



**PROSEDUR PENGHITUNGAN PEMUNGUTAN
PEMBAYARAN PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DAN PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

*(Procedures of Calculation, Collection, Remitting, Reporting of Customs on Land and
Building Purchase and Transitional Registration Land Rights by Buy-Sell at Land
Office of Jember Regency)*

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

Oleh

**Rofikah Ratna Juwita
NIM 120903101002**

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



**PROSEDUR PENGHITUNGAN PEMUNGUTAN
PEMBAYARAN PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DAN PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI
PADA KANTOR PERTANAHAN 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

Rofikah Ratna Juwita
NIM 120903101002

**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. Bapak dan Ibu tersayang, Samsuri dan Misriyani, motivator terbesar dalam hidupku yang tak pernah jemu mendo'akan dan menyayangiku, atas semua pengorbanan, dukungan yang luar biasa tidak hanya dari segi materi namun juga semangat dan kesabaran yang mengantarkanku menjadi pribadi yang lebih baik serta senantiasa mendo'akan, memberikan dukungan, semangat, dan nasehat.
2. Kakek Nenekku, Adikku Farhad Rieza Fahlefi dan semua keluarga besarku terima kasih atas kasih sayang, perhatian, dan telah memberikanku semangat dan motivasi dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
3. Semua guru-guruku, mulai dari Sekolah Dasar hingga perguruan tinggi yang senantiasa membimbing dan memberikan ilmu dengan sepenuh hati;
4. Semua sahabat dan teman-teman saya yang telah menemani dan memberikan dukungan sepenuh hati;
5. Almamaterku tercinta Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

MOTO

“Sukses berjalan dari satu kegagalan ke kegagalan yang lain, tanpa kita kehilangan semangat”

(Abraham Lincoln)¹

“Berusahalah dengan keras bukan untuk menjadi sukses, tapi untuk menjadi lebih berharga”

(Albert Einstein)²

“Pajak menyatukan hati, membangun negeri. Bangga bayar pajak”
(Slogan Dirjen Pajak)³

¹ Kaskus.ES. 2014. *Kata Motivasi Orang Terkenal dan Berpengaruh di Dunia*. <http://www.kaskus.es/kata-motivasi-orang-terkenal-dan-berpengaruh-di-dunia/> [5 Januari 2014]

² Samaggi-Phala.or.id. 2011. *Nasehat Albert Einstein: Hidup Saat Ini*. <http://www.samaggi-phala.or.id/naskah-dhamma/artikel/nasehat-albert-einstein-hidup-saat-ini/> [22 Oktober 2011]

³ Finance, Tax Or Everything. 2013. *Slogan Pajak Dari Masa ke Masa*. <http://iamtaxactor.blogspot.com/2013/01/slogan-pajak-dari-masa-ke-masa.html> [1 Agustus 2013]

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Rofikah Ratna Juwita

NIM : 120903101002

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul “Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 19 Mei 2015

Yang menyatakan,

Rofikah Ratna Juwita
NIM 120903101002

PERSETUJUAN

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

Nama : Rofikah Ratna Juwita

NIM : 120903101002

Jurusan : Ilmu Administrasi

Progran Studi : Diploma III Perpajakn

Judul : “Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”

Jember, 19 Mei 2015

Menyetujui

Dosen Pembimbing,

M. Hadi Makmur, S.Sos., M.AP
NIP 197410072000121001

PENGESAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata berjudul “Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember” ini telah diterima oleh Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik:

hari, tanggal : Selasa, 19 Mei 2015

tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Tim Penguji:

Ketua

Sekretaris

Drs. Suhartono, MP
NIP 196002141988031002

M. Hadi Makmur, S.Sos., M.AP
NIP 197410072000121001

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan ilmu Politik
Universitas Jember

Prof. Dr. Hary Yuswadi, MA.
NIP 19520727198103 1 003

RINGKASAN

Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Rofikah Ratna Juwita, 120903101002; 2015. 73 Halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata tanggal 16 Februari sampai dengan 16 Maret 2015 di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember bertujuan mengetahui prosedur perpajakan yaitu Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, dan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Jual Beli, yang di dalamnya mencakup syarat – syarat atau dokumen yang diperlukan dalam kegiatan jual beli, juga mengetahui banyak tentang kegiatan - kegiatan lain yang dikerjakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember seperti Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) muncul karena adanya transaksi jual beli atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh Orang Pribadi atau Badan. Sebelum melakukan transaksi jual beli, wajib pajak juga perlu memperhatikan syarat – syarat yang harus dipenuhi mulai dari kelengkapan data dari pihak Penjual dan Pembeli, Obyek Peralihan, Alas Hak Bidang Tanah, dan Nilai Perolehan Jual Belinya. Serta penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang memperhatikan faktor pengurang pajak yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), prosedur administrasi dalam BPHTB meliputi Penghitungan, dimana tarif BPHTB adalah sebesar 5% (lima persen). Sistem pemungutan Pajak BPHTB dalam hal jual beli menggunakan *With Holding System*, pemungut pajak dalam hal ini adalah Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penyetoran pajak BPHTB dilakukan di Bank Persepsi yang

ditunjuk yaitu Bank Jatim dan Pelaporan yang ditujukan kepada Dinas Pendapatan Daerah.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini wajib dilakukan agar tanah yang telah dialihkan menjadi jelas kepemilikannya dan menghindari terjadinya kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan di Kantor Pertanahan yang bisa dilakukan sendiri oleh pemohon atau dikuasakan melalui seorang Notaris/PPAT, namun dalam contoh kasus ini pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan sendiri oleh pemohon pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan dikenakan biaya pendaftaran dengan tarif $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 50.000$.

Dilaksanakan dengan Surat Tugas Nomor: 536/UN25.1.2/SP/2015, Jurusan Ilmu Administrasi, Program Studi Diploma III Perpajakan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan syukur Alhamdulillah kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul “Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember” dengan lancar.

Berbekal kemampuan dan pengetahuan, penulis berusaha menyelesaikan laporan akhir ini semaksimal mungkin guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md.) pada Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Materi dari penyusunan laporan ini berdasarkan Praktek Kerja Nyata yang dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan juga teori-teori yang diperoleh dari bangku kuliah serta literatur yang berhubungan dengan materi ini.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan penulis ini tidak terlepas dari bimbingan, dorongan, semangat serta bantuan dari berbagai pihak yang selama ini telah rela dan senang hati membantu penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hary Yuswadi, MA, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Bapak Dr. Edy Wahyudi S.Sos, MM, selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Bapak Drs. Sugeng Iswono, M.A, selaku Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Bapak Drs. Didik Eko Julianto, M.AB, Pembimbing Akademik (DPA);

5. Bapak M. Hadi Makmur, S.Sos., M.AP, selaku Dosen Pembimbing Laporan Praktek Kerja Nyata, yang telah memberikan pengarahan, petunjuk, bimbingan dan koreksi dalam penyusunan Laporan ini;
6. Segenap Dosen dan karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember yang telah membimbing dan memberi bekal ilmu selama ini serta memberikan kemudahan dalam proses akademik;
7. Bapak Djoko Susanto, SH, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang telah memberikan kesempatan untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata ini dan segenap karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang telah memberikan motivasi dan perhatian selama PKN;
8. Sahabat-sahabatku seperjuangan di D3 Perpajakan tahun 2012 semuanya saya ucapkan terima kasih.
9. Almamaterku yang sangat kubanggakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember
10. Semua pihak yang telah membantu hingga terselesaikannya Laporan Praktek Kerja Nyata ini.

Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca sekalian demi lebih sempurnanya laporan ini. Akhir kata penulis berharap semoga penulisan Laporan ini dapat bermanfaat.

Jember, Mei 2015

Penulis

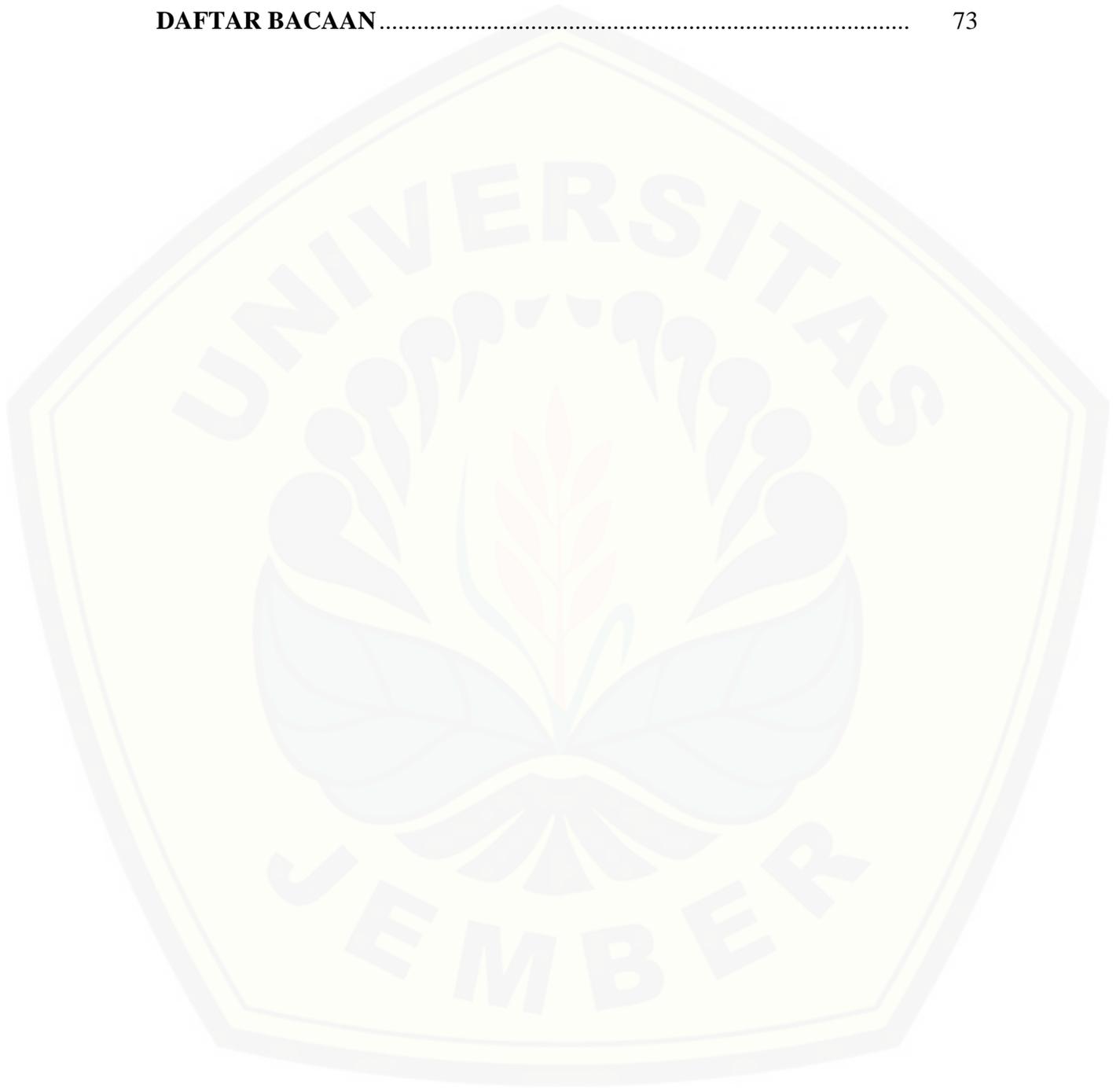
DAFTAR ISI

	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	xii
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata	7
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata	7
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata	7
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Dasar – Dasar Perpajakan	9
2.1.1 Definisi Pajak	9
2.1.2 Fungsi Pajak	10
2.1.3 Pengelompokan Pajak.....	10
2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak	11
2.1.5 Tarif Pajak	12
2.2 Akuntansi Perpajakan	13
2.2.1 Definisi Akuntansi Pajak.....	13

2.2.2 Tujuan Akuntansi Pajak.....	13
2.3 Pajak Daerah	13
2.3.1 Pengertian Pajak Daerah.....	13
2.3.2 Jenis Pajak Daerah.....	15
2.3.3 Tata Cara Pembayaran dan Penagihan Pajak	15
2.4 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	16
2.4.1 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	16
2.4.2 Saat Berlakunya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota	17
2.4.3 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	17
2.4.4 Subjek dan Wajib Pajak BPHTB.....	17
2.4.5 Objek Pajak.....	17
2.4.6 Bukan Objek Pajak BPHTB	19
2.4.7 Tarif Pajak dan Cara Perhitungan BPHTB.....	19
2.4.8 Dasar Pengenaan BPHTB.....	20
2.4.9 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	21
2.4.10 Saat Pajak Terutang BPHTB	21
2.4.11 Tata Cara Pemungutan Pajak BPHTB.....	22
2.5 Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah	24
2.5.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	24
2.5.2 Objek Pendaftaran Tanah	24
2.5.3 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	24
2.5.4 Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak	25
2.5.5 Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional	27
BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI	29
3.1 Sejarah Berdirinya Kantor Badan Pertanahan Nasional	29
3.2 Profil Singkat Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	30

3.2.1 Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	30
3.2.2 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	21
3.3 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	32
3.3.1 Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	34
3.3.2 Deskripsi Jabatan.....	34
BAB 4. PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA	44
4.1 Deskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	44
4.1.1 Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.....	44
4.1.2 Tempat Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.....	45
4.1.3 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	46
4.1.4 Kegiatan Selama Praktek Kerja Nyata	46
4.1.5 Kelemahan Selama Praktek Kerja Nyata.....	52
4.1.6 Kegiatan Setelah Praktek Kerja Nyata	52
4.2 Hasil Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	53
4.3 Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	53
4.3.1 Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan	54
4.3.2 Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	57
4.3.3 Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	61
4.3.4 Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Meminimalisir Kecurangan.....	69
4.3.5 Penilaian Terhadap Lembaga Dalam Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan	70

BAB 5. PENUTUP	71
5.1 Kesimpulan	71
5.2 Saran	72
DAFTAR BACAAN	73



DAFTAR TABEL

	Halaman
1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Kabupaten Jember Tahun Anggaran 2013-2014	3
1.2 Jumlah Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah (Balik Nama Sertifikat) Karena Jual Beli Tahun 2014 Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	6
1.3 Laporan Keadaan Kas Uang Penerimaan Bendahara Penerimaan atas Pendapatan Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Akhir Tahun 2014	6
4.1 Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata	46
4.2 Kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	46

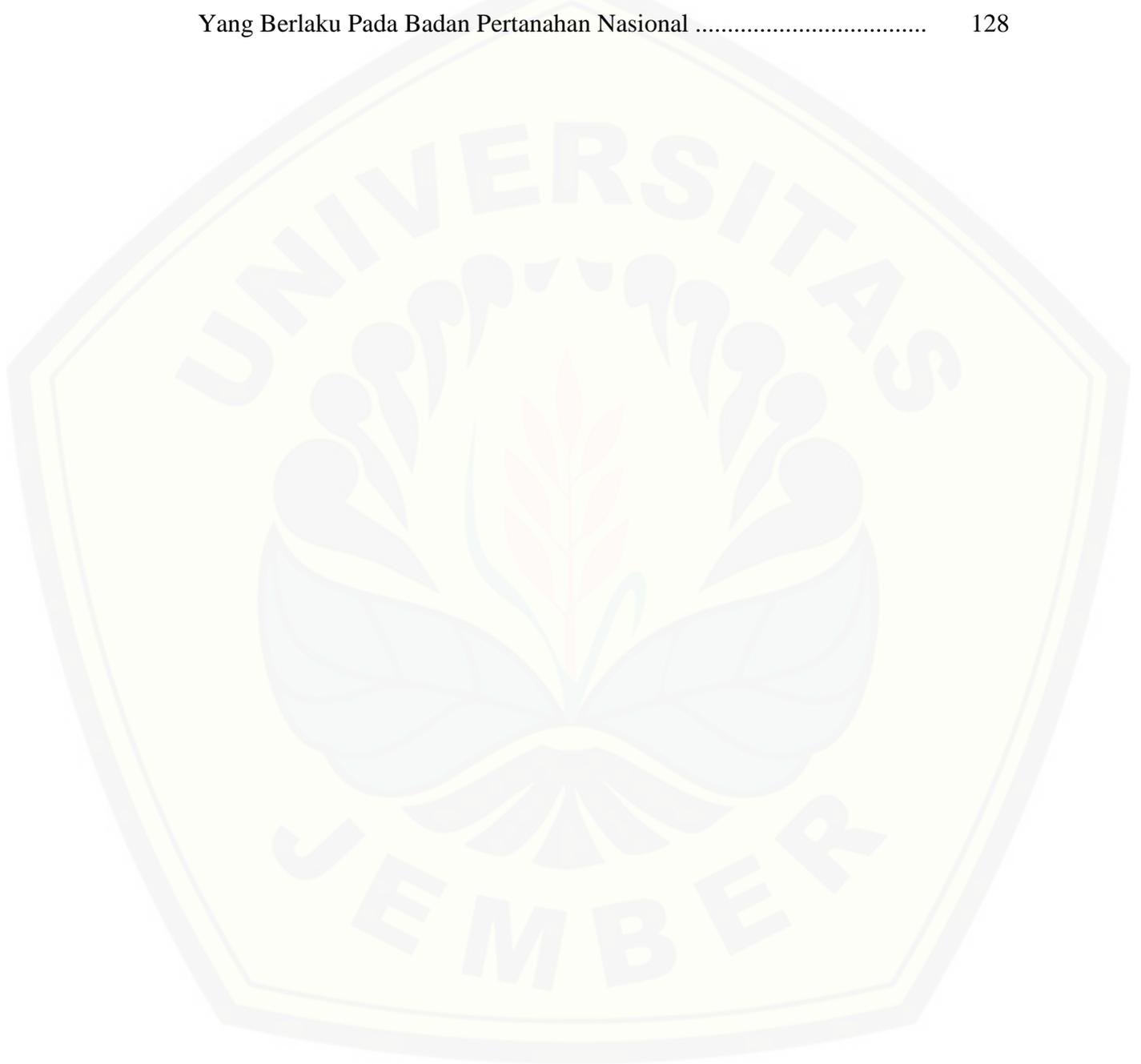
DAFTAR GAMBAR

	Halaman
3.3 Bagan Stuktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	33
4.1 Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	54
4.2 Bagan Penghitungan Pajak BPHTB.....	55
4.3 Bagan Pemungutan Pajak BPHTB.....	57
4.4 Bagan Penyetoran dan Pembayaran Pajak BPHTB	57
4.5 Bagan Pelaporan BPHTB.....	58
4.6 Bagan Alur Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli	62
4.7 Bagan Prosedur Keseluruhan	65

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
A. Surat Permohonan Praktek Kerja Nyata	74
B. Surat Balasan Permohonan Praktek Kerja Nyata.....	75
C. Surat Tugas Praktek Kerja Nyata.....	76
D. Surat Tugas Dosen Supervisi	77
E. Surat Tugas Dosen Pembimbing Laporan Praktek Kerja Nyata.....	78
F. Daftar Konsultasi/Bimbingan Laporan PKN	79
G. Nilai Praktek Kerja Nyata	80
H. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata.....	81
I. Surat Kererangan Nilai Jual Objek Pajak.....	85
J. Akta Jual Beli	86
K. Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (SSPD - BPHTB)	89
L. Surat Setoran Pajak (SSP).....	90
M. Contoh Surat Tanda Terima Dokumen (STTD).....	91
N. Contoh Surat Perintah Setor (SPS)	92
O. Contoh Bukti Kwitansi Pembayaran Biaya Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli	93
P. Laporan Keadaan Kas Uang Penerimaan Bendahara Penerimaan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	95
Q. Undang – undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 180	99
R. Undang – undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah	100
S. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah	108
T. Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	114

U. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	122
V. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional	128



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Suatu negara memiliki kebutuhan serta memerlukan kebutuhan untuk membiayai pembangunan semua sarana dan prasarana untuk kepentingan warga masyarakatnya. Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut, negara melalui pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan memperoleh kebutuhan tersebut salah satunya dari sektor pajak.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Indonesia sebagai negara berkembang terus menggalakkan pembangunan di segala bidang kehidupan dengan tujuan mengejar ketertinggalan dari negara lain dan untuk mewujudkan kehidupan bermasyarakat yang adil dan sejahtera sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Pajak dipungut dari warga Negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Oleh karena itu peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat dengan kewajibannya membayar pajak.

Di dalam APBN penerimaan terbesar berasal dari sektor pajak, untuk memenuhi anggaran belanja tersebut maka penerimaan pajak disetiap tahunnya diharap terus meningkat sesuai target yang telah di tentukan. Pajak dibagi menjadi dua yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah.

Berdasarkan otonomi daerah, setiap daerah mempunyai hak untuk dapat mengelola dan mengatur potensi pajak daerahnya sendiri baik dari segi pelayanan, pemungutan dan penerimaan pajaknya. Pajak Daerah termasuk dalam Pendapatan Asli Daerah sehingga pengelolaan dan pemanfaatannya dapat memberikan dampak terhadap pertumbuhan suatu daerah.

Sebagaimana telah tercantum dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, maka daerah diberi kewenangan

untuk memungut 11 jenis Pajak Daerah Kabupaten/Kota, yaitu Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, PBB Pedesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pajak yang akan di bahas ini adalah salah satunya pajak yang berhubungan dengan BPHTB. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan di perolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Dalam pemanfaatannya tanah dan bangunan merupakan kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan investasi yang menguntungkan karena tanah semakin lama semakin mahal harganya. Dengan demikian, warga Indonesia yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan wajar menyerahkan sebagian keuntungan ekonomis yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB.

BPHTB pada awalnya tergolong pajak pusat, akan tetapi pemerintah pusat mengalihkan kepada daerah kabupaten/kota. Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah adalah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan kedalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berdasarkan Pasal 180 angka 6 UU No. 28 tahun 2009 (Lampiran Q) Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini. Selama masa transisi tersebut, Pemerintah Kabupaten/Kota

sudah diperbolehkan untuk menerima pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Setelah pengalihan tersebut, pendapatan daerah dari sektor pajak BPHTB mengalami peningkatan, karena daerah diberi kewenangan atau kekuasaan penuh untuk mengelola pajak BPHTB. Dasar Hukum BPHTB terdapat dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bagian Ketujuh Belas pasal 85-93, Peraturan Daerah kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah pasal 78 dan Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Kabupaten Jember Tahun Anggaran 2013-2014

No	Jenis Pendapatan	Tahun 2013		Tahun 2014	
		Target Penerimaan (Rp.000)	Realisasi (Rp)	Target Penerimaan (Rp.000)	Realisasi (Rp)
1.	Pajak Hotel	1.450.000	2.125.544.285	2.200.000	3.309.254.720
2.	Pajak Restoran	4.500.000	6.160.544.285	5.500.000	7.557.470.425
3.	Pajak Hiburan	425.000	715.271.347,5	1.000.000	929.201.000
4.	Pajak Reklame	4.100.000	6.141.451.314	4.750.000	5.408.722.902
5.	Pajak Penerangan Jalan	34.350.000	38.904.783.489	40.500.000	44.850.483.224
	Pajak Parkir				
6.	Pajak Air Tanah	81.000	98.005.490	200.000	203.902.550
7.	Pajak Mineral	350.000	353.699.543	1000.000	387.032.998
8.	Bukan Logam dan Batuan	325.000	438.772.680	2000.000	642.938.651
9.	Pajak Pedesaan dan Perkotaan	29.000.000	25.685.324.278	50.000.000	35.523.880.818
10.	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	11.500.000	14.564.735.335	17.000.000	17.765.669.968
	Jumlah	86.081.000	95.188.144.409	124.150.000	116.578.557.256

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember, 2015

Pemungutan pembayaran BPHTB menggunakan *Self Assessment System* yaitu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memungut, menyetor dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus di bayar. Akan tetapi dalam prakteknya, sistem pembayaran BPHTB dilakukan oleh seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam pemungutannya menggunakan pemungutan pajak *With Holding System*. Dalam sistem pemungutan ini, Notaris/PPAT sebagai pihak ketiga selain fiskus dan wajib pajak, yaitu menghitung jumlah pajak yang akan dibayarkan. Tarif yang dikenakan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah 5%.

Salah satu peneanaan pajak BPHTB yaitu mengenai Jual Beli. Dalam beberapa kejadian disaat orang melakukan transaksi Jual Beli Tanah, terdapat beberapa permasalahan atau kasus seperti;

- 1) Nilai yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB atas nilai transaksi tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan,
- 2) NJOP banyak yang tidak sesuai dengan harga tanah di lapangan.

Akhirnya pada proses penghitungan BPHTB terutang hasil riil nya tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Dengan adanya kejadian – kejadian seperti itu, maka penulis tertarik mengambil judul tentang “Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”. Sebelum proses penjaringan pajak BPHTB terhadap Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli tersebut, para pihak mendatangi Kantor Notaris untuk mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian setelah mengurus Akta Pemindahan tersebut dilanjutkan dengan proses Penghitungan, Pemungutan, dan Pembayaran dan Pelaporan BPHTB oleh Notaris / PPAT. Setelah terjadi peralihan hak karena transaksi jual beli maka wajib pajak

mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan atau dibebani haknya, maka menurut peraturan perundangan-undangan wajib didaftarkan. Peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikutan perjanjian hutang. Kewajiban tersebut dibebankan kepada semua pihak, baik oleh orang perseorangan maupun badan hukum yang menurut hukum pertanahan/agraria berkedudukan sebagai subyek hak atas tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan – ketentuan yang ada dalam peraturan tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana/alat bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas suatu hak atas tanah. Pendataan ini wajib dilakukan agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah terlantar. Pada pihak lain, pendaftaran tanah juga untuk menghindari terjadinya kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah. Selain itu, dalam pendaftaran tanah terhadap hak milik atas tanah dengan segala sesuatu yang berdiri dan membebani di atasnya akan memberikan perlindungan hukum bagi yang memiliki dan/atau menguasainya berupa pengakuan dari negara serta Pemerintah.

Melalui pendaftaran tanah, maka informasi terhadap status pemilikan tanah beserta perbuatan hukum yang melandasinya dapat lebih mudah diketahui. Namun demikian, sering terjadi suatu luasan tanah maupun bangunan dimiliki oleh lebih dari satu orang dan masing-masing orang sama-sama memiliki sertifikat atas tanah tersebut. Apabila hal ini terjadi, akan melahirkan masalah hukum yang rumit dan tentunya dapat mengakibatkan kerugian materiil maupun immateriil, seperti tersitanya waktu untuk menyelesaikan masalah dimaksud. Oleh

karena itu, pendaftaran tanah dapat dikatakan sebagai upaya pemerintah untuk mengantisipasi dan bahkan meniadakan masalah tersebut.

Tabel 1.2 Jumlah Target dan Realisasi Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah (Balik Nama Sertifikat) Karena Jual Beli Tahun 2014 Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

No	Jenis Pendaftaran Peralihan	Target (Bidang)	Realisasi (Bidang)	Prosentase (%)
1	Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli	18.400	19.874	108,01%

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2015

Berdasarkan tabel jumlah pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli pada tahun 2014 memiliki prosentase lebih tinggi dalam pencapaian realisasi dari target yang ditentukan. Hal ini tentunya juga menambah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional atas Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tahun Tahun 2014.

Tabel 1.3 Laporan Keadaan Kas Uang Penerimaan Bendahara Penerimaan atas Pendapatan Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Tahun 2013 - 2014

No	Jenis Penerimaan/Pendapatan	Tahun 2013		Tahun 2014	
		Penerimaan	Pengeluaran	Penerimaan	Pengeluaran
1	Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	933.233.480	933.233.480	957.652.999	957.652.999

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2015

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan

Pertanahan Nasional Pasal 16, Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp } 50.000,00$.

Penulis memilih Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai tempat Praktek Kerja Nyata karena ingin lebih mendalami bagaimana Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas dan data yang di peroleh selama tugas magang di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka rumusan masalah yang ingin di kemukakan adalah bagaimana Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?

1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata

1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata:

- a. Untuk mengetahui bagaimana proses Penghitungan, Pemungutan, dan Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan Karena Jual Beli baik secara teori maupun secara praktek langsung.
- b. Untuk mengetahui Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli setelah transaksi jual beli atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata:

- a. Bagi Mahasiswa

- 1) Mengetahui tentang tata cara penghitungan, pemungutan, penyeteroran dan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 2) Memperoleh pengalaman pribadi untuk menambah pengetahuan tentang Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- 3) Menambah kemampuan pola pikir yang lebih maju dan kreatif dalam menghadapi berbagai macam masalah di bidang perpajakan.
- 4) Memperdalam informasi dan pengetahuan dalam bidang perpajakan seiring dengan adanya undang – undang perpajakan yang sewaktu-waktu dapat berubah.
- 5) Sebagai sarana untuk belajar dan memperoleh data dalam rangka penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata.

b. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

- 1) Dengan disusunnya Laporan Praktek Kerja Nyata nantinya dapat diharapkan sebagai bahan pertimbangan dan dapat memberikan informasi bagi mahasiswa bagaimana prosedur pengenaan BPHTB, khususnya transaksi jual beli tanah serta Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.
- 2) Sebagai sarana penunjang dalam pelaksanaan kerja.
- 3) Sebagai sarana menghubungkan antar lembaga pendidikan dengan instansi terkait dalam penyediaan lapangan kerja.

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 mendefinisikan pajak yang melihat dari sudut pandang fungsi budgeter dari pajak. Prof. Dr. P. J. A. Andriani mengemukakan pajak adalah iuran kepada negara (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 menyelenggarakan 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 provinsi, contoh: pajak kendaraan bermotor dan pajak bahan bakar kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok
- b) Pajak kabupaten atau kota, contoh: pajak hotel, pajak restoran, pajak reklame, pajak hiburan, pajak penerangan jalan, pajak parkir, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak pedesaan dan perkotaan dan bea perolehan hak atas dan bangunan.

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

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 Akuntansi Perpajakan

2.2.1 Definisi Akuntansi Pajak

Akuntansi Pajak (Tax Accounting) adalah Dalam menetapkan besarnya pajak terutang tetap mendasarkan laporan keuangan yang disusun oleh perusahaan, mengingat dalam ketentuan perundang-undangan perpajakan terhadap aturan-aturan khusus yang berkaitan dengan akuntansi, yaitu masalah konsep transaksi dan peristiwa keuangan, metode pengukurannya, serta pelaporannya yang ditetapkan undang-undang. (Waluyo 2008:19)

2.2.2 Tujuan Akuntansi Pajak

Tujuan laporan keuangan ini adalah memberikan informasi keuangan kepada para pengguna laporan untuk digunakan dalam proses pengambilan keputusan. Standar Akuntansi Keuangan Indonesia merumuskan tujuan laporan keuangan, yaitu “menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pengguna dalam pengambilan keputusan ekonomi. (Waluyo 2008:24).

2.3 Pajak Daerah

2.3.1 Pengertian Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang RI No. 34 Tahun 2000 perubahan Undang-Undang RI No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah 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.

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

- a. Daerah Otonom, selanjutnya disebut Daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas – batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang – undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.
- c. Badan, adalah sekumpulan orang dan / atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha ,ilik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pension, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha.
- d. Subjek Pajak, adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
- e. Wajib Pajak, adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungutan pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban

perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan perpajakan daerah.

2.3.2 Jenis Pajak Daerah

Jenis Pajak berdasarkan Undang-Undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

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.

2.3.3 Tata Cara Pembayaran dan Penagihan Pajak

Tata Cara Pembayaran dan Penagihan Pajak menurut Peraturan Daerah Kabupaten Jember No. 3 Tahun 2011 adalah :

- a. Bupati atau pejabat yang ditunjuk menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh)

hari kerja setelah saat terutangnya pajak, dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

- b. SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan putusan banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- c. Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.
- d. Pajak yang terutang dibayar ke kas umum daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh bupati.
- e. Wajib pajak yang telah memenuhi kewajiban perpajakan diberikan bukti pembayaran atau penyetoran pajak berupa SSPD.

2.4 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.4.1 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 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yaitu perbuatan

atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

2.4.2 Saat Berlakunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota

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

2.4.3 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;

2.4.4 Subjek dan Wajib Pajak BPHTB

Menurut Siahaan (2013:587) bahwa subyek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Sementara itu yang ditetapkan menjadi wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Hal ini berarti pada pengenaan BPHTB, subyek pajak dan wajib pajak berada pada diri atau orang pribadi yang sama.

2.4.5 Objek pajak

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang menjadi Objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 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.

2.4.6 Bukan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut Siahaan (2013:585):

- 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.

2.4.7 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 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah 5% (lima persen).

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dengan formulasi sebagai berikut:

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

2.4.8 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (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 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB.

2.4.9 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 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak 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 Nilai Perolehan Pajak Kurang dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), maka Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah nihil.

2.4.10 Saat Pajak Terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 tahun 2011 pasal 84 mengatur tentang saat terutang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 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.

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

2.4.11 Tata Cara Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 Bab 6 Tata Cara Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diawali dengan Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Pengisian SSPD BPHTB, dan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- a. Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan

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

b. Pengisian SSPD BPHTB

SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak, Notaris/PPAT/PPATS/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Urusan Piutang dan lelang Negara/Pejabat Lelang. SSPD BPHTB merupakan alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB terutang dan sekaligus berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) yang disampaikan kepada Kepala Dinas Pendapatan atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.

c. Tempat pembayaran BPHTB dilakukan oleh wajib pajak pada Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan atau pada Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk. Pembayaran BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum:

- ditandatanganinya akta, dalam hal perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat sejak pemilik/penghibah meninggal dunia, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah;
- dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten, dalam hal perolehan hak karena pelaksanaan putusan hakim atau waris;
- 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.
- risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor urusan piutang dan Lelang Negara/Pejabat Lelang dalam hal perolehan hak karena lelang.

2.5 Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

2.5.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

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

2.5.2 Objek Pendaftaran Tanah

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

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

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

2.5.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pendaftaran tanah bertujuan :

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

2.5.4 Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak

d. Pemindehan Hak

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

e. Pembuatan Akta

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan

hukum itu. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

f. Penolakan Pembuatan Akta

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39, PPAT menolak untuk membuat akta jika:

1. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
2. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - a. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku; atau

- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

g. Waktu Pendaftaran Peralihan

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 40, waktu pendaftaran peralihan dilakukan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

2.5.5 Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

1. Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional Pasal 15, Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf e meliputi:

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

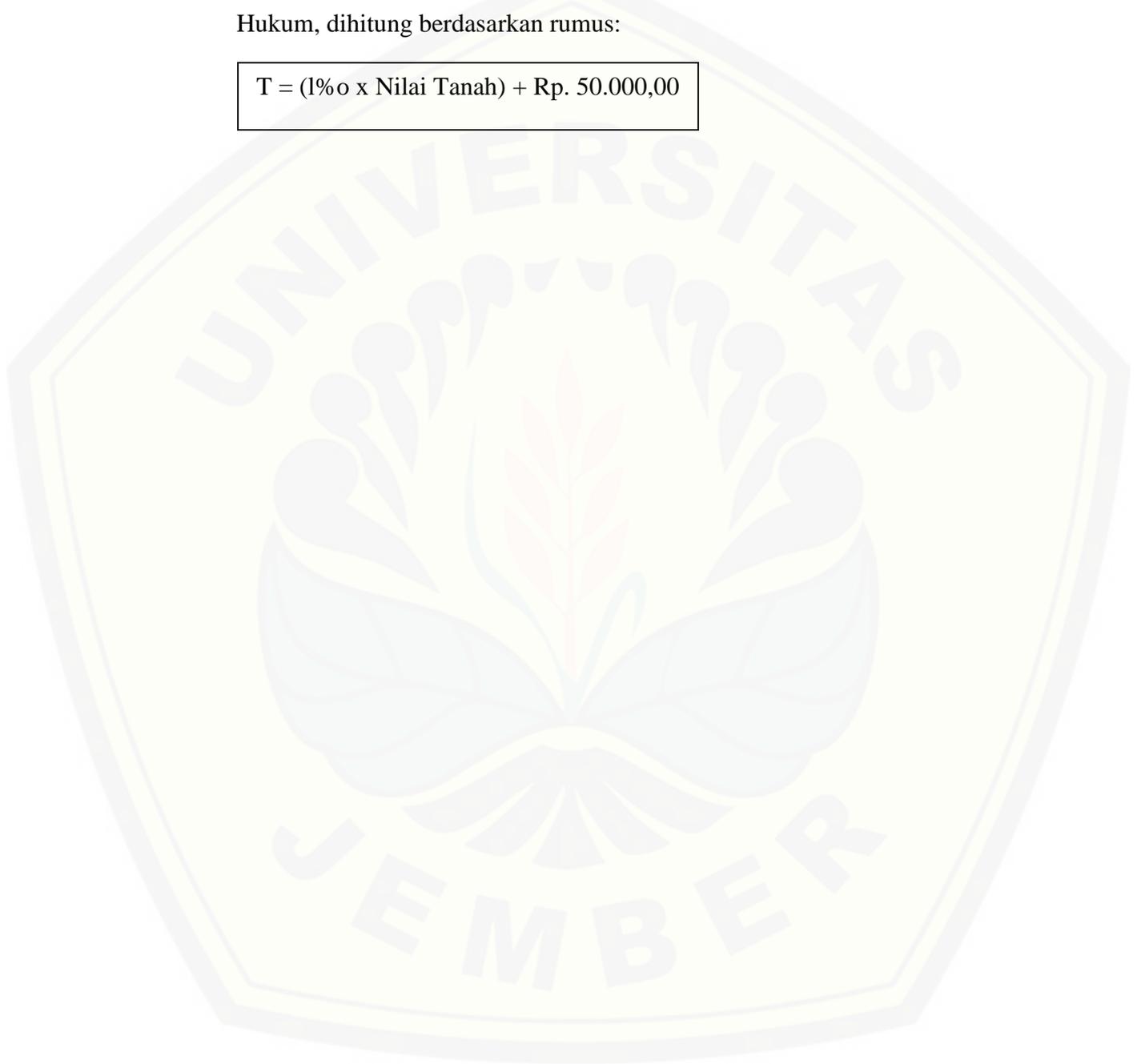
2. Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah

- a. Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a berupa Pelayanan Pendaftaran:
 - Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dan
 - Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu;

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

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

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



BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI

3.1 Sejarah Berdirinya Kantor Badan Pertanahan Nasional

Bagi bangsa Indonesia tanah merupakan kekayaan yang sangat bermanfaat bagi kemakmuran Indonesia tetapi selama bangsa Indonesia dijajah oleh Belanda selama 350 tahun tanah di Indonesia dijadikan sumber keresahan dan penindasan bagi colonial Belanda, pihak penjajah mengeruk keuntungan dari bumi Indonesia semata-mata memenuhi nafsu dagang mereka. Rakyat ditindas melalui politik kerja paksa dibidang pertanian, maka diskrimansi di dalam hukum dan pergaulan umum, kekerasan, berbagai tindakan penindasan sangat terasa bagi bangsa Indonesia.

Setelah kemerdekaan Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, peraturan dan segala Badan Negara pada masa penjajahan Belanda itu masih berlaku karena sebelum diadakan yang baru maka peraturan-peraturan tersebut harus dipakai. Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Ir. Soekarno dan diundangkan dalam lembaran Negara Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA diciptakan untuk mengatasi permasalahan tanah di seluruh wilayah Indonesia agar berlaku satu hukum nasional. Demikian pula badan atau instansi yang menangani masalah tanah di Indonesia mengalami pasang surut, masalah pertanahan pernah berada di bawah satu Direktorat Jendral (Direktoral Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri). Dengan berlakunya UUPA terjadilah perubahan fundamental, pada Hukum Agraria di Indonesia. Perubahan itu bersifat mendasar atau fundamental, karena mengena struktur perangkat hukumnya, maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian “berpendapat” UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat serta memenuhi pula keperluan menurut permintaan jaman. Berdasarkan Keputusan Presiden No. 26 tahun 1988 maka dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. Tujuan dari

kantor Badan Pertanahan Nasional adalah meningkatkan perekonomian masyarakat, dan pendataan administrasi pertanahan di seluruh Indonesia.

Prioritas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yaitu :

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, serta sertifikat tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan pemungutan hak-hak rakyat atas tanah.
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik di seluruh tanah air.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan system pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base kepemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

3.2 Profil Singkat Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

3.2.1 Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Visi :

Menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai instansi yang turut berperan dalam menciptakan kemakmuran rakyat melalui kegiatan pelayanan, pengaturan dan pengendalian pertanahan.

Misi :

1. Mewujudkan reformasi birokrasi dengan merubah mind-set dan culture-set pegawai dalam melayani masyarakat
2. Mewujudkan transparansi pelayan publik dengan menyediakan media-media informasi yang dapat dengan mudah diakses oleh masyarakat
3. Mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah dengan melaksanakan tertib prosedur dan tertib administrasi pertanahan
4. Meningkatkan kemampuan dan keahlian pegawai dengan melaksanakan pendidikan dan pelatihan
5. Menjalin hubungan baik lintas sektor
6. Melaksanakan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan program-program pertanahan.

3.2.1 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

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

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.

- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/ atau milik Negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- n. Pengkaji dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan.
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hokum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

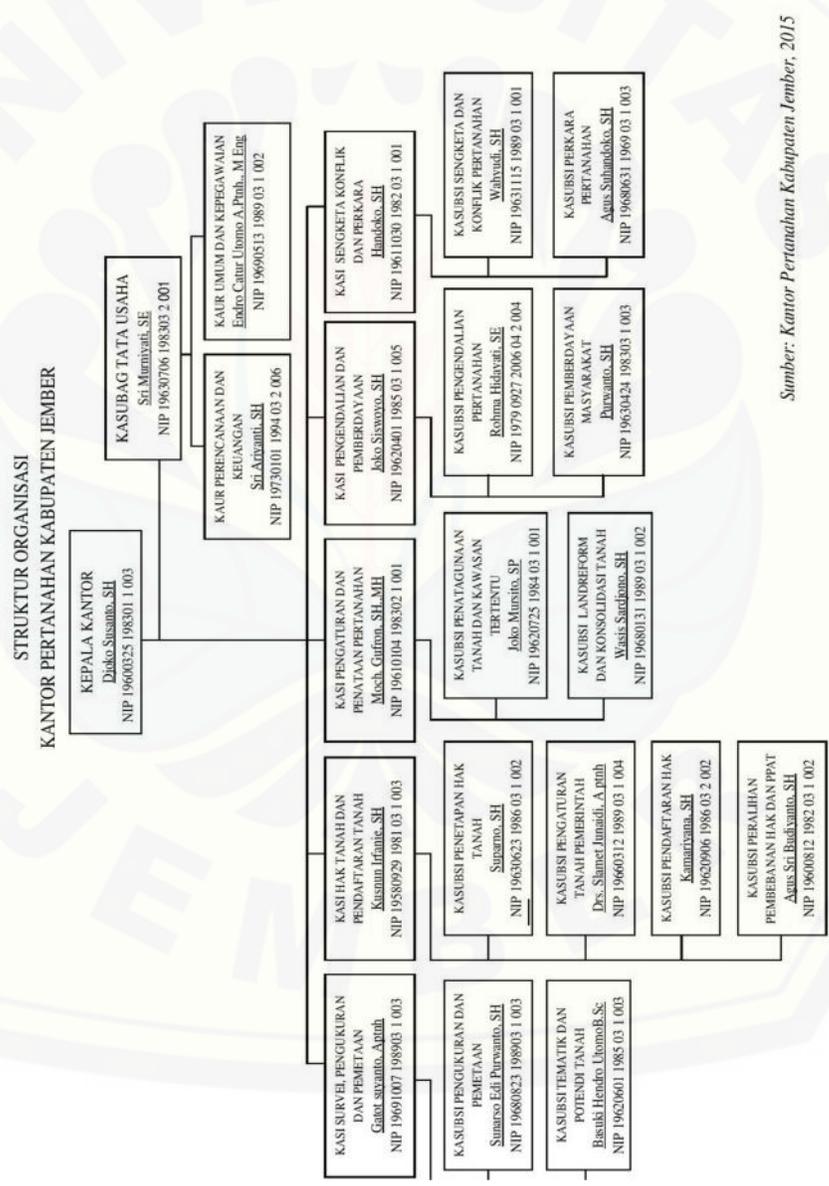
3.3 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Struktur organisasi merupakan kerangka yang menunjukkan segenap fungsi serta pembagian wewenang dan tanggung jawab untuk mencapai tujuan organisasi. Untuk menjadi organisasi yang baik, struktur organisasi bagi suatu perusahaan mutlak diperlukan. Suatu organisasi dapat berjalan dengan baik apabila didalam organisasi itu terdapat suatu perumusan tujuan yang jelas, pembagian tugas, deligasi kekuasaan, tingkat-tingkat pengawasan, kesatuan perintah dan tanggung jawab serta

koordinasi. Hal- hal tersebut dibentuk untuk menghindari terjadinya tumpang tindih kekuasaan dan tanggung jawab.

Rangka mencapai hasil yang baik serta tercapainya tertib organisasi dan data laksana tugas maka kantor pertanahan kabupaten jember melaksanakan struktur organisasi yang berbentuk garis sebagai berikut :

Bagan 3.3 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2015

3.3.1 Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terdiri dari :

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

Secara sistematis struktur organisasi yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat dilihat sebagai berikut :

3.3.2 Deskripsi Jabatan

Dalam sebuah instansi pemilihan dan penempatan *person* yang memiliki kapabilitas jabatan yang diemban. Tugas dan wewenang kerja pegawai (*job description*) Kantor Pertanahan Kabupaten Jember secara sistematis telah

digambarkan pada struktur organisasi instansi, sesuai dengan jabatan dan wewenang yang dimiliki, yaitu :

1. Kepala, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :
Memimpin Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam menjalankan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional.

2. Sub Bagian Tata Usaha, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :
Memberikan pelayanan administrative kepada semua satuan organisasi Kantor Pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan perundang-undangan. Dalam menyelenggarakan tugas, Sub bagian Tata Usaha mempunyai fungsi :
 - a. Pengelolaan data dan informasi.
 - b. Penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah.
 - c. Pelaksanaan urusan kepegawaian.
 - d. Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran.
 - e. Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana.
 - f. Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program.
 - g. Koordinasi pelayanan pertanahan.

Sub bagian Tata Usaha terdiri dari :

- a. Urusan Perencanaan Keuangan mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.
- b. Urusan Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan pertanahan serta pengelolaan data dan informasi.

3. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

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

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

Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan terdiri dari :

- 1) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan

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

- 2) Subseksi Tematik dan Potensi Tanah

Subseksi Tematik dan Potensi Tanah mempunyai tugas menyiapkan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survei

potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

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

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

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

4. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terdiri dari :

- 1) Subseksi Penetapan Hak Tanah

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

2) Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah

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

3) Subseksi Pendaftaran Hak

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

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

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

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

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

- a. Pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/zoning, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, penerbitan izin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta pemukiman kembali.
- b. Penyusunan rencana persediaan, peruntukkan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, neraca penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan lainnya.
- c. Pemeliharaan basis data penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan.
- d. Pemantauan dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning dan redistribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pemberian tanah obyek *landreform* dan pemanfaatan tanah bersama serta penerbitan administrasi *landreform*.
- e. Pengusulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek *landreform*.
- f. Pengambilalihan dan/atau penerimaan penyerahan tanah-tanah yang terkena ketentuan *landreform*.
- g. Penguasaan tanah-tanah obyek *landreform*.
- h. Pemberian izin peralihan hak atas tanah pertanian dan izin redistribusi tanah dengan luasan tertentu.

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

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan terdiri dari :

- 1) Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukkan, pemeliharaan dan penatgunaan tanah, rencana penataan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning, penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spasial.
- 2) Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah mempunyai tugas menyiapkan bahan usulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek *landreform*, penguasaan tanah-tanah obyek *landreform*, pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin redistribusi tanah luasan tertentu, usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek *landreform*, monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penerbitan administrasi landreform serta fasilitas bantuan keuangan/permodalan, teknis dan pemasaran, usulan penegasan obyek penataan tanah bersama untuk peremajaan permukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman kembali, penyediaan

tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, pengembangan teknik dan metode, promosi dan sosialisasi, pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat, kerja sama dan fasilitasi, pengelolaan basis data dan informasi, monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

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

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

- a. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah krisis serta pemberdayaan masyarakat.
- b. Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan dan evaluasi penerapan kebijakan dan program pertanahan dan program sektoral, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah krisis.
- c. Pengkoordinasian dalam rangka penyiapan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.
- d. Penyiapan saran tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah krisis.
- e. Inventarisasi potensi masyarakat marjinal, asistensi dan pembentukan kelompok masyarakat, fasilitasi dan peningkatan akses ke sumber produktif.

- f. Peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan dalam rangka pemberdayaan masyarakat.
- g. Pemanfaatan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis untuk pembangunan.
- h. Pengelolaan basis data hak atas tanah, tanah Negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.
- i. Penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hokum atas tanah terlantar.

Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan terdiri dari :

1) Subseksi Pengendalian Pertanahan

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

2) Subseksi Pemberdayaan Masyarakat

Subseksi Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah kabupaten/kota, lembaga keuangan dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

7. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

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

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

8. Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara terdiri dari :

1) Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan menyiapkan pengkajian hukum, social, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternative penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

2) Subseksi Perkara Pertanahan

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

BAB 4. PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA

4.1 Deskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

4.1.1 Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata (PKN) merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh mahasiswa untuk mengetahui segala aktivitas dan kegiatan operasional di sebuah perusahaan. Selain itu, Praktek Kerja Nyata (PKN) ini merupakan tujuan untuk mempraktekkan ilmu dan teori yang didapat di bangku kuliah dengan praktek kerja nyata yang sebenarnya khususnya di bidang perpajakan. Dalam hal ini Praktek Kerja Nyata (PKN) dilaksanakan sebagai salah satu syarat kelulusan guna memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) khususnya Program Diploma III Perpajakan. Proses administrasi merupakan langkah – langkah yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum melaksanakan Praktek Kerja Nyata (PKN) sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan.

Praktek Kerja nyata mempunyai beberapa tahap – tahap yang harus dilalui sebelum melaksanakan PKN adalah proses pengurusan administrasi sebagai syarat dalam melakukan kegiatan PKN sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang telah ditentukan. Prosedur yang digunakan mahasiswa adalah :

- 1 Mahasiswa telah menyelesaikan minimal 100 sks
- 2 Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) dapat dilakukan setelah mahasiswa memprogram Praktek Kerja Nyata (PKN) dalam Kartu Rencana Studi (KRS)
- 3 Mahasiswa harus mengikuti pembekalan Praktek Kerja Nyata (PKN) yang dilakukan oleh ketua Program Studi adalah mengenai prosedur pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN), maupun tentang hal – hal apa saja yang diperbolehkan maupun tidak diperbolehkan dalam kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN).
- 4 Membuat proposal yang akan diajukan ke perusahaan atau lembaga tempat pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) untuk mengetahui latar belakang, tujuan, dan kegunaan Praktek Kerja Nyata (PKN). Namun sebelum membuat proposal sebaiknya terlebih dahulu

melakukan observasi ke perusahaan untuk meminta persetujuan. Setelah pihak perusahaan memberikan izin untuk bekerja sama dalam kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN), maka dibuatkan proposal Praktek Kerja Nyata (PKN) dan menanyakan hal – hal lain yang harus dilengkapi untuk pelaksanaan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) tersebut.

- 5 Mendaftarkan diri ke bagian akademik Fakultas Ilmu Sosial dan ilmu Politik (FISIP) Universitas Negeri Jember untuk mendapatkan surat penghantar Praktek Kerja Nyata (PKN) dengan melampirkan proposal Praktek Kerja Nyata (PKN), foto copi KTM (Kartu Tanda Mahasiswa), KRS (Kartu Rencana Studi), LHS (Laporan Hasil Studi). Kemudian, surat penghantar dari fakultas diserahkan kepada perusahaan yang akan dijadikan tempat pelaksanaan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN)
- 6 Meminta surat balasan dari perusahaan tempat kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) sebagai tanda bukti : bahwa perusahaan telah menyetujui dan mengizinkan mahasiswa yang bersangkutan untuk melakukan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN). Kemudian memberikan surat balasan tersebut kepada dekan FISIP Universitas Jember sebagai tanda persetujuan.
- 7 Meminta surat tugas dari fakultas yang telah disahkan oleh dekan untuk diserahkan kepada perusahaan tempat dilaksanakan Praktek Kerja Nyata (PKN).
- 8

4.1.2 Tempat Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN)

Pelaksanaan program Praktek Kerja Nyata dilaksanakan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember yang terletak di jalan. KH Shidiq No.55 Jember.

4.1.3 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN)

Jadwal kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) dilaksanakan selama 1 (satu) bulan yang dimulai dari 16 Februari 2015 sampai dengan 16 Maret 2015. Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) sesuai dengan jam kerja yang berlaku yaitu 5 (lima) hari kerja.

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 – 16.00
Jum'at	07.30 – 11.00	11.30 – 13.00	13.00 – 16.30
Sabtu dan Minggu	Libur		

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jember 2015.

4.1.4 Kegiatan Selama Praktek Kerja Nyata (PKN)

Adapun kegiatan pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai berikut :

Tabel 4.2: Kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) di Kantor Pertanahan 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	a. Mengikuti Apel Pagi dan menemui Pak Endro di bagian TU agar di arahkan ke bidang yang telah ditentukan. Saya di tempatkan di Ruang Pengukuran dan Pemetaan b. Perkenalan dan penjelasan dari kepala Urusan Umum dan	1. Penulis dapat mengenal lingkungan kerja pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember 1. Pak Gatot Selaku Kepala Seksi Pengukuran dan

	Kepegawaian dan penempatan ruang bagi peserta PKN	Pemetaan
		2. Pak Sunarso selaku Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan
		3. Pak Basuki selaku Kasubsi Tematik dan Potensi Tanah
	c. Ditempatkan di Ruang Pengukuran dan Pemetaan dan Bertugas melengkapi berkas permohonan PRONA .	1. Mendapatkan arahan dari pak Basuki selaku Kasubsi Tematik dan Potensi Tanah
		2. Mengetahui sistem kerja di bidang pengukuran dan pemetaan
	d. Menyetempel berkas permohonan PRONA, mengarsip data Surat Ukur (SU) dan memasukkan arsip ke dalam ordner SU	1. Mengetahui berkas permohonan PRONA yang telah dilakukan pengukuran di stempel untuk di cantumkan NIB
		2. Mengetahui bagian dan daftar isian yang terdapat dalam SU
		3. SU di jadikan berkas Arsip oleh kantor pertanahan kabupaten jember
	(1)	(2)
	(3)	
Pekan II Tanggal 23 Februari s/d 28 Februari 2015	a. Mempelajari perundang-undangan khusus topik yang akan di ambil untuk Laporan PKN dan mencari data tentang gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	1. Mengetahui dasar hukum perpajakan 2. Memperoleh data tentang gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai bahan Laporan PKN

- b. Memasukkan arsip Gambar Ukur (GU) dan SU kedalam ordner dan menuliskan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) pada berkas GU PRONA
 - 1. GU dan SU dijadikan Arsip oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam bentuk warkah
 - 2. Dapat mengetahui bidang tanah yang akan di daftarkan haknya dalam peta bidang
- c. Mempelajari dan bertanya - Mendapat gambaran tentang tanya tentang pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember laporan PKN
- d. Melengkapi berkas permohonan PRONA desa Kemuning Lor dan memilah Sertifikat Tanah berdasarkan Kecamatan
 - 1. Mengetahui proses pendaftaran hak atas tanah melalui program PRONA dan pembuatan Sertifikat Tanah
 - 2. Sertifikat atas Pendaftaran Hak atas Tanah melalui Program PRONA siap dijalankan pada petugas untuk diserahkan kepada pemohon
- e. Membuat Papan Informasi dan Evaluasi Legalisasi Aset (Prona, Redist) dan mengentry data nomor berkas pendaftaran kepada seksi HTPT
 - 1. Pembagian petugas ukur untuk setiap desa dan kecamatan
 - 2. Mengetahui jumlah pemohon yang mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya melalui program PRONA

(1)	(2)	(3)
Pekan III	a. Menyetempel	berkas 1. Mengetahui berkas

Tanggal 2 Maret s/d 6 Maret 2015	permohonan PRONA dan Plotting NIB dan Nomor SU pada GU	<p>permohonan PRONA yang telah dilakukan pengukuran di stempel untuk di cantumkan NIB</p> <p>2. Mengetahui berkas permohonan PRONA yang telah didaftar dan belum didaftar</p> <p>1. Mengetahui proses pendaftaran hak atas tanah melalui program PRONA dan pembuatan Sertifikat Tanah</p> <p>2. Data GU dan SU di arsip oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam bentuk warkah</p> <p>Berkas permohonan prona yang dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan pengukuran terlebih dahulu sehingga dapat mengetahui nomor-nomor yang dimasukkan dalam berkas permohonan PRONA</p> <p>Menambah kekurangan bahan yang diperlukan sebagai pembuatan laporan PKN</p> <p>Blanko-blanko Akta dibagi berdasarkan jumlah PPAT se Kabupaten</p>
(1)	(2)	(3)
Pekan IV	a. Menulis nomor C pada peta	Dapat mengetahui langkah-

<p>Tanggal 9 Maret s/d 13 Maret 2015</p>	<p>bidang berkas prona, Menulis nomor peta pendaftaran berkas prona, dan Plotting kordinat pada Gambar Ukur Ukur (GU)</p> <p>b. Menulis nomor 301, 305 dan nomor berkas pada berkas prona dan Plotting kordinat pada GU</p> <p>c. Melengkapi berkas permohonan pembuatan sertifikat tanah dan Menulis nomor peta pendaftaran, nomor foto udara dan nomor C pada peta bidang berkas prona</p> <p>d. Menjahit Sertifikat Tanah</p>	<p>langkah atau proses pembuatan Sertifikat tanah melalui programPRONA</p> <p>Mengetahui Jumlah pemohon prona yang telah didata untuk disesuaikan</p> <p>1. Mengetahui syarat berkas yang harus dilengkapi dalam pembuatan sertifikat tanah</p> <p>2. Tanah yang telah di ukur mendapatkan nomor peta pendaftaran dan nomor foto udara kemudian di cantumkan dalam berkas Surat Ukur</p> <p>Mengetahui proses penjahitan Sertifikat tanah</p>
--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(1)	(2)	(3)
<p>Pekan V Tanggal 16 Maret 2015</p>	<p>a. Mendapat bimbingan dari Bapak Agus Sri tentang Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli</p>	<p>1. Dapat memahami dasar hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dan prosedur penghitungan PNBPNBP atas biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli</p> <p>2. Dapat mengetahui prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli</p> <p>b. Menjahit Sertifikat, menulis</p> <p>1. Mengetahui proses</p>

- nomor sertifikat,menyetempel penjahitan sertifikat tanah sertifikat, dan memilah sertifikat 2. Berkas permohonan prona berdasarkan kelurahan dan desa yang telah selesai di stempel di pilah untuk diserahkan kembali pada pemohon
- b. Ploting Nomor SU Nomor 302, 1. Tanah yang telah di ukur NIB dan luas bidang tanah mendapatkan nomor NIB dan Kelurahan Tegal Besar di ploting untuk mengetahui Kecamatan Kaliwates, Jumlah pemohon prona yang Menjumlah luas bidang tanah telah didata untuk disesuaikan pemecahan/pemisahan pada SU 2. Mengetahui persyaratan dan mendapat bimbingan pendaftaran peralihan hak tentang Prosedur pendaftaran atas tanah karena jual beli, kemudian mengurus pendaftaran di petugas loket dan membayar PNBP terlebih dahulu. Mengetahui bidang-bidang tanah yang telah dipecah dan akan di buatkan sertifikat
- c. Plotting luas pemecahan pada sertifikat induk, Menulis nomor SU pada peta bidang tanah Dapat mengetahui system control yang dilakukan oleh kantor pertanahan untuk mengantisipasi adanya kecurangan-kecurangan dengan adanya program simakta
- d. Mendapat penjelasan tentang Simakta
- e. Mendapat bimbingan terakhir dari kasubsi HTPT dan melengkapi data terkait penyusunan Laporan PKN 1. Dapat mengetahui prosedur keseluruhan mulai dari proses penghitungan, pemungutan, pembayaran, pelaporan BPHTB dan pendaftaran peralihan hak

- atas tanah karena jual beli
2. Dapat melengkapi semua data yang diperlukan terkait penyusunan Laporan PKN
- f. Perpisahan dengan seluruh pegawai pada Kantor Pertanahan kabupaten jember
1. Selesai melaksanakan Praktek Kerja Nyata yang di lakukan di Kantor Pertanahan kabupaten jember.
 2. Berterima kasih kepada kepala seksi pengukuran dan pemetaan serta kepala seksi HTPT beserta seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

1.1.5 Kelemahan Selama Praktek Kerja Nyata

Kelemahan selama Praktek Kerja Nyata adalah Kesulitan memperoleh data terkait penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata tentang Peralihan Hak atas Tanah. Pada saat melaksanakan Praktek Kerja Nyata, penulis biasanya di letakkan diruangan HTPT, namun karena ruangan HTPT telah penuh, maka penulis diletakkan di ruangan Pengukuran dan Pemetaan sehingga pada saat penulis memperoleh bimbingan oleh Kasubsi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT untuk mengetahui prosedur pendaftaran peralihan hak karena jual beli, data yang diperoleh kurang lengkap. Dikatakan kurang lengkap karena antara data – data mulai dari AJB, SSPD BPHTB, STTD, SPS, dan Bukti Kwitansi Pembayaran biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah bukanlah data yang berurutan dalam satu berkas.

4.1.6 Kegiatan Setelah Praktek Kerja Nyata

Setelah melakukan PKN pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, kegiatan selanjutnya yaitu:

- a. Memberikan nilai hasil PKN kepada bagian akademik untuk di entry, setelah itu meminta file untuk pengajuan dosen pembimbing;

- b. Menanyakan kepada dosen yang di tunjuk tentang kesanggupan untuk membimbing mengerjakan Laporan PKN;
- c. Meminta surat tugas bimbingan untuk membuat laporan PKN ke akademik; dan
- d. Membuat laporan PKN.

4.2 Hasil Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN)

Sebagai rangkaian dari kegiatan pengenalan dan adaptasi dalam kegiatan administrasi perkantoran di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, mahasiswa dilibatkan untuk membantu pekerjaan kantor dan sekaligus mencari tahu tentang proses pengenaan perpajakan yang ada di kantor. Namun demikian jenis perpajakan yang dapat dikerjakan oleh mahasiswa tidaklah begitu banyak.

Hasil kegiatan PKN merupakan bentuk nyata dari pelaksanaan PKN yang dilakukan dengan cara observasi dan interview atau komunikasi langsung dengan pihak yang bersangkutan, khususnya bagian yang menangani kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah meliputi “Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran Pelaporan BPHTB dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”. Penulis dapat membuat Laporan Hasil Praktek Kerja Nyata setelah mendapat bimbingan oleh Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT yaitu pada tanggal 17 Maret 2015.

1.3.1 Prosedur Penghitungan, Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli

Tata cara pemungutan BPHTB dituangkan dalam Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 Pasal 12 yaitu Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan dan dilanjutkan dengan pengisian SSPD BPHTB yang didalamnya terdapat proses penghitungan, pemungutan, pembayaran dan pelaporan BPHTB. Pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan pelaporan BPHTB antara lain:

- 1) Subjek dan Wajib Pajak BPHTB: Orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas Tanah dan/atau Bangunan
- 2) PPAT: 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.
- 3) Dinas Pendapatan Daerah: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember adalah pemerintah yang mengelola aset pendapatan daerah.
- 4) Kantor Pertanahan: Unit Kerja Badan Pertanahan Nasional yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Jember.

4.3.1 Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan karena adanya pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam hal ini melalui transaksi jual beli. Dalam proses transaksi jual beli ini terdapat beberapa syarat, antara lain:

1. Para Pihak (Subyek Pelaku)

a) Pihak ke-1 yang melepaskan (Penjual)

Pihak pertama yang melepaskan atau disebut dengan penjual adalah orang yang mempunyai bidang tanah yang akan dijual atau dilepaskan pada pihak kedua (pembeli). Syarat yang harus dilengkapi oleh penjual adalah :

- a. Fotocopy KTP suami dan KTP istri
- b. Fotocopy KK dan Surat Nikah
- c. Fotocopy SPPT PBB tahun terakhir
- d. Bukti lunas pajak 5 tahun
- e. Sertifikat asli

b) Pihak ke-2 yang menerima (Pembeli)

Pihak kedua yang menerima atau disebut dengan pembeli adalah orang yang membeli bidang tanah dari pihak pertama. Adapun syarat yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli dalam transaksi jual beli adalah sebagai berikut :

a. Fotocopy KTP suami dan KTP istri

b. Fotocopy KK dan Surat Nikah

Apabila pihak pembeli bertempat tinggal di daerah luar kota, maka harus membuat komparasi pembeli ditambah dengan keterangan – keterangan yang lain.

2. Obyek Peralihan

Obyek Peralihan adalah Bidang Tanah (Hak Milik) yang dialihkan termasuk juga didalamnya batas – batas Barat, Timur, Selatan dan Utara serta luas bidang tanah yang akan dialihkan.

3. Alas Hak Bidang Tanah

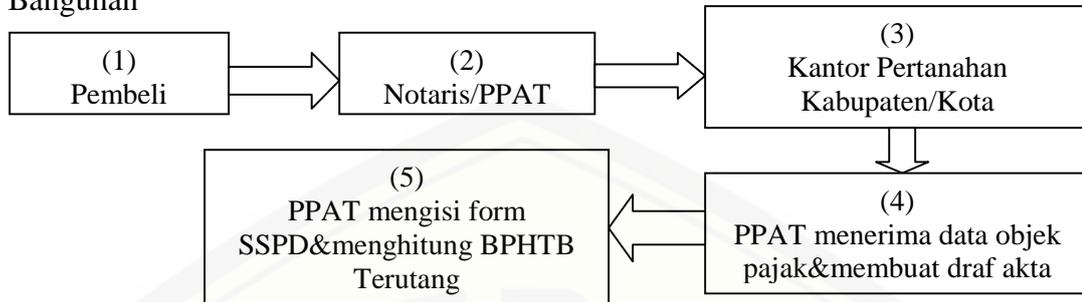
Alas Hak bidang tanah adalah asal usul keterangan atas bidang tanah yang akan dialihkan, dalam hal ini adalah sertifikat asli. Alas Hak Bidang Tanah di perlukan sebagai salah satu syarat pada saat transaksi jual beli, maka sertifikat inilah yang selanjutnya juga diperlukan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah.

4. Nilai Peralihan Pada Jual Beli

Nilai peralihan pada jual beli adalah nilai transaksi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Nilai transaksi inilah yang akan dijadikan dasar dalam penghitungan BPHTB terutang yang akan dibayar oleh wajib pajak. Mengingat pentingnya nilai transaksi jual beli yang sebenarnya, maka wajib pajak harus menyimpan bukti transaksi jual beli seperti kwitansi untuk ditunjukkan kepada PPAT guna meminimalisir kecurangan – kecurangan yang dilakukan wajib pajak untuk menghindari jumlah pajak terutang yang harus dibayar.

Setelah para pihak melengkapi syarat – syarat tersebut diatas, maka dilakukan sebuah transaksi jual beli atas tanah yang selanjutnya dilakukan pengurusan akta pemindahan atas tanah dan/atau bangunan oleh pihak pembeli.

Bagan 4.1 Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2015

Penjelasan:

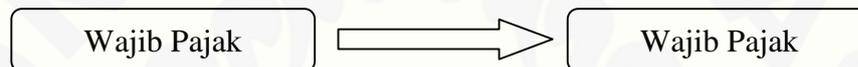
1. Wajib Pajak (Pembeli) menyiapkan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli dan mengajukan permohonan pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada PPAT. Wajib Pajak menyerahkan permohonan pengurusan akta kepada PPAT dilampiri dengan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. PPAT menerima permohonan pengurusan akta dan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari Wajib Pajak. PPAT lalu memeriksa kelengkapan dokumen pendukung yang diterima. Jika dokumen pendukung yang diterima telah lengkap, PPAT kemudian mengajukan permohonan pemeriksaan data objek pajak kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten.
3. Atas permintaan dari PPAT, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyediakan data yang dibutuhkan PPAT untuk melakukan pemeriksaan objek pajak. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyerahkan data objek pajak kepada PPAT.
4. PPAT menerima data objek pajak dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota. PPAT kemudian memeriksa kebenaran data objek pajak dengan membandingkan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan data objek pajak dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupate/Kota. Jika diperlukan, PPAT dapat melakukan pengecekan

objek pajak dengan melakukan observasi lapangan dan menyiapkan draf Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

5. Berdasarkan prosedur yang telah berjalan, PPAT menerima formulir Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) dari Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah kemudian mengisi formulir SSPD BPHTB yang dilanjutkan dengan penghitungan BPHTB terutang

4.3.2 Prosedur Penghitungan, Pemungutan dan Pembayaran, Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

1) Penghitungan



Bagan 4.2 Penghitungan Pajak BPHTB

Keterangan : Wajib Pajak Penjual dan Pembeli menuju Kantor Notaris untuk melakukan proses penghitungan.

Berdasarkan Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB Pasal 9 Dasar Pengenaan, Tarif dan Tata Cara Penghitungan BPHTB, Dasar Pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP dalam hal jual beli adalah harga transaksi, dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP. NJOP PBB yang dipakai berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), sedangkan untuk pengurang dari NPOP adalah NPOP Tidak Kena Pajak. Besarnya NPOPTKP yang ditetapkan oleh Daerah Kabupaten Jember adalah sebesar Rp. 60.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak dan Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5%.

Wajib pajak dalam hal ini penjual dan pembeli menyerahkan syarat – syarat dalam jual beli diantaranya: Sertifikat Asli, Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), Fotocopy KTP dan KK (Kartu Keluarga) dan Bukti Pembayaran transaksi jual beli. Kemudian dibuatkan

draf Akta Jual Beli (terdapat dalam lampiran J) yang nantinya ditandatangani kedua belah pihak setelah ada bukti pembayaran pajak BPHTB, yang selanjutnya oleh Notaris dihitung jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh pembeli. Dasar penghitungan pajak BPHTB dalam contoh kasus ini berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Kasus BPHTB terutang karena Jual Beli :

Pada tanggal 11 Maret 2015, Hadi Purnomo sebagai wajib pajak penjual tanah dengan Nomor Akta Jual Beli No : 18/2015 (terdapat dalam lampiran J) menjual tanah seluas 6.790 m² yang terletak di desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember kepada Syaiful Bahri yang kemudian disebut dengan wajib pajak pembeli. Terhadap tanah tersebut harga Obyek jual beli yang tercantum pada Akta Jual Beli yang telah didaftar ke Kantor Pertanahan sebesar Rp. 135.000.000. dalam SSPD BPHTB diketahui NJOP tanah per m² adalah Rp. 27.000. Apabila Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak Kabupaten Jember menetapkan NPOPTKP pengurangan pajak karena jual beli ditentukan sebesar Rp. 60.000.000. Maka BPHTB yang terutang adalah sebesar.....

- 1) Pengenaan BPHTB Karena Jual Beli yang dibayar oleh Bapak Syaiful Bahri selaku wajib pajak pembeli

Harga Transaksi = Rp. 135.000.000

NPOPTKP pengurang pajak jual beli = Rp. 60.000.000

Bapak Hadi Purnomo menjual tanah miliknya kepada Bapak Syaiful Bahri dan akta jual beli di buat Notaris pada tanggal 11 Maret 2015. Dengan demikian, Syaiful Bahri memperoleh hak atas tanah tersebut karena jual beli pada tanggal 11 Maret 2015.

Penghitungan NJOP :

NJOP Bumi / Tanah (Lampiran K) = 6.790 m² x Rp. 27.000/m²

= Rp. 183.330.000

NPOPTKP pengurang pajak jual beli = Rp. 60.000.000

Karena NJOP lebih besar dari pada Harga Transaksi, maka yang digunakan sebagai dasar penghitungan BPHTB terutang adalah NJOP Bumi/Tanah sebesar Rp. 183. 330.000

BPHTB terutang karena jual beli	
NPOP	Rp. 183.330.000
NPOPTKP	<u>Rp. 60.000.000</u> —
NPOPKP	Rp. 123.330.000
BPHTB yang terutang (5%)	<u>Rp. 6.166.500</u> —
BPHTB yang harus dibayar	Rp. 6.166.500

Atas pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, Bapak Syaiful Bahri membayar BPHTB terutang sebesar Rp. 6.166.500

Jurnal Akuntansi Pajak:

Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	Rp. 6.166.500	
Kas		Rp. 6.166.500

2) Pemungutan



Bagan 4.3 Pemungutan Pajak BPHTB

Keterangan : Notaris memungut pajak kepada Wajib Pajak dengan menggunakan system pemungutan pajak *With Holding System*.

Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal jual beli menggunakan system *With Holding System* yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu Notaris/PPAT untuk menghitung besarnya pajak yang harus di bayar. Hal ini merupakan layanan jasa untuk membantu wajib pajak dalam hal penghitungan pajak terutangnya.

3) Penyetoran/Pembayaran

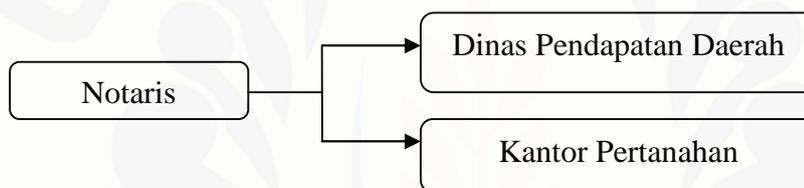


Bagan 4.4 Penyetoran dan Pembayaran Pajak BPHTB

Keterangan : Wajib pajak pembeli melakukan pembayaran atau penyetoran pajak melalui jasa Notaris/PPAT yang selanjutnya notaris melakukan penyetoran / pembayaran pajak di bank persepsi yang di tunjuk, dalam hal ini adalah Bank Jatim.

Notaris / PPAT sebelum membayarkan pajak menuju bank persepsi yang ditunjuk yaitu Bank Jatim, terlebih dahulu menyiapkan lampiran Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) yang sebelumnya harus didisi dengan data wajib pajak serta jumlah nominal pajak yang harus dibayarkan. Selanjutnya melakukan pembayaran/penyetoran pajak dengan melampirkan SSPD BPHTB. Setelah membayar pajak, maka akan mendapatkan stempel dari Bank Jatim.

4) Pelaporan



Bagan 4.5 Pelaporan BPHTB

Keterangan:

- Notaris/PPAT menyiapkan formulir atau lampiran bukti penyetoran SSPD BPHTB yang telah didisi sebelumnya dengan nominal yang telah dihitung sesuai dengan penghitungannya dan yang selanjutnya lampiran tersebut digunakan sebagai bukti pembayaran sekaligus lampiran atau bukti untuk pelaporan pajak.
- Notaris menuju Bank Jatim untuk melakukan pembayaran/penyetoran atas pajak jual beli yang telah dihitung sebelumnya dengan cara melampirkan SSPD BPHTB yang telah didisi dengan keterangan dan nominal pajak yang akan dibayarkan. Notaris mendapatkan bukti stempel dari Bank Jatim sedangkan untuk Bank Jatim mendapat lampiran SSPD BPHTB lembar 4 dan 6.

- Setelah membayar pajak di Bank Jatim, maka notaris menuju Kantor Dinas Pendapatan Daerah untuk melakukan validasi atas pajak yang telah dibayarkan. Dalam hal ini apabila notaris telah mendapatkan validasi dari Dispenda dengan bukti stempel dari Dispenda maka itu berarti jumlah pajak yang dibayarkan sudah benar dan disetujui pembayarannya dengan sejumlah nominal yang terdapat pada lampiran. Notaris / PPAT menyampaikan SSPD BPHTB ke Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember paling lama 7 hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- Setelah melaporkan bukti penyetoran pajak ke Dinas Pendapatan Daerah maka selanjutnya notaris melaporkan bukti pembayaran/pelaporan pajak ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dengan melampirkan bukti pembayaran / penyetoran SSPD BPHTB lembar ke 3 yang selanjutnya bukti tersebut akan diproses guna balik nama.

Setelah pembayaran BPHTB terutang selesai dan mendapat bukti pembayaran pajak, maka draf Akta Jual Beli ditandatangani oleh para pihak, yaitu pihak penjual, pembeli, para saksi dan PPAT.

4.3.3 Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 36, Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- a) Persyaratan yang diperlukan untuk kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli:
1. Surat Pengantar dari PPAT
 2. Surat Permohonan
 3. Sertifikat Asli
 4. Akta Jual Beli PPAT
 5. Identitas diri pemegang hak, penerima hak, dan atau kuasanya (Fotocopy KTP)
 6. Surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan
 7. Bukti Pelunasan SSB BPHTB
 8. SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir, kalau belum ada SPPT perlu keterangan Lurah/Kepala Desa.
 9. Ijin Pindahan Hak, jika :
 - a. Pindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang.
 - b. Pindahan hak pakai atas tanah Negara.
 10. Surat Pernyataan calon penerima hak, yang menyatakan :
 - a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
 - b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee menurut ketentuan perundang – undangan yang berlaku
 - c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pasa 11a dan 11b tidak benar maka tanah kelebihan tersebut menjadi objek landreform

- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tidak benar.

Jangka waktu untuk kegiatan pendaftaran peralihan hak karena jual beli adalah 7 hari sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

b) Tarif dan Penghitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional Pasal 16 Ayat (2), Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp.}50.000,00$

Nilai Tanah yang dimaksud adalah Nilai Pasar tanah per meter persegi dikalikan dengan luas tanah. Nilai Pasar dan Luas tanah dapat dilihat dalam SPPT PBB atau SKNJOP.

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

Contoh 1: Bapak Syaiful Bahri membeli Tanah seluas 6.955 m^2 dengan nilai Pasar Rp. $27.000/\text{m}^2$. Bapak Syaiful Bahri mendaftarkan Peralihan Hak atas Tanahnya Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Berapakah biaya (PNBP) yang harus di bayarkan oleh Bapak Syaiful Bahri atas Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?

Jawab:

$$\begin{aligned} \text{Nilai Tanah} &= \text{Nilai Pasar Per meter persegi } (\text{m}^2) \times \text{Luas Tanah} \\ &= \text{Rp. } 27.000/\text{m}^2 \times 6.955 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 187.785.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} T &= (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 50.000,00 \\ &= (1\% \times \text{Rp. } 187.785.000) + \text{Rp. } 50.000,00 \\ &= \text{Rp. } 187.785 + \text{Rp. } 50.000 \\ &= \text{Rp. } 237.785 \end{aligned}$$

Contoh 2: Nyonya Sri Handayani membeli Tanah seluas 130 m^2 dengan nilai Pasar Rp. $285.000/\text{m}^2$. Nyonya Sri Handayani mendaftarkan Peralihan Hak atas Tanahnya Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Berapakah biaya (PNBP) yang harus di bayarkan oleh Nyonya Sri Handayani atas Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?

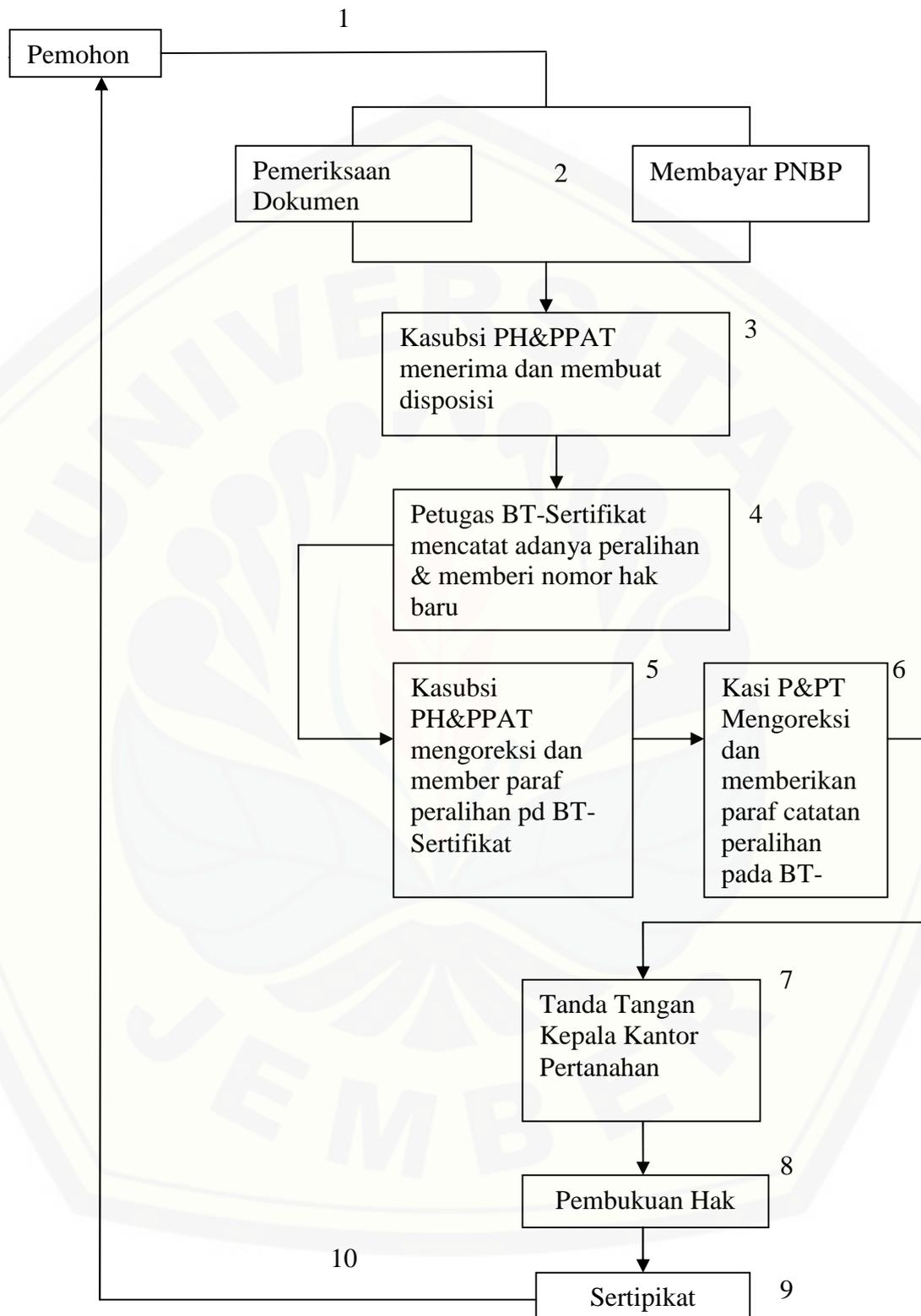
$$\begin{aligned} \text{Nilai Tanah} &= \text{Nilai Pasar Per meter persegi (m}^2\text{) x Luas Tanah} \\ &= \text{Rp. } 285.000/\text{m}^2 \times 130 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 37.050.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} T &= (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 50.000 \\ &= (1\% \times \text{Rp. } 37.050.000) + \text{Rp. } 50.000 \\ &= \text{Rp. } 37.050 + \text{Rp. } 50.000 \\ &= \text{Rp. } 87.050 \end{aligned}$$

c) Para pihak yang terkait dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah yaitu:

1. Pemohon (wajib pajak yang mendapat perolehan hak atas tanah)
2. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember meliputi:
 - Petugas Locket
 - Kasubsi PH&PPAT
 - Petugas BT-Sertifikat
 - Kasi P&PT
 - Kepala Kantor Pertanahan

Bagan 4.5 Alur Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli



Sumber: Hasil wawancara dengan Kasubsi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT

KETERANGAN KEGIATAN :

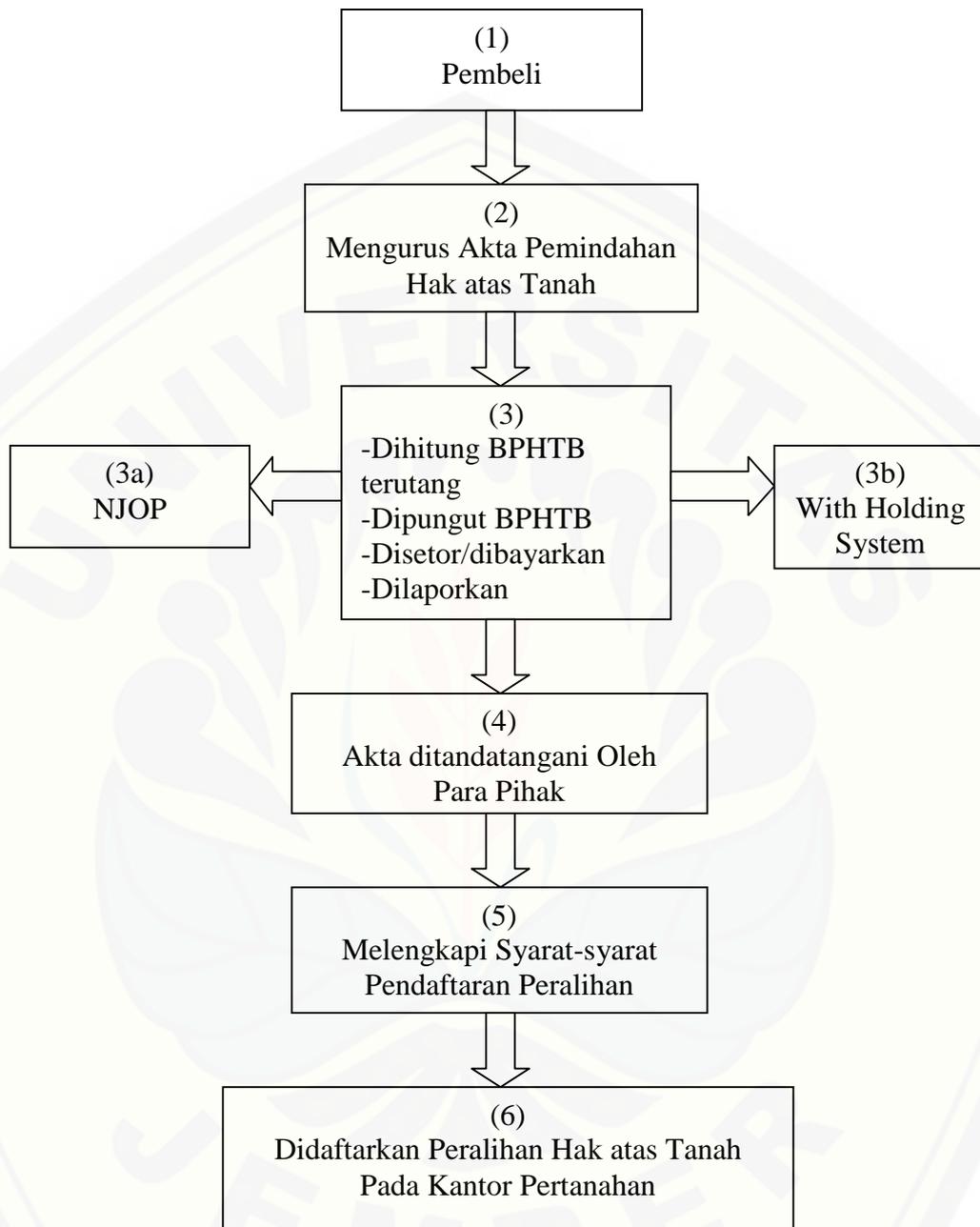
1. Pemohon menyerahkan berkas permohonan peralihan Hak atas Tanah

Karena Jual Beli pada loket pendaftaran yang terdiri dari:

- a. Surat Pengantar dari PPAT
- b. Surat Permohonan
- c. Sertifikat Asli
- d. Akta Jual Beli PPAT
- e. Identitas diri pemegang hak, penerima hak, dan atau kuasanya (Fotocopy KTP)
- f. Surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan
- g. Bukti Pelunasan SSB BPHTB
- h. Bukti Pelunasan SSP PPh Final
- i. SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir, kalau belum ada SPPT perlu keterangan Lurah/Kepala Desa.
- j. Ijin Pemindahan Hak, jika :
 1. Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang.
 2. Pemindahan hak pakai atas tanah Negara.
- k. Surat Pernyataan calon penerima hak, yang menyatakan :
 1. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
 2. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee menurut ketentuan perundang –undangan yang berlaku
 3. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pasa 11a dan 11b tidak benar maka tanah kelebihan tersebut menjadi objek landreform

4. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tidak benar.
2. Petugas loket menerima kelengkapan berkas kemudian menerbitkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), selanjutnya pemohon membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan Surat Perintah Setor (SPS) di loket pembayaran;
3. Berkas diserahkan kepada Kasubsi PH&PPAT, kemudian Kasubsi PH&PPAT menerima dan membuat disposisi
4. Kasubsi PH&PPAT menyerahkan dokumen kepada Petugas BT-Sertifikat mencatat adanya peralihan & memberi nomor hak baru
5. Kasubsi PH&PPAT mengoreksi dan memberi paraf peralihan pada BT-Sertifikat
6. Kasubsi PH&PPAT meneruskan dokumen kepada Kasi P&PT Mengoreksi dan memberikan paraf catatan peralihan
7. Berkas diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani.
8. Dilakukan pembukuan Hak
9. Proses pembuatan Sertifikat selesai
10. Sertifikat diserahkan kepada pemohon

Bagan 4.6 Prosedur Keseluruhan



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2015

Penjelasan:

1. Pembeli selaku wajib pajak melengkapi persyaratan-persyaratan dokumen yang diperlukan, kemudian mendatangi kantor Notaris/PPAT untuk mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah

2. Notaris/PPAT menerima dan meneliti dokumen, kemudian membuat draf Akta Pemindehan Hak atas Tanah
3. Notaris/PPAT menghitung jumlah pajak BPHTB terutang yang harus di bayarkan oleh wajib pajak dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar penghitungan, memungut pajak BPHTB terutang dengan menggunakan system pemungutan pajak *With Holding System*, kemudian membayar/menyetor BPHTB yang terutang ke bank dan mendapatkan bukti pembayaran pajak dan melaporkan BPHTB kepada Dinas Pendapatan Daerah dan Kantor Pertanahan paling lama 7 hari setelah tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
4. Setelah membayarkan pajak BPHTB yang terutang dan mendapat bukti pembayaran pajak, maka Akta ditandatangani oleh para pihak yaitu pihak penjual, pihak pembeli, para saksi dan Notaris/PPAT.
5. Notaris/PPAT kembali melengkapi persyaratan-persyaratan yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli
6. Setelah persyaratan dilengkapi, Notaris/PPAT mendaftarkan peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

4.3.4 Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Meminimalisir Kecurangan

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mempunyai program baru yang dilaksanakan guna meminimalisir kecurangan – kecurangan yang terjadi, yaitu program “SIMAKTA”. SIMAKTA adalah Sistem Pengendalian dan Pelaporan Akta PPAT. Pelaksanaan Simakta ini dilaporkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang dilakukan secara barkot (scan) otomatis, program ini sangat efektif dalam meminimalisir kecurangan, karena kelebihan dari program simakta antara lain :

1. Orang yang dapat mengakses (mempunyai PIN/Password) Simakta ini hanyalah para pihak yang bersangkutan saja
2. Meminimalisir adanya akta ganda
3. Meminimalisir adanya pemalsuan akta

Sehingga dalam hal ini tidak ada kecurangan – kecurangan yang bisa dilakukan oleh seseorang yang ingin melakukan penipuan atau kejahatan.

Jadi, sistem kontrol yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sejauh ini sudah efektif untuk meminimalisir kecurangan – kecurangan yang terjadi.

4.3.5 Penilaian Terhadap Lembaga Dalam Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan

Selama Praktek Kerja Nyata di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jember telah melaksanakan kewajiban perpajakan dengan benar. Penilaian benar dalam arti sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Kemudian dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah juga telah berjalan dengan benar dan tertib.

BAB 5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan dan Hasil Praktek Kerja Nyata pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat disimpulkan bahwa:

- 1) BPHTB muncul karena adanya transaksi jual beli atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- 2) Tata cara pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Jual Beli meliputi Penghitungan dengan Tarif pajak yang telah ditetapkan untuk BPHTB adalah sebesar 5%, sehingga pada penghitungan pajak terutang BPHTB yaitu Nilai Jual Objek Pajak dikalikan 5% (lima persen) dengan menggunakan sistem pemungutan pajak *With Holding System*. Pembayaran/Penyetoran pajak dalam contoh BPHTB Karena Jual Beli melalui bank persepsi yang ditunjuk dalam Kasus ini adalah Bank Jatim. Pelaporan pajak BPHTB diantaranya di tunjukan kepada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jember dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember paling lama 7 hari setelah tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- 3) Wajib pajak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, hal ini dilakukan agar status kepemilikan tanah yang telah dialihkan menjadi jelas kepemilikannya secara hukum.
- 4) Wajib pajak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dikenakan biaya atas pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan tarif $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 50.000,00$
- 5) Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melakukan administrasi peralihan hak atas tanah karena jual beli yang telah diajukan oleh wajib pajak.

5.2 Saran

Dari kesimpulan diatas, penulis memberikan saran yaitu meningkatkan sarana yang lebih baik serta lebih terbuka dalam membimbing mahasiswa yang sedang melakukan Praktek Kerja Nyata.



DAFTAR BACAAN

Buku

Waluyo.2003 *Akuntansi Pajak*. Jakarta : Salemba Empat.

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

Marihot P. Siahaan. 2013. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Edisi Revisi Cetakan Ketiga*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

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

Peraturan Perundang – undangan

Dinas Pendapatan Daerah. 2009, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*

Pemerintah Daerah Kabupaten Jember Jawa Timur. 2011, *Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah*.

Pemerintah Daerah Kabupaten Jember Jawa Timur. 2011, *Peraturan Bupati Jember Nomor 38 Tentang Tata Cara pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*

Pemerintah Republik Indonesia. 1997, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.

Pemerintah Republik Indonesia. 2011. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak*