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Hasil kegiatan PKN merupakan bentuk nyata dari pelaksanaan PKN yang dilakukan dengan cara terjun langsung pada bidang 2 yaitu Penetapan dan Verifikasi yang berkaitan dengan judul “Prosedur Pengesahan Verifikasi dan Validasi Atas Jual Beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember”.

4.2.1 Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

Kabupaten Jember khususnya Pajak BPHTB menggunakan *Self Assesment System* yang merupakan sistem pungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Pelaksanaan Pajak BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya berbagai macam penyuluhan yang telah dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, masih ada saja wajib pajak yang tidak taat pada peraturan.

Wajib pajak BPHTB banyak yang meminta tolong melalui PPAT. Kenyataannya PPAT sendiri masih saja memberikan arahan yang salah kepada wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutang agar terhindar dari pembayaran pajak yang besar dengan cara meminimalkan pembayaran pajaknya. Hal ini tidak membuat dinas pendapatan mati langkah untuk menertipkan, Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember memakai cara verifikasi lapangan. Mekanisme data tata cara verifikasi lapangan akan diatur sendiri. Guna dari verifikasi lapangan ini yaitu memastikan secara nyata dan riil bahwa data tersebut benar-benar ada dan pembayaran BPHTB terutang telah sesuai dengan data yang dilaporkan.

4.2.2 Kekurangan Atau Kelemahan Saat Melaksanakan Magang

Pada dasarnya aktifitas yang dilakukan Dipenda Kabupaten Jember telah berjalan dengan lancar, namun masih dapat ditemui beberapa kekurangan secara prosedural yaitu seperti:

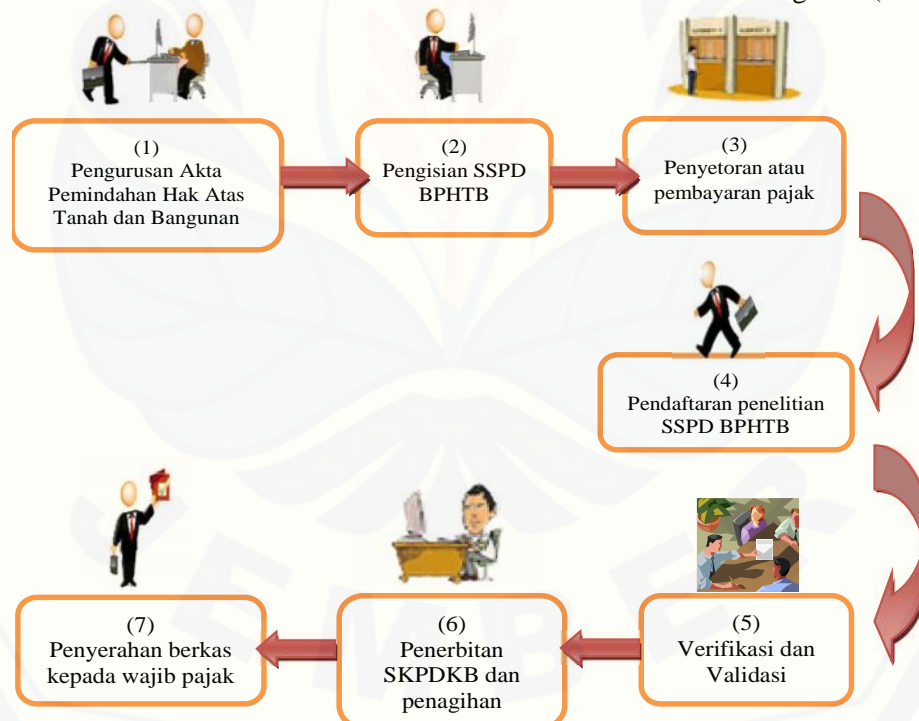
1. Penataan arsip SSPD-BPHTB yang kurang rapi; dan
2. Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD-BPHTB

4.3 Administrasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

4.3.1 Prosedur Administrasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Menurut Peraturan Bupati Kabupaten Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang PDRD, adapun prosedur administrasi Pajak BPHTB adalah sebagai berikut :

Bagan 4.3 Prosedur Administrasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)



Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, 2015

Penjelasan :

1. Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Wajib pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Pengisian SSPD BPHTB.

Setiap wajib pajak wajib menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD-BPHTB. SSPD-BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak dan PPAT/PPATS/ Kepala Kantor BPN/ Kepala Kantor Urusan Piutang dan Lelang Negara/ Pejabat Lelang. SSPD-BPHTB merupakan alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB terutang dan sekaligus berfungsi sebagai SPTPD.

3. Penyetoran atau Pembayaran Pajak.

Tempat pembayaran BPHTB dilakukan oleh wajib pajak pada Bendahara Penerimaan atau pada Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk;

4. Pendaftaran Penelitian SSPD BPHTB.

Wajib Pajak setelah menerima SSPD-BPHTB harus menyampaikan permohonan penelitian SSPD-BPHTB kepada bidang yang menangani pada Dinas Pendapatan dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan disertai lampiran dokumen pendukung lainnya seperti:

- a. Surat kuasa dari wajib pajak (dalam hal di kuasakan);
- b. SSPD-BPHTB yang telah ditandatangani oleh Bendahara Penerima / Bank yang ditunjuk;
- c. Kuitansi transaksi jual beli (bermaterai cukup);
- d. Fotokopi SPPT PBB untuk tahun perolehan hak. Jika SPPT belum terbit, dapat digantikan dengan surat keterangan NJOP dari instansi terkait;
- e. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS/TTS)/Struk ATM bukti pembayaran PBB/bukti pembayaran PBB lainnya atau surat keterangan lunas Pembayaran PBB dari Kepala Desa/Lurah atas tanah dan/atau

bangunan yang diperoleh haknya untuk 5 tahun terakhir dalam hal tidak bisa menunjukkan STTS/TTS;

- f. Fotokopi identitas kuasa wajib pajak (dalam hal di kuasakan);
- g. Fotokopi identitas wajib pajak/pembeli (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/ Surat Izin Mengemudi/ Pasport/ Akte Kelahiran);
- h. Fotokopi identitas wajib pajak/penjual (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/ Surat Izin Mengemudi/ Pasport/ Akte Kelahiran);
- i. Fotokopi Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris;
- j. Fotokopi bukti kepemilikan tanah/bangunan atau sertifikat objek perolehan hak; dan
- k. Dokumen-dokumen pendukung lain yang diperlukan.

5. Verifikasi dan Validasi .

Setelah persyaratan terpenuhi, Dinas Pendapatan dalam hal ini bidang yang menangani verifikasi menindaklanjuti dengan mencocokka data yang ada dari wajib pajak dengan keadaan yang sebenarnya.

6. Penerbitan SKPDKB dan Penagihan.

Apabila saat pemeriksaan ternyata jumlah BPHTB terutang kurang bayar maka diterbitkan SKPDKB dan jika ditemukan data baru dan data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKPDKB maka diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) dan harus dilunasi oleh wajib pajak. Pelaksanaan penagihan diawali dengan penerbitan surat teguran setelah 7 (tujuh) hari sejak tanggal jatuh tempo.

7. Penyerahan Berkas Kepada Wajib Pajak.

Jika permohonan penelitan tidak ada masalah maka wajib pajak dapat mengambil SSPD-BPHTB (lembar 1, 3 dan 5), sedangkan lembar 2 disimpan untuk arsip.

4.3.2 Tata Cara Pengisian SSPD-BPHTB

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
DINAS PENDAPATAN
Jl. Jawa No.72 Telp. (0331) 337112 Fax. (0331) 334894 Jember

LEMBAR 2
Untuk Dinas Pendapatan
Kabupaten Jember

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD - BPHTB) 2015/2016

Berfungsi sebagai SPTPD - BPHTB

A. EKA NENSI PURNAMA SARI

1. Nama Wajib Pajak :
2. No. ID PPAT/PPATS :
3. Alamat Wajib Pajak : Jalan Sentot Prawirodjo 23 Lingk. Condro BLOK/KAV/Nomor :
4. Kelurahan/ Desa : Kalerates 5. RT/RW : 005/010 6. Kecamatan : Kalerates
7. Kabupaten/ Kota : Jember 8. Kode Pos :

B.

1. Nama Subjek Pajak :
2. NOP PBB : 3509 730 004 007 074 0
3. Letak Tanah dan atau Bangunan :
4. Kelurahan/Desa : Tegalbesar 6. RT/RW :
5. Kecamatan : Kalerates 7. Kabupaten : Jember

Penghitungan NJOP-PBB :

Uraian	Luas (diak. luas tanah dan atau bangunan yang faktual diperoleh)	NJOP-PBB/m ² (diak. berdasarkan SPPT-PBB tahun terakhirnya perolehan hak/baharu.....)	Luas x NJOP-PBB/m ²
Tanah (Bumi)	8 <u>7.171</u> m ²	10 Rp. <u>64.000</u>	12 Rp. <u>460.944.000</u>
Bangunan	9 <u>0</u> m ²	11 Rp. <u>0</u>	13 Rp. <u>0</u>
NJOP-PBB			14 Rp. <u>460.944.000</u>
Harga Transaksi / Nilai Pasar			15 Rp. <u>550.000.000</u>

16. Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan : Jual Beli
17. Nomor Sertifikat : DH/1.No. 1457/Kel. Tegalbesar

C. Penghitungan BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan wajib pajak)

- Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 550.000.000
- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Rp. 50.000.000
- Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP) Rp. 500.000.000
- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Terutang (5%) Rp. 25.000.000
- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar Rp.

D. Jumlah Setoran berdasarkan : (beri tanda "lingkaran" pada huruf yang sesuai)

a. Penghitungan Wajib Pajak
b. STPD/SKPKB/SKPKBT Nomor : Tanggal :
c. Pengurangan dihitung sendiri karena :
d.

Dengan angka Rp. 29.500.000 Dengan huruf (Duapuluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah.)

Mengetahui :
PPAT/PPATS/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan

Diterima Oleh
Tempat Pembayaran BPHTB
Tanggal : 20-02-2015

Jember,
Wajib Pajak/Penyitor

(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)

(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)

(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)

20-02-2015
Pengisian pejabat Peneliti
(TPTA PAJAK A)

TIDAK DIPERJUALBELIKAN

Gambar 4.4 Contoh SSPD-BPHTB lembar 2
(Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, 2015)

Dari contoh gambar SSPD-BPHTB diatas, tata cara pengisian SSPD-BPHTB sebagai berikut:

- a. Wajib pajak mengisi identitas sesuai dengan kartu tanda penduduk (KTP). Pada kolom poin A mengisi nama terang, alamat wajib pajak, kelurahan/desa, kabupaten/kota, kecamatan dan kode pos;

- b. Pada kolom B Mengisi nama subjek pajak, NOP PBB, letak tanah dan bangunan, kelurahan/desa, kecamatan, RT/RW, kabupaten;
- c. Mengisi dan menghitung NJOP-PBB per meter persegi (berdasarkan SSPT-PBB tahun terjadinya peralihan hak), harga transaksi/nilai pasar di tulis sesuai dengan yang tertera pada akta atau kuitansi pengesahan harga perolehan hak, Mengisi kolom jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan serta menulis nomor sertifikat
- d. Pada kolom C NPOP di tulis dengan nilai bilangan terbesar antara NJOP-PBB dan harga transaksi atau nilai pasar;
- e. NPOPTKP suda di tentukan jika Rp 60.000.000,- dikenakan untuk transaksi jual beli, lelang, dll. Sedangkan Rp 300.000.000,- di kenakan untuk waris dan atau hibah wasiat dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri;
- f. Menghitung NPOPKP yaitu dengan mengurangi NPOP dan NPOPTKP;
- g. Menghitung BPHTB terutang dengan cara mengurangi NPOP dengan NPOPTKP kemudian dikalikan tarif sebesar 5% (lima persen);
- h. Mengisi nilai BPHTB terutang pada kolom bawah dengan angka, serta menulisnya kembali dengan huruf;
- i. Menulis tempat dan tanggal pengisian SSPD-BPHTB;
- j. Menandatangani SSPD-BPHTB serta menuliskan nama terang wajib pajak.

4.4 Prosedur Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Prosedur verifikasi dan validasi BPHTB yaitu suatu langkah yang dilakukan oleh Dipenda Kabupaten Jember untuk mengoreksi kelengkapan dokumen, mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD-BPHTB untuk menghindari kecurangan Wajib Pajak dalam pembayaran pajak BPHTB. Prosedur verifikasi hampir sama langkahnya dengan prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD-

BPHTB. Setiap persamaan pastinya ada perbedaan-perbedaan dari verifikasi dan validasi yaitu:

1. Melaksanakan verifikasi administrasi atau lapang atas materi BPHTB
2. Pemberian legalitas terhadap objek pajak BPHTB

Kedua prosedur tersebut sangat berkaitan, karena verifikasi dan validasi berguna untuk memfilter kesalahan-kesalahan yang di buat oleh wajib pajak.

Prosedur verifikasi dan validasi dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB melalui Bendahara Penerimaan atau pada Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk. Penelitian SSPD-BPHTB dilakukan oleh tim verifikasi, jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka akan dilakukan validasi. Setelah itu SSPD-BPHTB akan ditandatangani oleh Kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi, yang kemudian akan diberikan kepada wajib pajak untuk SSPD-BPHTB lembar 1, 3 dan 5 dan sisanya di ambil oleh Dipenda sebagai arsip.

4.4.1 Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Prosedur Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

a. Wajib pajak

Merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan. Wajib pajak di bantu oleh PPAT untuk menyiapkan SSPD-BPHTB dalam pembayaran dan perhitungan BPHTB. Pihak yang dapat menjadi PPAT yaitu camat atau notaris. PPAT bertugas dan berwenang untuk:

1. Menyiapkan draf Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
2. Memeriksa kebenaran data terkait objek pajak ke Kepala Kantor BPN

b. Fungsi pelayanan atau Dipenda

Merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Fungsi Pelayanan berwenang dan bertugas untuk :

1. Memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB;
2. Melaksanakan pendataan dan pendaftaran wajib pajak atas SSPD-BPHTB serta memeriksa kelengkapan data yang diajukan;
3. Menyimpan dan mendokumentasikan arsip pajak daerah dan retribusi daerah.

c. Tim verifikasi

Merupakan pihak yang menyimpan *database* objek pajak. Fungsi ini menyediakan data terkait objek pajak kepada Fungsi Pelayanan. Fungsi Pengolahan dan Informasi berwenang dan bertugas untuk :

1. Mengelola *database* objek pajak yang termasuk dalam wilayah wewenangnya;
2. Menyediakan data objek pajak atas permintaan dari Fungsi Pelayanan;
3. Melaksanakan perhitungan nilai pajak BPHTB;
4. Mencocokkan data dalam SPTPD-BPHTB dan SSPD-BPHTB dengan keadaan di lapangan.
5. Melaksanakan verifikasi lapangan jika data yang terkait tidak sesuai dengan keadaan fisiknya.

d. Tim validasi

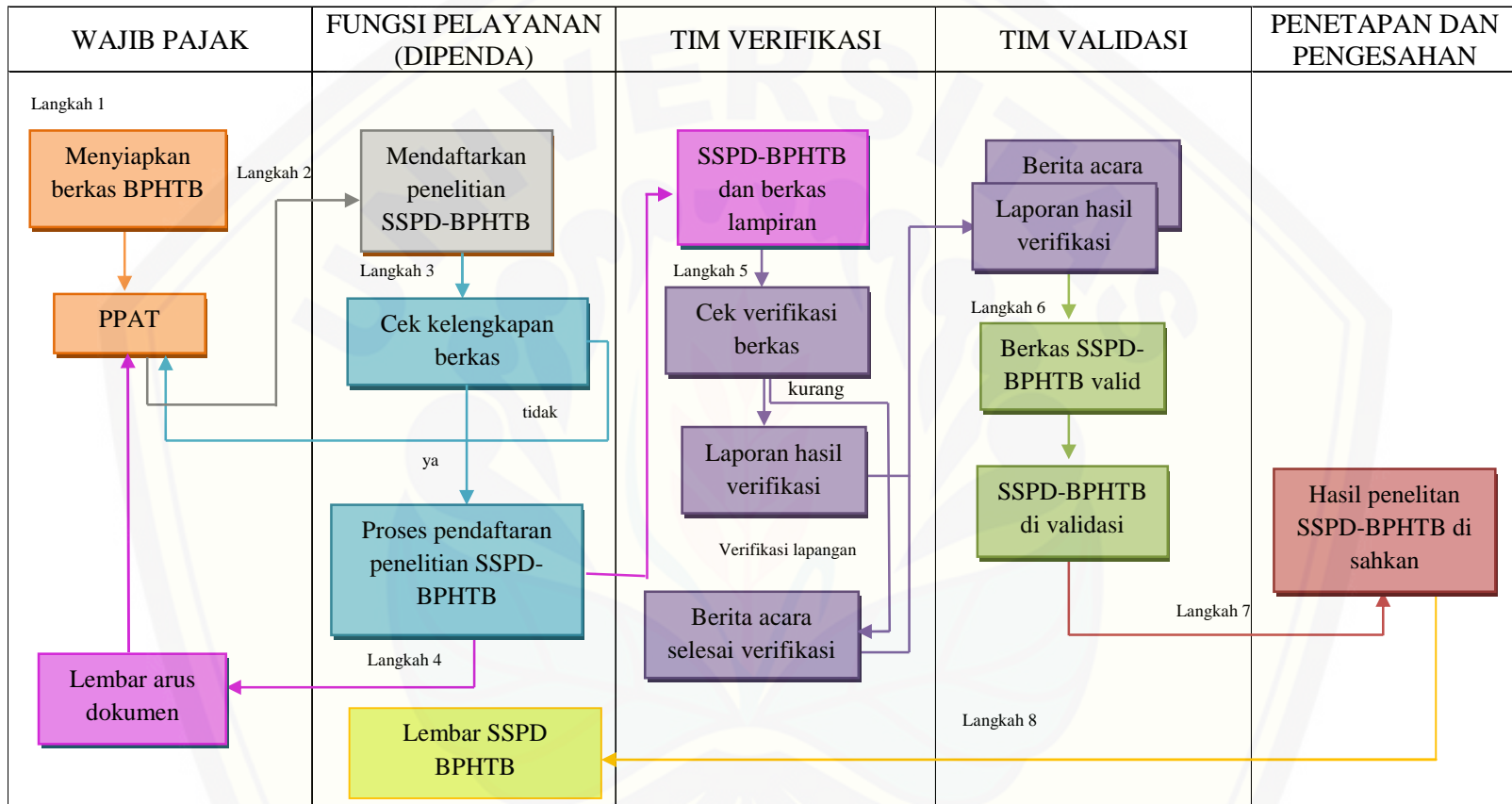
Mengolah kembali data yang telah dilaporkan oleh Tim verifikasi untuk di tinjau kembali. Tim validasi berwenang dan bertugas untuk:

1. Meninjau kembali SSPD-BPHTB;
2. Penerbitan legalitas terhadap objek pajak BPHTB
3. Menerbitkan surat ketetapan PDRD dan ketetapan lainnya; dan
4. Pemberian legalitas terhadap objek pajak BPHTB

e. Penetapan dan pengesahan

Penetapan dilakukan jika data yang terkait objek pajak BPHTB telah valid, pengesahan dilakukan dengan penandatanganan oleh kepala bidang yang mengesahkannya data tersebut telah selesai dan memenuhi kriteria.

4.4.2 Langkah-Langkah Prosedur Verifikasi dan Validasi



Bagan 4.5 Prosedur Verifikasi dan Validasi

Langkah 1

Wajib pajak selaku penerima hak menyampaikan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD-BPHTB. Misalnya pada jual beli dokumen pendukung tersebut yaitu:

- a. Surat kuasa dari wajib pajak (dalam hal di kuasakan);
- b. SSPD-BPHTB yang telah ditandatangani oleh Bendahara Penerima / Bank yang ditunjuk;
- c. Kuitansi transaksi jual beli (bermaterai cukup);
- d. Fotokopi SPPT PBB untuk tahun perolehan hak. Jika SPPT belum terbit, dapat digantikan dengan surat keterangan NJOP dari instansi terkait;
- e. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS/TTS)/Struk ATM bukti pembayaran PBB/bukti pembayaran PBB lainnya atau surat keterangan lunas Pembayaran PBB dari Kepala Desa/Lurah atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya untuk 5 tahun terakhir dalam hal tidak bisa menunjukkan STTS/TTS;
- f. Fotokopi identitas kuasa wajib pajak (dalam hal di kuasakan);
- g. Fotokopi identitas wajib pajak/pembeli (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/ Surat Izin Mengemudi/ Pasport/ Akte Kelahiran);
- h. Fotokopi identitas wajib pajak/penjual (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/ Surat Izin Mengemudi/ Pasport/ Akte Kelahiran);
- i. Fotokopi bukti kepemilikan tanah/bangunan atau sertifikat objek perolehan hak; dan Dokumen-dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Wajib pajak datang ke PPAT dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses selanjutnya.

Langkah 2

Petugas PPAT membawa SSPD-BPHTB wajib pajak serta dokumen-dokumen pendukung lainnya ke fungsi pelayanan atau Dipenda, kemudian mengisi formulir pendaftaran penelitian SSPD-BPHTB.

Langkah 3

Fungsi pelayanan menerima formulir pendaftaran penelitian BPHTB, SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung dari wajib pajak. Fungsi pelayanan meng-*entry* data wajib pajak, kemudian menyerahkan data terkait objek pajak berdasarkan formulir permohonan penelitian SSPD-BPHTB yang diterima. Fungsi pelayanan membuat lembar arus dokumen sebagai penyampaian form pengajuan data kepada tim verifikasi dan validasi.

Langkah 4

PPAT mendapatkan selebar kertas bukti penerimaan surat untuk pengambilan berkas setelah diverifikasi dan validasi. Berkas bisa diambil setelah tiga sampai empat hari kerja.

Langkah 5

Tim verifikasi menerima form pengajuan data yang telah diisikan data objek pajak dari fungsi pelayanan. Tim verifikasi kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam SSPD-BPHTB dan dokumen-dokumen pendukung SSPD-BPHTB berdasarkan data objek pajak dari fungsi pelayanan. Setelah diverifikasi, tim verifikasi menerbitkan berkas Laporan Hasil Penelitian Administrasi SSPD-BPHTB. Dalam kondisi tertentu, tim verifikasi dari Dipenda berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Mekanisme data tata cara penelitian lapangan akan diatur sendiri.

Langkah 6

Tim verifikasi menyerahkan berkas SSPD-BPHTB dan dokumen-dokumen lainnya kepada tim validasi. Tim validasi meninjau kembali kebenaran data yang telah di verifikasi. Guna validasi disini yaitu untuk menyaring kembali data-data yang telah diverifikasi jikalau ada kelalaian yang tak terlihat oleh tim verifikasi. Setelah data

berkas SSPD-BPHTB dinyatakan valid, maka tim validasi meng-*entry* data dan memberikan nomor validasi serta menerbitkan Kertas Kerja Pengesahan Penelitian.

Langkah 7

Setelah divalidasi, SSPD-BPHTB ditetapkan atas objek pajak BPHTB akan ditandatangani oleh kepala bidang penetapan dan verifikasi. Penandatanganan SSPD-BPHTB membuktikan telah sah suatu dokumen yang diajukan oleh wajib pajak untuk diteliti. Setelah itu diberikan kepada fungsi pelayanan untuk diarsipkan yaitu lembar ke-2 sebagai arsip dokumen.

Langkah 8

Setelah tiga hari proses, PPAT kembali ke Dipenda dengan membawa selebar kertas bukti penerimaan arus dokumen SSPD-BPHTB. SSPD-BPHTB selanjutnya diserahkan kembali pada PPAT yaitu SSPD-BPHTB lembar 1, 3 dan 5 (lembar 1 untuk wajib pajak, lembar 3 untuk notaris/PPAT, lembar 5 untuk Badan Pertanahan Nasional atau BPN) untuk sisanya sebagai arsip Dipenda.

4.5 Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan dalam Jual Beli

Pada saat melakukan jual beli tanah dan bangunan, baik pembeli maupun penjual akan dikenakan pajak. Penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) atas uang pembayaran harga tanah yang diterimanya, dan pembeli dikenakan BPHTB atas perolehan hak atas tanahnya.

Jual beli atas tanah dan/atau bangunan merupakan objek BPHTB bagi pembeli (Muljono,2010:171). Dalam transaksi jual beli tanah, yang menjadi subjek pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yaitu pembeli. Dalam pembayaran BPHTB oleh pembeli, dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP. Dalam bahasa sehari-hari NPOP bisa juga diartikan sebagai nilai transaksi atau nilai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli.

Nilai Perolehan Objek Pajak atau harga transaksi bisa lebih besar atau lebih kecil dari NJOP. Banyak faktor yang mempengaruhi nilai NPOP, seperti perkembangan ekonomi di suatu daerah dalam waktu singkat sehingga harga tanah meningkat dengan cepat. Daerah seperti ini nilai NPOP bisa jauh lebih besar dari NJOP.

Sebaliknya ada daerah yang nilai NPOP-nya lebih rendah dari nilai NJOP seperti daerah yang berdekatan dengan area pemakaman, lokasi yang berada di dekat Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi atau Sutet, daerah yang rawan bencana, daerah dengan potensi konflik atau sengketa di kemudian hari dan lain-lain. Jika nilai NPOP lebih besar dari NJOP maka yang dijadikan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB adalah NPOP. Tapi jika NPOP lebih kecil dari NJOP maka yang dijadikan dasar untuk perhitungan PPh dan BPHTB adalah NJOP.

4.6 Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Jual Beli

Setiap daerah memiliki NPOPTKP yang berbeda tergantung daerahnya masing-masing. Pada Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2011 pasal 9 ayat 7 dan ayat 8 menjelaskan untuk wilayah Kabupaten Jember ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 untuk transaksi jual beli tanah, sedangkan Rp 300.000.000,00 di kenakan untuk waris dan atau hibah wasiat dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.

Besarnya BPHTB terutang adalah NPOP dikurangi NPOPTKP dikalikan tarif 5% (lima persen) dengan formulasi sebagai berikut:

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

Keterangan: Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diperoleh dari luas tanah objek pajak dikalikan nilai tanah dan atau ditambahkan luas bangunan dikalikan nilai bangunan pada saat bangunan berdiri.

4.6.1 Contoh Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Jual Beli

1. Pada tanggal 20 Januari 2015 Pak Zaid membeli tanah yang terletak di Desa Sukowono Kabupaten Jember dengan harga transaksi Rp 10.000.000,00. Pada transaksi jual beli NPOPTKP yang dikeakan yaitu Rp 60.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB. Perhitungannya sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp } 10.000.000,00 - \text{Rp } 60.000.000,00) \\ &= \text{Rp } 0 \text{ (nihil)} \end{aligned}$$

2. Pada tanggal 12 Februari 2015 Nyonya Eka membeli tanah yang terletak di Kelurahan Tegalbesar Kabupaten Jember dengan harga transaksi Rp 650.000.000,00. Pada transaksi jual beli NPOPTKP yang dikeakan yaitu Rp 60.000.000,00. Mengingat NPOP lebih besar dibandingkan NPOPTKP, maka NPOP dari transaksi tersebut yaitu NPOP dikurangi NPOPTKP. Maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB. Perhitungannya sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NPOPKP} &= \text{NPOP} - \text{NPOPTKP} \\ &= \text{Rp } 650.000.000,00 - \text{Rp } 60.000.000,00 \\ &= \text{Rp } 590.000.000,00 \\ \text{BPHTB terutang} &= 5\% \times \text{NPOPKP} \\ &= 5\% \times \text{Rp } 590.000.000,00 \\ &= \text{Rp } 29.500.000,00 \end{aligned}$$

Maka pajak BPHTB yang harus dibayar oleh Nyonya Eka yaitu sebesar Rp 29.500.000,00

BAB 5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari pengamatan dan hasil kegiatan PKN yang dilaksanakan penulis di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB pada Dipenda Kabupaten Jember sudah mengikuti prosedur dan undang-undang yang berlaku namun dalam pelaksanaannya waktu penyelesaian prosedur verifikasi dan validasi yang dilakukan belum selesai dimana dalam aturannya seharusnya tiga hari kerja namun dalam kenyataannya melebihi dari jangka waktu yang ditentukan. Beberapa wajib pajak harus kembali ke dipenda karena proses penelitian SSPD-BPHTB masih belum selesai;
2. Kurangnya kelengkapan dari wajib pajak pada saat verifikasi, sehingga petugas memberikan lembaran yang berisikan renvoi data kurang lengkap. Seperti hal pembayaran PBB-P2 terutang wajib pajak masih memiliki tanggungan pajak PBB-P2. Adanya kesalahan saat mengisi SSPD-BPHTB, sehingga wajib pajak kurang bayar BPHTB terutang. Data yang dimasukkan tidak sama sehingga dilakukan verifikasi lapangan.

5.2 Saran

Berdasarkan pengamatan penulis saat melakukan kegiatan PKN di Dipenda Kabupaten Jember, penulis memberikan saran kepada Dipenda Kabupaten Jember sehubungan dengan meningkatkan pelayanan di Dispenda Kabupaten Jember. Pada dasarnya aktifitas yang dilakukan Dipenda Kabupaten Jember telah berjalan dengan lancar, namun masih dapat ditemui beberapa kekurangan secara prosedural. Berdasarkan kekurangan-kekurangan tersebut penulis memberikan saran antara lain:

1. Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD-BPHTB

Pada tiga hari setelah pengajuan wajib pajak yang datang untuk mengambil SSPD-BPHTB yang sudah diajukan untuk diteliti harus kembali karena prosedur verifikasi dan validasi yang dilakukan belum selesai. Hal tersebut dikarenakan verifikasi lapangan yang kurang terorganisir. Saran penulis supaya tim verifikasi lapangan dan verifikasi berkas BPHTB harusnya dibagi tim dan tugasnya masing-masing. Tugas tersebut disesuaikan atau dibagi antar wilayah pada Kabupaten Jember, sehingga pada saat verifikasi lapangan hanya tim pada daerah yang akan dituju itulah yang melaksanakan verifikasi lapangan selain dari itu berada di kantor untuk melanjutkan tugasnya masing-masing, sehingga akan mempercepat waktu verifikasi dan validasi.

2. Kurang lengkapnya data wajib pajak

Kurang telitinya petugas fungsi pelayanan dalam memeriksa SSPD-BPHTB dan berkas wajib pajak, sehingga prosedur verifikasi dan validasi tidak dapat dilanjutkan sehingga menunggu wajib pajak kembali untuk memberitahukan kekurangan berkasnya. Saran penulis supaya fungsi pelayanan lebih teliti dalam pemeriksaan berkas SSPD-BPHTB sebelum dibuatkan lembar arus dokumen. Selain itu seseorang sebelum ditempatkan pada fungsi pelayanan diberi bekal lebih untuk mengerti prosedur verifikasi dan validasi dengan diadakan *workshop* yang dikhususkan untuk petugas fungsi pelayanan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hardaniwati, Menup, Dkk. 2003. *Kamus Pelajaran Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama*. -Jakarta: Pusat Bahasa

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

Muljono, D. 2010. *Panduan brevet Pajak*. Yogyakarta: Andi.

Setiawan, S. 2009. *Perpajakan Indonesia Edisi 2009*. Malang: UMM Press.

Universitas Jember. 2012. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: University Press.

Waluyo. 2008. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Peraturan Perundang-Undangan

Pemerintah Kabupaten Jember. 2011. *Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah*.

Pemerintah Kabupaten Jember. 2011. *Peraturan Bupati Kabupaten Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.


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

Internet

<http://asriman.com/contoh-dan-cara-menghitung-bphtb-pada-jual-beli/> (2 April 2015)

<http://www.legalakses.com/cara-menghitung-bphtb-dalam-jual-beli-tanah/> (2 April 2015)

A. Surat Permohonan Praktek Kerja Nyata



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

Nomor : 413/UN25.1.2/SP/2015 5 Februari 2015
 Lampiran : Satu eksemplar
 Hal : Permohonan Tempat Magang


Yth. Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember
 Jl. Jawa No.72 Jember
 Jember

Dalam rangka mengembangkan wawasan praktis mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, maka setiap mahasiswa yang telah menyelesaikan minimal 90 SKS diwajibkan mengikuti kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) untuk penyelesaian laporan tugas akhir. Sehubungan dengan hal tersebut, kami berharap dengan hormat kesediaan Saudara memberikan kesempatan kegiatan magang mahasiswa kami pada instansi yang Saudara pimpin. Adapun nama-nama mahasiswa yang akan mengikuti kegiatan magang adalah :

No	NAMA	NIM	PROGRAM STUDI
1.	Izzun Nur Amaliyati	120903101032	DIII Perpajakan
2.	Adita Yunia Mapadah	120903101035	DIII Perpajakan
3.	Evi Dwi Oktavianasari	120903101047	DIII Perpajakan
4.	Laurensia Geby Pratiwi	120903101048	DIII Perpajakan

Bersama ini kami lampirkan 1 (satu) eksemplar proposal Praktek Kerja Nyata (PKN).
 Atas perhatian dan kesediaannya disampaikan terima kasih.

an Dekan
 Pembantu Dekan I,


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

B. Surat Balasan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
DINAS PENDAPATAN

Jalan Jawa Nomor 72 ☎ 337112 JEMBER 68121

Jember, 9 Februari 2015

Nomor : 413/126 / 35.09.422 / 2015
Sifat : Penting
Lampiran : --
Perihal : Permohonan Tempat PKN

K e p a d a
Yth. Dekan Fakultas Ilmu Sosial
dan Ilmu Politik Universitas Jember
di -

JEMBER

Memperhatikan surat dari Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember Nomor : 413/UN.25.1.2/SP/2015 tanggal 5 Februari 2015 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa kami bersedia menerima Mahasiswa/i Saudara atas nama :

No.	Nama	NIM	Program Studi
1	Izzun Nur Amaliyati	120903101032	D – III Perpajakan
2	Adita Yunia Mapadah	120903101035	D – III Perpajakan
3	Evi Dwi Oktavianasari	120903101047	D – III Perpajakan
4	Laurensia Geby pratiwi	120903101048	D – III Perpajakan


Terhitung mulai tanggal 16 Februari 2015 s/d 16 Maret 2015 untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata di Dinas Pendapatan Kabupaten Jember .

Demikian untuk menjadikan perhatian dan pelaksanaannya.

An. KEPALA DINAS PENDAPATAN
KABUPATEN JEMBER
SEKRETARIS


SUYANTO, SH
 Pembina
 NIP. 19640106 199703 1 004

C. Surat Tugas Untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata



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

SURAT TUGAS
 Nomor : 458/UN25.1.2/SP/2015

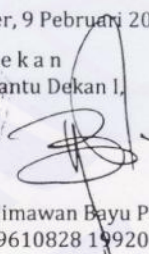
Berdasarkan surat dari Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jember nomor 413/126/35.09.422/2015 tanggal 9 Pebruari 2015 perihal Ijin Tempat PKN, maka dengan ini Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada mahasiswa yang namanya tercantum di bawah ini :

No	NAMA	NIM	PROGRAM STUDI
1.	Izzun Nur Amaliyati	120903101032	DIII Perpajakan
2.	Adita Yunia Mapadah	120903101035	DIII Perpajakan
3.	Evi Dwi Oktavianasari	120903101047	DIII Perpajakan
4.	Laurensia Geby Pratiwi	120903101048	DIII Perpajakan

Untuk melaksanakan kegiatan magang di Dinas Pendapatan Kabupaten Jember, terhitung mulai tanggal 16 Pebruari sampai dengan 16 Maret 2015.

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 9 Pebruari 2015
 an Dekan
 Pembantu Dekan I,




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

Disampaikan Kepada :

1. Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jember
2. Kaprodi D3 Perpajakan
3. Mahasiswa yang Bersangkutan

D. Surat Tugas Dosen Supervisi



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

SURAT TUGAS
 Nomor : 459/UN25.1.2/SP/2015

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

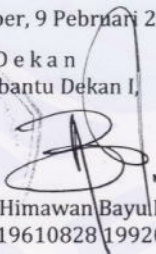
Nama : Drs. A. Kholiq Azhari, M.Si.
 NIP : 195607261989021001
 Jabatan : Lektor Kepala
 Pangkat / golongan : Pembina IV/a

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

No.	Nama	NIM	PROGRAM STUDI
1.	Izzun Nur Amaliyati	120903101032	DIII Perpajakan
2.	Adita Yunia Mapadah	120903101035	DIII Perpajakan
3.	Evi Dwi Oktavianasari	120903101047	DIII Perpajakan
4.	Laurensia Geby Pratiwi	120903101048	DIII Perpajakan

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 9 Pebruari 2015
 an Dekan
 Pembantu Dekan I,




Drs. Himawan Bayul Patriadi, MA., Ph.D.
 NIP 19610828199201 1 001

Tembusan :

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

E. Surat Tugas Untuk Dosen Pembimbing



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

Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax. (0331) 335586 Jember 68121
Email : fsi@unijember.ac.id Telp. (0331) 332736

SURAT TUGAS

Nomor : 1022/UN.25.1.2/SP/2015

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

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

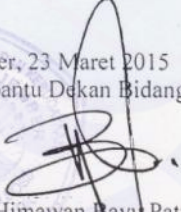
Untuk membimbing Tugas Akhir mahasiswa :

Nama : Izzun Nur Amaliyati
NIM : 120903101032
Judul Tugas Akhir : (Dalam Bahasa Indonesia)
Prosedur Pengesahan Verifikasi Dan Validasi Atas Jual Beli Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

(Dalam Bahasa Inggris)
Procedures of Verification and Validation of Buy and Sell of Purchase Fees on Land and Buildings at Revenue Department of Jember Regency

Demikian surat tugas ini ditetapkan untuk dilaksanakan sebaik-baiknya.

Jember, 23 Maret 2015
Pembantu Dekan Bidang Akademik ,



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

Tembusan :

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

F. Angket Nilai Hasil Praktek Kerja Nyata



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

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

NO.	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas	90	Sembilan puluh
2	Kemampuan / Kerjasama	89	Delapan puluh sembilan
3	Etika	88	Delapan plh delapan
4	Disiplin	88	Delapan plh delapan
NILAI RATA - RATA		86,5	89(delapan plh sembilan)

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

N a m a : Izzun Nur Amaliyati
 N I M : 120903101032
 Jurusan : Ilmu Administrasi
 Program Studi : Diploma III Perpajakan

Yang menilai :

N a m a : TITA RAJAR ARIYATININGSIH, SH, MM
 Jabatan : KA. BLOK BANGSAJAN & WAREHOUSING
 Instansi : DINAS PANDARATAN, KAB., JEMBER
 Tanda Tangan :



PEDOMAN PENILAIAN :


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

G. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata

**DAFTAR ABSENSI MAHASISWA MAGANG
DINAS PENDAPATAN KABUPATEN JEMBER**

Tempat KK : **BIDANG II**
Asal Univ. : **UNIVERSITAS JEMBER**

NO	NAMA	TANGGAL	PAGI	SIANG	KETERANGAN		
					IJIN	SAKIT	T.K
1	IZZUN NUR AMALIYATI	16 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		17 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		18 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		19 FEBRUARI 2015	J	ijg			
		20 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		21 FEBRUARI 2015	J	ijg			
		22 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		23 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		24 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		25 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		26 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		27 FEBRUARI 2015	amb	amb			
		28 FEBRUARI 2015	J	ijg			
		1 MARET 2015	J	ijg			
		2 MARET 2015	amb	amb			
		3 MARET 2015	amb	amb			
		4 MARET 2015	amb	amb			
		5 MARET 2015	amb	amb			
		6 MARET 2015	amb	amb			
		7 MARET 2015	J	ijg			
		8 MARET 2015	amb	amb			
		9 MARET 2015	amb	amb			
		10 MARET 2015	amb	amb			
		11 MARET 2015	amb	amb			
		12 MARET 2015	amb	amb			
		13 MARET 2015	amb	amb			
		14 MARET 2015	J	ijg			
		15 MARET 2015	amb	amb			
		16 MARET 2015	amb	amb			



Jember, MARET 2015
KE-SUB. BAG. UMUM DAN KEPEGAWAIAN
DINAS PENDAPATAN KABUPATEN JEMBER
KHOIRON MURTAFIO, SP
Penata
NIP. 19721216 199803 1 004

H. Surat Keterangan Selesai Magang



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
DINAS PENDAPATAN

Jalan Jawa Nomor 72 ☎ 337112 JEMBER 68121

SURAT KETERANGAN

Nomor : 385/274.35.09.422/2015

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : SUYANTO, SH
 N I P : 19640106 199703 1 004
 Pangkat / Gol. : Pembina Gol. IV/a
 Jabatan : Sekretaris Dinas Pendapatan Kabupaten Jember

Menerangkan bahwa mahasiswa / mahasiswi dibawah ini :

NO	NAMA	NIM	JURUSAN
1.	Izzun Nur Amaliyati	120903101032	D-III Perpajakan
2.	Adita Yuniar Mapadah	120903101035	D-III Perpajakan
3.	Evi Dwi Oktavianasari	120903101047	D-III Perpajakan
4.	Laurensia Geby Pratiwi	120903101048	D-III Perpajakan

Telah selesai melaksanakan magang di Dinas Pendapatan Kabupaten Jember pada tanggal 16 Februari 2015 s/d 16 Maret 2015.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 23 Maret 2015

An. KEPALA DINAS PENDAPATAN
 KABUPATEN JEMBER
 SEKRETARIS



SUYANTO, SH
 Pembina
 NIP. 19640106 199703 1 004

I. Form Bimbingan



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

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

Nama : Izzun Nur Amaliyati
 NIM : 120903101032
 Jurusan : Ilmu Administrasi
 Program Studi : Diploma III Perpajakan
 Alamat Asal : JL. Ciliwung gg 2 No. 8 RT 05 RW 03 Jogoyudan, Lumajang

Judul Laporan :
 (bahasa Indonesia)

Prosedur Pengesahan Verifikasi Dan Validasi Atas Jual Beli Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember

(bahasa Inggris)

Procedures of Verification and Validation of Buy and Sell of Purchase Fees on Land and Buildings at Revenue Department of Jember Regeny.



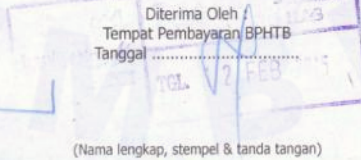
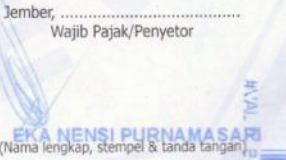

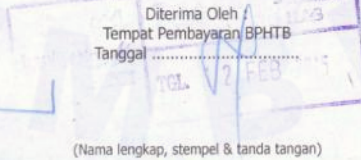
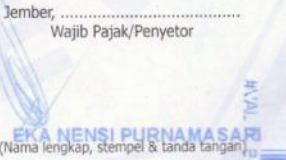

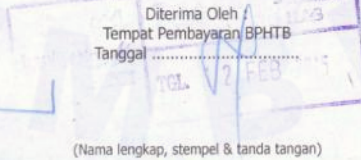
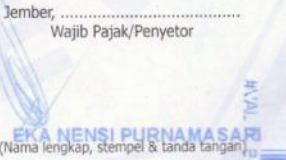

Dosen Pembimbing : Drs. Suhartono, MP.

NO	HARI/TANGGAL	JAM	URAIAN KEGIATAN	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1.	Jumat / 20 Maret 2015	10.30	Konsultasi dan Acc Jorbul	<i>[Signature]</i>
2.	Senin / 31 Maret 2015	11.00	Bimbingan Bab 1, 2, 3	<i>[Signature]</i>
3.	Kamis / 2 April 2015	11.30	Revisi bab 1, 2, 3	<i>[Signature]</i>
4.	Kamis / 9 April 2015	10.00	Bimbingan bab 4 dan 5	<i>[Signature]</i>
5.	Senin / 13 April 2015	11.00	Revisi bab 5 tentang saran	<i>[Signature]</i>
6.	Selara / 14 April 2015	10.00	Acc Sidang	<i>[Signature]</i>


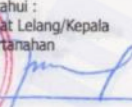
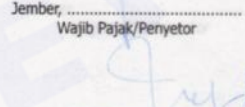
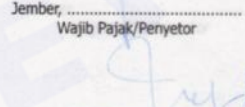
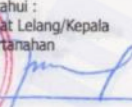
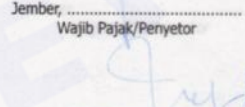
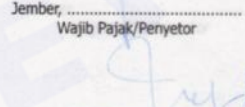
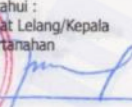
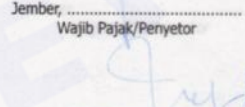
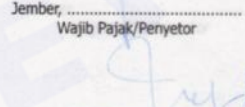
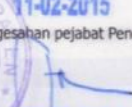
Catatan :

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




J. Contoh SSPD-BPHTB Lembar 2 Jual Beli

	PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER DINAS PENDAPATAN Jl. Jawa No.72 Telp. (0331) 337112 Fax. (0331) 334894 Jember	LEMBAR 2 Untuk Dinas Pendapatan Kabupaten Jember																				
	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB) 201500809																					
Berfungsi sebagai SPTPD - BPHTB																						
A. 1. Nama Wajib Pajak : EKA NENSI PURNAMASARI 2. No. ID PPAT/PPATS : 3. Alamat Wajib Pajak : Jalan Sentot Prawirodirjo 23 Lingk. Condro BLOK/KAV/Nomor : 4. Kelurahan/ Desa : Kalwates 5. RT/RW : 005/010 6. Kecamatan : Kalwates 7. Kabupaten/ Kota : Jember 8. Kode Pos :																						
B. 1. Nama Subjek Pajak : 2. NOP PBB : 3509-720-004-007-074-0 3. Letak Tanah dan atau Bangunan : 4. Kelurahan/Desa : Tegabesar 6. RT/RW : 5. Kecamatan : Kalwates 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 7.171m²</td> <td>10 Rp. 64.000.....</td> <td>12 Rp. 458.944.000.....</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>9 0m²</td> <td>11 Rp. 0.....</td> <td>13 Rp. 0.....</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">NJOP-PBB</td> <td>14 Rp. 458.944.000.....</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">Harga Transaksi / Nilai Pasar</td> <td>15 Rp. 650.000.000.....</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 7.171m ²	10 Rp. 64.000	12 Rp. 458.944.000	Bangunan	9 0m ²	11 Rp. 0	13 Rp. 0	NJOP-PBB			14 Rp. 458.944.000	Harga Transaksi / Nilai Pasar			15 Rp. 650.000.000
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 7.171m ²	10 Rp. 64.000	12 Rp. 458.944.000																			
Bangunan	9 0m ²	11 Rp. 0	13 Rp. 0																			
NJOP-PBB			14 Rp. 458.944.000																			
Harga Transaksi / Nilai Pasar			15 Rp. 650.000.000																			
16. Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan : Jual Beli 17. Nomor Sertifikat : SHM.No. 1457/Kel.Tegabesar																						
C. Penghitungan BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan wajib pajak) <ul style="list-style-type: none"> • Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 650.000.000..... • Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Rp. 60.000.000..... • Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP) Rp. 590.000.000..... • Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Terutang (5%) Rp. 29.500.000..... • 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. 29.500.000 Dengan huruf (..... Duapuluh sembilan juta limaratus ribu rupiah)																						
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> Mengetahui : PPAT/PPATS/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan  BUDI KARTIKANINGSIH, SH <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> Diterima Oleh / Tempat Pembayaran BPHTB Tanggal  EKA NENSI PURNAMASARI <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> Jember, Wajib Pajak/Penyetor  TITA FAJAR A <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small> </td> </tr> </table>			Mengetahui : PPAT/PPATS/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan  BUDI KARTIKANINGSIH, SH <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small>	Diterima Oleh / Tempat Pembayaran BPHTB Tanggal  EKA NENSI PURNAMASARI <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small>	Jember, Wajib Pajak/Penyetor  TITA FAJAR A <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small>																	
Mengetahui : PPAT/PPATS/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan  BUDI KARTIKANINGSIH, SH <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small>	Diterima Oleh / Tempat Pembayaran BPHTB Tanggal  EKA NENSI PURNAMASARI <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small>	Jember, Wajib Pajak/Penyetor  TITA FAJAR A <small>(Nama lengkap, stempel & tanda tangan)</small>																				
20-02-2015 Pengesahan pejabat Peneliti 																						

J.1 Contoh SSPD-BPHTB Lembar 2 Nihil Jual Beli

	PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER DINAS PENDAPATAN Jl. Jawa No.72 Telp. (0331) 337112 Fax. (0331) 334894 Jember	LEMBAR 2 Untuk Dinas Pendapatan Kabupaten Jember 201500633																				
	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB)																					
Berfungsi sebagai SPTPD - BPHTB																						
A. 1. Nama Wajib Pajak : <u>Zaid Wardin, SE</u> 2. No. ID PPAT/PPATS : 3. Alamat Wajib Pajak : <u>Jl. Mawar Nomor 81</u> BLOK/KAV/Nomor : 4. Kelurahan/ Desa : <u>Jember Lr</u> 5. RT/RW : <u>001/019</u> 6. Kecamatan : <u>Patrang</u> 7. Kabupaten/ Kota : <u>Jember</u> 8. Kode Pos : B. 1. Nama Subjek Pajak : <u>M. FATHMA LAILI</u> 2. NOP PBB : 3. Letak Tanah dan atau Bangunan : 4. Kelurahan/Desa : <u>Sukowono</u> 6. RT/RW : 5. Kecamatan : <u>Sukowono</u> 7. Kabupaten : <u>Jember</u> 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 <u>68</u>m²</td> <td>10 Rp. <u>36.000,-</u></td> <td>12 Rp. <u>2.448.000,-</u></td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>9 <u>0</u>m²</td> <td>11 Rp. <u>0,-</u></td> <td>13 Rp. <u>0,-</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">NJOP-PBB</td> <td>14 Rp. <u>2.448.000,-</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Harga Transaksi / Nilai Pasar</td> <td>15 Rp. <u>10.000.000,-</u></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 <u>68</u>m ²	10 Rp. <u>36.000,-</u>	12 Rp. <u>2.448.000,-</u>	Bangunan	9 <u>0</u>m ²	11 Rp. <u>0,-</u>	13 Rp. <u>0,-</u>	NJOP-PBB			14 Rp. <u>2.448.000,-</u>	Harga Transaksi / Nilai Pasar			15 Rp. <u>10.000.000,-</u>
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 <u>68</u>m ²	10 Rp. <u>36.000,-</u>	12 Rp. <u>2.448.000,-</u>																			
Bangunan	9 <u>0</u>m ²	11 Rp. <u>0,-</u>	13 Rp. <u>0,-</u>																			
NJOP-PBB			14 Rp. <u>2.448.000,-</u>																			
Harga Transaksi / Nilai Pasar			15 Rp. <u>10.000.000,-</u>																			
16. Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan : <u>akta jual beli</u> 17. Nomor Sertifikat : <u>KBR Nomor 124/Sukowono</u> C. Penghitungan BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan wajib pajak) <ul style="list-style-type: none"> • Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. <u>10.000.000,-</u> • Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP) Rp. <u>60.000.000,-</u> • Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP) Rp. <u>0,-</u> • Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Terutang (5%) Rp. <u>0,-</u> • Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar Rp. <u>0,-</u> D. Jumlah Setoran berdasarkan : (beri tanda "lingkaran" pada huruf yang sesuai) a. Penghitungan Wajib Pajak b. STPD/SKPKB/SKPKBT Nomor : Tanggal : c. Pengurangan dihitung sendiri karena : d. Dengan angka Rp. <u>0,-</u> Dengan huruf <u>Nil Rapih</u>																						
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Mengetahui : PPAT/PPATS/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan  M. FATHMA LAILI, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan) </td> <td style="width: 33%;"> Diterima Oleh : Tempat Pembayaran BPHTB Tanggal  Zaid Wardin, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan) </td> <td style="width: 33%;"> Jember, Wajib Pajak/Penyetor  Zaid Wardin, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan) </td> </tr> </table>			Mengetahui : PPAT/PPATS/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan  M. FATHMA LAILI, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan)	Diterima Oleh : Tempat Pembayaran BPHTB Tanggal  Zaid Wardin, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan)	Jember, Wajib Pajak/Penyetor  Zaid Wardin, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan)																	
Mengetahui : PPAT/PPATS/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan  M. FATHMA LAILI, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan)	Diterima Oleh : Tempat Pembayaran BPHTB Tanggal  Zaid Wardin, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan)	Jember, Wajib Pajak/Penyetor  Zaid Wardin, SE (Nama lengkap, stempel & tanda tangan)																				
11-02-2015 Pengesahan pejabat Peneliti  TITA FAJAR A																						
<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: red; font-weight: bold;"> TIDAK DIPERJUALBELIKAN </div>																						

J.2 Contoh SSPD-BPHTB Lembar 2 Kurang Bayar Jual Beli

 PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER		LEMBAR 2 Untuk Dinas Pendapatat Kabupaten Jember	
SURAT PEMBERITAHUAN TERHUTANG PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SPTPD BPHTB)			
DINAS PENDAPATAN KABUPATEN JEMBER : Jalan Jawa No. 72 Jember Telp. (0331) 337112			
A. 1. Nama Wajib Pajak : <u>DEWI PRATIKA</u> 2. NPWP : <u>07 071 000 000 000 000</u> Diisi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki 3. Alamat Wajib Pajak : <u>Desa Mumbuliyah</u> BLOK/KAV/Nomor : 4. Kelurahan/ Desa : <u>MUMBULIYAH</u> 5. RT/RW : 6. Kecamatan : <u>MUMBULIYAH</u> 7. Kabupaten/ Kota : <u>JEMBER</u> 8. Kode Pos : <u>68174</u>			
B. 1. NOP PBB : <u>05 07 070 004 000 2007 7</u> Diisi sesuai dengan Nomor Objek Pajak PBB pada SPPT PBB 2. Lokasi Objek Pajak : <u>Desa Mumbuliyah</u> BLOK/KAV/Nomor : 3. Kelurahan/ Desa : <u>KAMPET</u> 4. RT/RW : 5. Kecamatan : <u>MUMBULIYAH</u> 6. Kabupaten/ Kota : <u>JEMBER</u> Kode Pos : <u>68174</u>			
Penghitungan NJOP PBB :			
Objek Pajak	Diisi luas tanah atau bangunan yang haknya diperoleh	Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/ Tahun	Luas x NJOP PBB/ M2
Tanah (bumi)	7. Luas tanah (bumi) <u>1696</u> m2	9. NJOP tanah (bumi)/ m2 <u>36.000</u>	11 Rp. <u>61.056.000</u>
Bangunan	8. Luas bangunan	10. NJOP bangunan/m2	(angka 8 x angka 10)
			12 Rp. <u>61.056.000</u>
			(angka 11 x angka 12)
			13 Rp. <u>61.056.000</u>
14 Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan :			<input type="checkbox"/> Diisi sesuai petunjuk SPTPD BPHTB
15 Harga transaksi yang terjadi pada perolehan hak atas dan atau bangunan / Nilai Pasar			Rp. <u>76.000.000</u>
16 Nomor Sertifikasi Tanah :			
C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan wajib pajak)		Dalam Rupiah	
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶ <u>61.056.000</u>	
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶ <u>60.000.000</u>	
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ <u>1.056.000</u>	
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Terutang	4	▶ <u>52.800</u>	
Pengenaan 50% karena waris / hibah wasiat / pemberian hak pengelola *)	5	▶ <u>-</u>	
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶ <u>52.800</u>	
D. Jumlah Setoran berdasarkan : (Beri tanda silang "X" pada kotak yang sesuai)			
<input type="checkbox"/> a. Penghitungan Wajib Pajak			
<input type="checkbox"/> b. STB / SKBKB / SKBKB Nomor : Tanggal :			
<input type="checkbox"/> c. Pengurangan dihitung sendiri karena :			
<input type="checkbox"/> d.			
*) Coret yang tidak perlu			
Jumlah Pembayaran : Rp. <u>52.800</u>		Jember, tanggal <u>02 Februari 2015</u> DIFALIDASI OLEH,  (TITA FAJAR A) Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	
Terbilang : <u>Lima puluh dua ribu delapan ratus delapan</u>		DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : <u>28 JAN 2015</u>	
MENGETAHUI : PPAT/ KEPALA KANTOR LELANG/ PEJABAT LELANG/ KEPALA DINAS PERTANIAN KABUPATEN JEMBER		WAJIB PAJAK/ PENYETOR 	

K. Contoh Formulir Penyampaian SSPD-BPHTB Jual Beli

FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD-BPHTB

Lampiran : 1 (satu) berkas -
Perihal : Penyampaian SSPD-BPHTB untuk diteliti

Yth. Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jember
Jalan Jawa Nomor 72 Jember
di Jember

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Wajib Pajak : Eka Nensi Purnomasari
No. ID PPAT/PPATS :
Alamat : Jl. Sentot Prawirodirdjo 23, Ling. Condoro
Desa/Kelurahan : Kaliwates
Kecamatan : Kaliwates
Kabupaten : Jember
Nomor Telepon :

Bersama ini menyampaikan SSPD-BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :

Nama Wajib Pajak pada SPPT :
NOP : 3509.720.009.007.0790
Alamat :
Desa/Kelurahan : Tegal besar
Kecamatan : Kaliwates
Kabupaten : Jember

Terlampir dokumen sebagai berikut :

- 1) Formulir Penyampaian SPTPD-BPHTB
- 2) Surat Kuasa
- 3) SPTPD-BPHTB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) atau disertai bukti SPTPD-BPHTB
- 4) Kwitansi jual beli
- 5) Foto copy SPPT-PBB/STTS-PBB/SSPD-PBB/Struk ATM bukti pembayaran PBB (tidak mempunyai tunggakan PBB)
- 6) Foto copy identitas wajib pajak/pembeli, berupa KTP,KSK,NPWP/Akte Kelahiran *)
- 7) Foto copy identitas wajib pajak/penjual, berupa KTP,KSK,NPWP/Akte Kelahiran *)
- 8) Foto copy Sertifikat/Surat Tanah yang lain
- 9) Foto copy Akte Jual Beli PPAT/Risalah Lelang/Hibah Waris *)
- 10) Surat Keterangan Waris dari Kepala Desa/Lurah diketahui Camat setempat (khusus perolehan hak waris dan hibah wasiat)

Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD-BPHTB

Jember, 17-02-2015.....
Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak *)

Eka Nensi Purnomasari
.....
Keterangan :

K.1 Contoh Formulir Penyampaian SSPD-BPHTB Jual Beli

FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD-BPHTB

Lampiran : 1 (satu) berkas
Perihal : Penyampaian SSPD-BPHTB untuk diteliti

Yth. Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jember
Jalan Jawa Nomor 72 Jember
di Jember

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Wajib Pajak : Zaid Wahora SH
No. ID PPAT/PPATS :
Alamat : Jl. Mawar nomor 81
Desa/ Kelurahan : Jember lor
Kecamatan : Patang
Kabupaten : Jember
Nomor Telepon :

Bersama ini menyampaikan SSPD-BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :

Nama Wajib Pajak pada SPPT : M. ZAENAL LAILI
NOP : 35.09.270.008.015-0009.0
Alamat : D5 Sutowono PS 58
Desa/Kelurahan : Sutowono
Kecamatan : Sutowono
Kabupaten : Jember

Terlampir dokumen sebagai berikut :

- 1) Formulir Penyampaian SPTPD-BPHTB
- 2) Surat Kuasa
- 3) SPTPD-BPHTB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) atau disertai bukti SPTPD-BPHTB
- 4) Kwitansi jual beli
- 5) Foto copy SPPT-PBB/STTS-PBB/SSPD-PBB/Struk ATM bukti pembayaran PBB (tidak mempunyai tunggakan PBB)
- 6) Foto copy identitas wajib pajak/pembeli, berupa KTP,KSK,NPWP/Akte Kelahiran *)
- 7) Foto copy identitas wajib pajak/penjual, berupa KTP,KSK,NPWP/Akte Kelahiran *)
- 8) Foto copy Sertifikat/Surat Tanah yang lain
- 9) Foto copy Akte Jual Beli PPAT/Risalah Lelang/Hibah Waris *)
- 10) Surat Keterangan Waris dari Kepala Desa/Lurah diketahui Camat setempat (khusus perolehan hak waris dan hibah wasiat)

Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD-BPHTB

Jember,
Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak *)

Zaid Wahora SH

Keterangan :

K.2 Contoh Formulir Penyampaian SSPD-BPHTB Jual Beli

FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD-BPHTB	
Lampiran	: 1 (satu) berkas
Perihal	: Penyampaian SSPD-BPHTB untuk diteliti
Yth. Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jember Jalan Jawa Nomor 72 Jember di Jember	
Yang bertanda tangan dibawah ini :	
Nama Wajib Pajak	: Santoro
No. ID PPAT/PPATS	: 520/2014
Alamat	: Dusun Krajan
Desa/ Kelurahan	: Mumbul Sari
Kecamatan	: Mumbul Sari
Kabupaten	: Jember
Nomor Telepon	:
Bersama ini menyampaikan SSPD-BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :	
Nama Wajib Pajak pada SPPT	: Ijamradi
NOP	: 3509.090.004.000.2037.7
Alamat	: Dusun Krajan
Desa/Kelurahan	: Mumbul Sari
Kecamatan	: Mumbul Sari
Kabupaten	: Jember
Terlampir dokumen sebagai berikut :	
1) Formulir Penyampaian SPTPD-BPHTB	
2) Surat Kuasa	
3) SPTPD-BPHTB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) atau disertai bukti SPTPD-BPHTB	
4) Kwitansi jual beli	
5) Foto copy SPPT-PBB/STTS-PBB/SSPD-PBB/Struk ATM bukti pembayaran PBB (tidak mempunyai tunggakan PBB)	
6) Foto copy identitas wajib pajak/pembeli, berupa KTP,KSK,NPWP/Akte Kelahiran *)	
7) Foto copy identitas wajib pajak/penjual, berupa KTP,KSK,NPWP/Akte Kelahiran *)	
8) Foto copy Sertifikat/Surat Tanah yang lain	
9) Foto copy Akte Jual Beli PPAT/Risalah Lelang/Hibah Waris *)	
10) Surat Keterangan Waris dari Kepala Desa/Lurah diketahui Camat setempat (khusus perolehan hak waris dan hibah wasiat)	
Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD-BPHTB	
Jember, 29 Januari 2015	
Wajib Pajak/ Kuasa Wajib Pajak *)	
Ijamradi	

L. Contoh Lembar Arus Dokumen Jual Beli

DINAS PENDAPATAN KABUPATEN JEMBER

LEMBAR PENGAWASAN ARUS DOKUMEN

Nomor : 2201500803

Nama : EKA NENSI PURNAMASARI NPWPD : BUDI KARTIKA NINGSIH, SH / 2015
 Alamat : JL.SENTOT PRAWIRODIRJO 23 JEMBER
 Jenis Pajak : BPHTB Tgl Terima : 18-02-2015 12:02:00
 Jenis Perolehan : Jual Beli No. Sertifikat : SHM NO.1457/TEGALBESAR
 Keterangan : No Pembayaran : 009TL00305

TEMPAT PELAYANAN		TEMPAT PELAYANAN	
URAIAN	Prf/Tg	URAIAN	Prf/Tg
Surat Penerimaan : 1. Langsung		Diteruskan ke :	
Daftar Lampiran		1. Petugas Pelayanan	
Formulir Penyampalan SPTPD BPHTB	V	2. Diterima Petugas	
Surat Kuasa	x	3. Selesai diproses	
SSPD-BPHTB yang tertera NTPD	V	Diteruskan ke :	
Kultansi jual beli	x	1. Petugas Verifikasi & Penelitian	
Foto Copy bukti pembayaran PBB (V) 2010 (V) 2011 (V) 2012 (V) 2013 (V) 2014 (V) 2015		2. Diterima Petugas	
Foto copy identitas wajib pajak/Pembeli	V	3. Selesai diproses	
Foto copy identitas wajib pajak/Penjual	V	Diteruskan ke :	
Foto Copy Sertifikat/Surat Tanah yang lain	V	1. Ka.Sie Pelayanan	
Foto Copy Akte Beli PPAT/Rsh Lelang/Hibah/Waris	V	2. Diterima Ka.Sie	
Surat Ket Waris dari Ka. Desa/Lurah diketahuil Camat setempat (khusus perolehan hak waris & hibah waslat)	x	3. Selesai diproses	
		Diteruskan ke :	
		1. Petugas	
		2. Diterima Petugas	
		3. Selesai diproses	

1. NOP PBB : 35,09.720.004.007.0074.0
 3. Lokasi Objek Pajak : TEGALBESAR KALIWATES JEMBER
 4. Kelurahan/Desa : TEGAL BESAR 5. RT/RW :
 7. Kabupaten / Kota : JEMBER 6. Kecamatan : KALIWATES
 8. Kode Pos :
 Penghitungan NJOP PBB :

Objek Pajak	Disisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh	Disisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun 2015	Luas NJOP PBB / M ²
Tanah (bumi)	7. Luas tanah (bumi)	9. NJOP tanah (bumi) / m ²	(angka 7 x angka 9)
	7.171,00 M ²	Rp. 64.000,00	11. Rp. 458.944.000,00
Bangunan	8. Luas Bangunan	10. NJOP bangunan/m ²	(angka 8 x angka 10)
	0,00 M ²	Rp. 0,00	12. Rp. 0,00
			(angka 11 + angka 12)
NJOP PBB :			13. Rp. 458.944.000,00

Potong disini

PEMERINTAHAN KABUPATEN JEMBER DINAS PENDAPATAN JL. JAWA NO. 72 TELP. 0331 337112	BUKTI PENERIMAAN SURAT Nomor : 2201500803 Tanggal : 18-02-2015
---	---

NPWPD : BUDI KARTIKA NINGSIH, SH Thn. Pajak : 2015 No SPTPD : 201500809
 Nama : EKA NENSI PURNAMASARI
 Alamat : JL.SENTOT PRAWIRODIRJO 23 JEMBER
 Jenis Pajak : BPHTB

Nama Penyetor Petugas Penerima

EKA-NENSI PURNAMASARI IKE SULISTYOWATI
 NIP. 197907242010012001

Tanggal Cetak : 18-02-2015 12:02:00

M. Contoh Laporan Hasil Verifikasi Jual Beli

Laporan Hasil Penelitian Administrasi SPTPD BPHTB
Nomor : 201500780
Tanggal : 20-02-2015

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : ARIEF YUDHO PRASETYO SE
 NIP : 198406022011011012
 Jabatan :

Berdasarkan hasil penelitian Administrasi SPTPD BPHTB pada tanggal 20-02-2015 atas SPTPD BPHTB yang disampaikan oleh Wajib Pajak :

NPWP : 3509195407790005
 Nama : EKA NENSI PURNAMASARI
 PPAT / PPATS : N008 / BUDI KARTIKA NINGSIH, SH
 Alamat : JL.SENTOT PRAWIRODIRJO 23 JEMBER

Yang tercatat dalam agenda masuk LPAD Nomor : 2201500803 terhadap tanah dan atau bangunan :

NOP : 35.09.720.004.007.0074.0
 Alamat : TEGALBESAR KALIWATES JEMBER

Berdasarkan penelitian Administrasi tersebut diperoleh fakta sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian SPTPD BPHTB, Penelitian ini dilakukan dengan sebenar-benarnya.

No.	URAIAN
1.	Tujuan Penelitian Lapangan SPTPD BPHTB 1. No SPTPD : 201500809 Luas Tanah 7171 M2 Luas bangunan 0 M2 2. FC Surat Keterangan NJOP PBB 2015 NOP 35.09.720.004.007.0074.0 an.Kusnan Luas Tanah 6.360 M2 Luas Bangunan 0 M2 3. FC identitas tanah Akta Jual Beli No.76/2015 tanggal 12-02-2015 an EKA NENSI PURNAMASARI luas tanah 7171 Luas Bangunan 0 dan Fc SHM No.1457/1994 an H Kusnan
2.	Hasil Penelitian Bahwa SPTPD : 201500809 NJOP Bumi/Bangunan sesuai dengan FC Surat Keterangan NJOP PBB 2015 NOP 35.09.720.004.007.0074.0 an.Kusnan dan sesuai dengan FC identitas tanah Akta Jual Beli No.76/2015 tanggal 12-02-2015 an EKA NENSI PURNAMASARI luas tanah 7171 Luas Bangunan 0 dan Fc SHM No.1457/1994 an H Kusnan, serta sesuai harga transaksi Rp. 650.000.000,00
3.	Kesimpulan / Saran Memenuhi syarat untuk pengesahan penelitian

Petugas peneliti,
 1. ARIEF YUDHO PRASETYO SE
 NIP. 198406022011011012

M.1 Contoh Laporan Hasil Verifikasi Jual Beli

Laporan Hasil Penelitian Administrasi SPTPD BPHTB
 Nomor : 201500633
 Tanggal : 11-02-2015

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : BAMBANG RUSMIADI
 NIP : 197605192008011011
 Jabatan :

Berdasarkan hasil penelitian Administrasi SPTPD BPHTB pada tanggal 11-02-2015 atas SPTPD BPHTB yang disampaikan oleh Wajib Pajak :

NPWP : 3509201103740005
 Nama : ZAID WAHDIN, SH
 PPAT / PPATS : N015 / FATUR RAHMAN, SH
 Alamat : JL. MAWAR NO.81

Yang tercatat dalam agenda masuk LPAD Nomor : Z201500630 terhadap tanah dan atau bangunan :

NOP : 35.09.220.008.015.0004.0
 Alamat : DS. SUKOWONO PS 58

Berdasarkan penelitian Administrasi tersebut diperoleh fakta sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian SPTPD BPHTB, Penelitian ini dilakukan dengan sebenar-benarnya.

No.	URAIAN
1.	Tujuan Penelitian Lapangan SPTPD BPHTB 1. No SPTPD : 201500633 Luas Tanah 68 M2 2. FC SPPT PBB NOP 35.09.220.008.015.0004.0 Luas Tanah 2792 M2 3. FC AJR No. 20/2015 tanggal 30 Januari 2015 luas tanah 68 m2
2.	Hasil Penelitian Bahwa SPTPD : 201500633 NJOP Bumi/Bangunan sesuai dengan NJOP di data SPPT PBB NOP 35.09.220.008.015.0004.0 dan sesuai dengan FC AJR No. 20/2015 tanggal 30 Januari 2015 luas tanah 68 m2 harga transaksi Rp. 10000000
3.	Kesimpulan / Saran Memenuhi syarat untuk pengesahan penelitian

Petugas peneliti,
 1. BAMBANG RUSMIADI
 NIP. 197605192008011011



M.2 Contoh Laporan Hasil Vaeriviksi Jual Beli

Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan SP193 BPHTB

Revisi : 001/00007
Tanggal : 30-03-2015

Yang diperiksa (nama & alamat) :

1. Nama : AKHMAT RAHMAN SE
NIP : 197809162009011001
Alamat :
2. Nama : ADIF YUSRI PRASETYO SE
NIP : 198406222011011012
Alamat :

Periksa/cek fisik (lapas) kepada Dirjen Penetapan Kebutuhan Hutan Ronda - Tanggal 30-03-2015 telah mengunjungi lapangan SP193 BPHTB pada tanggal 30-03-2015 atas SP193 BPHTB yang menggunakan OMR Vektor Pajak .

NPWP : 2209232000000000
Rumah : SANTOSO
KAWA / LRA/LS : C016 / LARA RUMBULSAKI
Alamat : RUMBULSAKI JEMBER

Yang tercatat dalam agenda master LRA/LS Ronda : 2201000574 terdapat tanda dan atau bangunan .

NOP : 30.09.000.000.2037.7
Alamat : LARPAK RUMBULSAKI JEMBER

Perlu dicatat (keterangan lapangan) tersebut tersebut sebagai bahan pertimbangan dalam peninjauan SP193 BPHTB, sehingga ini dilakukan dengan sebagai berikut.

No.	URAIAN
1.	Tujuan Penelitian Lapangan SP193 BPHTB 1. Revisi SP193 - 001/00007/1 dan Lembar 1090 M2 2. Revisi SP193 - 001/00007/2 dan Lembar 1090 M2 3. Revisi SP193 - 001/00007/3 dan Lembar 1090 M2
2.	Hasil Penelitian Bahwa SP193 - 201500070 terjadi kurang bayar dikarenakan penghitungan BPHTB disesuaikan dengan nilai NOP SPPT PDD sebesar Rp. 61.000.000 (sudah membayar sebesar Rp. 52.000) , seharusnya penghitungan BPHTB nilai tertinggi yang digunakan yaitu yang tercantum di A/B No. 520/2014 tanggal 2010-2014 luas tanah 1090 M2 nilai transaksi Rp. 76 juta sehingga kurang bayar sebesar Rp. 747.200
3.	Kesimpulan / Saran Memenuhi syarat untuk pengesahan penelitian

Halaman terakhir,
 1. AKHMAT RAHMAN SE
 NIP. 197809162009011001

2. ADIF YUSRI PRASETYO SE
 NIP. 198406222011011012

N. Contoh Laporan Hasil Validasi Jual Beli

**KERTAS KERJA
PENGESAHAN PENELITIAN**

BULAN REGISTER : February NO VALIDASI : 201500793
 TAHUN REGISTER : 2015 3500105107790005
 NO. SSPD - BPHTB : 201500809 BUDI KARTIKA NINGSIH, SH

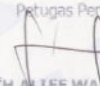
Telah diadakan penelitian SSPD BPHTB yang disampaikan oleh wajib pajak

Data wajib pajak
 Nama : EKA NENSI PURNAMASARI
 Alamat : JL.SENTOT PRAWIRODIRJO 23 JEMBER

Penelitian telah dilaksanakan pada unsur-unsur sebagai berikut

No.	Unsur yang diteliti	Menurut SSPD BPHTB	Menurut Hasil Penelitian Dinas Pendapatan Kabupaten Jember	Sesuai	Tidak Sesuai	Ket.
1	NOP	35.007.200.001.007.0071.0				
2	NJOP Bumi/ M2	64.000,00	64.000,00	V		
3	NJOP Bangunan/ M2	0,00	0,00	V		
4	Perhitungan BPHTB					
		650.000.000,0	650.000.000,00	V		
	1. NPOP	0				
	2. NPOP TKP	60.000.000,00	60.000.000,00	V		
	3. NPOP KP	590.000.000,0	590.000.000,00	V		
	4. Tarif					
	5. BPHTB bertingkat 5 %	29.500.000,00	29.500.000,00	V		
	6. Pengenaan 50% karena Waris/ Hibah/ Wasiat/ Pemberian Hak Pengelolaan	NIHIL	NIHIL	V		
	/. BPHTB yang harus dibayar	29.500.000,00	29.500.000,00	V		
0. Jumlah Setoran Berdasarkan an (lingkari salah satu)	a Penghitungan WP STPD/SKPDKB/SKPKD - b RT*)					
	c Pengurangan dihitung sendiri karena					
		0 1				
	d 793					

Kesimpulan hasil penelitian : **Memenuhi syarat untuk divalidasi**

Jember, 20-02-2015
 Petugas Peneliti

MOCH ALIEF WAHYUDI SE
NIP. 197704292009011003

N.1 Contoh Laporan Hasil Validasi Jual Beli

**KERTAS KERJA
PENGESAHAN PENELITIAN**

BULAN REGISTER : February
TAHUN REGISTER : 2015
NO. SSPO - BPHTB : 201500633

NO VALIDASI : 201500647
3500201103740005
FATUR RAHMAR, SH

Telah diadakan penelitian SSPO BPHTB yang disampaikan oleh wajib pajak

Data wajib pajak
Nama : ZAID WAHIDIN, SH
Alamat : JL. MAWAR NO.81

Penelitian telah dilaksanakan pada unsur-unsur sebagai berikut

No.	Unsur yang dibeli	Menurut SSPO BPHTB	Menurut Hasil Penelitian Dinas Pendapatan Kabupaten Jember	Sesuai	Tidak Sesuai	Kat.
1	NOP	35.09.220.008.015.0004.0				
2	NOP Bumi/ MQ	36.000,00	36.000,00	V		
3	NOP Bangunan/ MQ	0,00	0,00	V		
4	Perhitungan BPHTB					
1.	NOP	10.000.000,00	10.000.000,00	V		
2.	NPOTKP	60.000.000,00	60.000.000,00	V		
3.	NPONOP	NHSL	NHSL	V		
4.	Tarif					
5.	BPHTB terhutang 5 %	NHSL	NHSL	V		
6.	Pengenaan 50% karena Wasaf/ Hibah/ Wasaf/ Pemberian Hak Pengelolaan	NHSL	NHSL	V		
7.	BPHTB yang harus dibayar	NHSL	NHSL	V		
8.	Jumlah Setoran Berdasarkan (Injeksi salah satu)					
	a Penghitungan WP STPD/SKPKD/SKPKK					
	b ST*					
	c Pengurangan dihitung sendiri karena	0	1			
	d 647					

Kesimpulan hasil penelitian : **Memenuhi syarat untuk divalidasi**

Jember, 11-02-2015
Petugas Peneliti
M. FAHMI ROHMAN
NIP. 197808052010011005

N.2 Contoh Laporan Hasil Validasi Jual Beli

**KERTAS KERJA
PENGSAHAAN PENELITIAN**

BULAN REGISTER : Januari
TAHUN REGISTER : 2015
NO. GGPD BPHTB : 201500370

NO VALIDASI : 201500406
3509232608690004
CAMAT MUMBULSARI

Telah diadakan penelitian GGPD BPHTB yang diampikan oleh wajib pajak

Data wajib pajak
Nama : SANTOSO
Alamat : MUMBULSARI JEMBER

Penelitian telah dilaksanakan pada unsur-unsur sebagai berikut:


No.	Unsur yang dicek:	Menurut GGPD BPHTB	Menurut Hasil Penelitian Dinas Pendapatan Kabupaten Jember	Sesuai	Tidak Sesuai	Ket.
1	NCP	38.000.000,00	38.000.000,00			
2	NGOP Bumi/ HQ	36.000,00	36.000,00	V		
3	NGOP Bangunan/ HQ	0,00	0,00	V		
4	Perhitungan BPHTB					
1.	NPUP	01.056.000,00	01.056.000,00	V		
2.	Kecelakaan	60.000.000,00	60.000.000,00	V		
3.	NPUPK	1.056.000,00	1.056.000,00	V		
4.	Tarif					
5.	BPHTB terhutang 5 %	3.480,00	3.480,00	V		
6.	Pengenaan 50% karena Waris/ Hibah/ Wasiat/ Pemberian Hak Pengalihan	NHBL	NHBL	V		
7.	BPHTB yang harus dibayar	52.800,00	52.800,00	V		
K. Jumlah Setoran Revisi/ an (Bingkai salah satu)	a. Penghitungan WP STPD/SKPDKB/SKPKK					
	b. DT**					
	c. Pengurangan dihitung sendiri karena					
	d. 40%					

Kesimpulan hasil penelitian : Memenuhi syarat untuk divalidasi

Jember, 02-02-2015
Pekugas Peneliti

MOCH ALIF WAHYUDI SE
NIP. 197704292009011003

P. Contoh Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB dan Bukti Pembayaran



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER

DINAS PENDAPATAN

Jalan Jawa Nomor 72 ☎ 337112 JEMBER 68121

**SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SKPKDB-BPHTB)**

Nomor : 201500006 Tanggal : 30-01-2015 PPAT/PPATS : CAMAT MUMBULSARI

I. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 bagian kesebelas tentang BPHTB, telah dilakukan penelitian / pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban BPHTB terhadap :

Nama : SANTOSO Alamat : MUMBULSARI JEMBER

Atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunannya dengan :
Akta /risalah lelang/pendaftaran Hak : *)

Nomor : Tanggal : 2015-01-29
NOP : 35.09.090.004.000.2037.7 Jenis Perolehan Hak : Jual Beli
Alamat : LAMPEJI MUMBULSARI JEMBER RT/RW :
Desa/Kelurahan : LAMPEJI Kecamatan : MUMBULSARI
Kabupaten : JEMBER Kode Pos :

II. Dari penelitian / pemeriksaan tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar sebagai berikut :

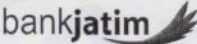
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	76.000.000,00	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena pajak (NPOPTKP)	60.000.000,00	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	16.000.000,00	
4. BPHTB yang seharusnya dibayar (5% x (3))		800.000,00
5. BPHTB yang telah dibayar	52.800,00	
6. Diperhitungkan :		
a. Pokok SPTD-BPHTB	0	
b. Pengurangan	0	
c. Jumlah (6a+6b)	0	
d. Dikurangi pokok SKPDLB-BPHTB	0	
e. Jumlah (6c-6d)	0	
7. Jumlah yang dapat diperhitungkan (5+6e)	52.800,00	
8. BPHTB yang kurang bayar (4 - 7)	747.200,00	
9. Sanksi administrasi berupa bunga		0
10. Jumlah kurang bayar (8+9)		747.200,00

KESALAHAN PENGISIAN NPOP MENGGUNAKAN NJOP PBB

Dengan huruf : Tujuh ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus rupiah

An. Kepala Dinas Pendapatan
Kabid. Penanaman dan Verifikasi

BUKTI SETORAN



Cabang : Tanggal :

Jenis Rekening : Simpeda Siklus Tabungan Haji Tabunganku Lainnya

Mata Uang : Rupiah Valas (.....)

Nomor Rekening / Customer : 0031023572

Nama Pemilik Rekening : BPHTB

Berita / Keterangan :

Nama Penyetor : SANTOSO

Alamat Penyetor : LAMPEJI

Informasi Penyetor Nasabah No. Rekening Non Nasabah, No. Tanda Pengenal

husus Setoran >Rp. 100.000.000,-(ekuivalen)

Sumber Dana :

Tujuan Transaksi :

Tunai / No. Warkat	Jumlah Valas	Kurs	Jumlah Rupiah
TOTAL			747.200

Di Isi Oleh Bank : Biaya Komisi jumlah yang dikredit

TERBILANG : Tujuh ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus rupiah

Teller Penyetor SANTOSO

KETENTUAN
1. Setoran sah setelah divalidasi atau diandatangani Teller.
2. Setoran akan dibukukan setelah dana efektif diterima dengan baik.
3. Bagi Non Nasabah yang melakukan setoran atas Rp. 100.000.000,- (ekuivalen) wajib menyerahkan fotokopi tanda pengenal dan mengisi formulir data nasabah

Q. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28 TAHUN 2009
TENTANG

PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH DENGAN RAHMAT TUHAN YANG
MAHA ESA PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan;
- b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, maka penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara;
- c. bahwa pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah;
- d. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif;
- e. bahwa kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah;
- f. bahwa Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang 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 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 atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan

f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 86

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

Pasal 87

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (6) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 88

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

Pasal 89

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

Pasal 90

- (1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 91

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan

bukti pembayaran pajak.

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

Pasal 92

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

Pasal 93

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

R. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
PENGUNDANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEMBER
NOMOR 3 TAHUN 2011
TENTANG
PAJAK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI JEMBER,

Menimbang:

- a. bahwa kebijakan pemungutan pajak daerah sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintah Kabupaten, dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah;
- b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, maka ketentuan di bidang Pajak Daerah di Kabupaten Jember perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah;

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 2730);
2. Undang-Undang Republik Indonesia 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 Republik Indonesia 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 Republik Indonesia 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 ketiga dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3116);
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 33091), sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan PerUndang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437); sebagaimana telah dua kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
11. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
12. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

13. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4959);
14. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4966);
15. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5025);
16. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
17. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
18. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Republik Indonesia Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
19. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4579);
20. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
22. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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);
23. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4859);

24. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Republik Indonesia Negara Nomor 5161);
25. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Republik Indonesia Negara Nomor 5179);
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
27. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 62 Tahun 2000 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2000 Nomor 60 Seri C);
28. 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);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 15 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2008 Nomor 15);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 1 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Pemerintah Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2009 Nomor 1);

Bagian Kesebelas
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN Paragraf Kesatu
Nama, Objek dan
Subjek Pajak
Pasal 78

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

Pasal 79

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

- 1) jual beli;
- 2) tukar menukar;
- 3) hibah;
- 4) hibah wasiat;
- 5) waris;
- 6) 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 (2) adalah:

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

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

- a. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- b. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- c. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
- d. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 80

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

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

Paragraf Kedua
Dasar Pengenaan Tarif dan Cara Penghitungan Pajak
Pasal 81

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah NPOP.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal 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, NPOP Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 82

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

Pasal 83

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan

cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (4) dan ayat (5).

Paragraf Ketiga Saat Terutangnya Pajak
Pasal 84

- (1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Paragraf Keempat Penetapan
Pasal 85

- (1) Penetapan pajak terutang dilakukan dengan cara wajib pajak menghitung, memperhitungkan dan menetapkan pajak terutangnya sendiri dengan menggunakan SPTPD.
- (2) SPTPD wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak.
- (3) SPTPD wajib disampaikan kepada pejabat yang berwenang.

Pasal 86

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

Pasal 87

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

Pasal 88

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

S. Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2011



**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

- 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 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 (Lembaga Negara Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4189) ;
 7. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 8. Undang-Undang Nomor 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 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 11. 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);
 12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah 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);
 13. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 11 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4966);
 14. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 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 Pejualan 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 Penghitungan 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 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 No. 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor)
23. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007.

25. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Tata cara Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Penerimaan Lain-lain;
29. 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);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 15 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2008 Nomor 15);
31. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2011 Nomor 3).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI JEMBER TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN 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. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Kabupaten Jember.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Jember
6. Dinas Pendapatan yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pendapatan Kabupaten Jember.
7. Kepala Dinas Pendapatan yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jember.
8. Kantor Pertanahan adalah Unit Kerja Badan Pertanahan Nasional yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Jember.
9. Pejabat adalah pejabat yang berwenang mengangkat dan memberhentikan Juru Sita Pajak, menerbitkan Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus, Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Surat Pencabutan Sita, Pengundangan Lelang, Pembatalan Lelang, Surat Perintah Penyanderaan, dan surat lain yang diperlukan untuk penagihan pajak daerah sehubungan dengan Penanggung Pajak tidak melunasi sebagian atau seluruh utang pajak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

10. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
11. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
12. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
13. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan penagihan pajak yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan dan penyanderaan;
14. 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.
15. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
16. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
17. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum dan penetapan hak yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
18. 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.
19. Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pemilik tanah/atau bangunan meninggal dunia.
20. Perolehan hak karena hibah wasiat adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
21. 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.
22. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disebut NPOP adalah dasar pengenaan pajak.
23. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
24. 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.
25. 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.
 26. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
 27. 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.
 28. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan/atau Kabupaten Jember untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terutang kepada Wajib Pajak;
 29. Nomor Obyek Pajak yang selanjutnya disebut NOP adalah Nomor Identifikasi Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang mempunyai karakteristik unik, permanen, dan standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan yang berlaku secara nasional.
 30. Basis data adalah kumpulan informasi obyek dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu serta disimpan dalam media penyimpanan data.
 31. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang ke Kas Daerah melalui Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.
 32. Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk Bupati untuk menerima pembayaran atau penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak dan memindahkan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke Kas Daerah Kabupaten Jember.
 33. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita.
 34. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita pajak kepada penanggung pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang pajak dari semua jenis pajak, masa pajak, dan tahun pajak.
 35. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPKDB, adalah surat ketetapan bea yang menentukan besarnya jumlah pokok bea, jumlah kredit bea, jumlah kekurangan pembayaran pokok bea, besarnya sanksi administratif, dan jumlah bea yang masih harus dibayar.

36. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPKBT, adalah surat ketetapan bea yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
37. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya atau lebih kecil dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
38. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
39. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
40. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
41. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
42. Surat Keputusan Pemberian Imbalan Bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SKPIB BPHTB, adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pemberian imbalan bunga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diberikan kepada Wajib Pajak.
43. Surat Perintah Membayar Kelebihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SPMK-BPHTB.
44. Surat Teguran, Surat Peringatan atau Surat Lain yang sejenis adalah surat yang diterbitkan oleh pejabat untuk menegur atau memperingatkan kepada Wajib Pajak untuk melunasi utang pajaknya.
45. Surat Paksa adalah Surat Perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak;
46. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
47. Penelitian SPTPD-BPHTB dan SSPD-BPHTB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan data yang ada pada SPTPD-BPHTB dan dokumen pendukung yang menjadi persyaratan.
48. Penelitian Lapangan SPTPD-BPHTB dan SSPD-BPHTB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SPTPD-BPHTB dan SSPD-BPHTB dengan keadaan di lapangan.

49. Penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
50. Banding adalah banding sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007.
51. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
52. Surat uraian banding atau disingkat SUB adalah Surat Bupati yang berisi jawaban atas alasan banding yang diajukan oleh Pemohon Banding.
53. Peninjauan Kembali adalah pembatalan ketetapan pajak yang tidak benar yang telah diajukan banding yang isi putusannya tidak dapat diterima.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman dalam pelaksanaan Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pasal 3

Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini :

- a. menciptakan tertib pemungutan pajak BPHTB;
- b. meningkatkan kualitas pelayanan BPHTB.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

- (1) Tata cara pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
- (2) Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:
 - a. Objek dan Subjek Pajak;
 - b. Dasar Pengenaan, Tarif, dan Cara Penghitungan BPHTB;
 - c. Tata Cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - d. Tata Cara pembayaran BPHTB dan pengisian SSPD BPHTB;
 - e. Tata Cara penelitian SSPD BPHTB;
 - f. Tata Cara pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - g. Tata Cara pelaporan BPHTB;
 - h. Tata Cara penagihan BPHTB;
 - i. Tata Cara lelang;
 - j. Tata Cara pengurangan BPHTB;

- k. Tata Cara pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif;
- l. Tata Cara pengembalian kelebihan pembayaran.
- (3) Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah tata cara penyiapan rancangan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sekaligus penghitungan besar BPHTB terutang Wajib Pajak.
 - (4) Tata cara pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah tata cara pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD-BPHTB.
 - (5) Tata cara penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah tata cara validasi yang dilakukan SKPD atas kebenaran dan kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukungnya.
 - (6) Tata cara pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah proses pendaftaran atas perolehan/peralihan hak kepemilikan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
 - (7) Tata cara pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g adalah tata cara pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan Akta Pemindahan Hak.
 - (8) Tata cara penetapan surat tagihan, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, dan surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf h adalah tata cara penetapan STPD BPHTB, SKPDKB-BPHTB, SKPDKBT-BPHTB, SKPDLB-BPHTB, dan SKPDN-BPHTB, serta surat teguran yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan.
 - (9) Tata cara pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf j adalah tata cara penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 - (10) Format formulir pengisian dan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

Pasal 5

- (1) Seluruh proses kegiatan pemungutan BPHTB tidak dapat diserahkan atau diborongkan kepada pihak ketiga.
- (2) Penerapan teknologi informasi, pencetakan formulir BPHTB, pengiriman surat-surat kepada Wajib Pajak atau penghimpunan data BPHTB dalam rangka proses pemungutan BPHTB dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 6

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

Pasal 7

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemindahan hak karena :
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) hibah wasiat;
 - 5) waris;
 - 6) 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 (2) adalah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
 - a. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - b. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - c. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - d. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 8

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

BAB V
DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN BPHTB
Bagian Kesatu
Dasar Pengenaan Pajak
Pasal 9

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- (4) Dalam hal NJOP-PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP-PBB dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP-PBB.
- (5) Surat Keterangan NJOP-PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP-PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang;
- (7) Besarnya NPOP Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (8) 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, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

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. ditandatangani 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.

Pasal 16

- (1) Wajib pajak/kuasa wajib pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD BPHTB lembar ke-1, lembar ke-3 dan lembar ke-5.
- (2) SSPD-BPHTB lembar ke-2 disampaikan oleh wajib pajak kepada Dinas Pendapatan melalui Bidang yang menangani (sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD-BPHTB).
- (3) SSPD-BPHTB lembar ke-3 disampaikan oleh wajib pajak kepada Kantor Badan Pertanahan (sebagai lampiran permohonan pendaftaran).
- (4) SSPD-BPHTB lembar ke-4 Untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan (sebagai arsip).
- (5) SSPD-BPHTB Lembar ke-5 disampaikan oleh wajib pajak kepada PPAT/PPATS/Kantor Lelang/Kantor Pertanahan, sesuai dengan jenis perolehan objek pajak (sebagai arsip).
- (6) SSPD-BPHTB Lembar ke-6 Untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan (sebagai lampiran laporan kepada Dinas Pendapatan melalui Bidang yang menangani).

Pasal 17

- (1) Dalam hal BPHTB yang terutang nihil, wajib pajak tetap mengisi SSPD-BPHTB dengan keterangan nihil (SSPD-BPHTB Nihil). SSPD-BPHTB Nihil wajib diketahui oleh PPAT/PPATS/Kepala Kantor lelang/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten.
- (2) SSPD-BPHTB Nihil lembar ke-2, lembar ke-4, dan lembar ke-6 disampaikan ke Dinas Pendapatan oleh wajib pajak.
- (3) Penyampaian SSPD-BPHTB ke Dinas Pendapatan oleh wajib pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Paragraf kesatu**Pembayaran melalui Bendahara Penerimaan****Pasal 18**

Tata cara pembayaran BPHTB melalui Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan :

- a. Wajib Pajak menyerahkan SSPD-BPHTB yang telah diisi dengan keadaan yang sebenarnya kepada Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan;
- b. Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan menerima SSPD-BPHTB berikut uang pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak;
- c. Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan memeriksa pengisian SSPD-BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari wajib pajak;
- d. Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan mengesahkan dengan cara menandatangani dan memberi stempel SSPD-BPHTB sebagai bukti pengesahan atas pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh Wajib Pajak;
- e. Pemeriksaan SSPD-BPHTB yang dilakukan oleh Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan meliputi pekerjaan:
 - 1). Memeriksa kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari wajib pajak;

- 2). Mengesahkan SSPD-BPHTB dengan membubuhkan tandatangan dan stempel.
- f. Menyerahkan SSPD-BPHTB (lembar 1, 3 dan 5) kepada wajib pajak, sedangkan lembar 2, lembar 4 dan lembar ke 6 disimpan untuk arsip dan sebagai laporan;
- g. Semua hasil penerimaan yang diterima oleh Bendahara Penerima Dinas Pendapatan, wajib disetor ke Kas Daerah selambat-lambatnya 1 x 24 jam dengan menggunakan Surat Tanda Setor (STS) yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang;

Paragraf kedua
Pembayaran melalui Bank yang ditunjuk
Pasal 19

Tata cara pembayaran BPHTB melalui Bank yang ditunjuk oleh Bupati :

- a. Wajib Pajak menyerahkan SSPD-BPHTB yang telah diisi dengan keadaan yang sebenarnya kepada Bank yang ditunjuk oleh Bupati;
- b. Bank yang ditunjuk oleh Bupati menerima SSPD-BPHTB berikut uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak;
- c. Bank yang ditunjuk oleh Bupati Memeriksa kelengkapan pengisian SSPD-BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari wajib pajak;
- d. Bank yang ditunjuk oleh Bupati mengesahkan dengan cara menandatangani dan memberi stempel SSPD-BPHTB sebagai bukti pengesahan atas pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh Wajib Pajak;
- e. Pemeriksaan SSPD-BPHTB yang dilakukan oleh Bank yang ditunjuk oleh Bupati meliputi pekerjaan:
 - 1). Memeriksa kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari wajib pajak;
 - 2). Mengesahkan SSPD-BPHTB dengan membubuhkan tandatangan dan stempel.
- f. Menyerahkan SSPD-BPHTB (lembar 1, 3 dan 5) kepada wajib pajak, sedangkan lembar 4 disimpan untuk arsip dan lembar ke 2 dan lembar ke 6 disampaikan ke Dinas Pendapatan sebagai laporan.

Bagian Kelima
Penelitian SSPD BPHTB
Pasal 20

- (1) Wajib Pajak setelah menerima SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 dan pasal 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 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 di kuasakan);

- b. SSPD-BPHTB yang telah ditandatangani oleh Bendahara Penerima / Bank yang ditunjuk;
- c. Kuitansi transaksi jual beli (bermaterai cukup)
- d. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun perolehan hak;
- e. dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) belum terbit dapat digantikan dengan keterangan NJOP dari instansi terkait;
- f. fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS/TTS)/Struk ATM bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya atau surat keterangan lunas Pembayaran PBB dari Kepala Desa/Lurah atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya untuk 5 tahun terakhir dalam hal tidak bisa menunjukkan STTS/TTS;
- g. fotokopi identitas kuasa wajib pajak (dalam hal di kuasakan);
- h. fotokopi identitas wajib pajak/pembeli (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/Pasport/Akte Kelahiran);
- i. fotokopi identitas wajib pajak/penjual (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/Pasport/Akte Kelahiran);
- j. fotokopi Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris;
- k. fotokopi bukti kepemilikan tanah/bangunan atau sertifikat objek perolehan hak;

Pasal 21

- (1) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) telah terpenuhi, Dinas Pendapatan dalam hal ini bidang yang menangani menindaklanjuti dengan:
 - a. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya;
 - b. mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada Basis Data PBB;
 - c. mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada Basis Data PBB;
 - d. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar; dan
 - e. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;
- (2) Setelah semua informasi objek pajak dalam SSPD-BPHTB sesuai dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka Bidang yang menangani mensahkan dengan cara membubuhkan tanda tangan dan stempel pada Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB yang telah diteliti.
- (3) Menyerahkan SSPD-BPHTB (lembar 1, 3 dan 5) kepada wajib pajak, sedangkan lembar 2 disimpan untuk arsip.

Pasal 22

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan SSPD-BPHTB apabila diperlukan.

- (2) Kriteria penelitian lapangan SSPD-BPHTB dalam hal :
 - a. apabila terdapat perbedaan data antara SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung yang dipersyaratkan;
 - b. terdapat bangunan yang belum masuk dalam SPPT-PBB.
- (3) Hasil penelitian lapangan SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD-BPHTB dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 23

- (1) Dinas Pendapatan harus menyelesaikan penelitian SSPD-BPHTB dalam jangka waktu :
 - a. paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD-BPHTB dalam hal tidak memerlukan penelitian lapangan SSPD-BPHTB;
 - b. paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD-BPHTB dalam hal memerlukan penelitian lapangan SSPD-BPHTB;

Pasal 24

Terhadap SSPD-BPHTB yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 masih dapat diterbitkan :

- a. SKPDKB apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB terutang kurang dibayar;
- b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKPDKB;
- c. STPD apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, hasil pemeriksaan terhadap SSPD-BPHTB terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga.

BAB VII TATA CARA PENAGIHAN

Pasal 25

- (1) Tindakan pelaksanaan penagihan diawali dengan penerbitan Surat Teguran oleh Pejabat atau Kuasa yang ditunjuk oleh Pejabat tersebut setelah 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran.
- (2) Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis, Wajib Pajak harus melunasi pajak yang terutang.
- (3) Apabila jumlah pajak yang belum dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis, Kepala Dinas Pendapatan menerbitkan surat paksa setelah lewat 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis.
- (4) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan terhadap Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajaknya.

Pasal 26

- (1) Penagihan pajak dapat dilakukan seketika dan sekaligus tanpa menunggu jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), apabila:
 - a. Wajib Pajak atau penanggung pajak akan meninggalkan Republik Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
 - b. Wajib Pajak atau penanggung pajak memindahkan barang yang dimiliki atau dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan perusahaan atau pekerjaan yang dilakukan di Republik Indonesia;
 - c. terdapat tanda-tanda bahwa Wajib Pajak atau penanggung pajak akan membubarkan badan usahanya atau menggabungkan usahanya atau memekarkan usahanya atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
 - d. badan usaha akan dibubarkan oleh negara; dan
 - e. terjadi penyitaan atas barang Wajib Pajak atau penanggung pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.
- (2) Kepala Dinas Pendapatan dapat menerbitkan STPD bagi Wajib Pajak yang dikenakan sanksi administratif sebesar 2% (dua persen) setiap bulan paling lama 15 (lima belas) bulan sejak terutangnya pajak.

Pasal 27

- (1) Ketentuan mengenai pelaksanaan penagihan pajak dengan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan penagihan pajak dengan surat paksa tidak mengakibatkan penundaan hak Wajib Pajak mengajukan keberatan pajak serta mengajukan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif.
- (3) Dalam hal pajak yang harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu 2 (dua) hari setelah tanggal surat paksa, Kepala Dinas Pendapatan menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan.

BAB VIII**LELANG****Pasal 28**

- (1) Dalam hal utang pajak dan/atau biaya penagihan pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan, maka setelah lewat 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal pelaksanaan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Kepala SKPD mengajukan permintaan penetapan tanggal pelelangan kepada Kepala Kantor yang membidangi lelang negara untuk melaksanakan penjualan secara lelang terhadap barang yang disita.
- (2) Barang yang disita berupa uang tunai, deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, obligasi, saham atau surat berharga lainnya, piutang dan penyertaan modal pada perusahaan lain, dikecualikan dari penjualan secara lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Barang yang disita sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk membayar biaya penagihan pajak dan utang pajak dengan cara:
 - a. uang tunai disetor ke bank atau tempat lain yang ditunjuk;

- b. deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, dipindah bukukan ke rekening bank atau tempat lain yang ditunjuk atas permintaan pejabat kepada bank yang bersangkutan;
- c. obligasi, saham atau surat berharga lainnya yang diperdagangkan di bursa efek dijual di bursa efek atas permintaan pejabat;
- d. obligasi, saham atau surat berharga lainnya yang tidak diperdagangkan di bursa efek segera dijual oleh pejabat;
- e. piutang dibuatkan Berita Acara Persetujuan tentang Penagihan Hak Menagih dari Wajib Pajak atau penanggung pajak kepada pejabat; dan
- f. penyertaan modal pada perusahaan lain dibuatkan Akta Persetujuan Pengalihan Hak Menjual dari Wajib Pajak atau penanggung pajak kepada pejabat.

Pasal 29

- (1) Penjualan secara lelang terhadap barang yang disita sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari setelah pengumuman lelang melalui media masa.
- (2) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari setelah penyitaan.
- (3) Pengumuman lelang untuk barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali dan untuk barang tidak bergerak dilakukan 2 (dua) kali.
- (4) Pengumuman lelang terhadap barang dengan nilai paling banyak Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tidak harus diumumkan melalui media masa.

Pasal 30

- (1) Lelang tetap dapat dilaksanakan walaupun keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak belum memperoleh keputusan keberatan.
- (2) Lelang tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.
- (3) Lelang tidak dilaksanakan apabila Wajib Pajak atau Penanggung Pajak telah melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak atau berdasarkan putusan pengadilan atau putusan Pengadilan Pajak atau objek lelang musnah.

BAB IX

TATA CARA PENGURANGAN BPHTB

Pasal 31

- (1) Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan pajak kepada Bupati melalui Kepala Dinas Pendapatan.
- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan Bahasa Indonesia dengan paling kurang memuat nama dan alamat Wajib Pajak, jenis pajak, dan besar pengurangan pajak yang dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak, serta melampirkan:
 - a. foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas pemohon;
 - b. foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. STPD/SKPKDB/SKPKDBT.
- (3) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu:

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak yaitu:
 - 1). Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 - 2). Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari pejabat pemerintah daerah setempat sebesar 50% (lima puluh persen);
 - 3). Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana, serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran sebesar 25% (dua puluh lima persen); atau
 - 4). Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah sebesar 50% (lima puluh persen).
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
 - 1). Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah (relokasi) yang dibebaskan oleh pemerintah dan pemerintah daerah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus sebesar 25% (dua puluh lima persen);
 - 2). Wajib Pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional, sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah sebesar 50% (lima puluh persen);
 - 3). Wajib Pajak yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha sebesar 50% (lima puluh persen);
 - 4). Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 - 5). Wajib Pajak orang pribadi Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (Polri), pensiunan PNS, purnawirawan TNI, purnawirawan Polri atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintah daerah dengan rincian sebagai berikut:
 - a). Golongan I atau Tantama sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 - b). Golongan II atau Bintara sebesar 50% (lima puluh persen);
 - c). Golongan III atau Perwira Pertama sebesar 25% (dua puluh lima persen);

- d). Golongan IV atau Perwira Menengah dan Perwira Tinggi sebesar 15% (lima belas persen);
- e). untuk Wajib Pajak pensiunan PNS, purnawirawan TNI/Polri, veteran atau janda/duda-nya diberikan tambahan pengurangan sebesar 5% (lima persen);
- c. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang sematamata tidak bertujuan mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi, dan pelayanan sosial masyarakat sebesar 50% (lima puluh persen).

Pasal 32

- (1) Terhadap permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) dilakukan penelitian dan pemeriksaan berkas permohonan dan kelengkapannya atas permohonan pengurangan atau keringanan pajak.
- (2) Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Dinas Pendapatan mengusulkan pengurangan atau keringanan kepada Bupati.

BAB X

TATA CARA PEMBETULAN, PENGURANGAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu

Tata Cara Pembetulan

Pasal 33

- (1) Kepala Dinas Pendapatan atau pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapannya.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. permohonan diajukan kepada Kepala Dinas Pendapatan dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
 - b. terhadap SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB yang akan dibetulkan baik karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian administrasi atas kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya;
 - c. dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya maka SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB tersebut dibetulkan sebagaimana mestinya;

- d. pembetulan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB dengan Keputusan Pembetulan;
- e. terhadap SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB, Kepala Dinas Pendapatan memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuknya agar menerbitkan salinan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB dengan pembetulan;
- f. terhadap Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf e diberi tanda dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuknya;
- g. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf f harus disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB tersebut;
- h. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak diterbitkan;
- i. dengan diterbitkannya Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB, maka Surat ketetapan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
- j. Surat Ketetapan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB semula sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf i harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata “Dibatalkan”;
- k. dalam hal permohonan Wajib Pajak ditolak, maka Kepala Dinas Pendapatan segera menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB.

Bagian kedua

Tata Cara Pengurangan dan Pembatalan Ketetapan Pajak

Pasal 34

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat mengurangi atau membatalkan ketetapan BPHTB yang tidak benar.
- (2) Ketetapan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah pokok pajak ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak.
- (3) Pengurangan dan pembatalan ketetapan BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permintaan Kepala Dinas Pendapatan atau atas usulan dari pejabat yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pengurangan dan pembatalan ketetapan BPHTB atas dasar permohonan Wajib Pajak dilakukan sebagai berikut:
 - a. surat permohonan Wajib Pajak serta didukung oleh novum atau fakta baru yang meyakinkan;
 - b. dalam surat permohonan Wajib Pajak harus melampirkan dokumen sebagai berikut:

- 1). Surat SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya;
 - 2). dokumen yang mendukung diajukannya permohonan.
- c. pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.

Pasal 35

- (1) Atas dasar permintaan atau usulan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dan permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4), maka Kepala Dinas Pendapatan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pembahasan pengurangan atau pembatalan ketentuan pajak.
- (2) Atas dasar hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Dinas Pendapatan memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk mengusulkan kepada Bupati dan memproses penerbitan Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan atas nama Bupati berupa:
 - a. Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketentuan BPHTB; atau
 - b. Surat Keputusan Penolakan Pengurangan atau Pembatalan Ketentuan BPHTB.
- (3) Dalam hal diterbitkannya Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketentuan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka pejabat yang ditunjuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pembatalan Surat Ketentuan Pajak BPHTB yang lama dengan cara menerbitkan Surat Ketentuan Pajak BPHTB yang baru yang telah mengurangi atau memperbaiki Surat Ketentuan Pajak BPHTB yang lama;
 - b. pemberian tanda silang pada Surat Ketentuan Pajak BPHTB yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketentuan Pajak BPHTB “dibatalkan”, serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan
 - c. memerintahkan kepada Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diterima Surat Ketentuan Pajak BPHTB yang baru.
- (4) Atas diterbitkannya Surat Keputusan Penolakan pengurangan atau pembatalan Ketentuan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka atas Surat Ketentuan BPHTB yang telah diterbitkan oleh pejabat yang ditunjuk, dikukuhkan dengan surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan ketentuan BPHTB.

Bagian Ketiga

Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif

Pasal 36

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB terutang dalam hal sanksi administratif yang dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.
- (2) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap:
 - a. sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB;

- b. sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB.
- (3) Tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, adalah sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas Pendapatan dalam hal ini pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah SKPDKB-BPHTB atau SKPDKBT-BPHTB diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
 - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mencantumkan alasan yang jelas pernyataan kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya, dan melampirkan SSPD-BPHTB yang telah diisi dan ditandatangani Wajib Pajak;
 - c. terhadap permohonan yang disetujui, pejabat yang ditunjuk mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif akibat keterlambatan pembayaran dengan cara menuliskan catatan/keterangan pada sarana pembayaran SSPD-BPHTB bahwa sanksi tersebut dikurangkan atau dihapuskan;
 - d. Wajib Pajak melakukan pembayaran pajak dalam waktu 1 x 24 sejak disetujuinya permohonan sebagaimana termaksud pada huruf c;
 - e. terhadap permohonan yang ditolak Kepala Dinas Pendapatan atau pejabat yang ditunjuk:
 - 1). menuliskan catatan/keterangan pada sarana pembayaran SSPD bahwa sanksi tersebut dikenakan sebesar 2% (dua persen) per bulan untuk kemudian dibubuhi tanda tangan dan nama jelas;
 - 2). menerbitkan STPD atas penganan sanksi tersebut.
- (4) Pengurangan dan penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam Surat Ketetapan Pajak atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas Pendapatan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sejak Surat Ketetapan Pajak BPHTB diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
 - b. pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mencantumkan alasan yang jelas dan melampirkan:
 - 1. Surat Pernyataan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya; dan
 - 2. Surat Ketetapan Pajak atau STPD-BPHTB yang menetapkan adanya kenaikan pajak BPHTB terutang.

Pasal 37

- (1) Berdasarkan surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) huruf b, pejabat yang ditunjuk segera melakukan penelitian administrasi tentang kebenaran dan alasan Wajib Pajak maupun lampirannya.
- (2) Apabila dianggap perlu, permohonan yang memerlukan penelitian dan pembahasan materi lebih mendalam, maka Kepala Dinas Pendapatan atau pejabat yang ditunjuk

melakukan rapat koordinasi untuk mendapat masukan dan pertimbangan, serta hasilnya dituangkan dalam laporan hasil rapat pembahasan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi.

- (3) Atas dasar penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan/atau hasil rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Dinas Pendapatan membuat telaahan atas pengurangan atau penghapusan sanksi administratif untuk mendapat persetujuan Bupati.
- (4) Dalam hal telaahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, maka pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB atau STPD yang telah diterbitkan, dengan cara menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan dan Penghapusan Sanksi Administrasi sebagai pengganti surat ketetapan pajak BPHTB atau STPD semula, serta ditandatangani oleh Kepala Dinas Pendapatan atas nama Bupati.
- (5) Wajib Pajak melakukan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah menerima Surat Keputusan Pengurangan dan Penghapusan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

BAB XI TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu

Keberatan

Pasal 38

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak.
- (3) Satu keberatan harus diajukan terhadap 1 (satu) jenis pajak dan 1 (satu) tahun pajak.

Pasal 39

- (1) Penyelesaian keberatan atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala Dinas Pendapatan.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk beberapa Surat Ketetapan Pajak dengan objek yang sama diselesaikan secara bersamaan oleh Kepala Dinas Pendapatan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk Surat Ketetapan Pajak yang telah dilakukan tindakan penagihan pajak dengan surat paksa diselesaikan Kepala Dinas Pendapatan atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. permohonan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
 - b. dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut;

- c. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa bermaterai cukup;
- d. surat permohonan keberatan diajukan untuk 1 (satu) Surat Ketetapan Pajak dan untuk 1 (satu) tahun pajak atau masa pajak dengan melampirkan foto kopinya;
- e. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat Ketetapan Pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

Pasal 40

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (4) tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (4) huruf e, Kepala Dinas Pendapatan atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.
- (3) Bentuk dan isi formulir permohonan pengajuan keberatan pajak ditetapkan oleh Kepala Dinas Pendapatan.

Pasal 41

- (1) Dalam pengajuan keberatan, tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan, wajib melunasi pajak terutang paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan.

Pasal 42

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, Kepala Dinas Pendapatan atau pejabat yang ditunjuk harus memberikan keputusan atas keberatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak, yang dituangkan dalam surat keputusan keberatan atau surat keputusan penolakan keberatan.
- (2) Surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat, dan Kepala Dinas Pendapatan atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan jawaban, maka keberatan yang diajukan Wajib Pajak dianggap dikabulkan.
- (4) Keputusan keberatan tidak menghilangkan hak Wajib Pajak untuk mengajukan permohonan mengangsur pembayaran.

Pasal 43

- (1) Dalam hal surat permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka Kepala Dinas Pendapatan menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah.

- (2) Terhadap surat keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Kepala Dinas Pendapatan menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pembahasan keberatan pajak.

Pasal 44

- (1) Berdasarkan Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah atau laporan Pembahasan Keberatan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, Kepala Dinas Pendapatan menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaahan pandangan keberatan pajak.
- (2) Berdasarkan telaahan pandangan keberatan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pejabat yang ditunjuk membuat petikan Surat Keputusan Keberatan Pajak untuk kemudian ditandatangani oleh Kepala Dinas Pendapatan atas nama Bupati.
- (3) Kepala Dinas Pendapatan menugaskan pejabat yang ditunjuk melaporkan petikan Surat Keputusan Keberatan Pajak kepada Bupati secara periodik.

Pasal 45

- (1) Kepala Dinas Pendapatan karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat membetulkan Surat Keputusan Keberatan Pajak Daerah yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan peraturan.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas permohonan Wajib Pajak harus disampaikan secara tertulis kepada Kepala Dinas Pendapatan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima surat (petikan) Keputusan Keberatan dengan memberikan alasan yang jelas.
- (3) Kepala Dinas Pendapatan paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah harus memberikan keputusan dalam bentuk Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Penolakan Pembetulan atas Keputusan Keberatan.
- (4) Apabila lewat waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Dinas Pendapatan tidak memberikan keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan.

Bagian Kedua

Banding

Pasal 46

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak, terhadap keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima dengan dilampirkan salinan dari surat keputusan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 47

- (1) Terhadap 1 (satu) buah keputusan keberatan, diajukan 1 (satu) surat banding.
- (2) Terhadap banding dapat diajukan Surat Pernyataan Pencabutan kepada Pengadilan Pajak.
- (3) Banding yang dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihapus dari daftar sengketa dengan:
 - a. penetapan Ketua dalam hal surat pernyataan pencabutan diajukan sebelum sidang dilaksanakan; dan
 - b. putusan Majelis Hakim/Hakim Tunggal melalui pemeriksaan dalam hal surat pernyataan pencabutan diajukan dalam sidang atas persetujuan terbanding.
- (4) Banding yang telah dicabut melalui penetapan atau putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat diajukan kembali.

Pasal 48

Selain dari persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, dalam hal banding diajukan terhadap besarnya jumlah pajak yang terutang, banding hanya dapat diajukan apabila jumlah pajak yang terutang dimaksud telah dibayar sebesar 50% (lima puluh persen).

Pasal 49

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya STPD.

BAB XII**TATA CARA PEMBAYARAN KEMBALI KELEBIHAN PEMBAYARAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN****Bagian Kesatu
Kelebihan Pembayaran BPHTB****Pasal 50**

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB dapat terjadi dalam hal :
 - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
 - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang seharusnya tidak terutang;
 - c. permohonan pengurangan pajak yang terutang dikabulkan;
 - d. pengajuan keberatan atas surat ketetapan pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya;
 - e. permohonan banding terhadap keputusan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya;
 - f. perubahan peraturan.
- (2) Utang Pajak adalah pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat keputusan lain berdasarkan ketentuan Peraturan Perundangan-undangan pajak daerah.

Bagian Kedua
Tata Cara Pembayaran Kelebihan Pembayaran BPHTB

Pasal 51

- (1) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia yang jelas kepada Bupati melalui Kepala Dinas Pendapatan.
- (2) Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh Pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat permohonan melalui Pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

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.
- (3) Perhitungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan pemindah bukuan.

Pasal 53

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB yang masih tersisa dikembalikan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak :
 - a. diterbitkannya SKPDLB-BPHTB;
 - b. diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sehubungan dengan surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.
- (2) Kelebihan pembayaran BPHTB yang masih tersisa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikembalikan oleh Kepala Dinas Pendapatan dengan menerbitkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SKPKP-BPHTB) berdasarkan SKPDLB-BPHTB atau surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB setelah mendapat persetujuan Bupati.
- (3) Pengembalian sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SPMK-BPHTB) yang bentuk formulir sebagaimana ditetapkan dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.
- (4) Surat Perintah Membayar Kelebihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SPMK BPHTB) dibebankan pada mata anggaran pengembalian pendapatan pajak daerah tahun anggaran berjalan, yaitu pada mata anggaran yang sama atau sejenis dengan mata anggaran penerimaan semula.

Bagian Ketiga
SPMKP BPHTB

Pasal 54

- (1) Surat Perintah Membayar Kelebihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SPMK-BPHTB) dibuat dalam rangkap 4 (empat) dengan peruntukkan sebagai berikut :
 - a. lembar ke-1 dan lembar ke-2 untuk Kas Daerah;
 - b. diterimanya lembar ke-3 untuk Wajib Pajak yang bersangkutan;
 - c. lembar ke-4 untuk Dinas Pendapatan yang menerbitkan SPMK-BPHTB.
- (2) Kas Daerah atas nama Bupati wajib menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak SPMK-BPHTB diterima.
- (3) Kepala Kas Daerah mengembalikan lembar ke-2 SPMK BPHTB yang telah dibubuhi cap tanggal dan nomor penerbitan SP2D disertai lembar ke-2 SP2D kepada Penerbit SPMK BPHTB.

BAB XIII
TATA CARA PELAPORAN ATAU PEMBERITAHUAN
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN

Pasal 55

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPATS atau Kepala Kantor Urusan Piutang dan lelang Negara /Pejabat Lelang wajib menyampaikan laporan tentang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disertai salinan SSPD-BPHTB kepada Bupati cq Kepala Dinas Pendapatan.
- (2) Dalam hal terjadi perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional memberitahukan perolehan hak atas tanah tersebut disertai salinan SSPD-BPHTB kepada Bupati cq Kepala Dinas Pendapatan.
- (3) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak atas tanah, status hak, letak tanah dan atau bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tahun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak, serta tanggal dan jumlah setoran.
- (4) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (5) Bentuk laporan bulanan atau pemberitahuan bulanan sebagaimana dimaksud ayat (1) tercantum pada lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

BAB XIV
TATA CARA PELAKSANAAN PENGENAAN SANKSI ADMINISTRASI
BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Pasal 56

- (1) PPAT/PPATS di wilayah kerja Kabupaten Jember yang menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanpa terlebih dahulu adanya bukti penyerahan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dikenakan sanksi denda administrasi sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

- (2) PPAT/PPATS di wilayah kerja Kabupaten Jember yang tidak melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dikenakan denda administrasi sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Pasal 57

Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) ditagih dengan Surat Tagihan Denda (STD) dan hasilnya merupakan penerimaan Daerah Kabupaten Jember yang dibayarkan melalui Bank Tempat Pembayaran BPHTB yang ditunjuk dengan menggunakan Surat Setoran Penerimaan Daerah Bukan Pajak (SSPDBP).

Pasal 58

Bentuk formulir Surat Tagihan Denda (STD) sebagaimana tercantum pada lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

**BAB XV
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 59

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Jember
pada tanggal 23 November 2011

DIUNDANGKAN DALAM BERITA
DAERAH KABUPATEN JEMBER
TANGGAL 23 - 11 - 2011 NOMOR 38

BUPATI JEMBER,

Salinan yang sah sesuai dengan aslinya
a.n. ASISTEN PEMERINTAHAN
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd

MZA DJALAL

HARI MUJIANTO, SH.MSi
Pembina
NIP. 19610312 198603 1 014

T. Dokumentasi



Gambar 1. Kegiatan Saat Magang



Gambar 2. Foto Bersama Pegawai DIPENDA Bidang Dua