



**TATA CARA PENETAPAN HARGA WAJAR HASIL VERIFIKASI
LAPANGAN ATAS OBJEK PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN STUDI KASUS DI DINAS PENGELOLA KEUANGAN
DAN ASET DAERAH KABUPATEN LUMAJANG**

*“ Procedures For Determining Reasonable Price Field Verification Of The Result
Fees for Acquisition of Land and Building Rights Case Studies in The Financial
Management and local asset of Lumajang Regency”*

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

Oleh

Kumara Tri Raharjo Putra

NIM 130903101039

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2016**



**TATA CARA PENETAPAN HARGA WAJAR HASIL VERIFIKASI
LAPANGAN ATAS OBJEK PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN STUDI KASUS DI DINAS PENGELOLA KEUANGAN
DAN ASET DAERAH KABUPATEN LUMAJANG**

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

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

Oleh

Kumara Tri Raharjo Putra

NIM 130903101039

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2016**

PERSEMBAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya ayahanda Sugeng Raharjo dan ibunda Istikharoh saya ucapkan terima kasih yang sangat besar. Beliau selalu memberikan doa dan dukungan sehingga saya dapat menyelesaikan laporan ini. Berkat Mereka pula saya dapat menikmati pendidikan yang sangat istimewa ini
2. Kakak saya Prastikho Agung A. dan adik saya Dika Mekti Kusuma S. yang selalu mendukung dan menyemangati.
3. Seluruh keluarga ayah dan ibu yang telah menyemangati agar saya cepat menyelesaikan laporan ini .
4. Sahabat-sahabat terbaikku dan teman-teman Diploma III Perpajakan terima kasih atas kebersamaannya.
5. Almamater Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

MOTTO

“Tax without representation is tyranny”

Pajak tanpa persetujuan rakyat adalah kekuasaan yang sewenang-wenang¹

(James Otis)



¹ <http://www.brainyquote.com/quotes/keywords/taxation.html>

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kumara Tri Raharjo Putra

NIM : 130903101039

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul: “ *Tata Cara Penetapan Harga Wajar Hasil Verifikasi Lapangan atas Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan studi kasus di Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang*” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi lain, serta 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 adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 17 Mei 2016

Yang menyatakan

Kumara Tri Raharjo Putra

NIM. 130903101039

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

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 : Kumara Tri Raharjo Putra

NIM : 130903101039

Jurusan : Ilmu Administrasi

Program Studi : DIII Perpajakan

Judul :

**“TATA CARA PENETAPAN HARGA WAJAR HASIL VERIFIKASI
LAPANGAN ATAS OBJEK PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN STUDI KASUS DI DINAS PENGELOLA KEUANGAN
DAN ASET DAERAH KABUPATEN LUMAJANG”**

Jember, 27 Juni 2016

Menyetujui,
Dosen Pembimbing,

Aryo Prakoso, S.E.,M.SA,Ak

NIP. 198710232014041001

PENGESAHAN

Karya Ilmiah *Laporan Praktek Kerja Nyata* berjudul “Tata Cara Penetapan Harga Wajar Hasil Verifikasi Lapangan atas Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan studi kasus di Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang” telah diuji dan disahkan oleh Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember pada:

Hari, tanggal : 27 Juni 2016

Tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Tim Penguji:

Ketua,

Sekretaris,

Drs. Anwar, M.Si

NIP. 196306061988021001

Aryo Prakoso, S.E.,M.SA,Ak

NIP. 198710232014041001

Anggota

Drs. Rudy Eko Pramono, M.Si

NIP. 195908201988031002

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember

Prof. Dr. Hary Yuswadi, MA

NIP. 195207271981031003

RINGKASAN

Tata Cara Penetapan harga wajar hasil verifikasi lapangan atas objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan studi kasus di Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang; Kumara Tri Raharjo Putra; 130903101039; 2016; 63 halaman; Program Studi DIII Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Praktek Kerja Nyata (PKN) ini dilaksanakan pada Dinas Penglola Keuangana dan Aset Daerah (DPKAD) Kabupaten Lumajang mulai tanggal 22 Februari 2016 sampai dengan tanggal 22 Maret 2016, dengan membantu pelaksanaan administrasi perpajakan di Bidang Pengolah Data dan Informasi Pajak (DPKAD) Kabupaten Lumajang. Tujuan Praktek Kerja Nyata (PKN) adalah untuk mengetahui dan memahami Proses Penetapan Harga Wajar dari Hasil Verifikasi Lapangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lumajang. Data dalam laporan Praktek Kerja Nyata (PKN) menggunakan metode observasi, wawancara, studi pustaka, dan dokumentasi dengan sampel dokumen pengajuan perubahan nama sertifikat periode bulan Febuari dan Maret 2016.

Pada saat ini pajak merupakan sumber penerimaan negara yang utama. Salah satu jenis pajak yang kontribusinya terhadap penerimaan pajak secara keseluruhan kecil, tapi sangat berarti bagi Pemerintah Daerah adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Terhutangnya BPHTB yaitu berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ialah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, hak atas tanah dan termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya. Berdasarkan Undang-Undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

Praktek Kerja Nyata yang penulis lakukan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tata cara penetapan harga wajar hasil verifikasi lapangan objek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Lumajang. Dari hasil praktek kerja nyata yang telah dilaksanakan , penulis menyimpulkan BPHTB dilaksanakan dengan peraturan daerah yang berlaku namun masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi yaitu internal dan eksternal. Kendala internal yaitu adanya prosedur struktur organisasi belum dijalankan dengan baik mengingat masih kurangnya sumber daya manusia. Sedangkan eksternal yaitu adanya upaya menghindari pajak dari masyarakat masih cukup besar.

(Dilaksanakan dengan Surat Tugas Nomor 654/UN25.1.2/SP/2014, DIII perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember)

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puji syukur ke hadirat Allah Swt, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata (PKN) ini yang berjudul “Prosedur Penetapan Harga Wajar Hasil Verifikasi lapangan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”. Laporan ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Diploma Tiga (III) Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Berkat dorongan dari semua pihak yang telah membimbing sehingga penulisan laporan ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Dalam kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Prof. Dr. Hary Yuswadi, MA, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Dr. Edy Wahyudi, S.Sos, MM, selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Drs. Sugeng Iswono, M.A, selaku Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Aryo Prakoso, S.E.,M.SA,Ak, selaku Dosen Pembimbing Akademik dan sebagai Dosen Pembimbing Laporan Praktek Kerja Nyata yang telah memberikan bimbingan dan tuntunan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan laporan ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen pengajar yang telah memberikan ilmunya demi kesuksesan belajar penulis, serta seluruh staf usaha yang telah membantu penulis dalam melaksanakan studi di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik universitas Jember.
6. Ibu Hari Susiati, S.H selaku Kabid. Pengolah Data dan Informasi Pajak Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang yang telah membimbing dan memberikan arahan selama pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.

7. Teman-teman Diploma III Perpajakan angkatan 2013 yang telah membantuku selama studi.
8. Semua pihak yang telah mendukung dan yang terkait dalam penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam pembuatan laporan masih memiliki kekurangan, oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dan bermanfaat guna perbaikan laporan ini. Akhirnya penulis berharap laporan Praktek Kerja Nyata (PKN) ini dapat bermanfaat kepada semua pihak khususnya pembaca.

Jember, 17 Mei 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
RINGKASAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata (PKN)	5
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata (PKN)	5
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata (PKN)	6
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Umum Pajak	7
2.1.1 Pengertian Pajak	7
2.1.2 Fungsi Pajak	8
2.1.3 Wajib, Subjek, dan Objek Pajak	9
2.1.4 Syarat Pemungutan Pajak	9
2.1.5 Asas Pemungutan Pajak	10

2.1.6 Jenis Pajak Berdasarkan Golongan, Sifat, dan Kewenangan Memungutnya	11
2.1.7 Sistem Pemungutan Pajak	14
2.1.8 Timbul dan Hapusnya Utang Pajak	16
2.2 Jenis Pajak	17
2.2.1 Definisi Pajak Negara (Pusat)	17
2.2.2 Definisi Pajak Daerah	18
2.2.3 Dasar Hukum Pajak Daerah	19
2.2.4 Jenis, Objek dan Tarif Pajak Daerah	19
2.3 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	21
2.3.1 Dasar Hukum (BPHTB)	21
2.3.2 Objek dan Subjek (BPHTB)	22
2.3.3 Dasar Pengenaan Pajak, (NPOPTKP) dan Tarif Pajak.....	24
2.3.4 Pengenaan Pajak BPHTB	25
2.3.5 Waktu terhutangnya Pajak	25
2.3.6 Tempat Pajak Terutang dan Peembayaran	26
2.3.7 Pengertian, Fungsi, dan Tujuan Verifikasi Lapangan.....	27
2.3.8 Akuntansi Pajak	28
BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI	30
3.1 Gambaran Umum Instansi	30
3.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Lumajang	30
3.1.2 Gambaran Umum Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)	33
3.2 Struktur Organisasi	35
BAB 4. HASIL PRAKTEK KERJA NYATA	38
4.1 Deskripsi Praktek Kerja Nyata (PKN).....	38
4.2 Tempat dan Jangka Waktu Pelaksanaan PKN	39
4.2.1 Tempat Pelaksanaan PKN.....	39

4.2.2 Waktu Pelaksanaan PKN	40
4.2.3 Suasana Kerja di Tempat PKN	40
4.3 Kegiatan Praktek Kerja Nyata.....	41
4.4 Pelaksanaan Pemungutan BPHTB	45
4.4.1 Prosedur Pembayaran BPHTB	45
4.4.2 Pengajuan BPHTB	49
4.5 Prosedur Verifikasi Lapangan BPHTB.....	51
4.6 Proses Pemungutan BPHTB di Lapangan	56
4.7 Jangka Waktu Penyelesaian	58
4.8 Contoh Kasus dan Ringkasan Verlap	59
4.9 Pembahasan Contoh Kasus	60
BAB 5. PENUTUP	62
5.1 Kesimpulan	62
5.2 Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
1.1 Jumlah Populasi Indonesia dalam Persen (%).....	2
1.2 Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Tahun 2015	4
3.1 Luas Kabupaten Lumajang per Kecamatan	31
3.2 Jenis Kelamin Karyawan DPKAD Kabupaten Lumajang	34
3.3 Tingkat Pendidikan Karyawan DPKAD Kabupaten Lumajang	34
3.4 Status Karyawan DPKAD Kabupaten Lumajang	34
4.1 Jadwal Pelaksanaan PKN	40
4.2 Aktivitas Pelaksanaan PKN	41
4.3 Bahan Verifikasi Lapangan	59
4.4 Data harga wajar pembanding	60
4.5 Data hitung BPHTB	61

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Siklus Akuntansi Pajak	29
3.1 Gambar Ruang Kerja	33
3.2 Struktur Organisasi DPKAD Kabupaten Lumajang	37
4.1 Bagan Alur Prosedur Pembayaran BPHTB	47
4.2 Bagan Alur Tata Cara Verifikasi Lapangan	52
4.3 Alur Mekanisme Verifikasi Lapangan BPHTB	57
4.4 Foto Objek Verifikasi Lapangan	60

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
A. Surat Pemberitahuan Untuk Melakukan Magang	65
B. Blanko Persetujuan Untuk Melakukan Magang	66
C. Surat Tugas Praktek Kerja Nyata (PKN).....	67
D. Surat Tugas Dosen Supervisi	68
E. Daftar Hadir Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN)	69
F. Form Nilai Praktek Kerja Nyata (PKN)	70
G. Surat Keterangan Selesai Magang	71
H. Surat Tugas Dosen Pembimbing	72
I. Daftar Bimbingan Laporan Hasil Praktek Kerja Nyata (PKN).....	73
J. Peraturan Bupati Lumajang No 12 Tahun 2012	74
K. Dokumen Hasil Verifikasi Lapangan	124
L. Dokumen Pengajuan BPHTB.....	131
M. Tabel Klasifikasi NJOP Pedesaan dan Perkotaan	135
N. Surat Setoran Pajak Daerah	142

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bangsa Indonesia merupakan bangsa dengan sumber daya alam yang melimpah ruah. Hal tersebut tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat 3 bahwasannya bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal dalam undang-undang tersebut menjelaskan bahwa Sumber Daya Alam (SDA) yang terdapat di Indonesia dapat digunakan oleh rakyat Indonesia secara bebas dengan sikap yang bertanggungjawab sebab kemakmuran rakyatlah yang harus diutamakan bukan kepentingan perorangan. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemilinya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak.

Dalam artikel (Penduduk Indonesia, 2015) yang diterbitkan media *online* indonesia-investments.com menyatakan bahwa Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk yang banyak. Sebagaimana data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik bahwa pada tahun 2015 kepadatan penduduk Indonesia mencapai 250 juta jiwa, dimana kepadatan penduduk terbesar di Indonesia berada di Pulau Jawa. Menurut proyeksi yang dilakukan Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) dengan melihat banyaknya penduduk Indonesia di masa depan, maka Indonesia akan memiliki penduduk lebih dari 270 juta jiwa pada tahun 2025, lebih dari 285 pada tahun 2035, dan 290 juta jiwa pada tahun 2045. Kemudian setelah tahun 2050 populasi Indonesia akan berkurang dikarenakan dua pertiga populasi

di Indonesia akan tinggal di wilayah perkotaan. Artikel yang berjudul “penduduk Indonesia” yang diterbitkan oleh media *online* indonesia-investments.com menyatakan bahwasannya sejak 40 tahun yang lalu Indonesia mengalami sebuah proses urbanisasi yang pesat sehingga saat ini sekitar separuh dari jumlah total penduduk Indonesia tinggal di wilayah perkotaan.

Tabel 1.1 Jumlah Populasi Indonesia dalam Persen (%) Menurut Perkiraan Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB)

	1995	2000	2005	2010	2050
Populasi Rural (persentase populasi total)	64	58	52	46	33
Populasi Kota (persentase populasi total)	36	42	48	54	67

Sumber: Bank Dunia, 2015

Jumlah penduduk yang sebesar itu memicu bertambahnya kebutuhan primer baik berupa pangan, sandang maupun papan dan kebutuhan sekunder. Salah satu dari kebutuhan pokok papan adalah tanah untuk bangunan. Menurut Case (2006) terdapat hubungan negatif bertolak belakang antara kuantitas yang diminta dan harga yang disebut dengan hukum permintaan. Hukum permintaan tersebut mengartikan bahwa semakin tinggi harga suatu barang, maka semakin sedikit jumlah barang yang diminta atau dijual dan semakin rendah harga suatu barang, maka semakin banyak jumlah barang yang diminta atau dijual. Hal ini berarti sebuah barang akan semakin tinggi nilai dan harganya ketika jumlah penawaran lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah permintaan, termasuk halnya adalah tanah dan/atau bangunan. Jumlah penduduk yang semakin banyak dengan tingginya kebutuhan akan rumah menjadikan nilai dan harga jual tanah dan bangunan semakin tinggi. Meskipun tanah dan bangunan memiliki harga jual yang tinggi, tanah dan/atau bangunan merupakan komponen pokok yang nantinya akan dibangun rumah dan apabila sudah terdapat bangunan rumahnya akan digunakan sebagai tempat tinggal. Tingginya permintaan akan tanah dan/atau

bangunan menyebabkan banyaknya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang terjadi di masyarakat, baik yang berada diatas tangan maupun dibawah tangan.

Harga tanah yang semakin naik setiap waktu, membuat pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab memanfaatkan kejadian ini, misalnya dengan membuat harga seolah-olah rendah agar pengenaan pajaknya juga rendah. Sesuai dengan prinsip ekonomi dimana dengan pengorbanan sekecil-kecilnya untuk memperoleh hasil tertentu atau dengan pengorbanan tertentu untuk memperoleh hasil semaksimal mungkin. Sama halnya dengan pengenaan pajak, dengan membuat harga menjadi kecil, seseorang dapat memperoleh hasil yang semaksimal mungkin yaitu pengenaan pajak yang lebih kecil dan keuntungan semakin besar. Sebagai akibat dari adanya pihak –pihak yang tidak bertanggung jawab, pelaporan perpajakan yang seharusnya sama dengan harga jual sebidang tanah, akan cenderung berada dibawah harga jual tanah yang sebenarnya.

Dengan diberlakukannya Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) pada tanggal 1 Januari 2010 menghapus keberadaan Undang-undang nomor 18 tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang nomor 34 tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang mandatorinya adalah pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah Kabupaten/ Kota.

Kabupaten Lumajang adalah salah satu kabupaten yang memiliki masalah mengenai peraturan daerah perihal pelaksanaan pemungutan pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Lamanya pembahasan peraturan daerah antara pihak eksekutif dan legislatif menjadi faktor utama yang membuat Pemerintah Daerah Kabupaten Lumajang terlambat menerbitkan Peraturan Daerah melalui Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kabupaten Lumajang baru dapat melaksanakan BPHTB pada bulan September 2011 sedangkan pelaksanaan efektif adalah bulan januari 2012.

Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah merupakan pengelola keuangan daerah yang mengelola pajak daerah yaitu pajak hotel, pajak reklame, pajak restoran, pajak hiburan, pajak penerangan jalan, pajak bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak sarang burung walet, PBB P2 dan BPHTB. Berikut adalah penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lumajang tahun 2015:

Tabel 1.2 Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Tahun 2015 Kabupaten Lumajang

Uraian	Anggaran (Rp)	Realisasi	%
Pendapatan Asli Daerah	172.021.275.400,00	212.496.205.134,11	123,53
Pajak Hotel	450.000.000,00	553.303.706,00	122,96
Pajak Restoran	1.000.000.000,00	1.351.411.963,00	135,14
Pajak Hiburan	70.000.000,00	86.993.900,00	124,28
Pajak Reklame	650.000.000,00	678.598.206,00	104,4
Pajak Penerangan Jalan	15.500.000.000,00	17.600.182.323,00	113,55
Pajak Parkir	45.000.000,00	87.929.900,00	195,4
Pajak Air Tanah	350.000.000,00	1.108.891.737,00	316,83
Pajak Sarang Burung	-	-	0
Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan	1.000.000.000,00	1.138.678.750,00	113,87
Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan	8.000.000.000,00	9.861.953.008,00	123,27
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	4.670.000.000,00	6.751.013.021,00	144,56

Sumber: Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah

Berdasarkan sumber data Dinas Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah (DPKAD) Kabupaten Lumajang 2015, Pendapatan Asli Daerah (PAD) terbesar dari pajak daerah yang dikelola oleh Dinas Pengelolah Keuangan dan Aset Daerah berasal dari pajak BPHTB menempati urutan ke-3, yang pertama adalah pajak Penerangan Jalan dan kedua Pajak Bumi dan Bangunan. Atas adanya peraturan pelaksanaan pemungutan BPHTB yang dialihkan menjadi pajak daerah membawa keuntungan tersendiri bagi daerah kabupaten Lumajang dengan meningkatnya pendapatan asli daerah kabupaten Lumajang. Meskipun dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB dengan prinsip *self assessment system*, masih

terdapat masyarakat ataupun oknum tertentu yang mengisi data Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SPTPD-BPHTB) kurang jelas dan harga transaksi atau pasar yang di masukkan sangat tidak wajar. Sehingga atas pengajuan BPHTB tersebut dilakukan Verifikasi Lapangan oleh Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah. Dengan dilakukannya Verifikasi Lapangan tersebut dapat meningkatkan pendapatan daerah dari sektor BPHTB.

Penulis melakukan Praktek Kerja Nyata (PKN) pada Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penetapan harga wajar hasil verifikasi lapangan objek pajak BPHTB yang dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta beberapa permasalahan yang terjadi dan perlu dibahas untuk lebih dimengerti supaya lebih efektif penerimaannya, yang telah efektif dilakukan pada tanggal 1 Januari 2012. Atas dasar tujuan tersebut penulis mengambil judul **“Tata Cara Penetapan Harga Wajar Hasil Verifikasi Lapangan atas Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis mencoba merumuskan masalah yaitu **“Bagaimana prosedur pelaksanaan Verifikasi Lapangan Objek Pajak hingga ditetapkan harga wajar Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lumajang?”**

1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata

1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) di Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kabupaten Lumajang secara umum bertujuan untuk:

- a. Ingin mengetahui prosedur pelaksanaan verifikasi lapangan objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

- b. Ingin mengetahui cara menetapkan harga wajar Nilai Perolehan Objek Pajak Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hasil verifikasi lapangan;
- c. Ingin mengetahui cara kerja dari petugas dan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan verifikasi lapangan di Kabupaten Lumajang

1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata

a. Bagi Mahasiswa

- 1) Sebagai sarana latihan kerja serta menerapkan ilmu pengetahuan yang telah didapatkan selama dibangku perkuliahan, khususnya dalam kegiatan perpajakan yaitu pajak daerah di sektor BPHTB
- 2) Menambah wawasan, pengalaman kerja dan meningkatkan keterampilan serta kemampuan yang berkaitan dengan penetapan dan pembayaran BPHTB di Kabupaten Lumajang
- 3) Menciptakan kemampuan pola pikir yang lebih maju dalam menghadapi berbagai macam permasalahan
- 4) Memenuhi syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Program Studi DIII Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

b. Bagi Instansi

Dengan hasil laporan ini diharapkan dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan kebijakan selanjutnya yang berkenaan dengan pajak daerah dalam mendukung kelangsungan Otonomi Daerah.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Bila dilihat dari sudut pandang kita, pajak itu memiliki definisi yang berbeda-beda dan sampai saat ini belum juga ditemukan kesatuan pendapat yang bulat untuk merumuskan pengertian pajak dalam bentuk definisi tunggal. Para ahli di bidang perpajakan memberikan batasan ataupun definisi yang berbeda-beda, namun pada dasarnya dari berbagai definisi tersebut mempunyai unsur dan tujuan yang sama. Hal itu tampak jelas jika kita memahami definisi pajak menurut para ahli, antara lain:

- a. Pajak adalah suatu kewajiban kenegaraan dan pengabdiaan peran aktif warga negara dan anggota masyarakat lainnya untuk membiayai berbagai keperluan negara berupa pembangunan nasional yang pelaksanaannya diatur dalam UU dan peraturan-peraturan untuk tujuan kesejahteraan dan negara. (Judisseno, 1997)
- b. Menurut Soemitro (dalam Resmi, 2014) pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Definisi tersebut kemudian disempurnakan menjadi:

Menurut Soemitro (dalam Resmi, 2014) Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus”-nya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.

- c. Menurut P.J.A Adriani (dalam Waluyo, 2010), “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang tidak mendapat prestasi

kembali yang langsung ditunjukkan dan yang digunakan adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Dari beberapa definisi di atas, pajak merupakan kontribusi Wajib Pajak kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi/badan berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) tanpa mendapat jasa timbal (kontraprestasi) secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara demi kemakmuran rakyat.

Adapun unsur-unsur pajak menurut Mardiasmo (2011), antara lain :

a. Iuran dari rakyat kepada negara.

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

b. Berdasarkan undang-undang.

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

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

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

2.1.2 Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, khususnya dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran negara, salah satunya pembangunan.

Menurut Mardiasmo (2011) fungsi pajak ada dua yaitu :

a. Fungsi *anggaran (Budgetair)*

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya, artinya pajak lebih difungsikan sebagai alat dalam menarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas Negara sebagai biaya dalam memenuhi kegiatan pemerintahan.

b. Fungsi mengatur (*Regulerend*)

Mengemukakan bahwa pajak merupakan alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Contoh :

- 1) Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0%, untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia;
- 2) Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.

2.1.3 Wajib, Subjek dan Objek Pajak

a. Wajib Pajak

Adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

b. Subjek Pajak

Adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan Pajak.

c. Objek Pajak

Adalah bentuk kegiatan baik yang di lakukan oleh orang pribadi maupun badan yang bisa menimbulkan hutang pajak.

2.1.4 Syarat Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2011) pemungutan pajak harus memenuhi syarat supaya tidak menimbulkan perlawanan atau hambatan. Adapun syarat tersebut antara lain:

a. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk

mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2 yang berbunyi “segala pajak dan pungutan yang bersifat untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang”. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik Negara maupun warga.

c. Pungutan pajak tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomi)

Pemungutan tidak mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

d. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhatikan. Dengan pertimbangan jangan sampai “*lebih besar pasak daripada tiang*”, sehingga biaya pemungutan harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Contoh :

- 1) Tarif PPN yang beragam disederhanakan menjadi satu tarif, yaitu 10%;
- 2) Pajak perseoran untuk badan dan pajak pendapatan untuk perseorangan disederhanakan menjadi pajak penghasilan (PPh) yang berlaku bagi badan maupun perseorangan (Orang Pribadi).

2.1.5 Asas Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak didasarkan pada asas-asas tertentu bagi fiskus sehingga asas tersebut negara memberi hak kepada dirinya dalam memungut pajak yang diperoleh dari penduduknya dari harta yang dimilikinya. Asas-asas pemungutan pajak tersebut antara lain:

a. Asas domisili (asas tempat tinggal)

Menurut Mardiasmo (2011) Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku bagi Wajib Pajak dalam negeri. Negara tempat Wajib Pajak berkediaman berhak mengenakan pajak atas orang-orang tersebut dari semua penghasilannya.

b. Asas sumber

Menurut Mardiasmo (2011) Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak. Asas ini dalam pemungutan pajaknya tidak menghiraukan tempat Wajib Pajak itu berada.

c. Asas kebangsaan

Menurut Mardiasmo (2011) menyatakan asas ini merupakan Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara. Negara berwenang mengenakan pajak atas semua warganya dimanapun mereka berada, tanpa menghiraukan tempat tinggalnya. Seluruh pendapatan yang diperoleh Wajib Pajak baik yang diperoleh di Negara tempat tinggalnya maupun yang diperoleh dari luar tempat tinggalnya.

2.1.6 Jenis Pajak Berdasarkan Golongan, Sifat, dan Kewenangan Memungutnya.

Menurut Mardiasmo (2008) Pada dasarnya pajak dikelompokkan karena setiap pajak yang dipungut memiliki kriteria sifat dan kegunaan yang berbeda-beda. Pajak dapat dikelompokkan menjadi tiga antara lain.:

a. Berdasarkan golongannya, dibedakan atas 2 jenis yaitu:

1) Pajak Langsung

Pajak Langsung adalah pajak yang langsung dibayar atau dipikul oleh Wajib Pajak dan pajak ini langsung dipungut oleh pemerintah dari Wajib Pajak.

Pajak Langsung mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

a) Pengertian administratif

- i) Harus dibayar langsung oleh Wajib Pajak
 - ii) Dibayar secara periodik oleh Wajib Pajak
- b) Pengertian ekonomi
- i) Tidak dapat dilimpahkan pada orang lain atau pihak ketiga (Harus dibayar sendiri oleh Wajib Pajak)
 - ii) Tidak dapat menaikkan harga.

Contoh: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Kendaraan Bermotor (PKB).

2) Pajak Tidak Langsung

Pajak Tidak Langsung adalah pajak yang hanya dipungut kalau ada pada suatu ketika ada peristiwa atau perbuatan seperti pergerakan barang tidak bergerak, perbuatan akta dan lain-lain, dan pajak ini tidak mempergunakan surat ketetapan pajak, atau dapat dialihkan pada orang lain.

Jenis pajak tidak langsung adalah pajak yang tidak langsung dipungut oleh pemerintah kepada Wajib Pajak, dan pajak ini dipungut oleh pemerintah kepada Wajib Pajak, dan pajak ini mengalihkan pembayarannya pada pihak ketiga. Dalam hal ini pemerintah menunjuk Wajib Pajak sebagai perantara pemungut pajak dan yang menanggung atau menjadi pembayar pajak yang sebenarnya adalah pihak ketiga atau konsumen.

Pajak Tidak Langsung mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Dalam pengenaan administratif
 - i) Hanya dikenakan apabila terjadi peristiwa yang dapat menyebabkan dikenakannya pajak.
- b) Pengertian ekonomi
 - i) Dapat dilimpahkan pada orang lain
 - ii) Dapat menaikkan harga.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Bea Materai, Bea Masuk, dan Cukai.

b. Berdasarkan sifatnya, dibedakan atas 2 jenis yaitu:

1) Pajak Subjektif atau pajak bersifat perorangan

Pajak Subjektif yaitu pajak yang dalam penggunaannya memperhatikan keadaan-keadaan pribadi Wajib Pajak. Akibatnya dapat terjadi bahwa pemungutan pajak terhadap orang-orang yang mempunyai jumlah penghasilan yang sama, tetapi jumlah pajak yang dipungut dari mereka tidak sama. Hal ini disebabkan keadaan masing-masing wajib pajak tersebut tidak sama dalam penentuan penghasilan tidak kena pajak.

Contoh : Pajak Penghasilan (PPh).

2) Pajak Obyektif atau yang bersifat kebendaan

Pajak Obyektif yaitu pajak yang dalam pengenaannya hanya memperhatikan sifat objeknya saja. Jadi pemungutannya tidak memperhatikan keadaan Wajib Pajak. Pajak ini dipungut karena perbuatan, keadaan, keadaan, atau kejadian yang dilakukan atau terjadi dalam wilayah Negara dengan tidak mengindahkan tempat kediamannya atau sifat subjek (orang pribadi atau badan, warga Negara atau tidak).

Contoh : Pajak Tontonan, Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM).

c. Berdasarkan kewenangan memungutnya, dibedakan atas 2 jenis yaitu:

1) Pajak Negara (Pajak Pusat)

Pajak Negara (Pajak Pusat) yaitu pajak yang wewenang pemungutannya ada ditangan Pemerintah Pusat.

Contoh : Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

2) Pajak Daerah

Pajak Daerah yaitu pajak yang wewenang pemungutannya ada ditangan Pemerintah Daerah.

Pajak Daerah terdiri dari:

- a) Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- b) Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, dan Pajak Penerangan Jalan.

2.1.7 Sistem Pemungutan Pajak

Terdapat tiga sistem pemungutan pajak yaitu *Official Assesment System*, *Self Assesment System*, dan *With Holding System*. sistem pemungutan pajak tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. *Official Assesment System*

Menurut Mardiasmo (2011) sistem pemungutan ini, yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya adalah :

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

Contoh: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana KPP akan mengeluarkan surat ketetapan pajak mengenai besarnya pajak yang terutang setiap tahun. Jadi wajib pajak tidak perlu menghitung sendiri, tapi cukup membayar PBB berdasarkan Surat pembayaran Pajak terutang (SPPT) yang dikeluarkan oleh KPP dimana tempat objek pajak tersebut terdaftar. Serta pajak untuk kendaraan bermotor untuk pajak provinsi.

b. *Self Assesment System*

Mardiasmo (2011) mengemukakan bahwa sistem ini dalam pemungutan pajaknya memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-cirinya adalah :

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri;
- 2) Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang;
- 3) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Contoh: Pajak PPh dan PPN, dimana pada penyampaian SPT tahunan PPh (baik untuk orang pribadi ataupun badan) serta SPT masa PPN. Disini wajib pajak dituntut lebih aktif dalam keikutsertaanya dalam perpajakan untuk dirinya sendiri, dimana penghitunganya diserahkan kepada wajib pajak, sedangkan fiskus hanya mengawasi apakah perhitungan tersebut sudah benar.

c. *With Holding System*

Mardiasmo (2011) mengatakan bahwa sistem ini dalam pemungutan pajaknya memberi wewenang kepada piha ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya adalah:

- 1) Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

Contoh: Pemotongan / pemungutan sesuai PPh Pasal 21, PPh pasal 22, PPh pasal 23, PPh Pasal 26 dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

2.1.8 Timbul dan Hapusnya Utang Pajak

Utang pajak adalah pajak yang harus masih dibayar, termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda, atau kenaikan tariff yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Menurut Negara (2006) ada dua ajaran yang mengatur timbulnya utang pajak, antara lain:

a. Ajaran Formil

Dalam ajaran formal ini timbulnya utang pajak karena dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh fiskus.

b. Ajaran materiil

Dalam ajaran materiil ini suatu utang pajak timbul bukan karena ketetapan pajak oleh fiskus melainkan karena undang-undang, yaitu karena adanya sesuatu *tatbestand*, yaitu karena adanya suatu keadaan-keadaan, perbuatan-perbuatan dan peristiwa-peristiwa yang dapat menimbulkan utang pajak.

Hapusnya utang pajak menurut Negara (2006) dapat disebabkan beberapa hal, antara lain:

1) Pembayaran

Dalam hubungan hukum pajak yang dimaksudkan ialah pembayaran dengan uang, bahkan lebih tegas jika dengan mata uang dari Negara yang memungut pajak.

2) Kompensasi

Kompensasi atau imbalan dengan utang pajak diperbolehkan, dalam hal imbalan tadi dilakukan semata-mata dalam lapangan pajak saja.

3) Kadaluwarsa

Kadaluwarsa sebagai satu sebab dihapusnya utang pajak hanya ditujukan kepada penagihan pajak.

4) Pembebasan

Dalam hal ini, utang pajak tidak terhapus dalam arti yang semestinya, melainkan hanya karena ditiadakan. Pembebasan ini pada umumnya tidak dapat diberikan terhadap pajak-pajaknya sendiri, melainkan hanya

terhadap kenaikan pajak yang diatur dalam Undang-Undang. Dengan demikian, kemungkinan untuk pembebasan ini harus dimuat dengan nyata dalam Undang-Undang yang bersangkutan.

5) Penghapusan

Penghapusan utang pajak bukan diberikan berhubung dengan sifat khusus yang menimbulkan utang pajak, melainkan berhubung dengan Wajib Pajak.

6) Penundaan Penagihan

Apabila Wajib Pajak yang tidak mampu dalam melunasi utang pajaknya, untuk sementara waktu utang pajaknya itu tidak akan ditagih (yang tidak pernah diberitahukan kepada Wajib Pajak). Walaupun maksud semula itu diketahui oleh Wajib Pajak, namun tidak menjadi halangan karena kepadanya tidak pernah diberikan suatu pembebasan atas penghapusan pajak.

2.2 Jenis Pajak

Dalam Mardiasmo (2011) Pengenaan pajak di Indonesia dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu: Pajak Negara (Pusat) dan Pajak Daerah.

2.2.1 Pajak Negara (Pusat)

Pajak negara yaitu pajak yang wewenang pemungutannya ada dalam pemerintah pusat. Sampai saat ini yang masih berlaku adalah:

a. Pajak Penghasilan (PPh)

Dasar hukum Pajak Penghasilan adalah Undang-undang No.7 Tahun 1984 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang No.36 Tahun 2008. Undang-undang Pajak Penghasilan berlaku mulai tahun 1984 dan merupakan pengganti UU Pajak Perseroan 1925, UU Pajak Pendapatan 1944, UU PBDR 1970;

b. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPN dan PPn BM).

Dasar hukum pengenaan PPN dan PPn BM adalah Undang-undang No.8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang

No.42 Tahun 2009. Undang-undang PPN dan PPn BM efektif mulai Berlaku Sejak Tanggal 1 April 1985 dan merupakan Pengganti UU Pajak Penjualan 1951;

c. Bea Meterai

Dasar hukum pengenaan Bea Meterai adalah Undang-undang No.13 Tahun 1985. Undang-undang Bea Meterai berlaku mulai tanggal 1 Januari 1986 menggantikan peraturan dan Undang-undang Bea Meterai yang lama (Aturan Bea Meterai 1921).

d. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dasar hukum pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang-undang No.12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang No.12 Tahun 1994, Undang-undang PBB berlaku Mulai Tanggal 1 Januari 1986 dan merupakan pengganti:

- 1) Ordonansi Pajak Rumah Tangga tahun 1908;
- 2) Ordonansi Verponding Indonesia tahun 1923;
- 3) Ordonansi Pajak Kekayaan tahun 1923;
- 4) Ordonansi Verponding tahun 1928;
- 5) Ordonansi Pajak Jalan tahun 1942;
- 6) Undang-undang Darurat nomor 11 tahun 1957 khususnya pasal 14 huruf j, k, l;
- 7) Undang-undang nomor 11 Prp. Tahun 1959 Pajak Hasil Bumi.

2.2.2 Pajak Daerah

Pemerintah pusat melimpahkan sebagian urusannya kepada pemerintah daerah dalam bentuk otonomi daerah (OTODA) . Kewenangan yang diberikan tersebut untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri menjadikan tugas daerah dalam menggali potensi sebesar-besarnya sebagai upaya untuk mewujudkan Otonomi Daerah yang luas, nyata dan bertanggungjawab. Salah satu caranya adalah dengan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam bentuk pajak daerah. Adapun pengertian atau istilah yang terkait dengan pajak

daerah berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009, antara lain :

- a. 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.
- b. Daerah Otonom, yang selanjutnya disebut Daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- c. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
- d. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

2.2.3 Dasar Hukum Pajak Daerah

Pajak yang dikenakan di Indonesia harus berdasarkan ketentuan hukum untuk kelancaran proses pengenaan dan pemungutannya, begitu juga dengan pajak daerah. Pajak daerah mempunyai dasar hukum yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2.2.4 Jenis Pajak, Objek Pajak dan Tarif Pengenaan Pajak Daerah

Menurut Mardiasmo (2011) jenis pajak dan objek pajak daerah dapat dibedakan menjadi dua bagian yaitu : Pajak Daerah Tingkat I (Provinsi) dan Pajak Daerah Tingkat II (Kabupaten/Kota). Adapun objek pajak daerah berdasarkan jenis pajaknya antara lain :

a. Tarif Pajak Tingkat I (Provinsi) terdiri atas:

1) Pajak Kendaraan Bermotor (PKB);

Tarif PKB ditetapkan sebesar :

- a) 1% (satu persen) kepemilikan pertama untuk Kendaraan Bermotor pribadi dan badan;
- b) 1% (satu persen) untuk Kendaraan Bermotor angkutan umum;
- c) 0,5% (nol koma lima persen) untuk kendaraan ambulans, pemadam kebakaran, sosial keagamaan, lembaga sosial dan keagamaan, Pemerintah/ TNI / POLRI dan Pemerintah Daerah; dan
- d) 0,2% (nol koma dua persen) untuk Kendaraan Bermotor alat-alat berat dan alat-alat besar.

2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB);

- a) Penyerahan pertama sebesar 20% (dua puluh persen);
- b) Penyerahan kedua dan seterusnya sebesar 1% (satu persen).

3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB), tarifnya sebesar 10% (sepuluh persen);

4) Pajak Air Permukaan (PAP), tarifnya sebesar 10% (sepuluh persen);

5) Pajak Rokok, tarifnya sebesar 10% (sepuluh persen) dari cukai rokok

b. Tarif Pajak Tingkat II (Kabupaten/Kota) terdiri atas:

1) Pajak Hotel, tarifnya sebesar 10 % (sepuluh persen);

2) Pajak Restoran, Tarifnya 10% (sepuluh persen);

3) Pajak Hiburan, Tarifnya 35% (tiga puluh lima persen);

4) Pajak Reklame, Tarifnya 25% (dua puluh lima persen);

5) Pajak Parkir, Tarifnya 30% (tiga puluh persen);

6) Pajak Penerangan Jalan, Tarifnya 10% (sepuluh persen);

7) Pajak Pengambilan dan Pengolahan Bahan Galian Golongan C, Tarifnya 25% (dua puluh lima persen);

8) Pajak Air Tanah, Tarifnya 20% (dua puluh persen);

9) Pajak Sarang Burung Walet, Tarifnya 10% (sepuluh persen).

10) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, Tarifnya 0,3 % (nol koma tiga persen).

- 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Tarifnya 5 % (lima persen).

2.3 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dalam pembahasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, akan dijumpai pengertian-pengertian yang sudah baku. Pengertian-pengertian tersebut antara lain adalah:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan . dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut pajak.
- b. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- c. Hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Berdasarkan Perda di Kabupaten Lumajang No. 4 Tahun 2011 tentang pajak daerah yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) ialah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan /atau bangunan, hak atas tanah dan termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pertanahan dan Bangunan.

2.3.1 Dasar Hukum BPHTB

- a. Undang-undang No 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah diubah dengan Undang-Undang No 20 Tahun 2000.

- b. Peraturan Pemerintah No 111 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat
- c. Peraturan Pemerintah No 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan
- d. Peraturan Pemerintah No 113 Tahun 2000 tentang Besarannya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- e. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- f. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- g. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 550/KMK.03/2002 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2002 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
- h. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 Tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.3.2 Objek dan Subjek Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)

Objek pajak BPHTB sesuai dengan ketentuan Perda pasal 85 ayat 2 Nomor 4 2011, maka obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu meliputi :

- a. Pemindahan Hak meliputi ;
 - 1) Jual beli
 - 2) Tukar menukar
 - 3) Hibah
 - 4) Waris

- 5) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - 6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - 7) Penunjukan pembeli dalam lelangan
 - 8) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - 9) Penggabungan usaha
 - 10) Peleburan usaha
 - 11) Pemekaran usaha
 - 12) Hadiah
- b. Pemberian Hak Baru, meliputi;
- 1) Kelanjutan dari pelepasan hak yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal pelepasan hak.
 - 2) Diluar pelepasan hak yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Objek yang tidak dikenakan BPHTB menurut Perda No 4 Tahun 2011 Pasal 85 ayat (4) yaitu sebagai berikut:

- a. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- b. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- c. Orang pribadi atau badan karena waqaf; dan
- d. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Subjek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Perda No. 4 Tahun 2011 adalah subjek pajak dan wajib pajak BPHTB , yang dimaksud subjek pajak dan wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan /atau bangunan.

2.3.3 Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dan Tarif Pajak

a. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB

Menurut ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang No. 4 tahun 2011 pasal 87 tentang pajak menyebutkan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang meliputi :

- 1) Harga transaksi, untuk perolehan hak karena jual beli
- 2) Nilai pasar, untuk perolehan hak karena tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.
- 3) Harga transaksi yang tercantum dalam lelang untuk perolehan karena penunjukan pembeli lelang.
- 4) Nilai jual objek pajak jika harga transaksi atau nilai pasar tersebut diatas tidak diketahui atau lebih rendah dari nilai jual objek pajak yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan.

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

Menurut Mardiasmo (2009), besarnya NPOTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam perolehan hak waris atau hibah wasiat yang diterima keturunan garis lurus satu derajat keatas atau kebawah yang didalamnya termasuk suami/istri.

Sedangkan NOPTKP ditetapkan secara regional paling banayak yaitu Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besaran NOPTKP terasebut dapat berubah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta pertimbangan harga pasar umum tanah dan atau bangunan yang melalui peraturan pemerintah.

c. Tarif Pajak BPHTB

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang No. 4 tahun 2011 pasal 88 tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Perhitungan besarnya pajak terutang BPHTB dihitung dengan 2 cara yang sesuai dengan Perda Kab. Lumajang No.4 pasal 89 ayat 1, yaitu :

1. $BPHTB = \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif}$
 $= (\text{Nilai Perolehan Objek Pajak} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$
2. $BPHTB = (\text{Nilai Jual Objek Pajak} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$

2.3.4 Pengenaan Pajak BPHTB

Menurut peraturan pemerintah dengan No. 111 dan 112 tahun 2000, bahwa pengenaan pajak terutang BPHTB pemerintah masih memberikan potongan harga dari harga seharusnya. berikut penjelasan peraturan pemerintah tersebut :

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 111 tahun 2000 yaitu tentang pengenaan BPHTB karena waris dan/atau hibah wasiat BPHTB yang terutang atas perolehan hak adalah 50% dari BPHTB yang seharusnya.
- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 112 tahun 2000 yaitu pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan dengan tarif 0% dari BPHTB yang seharusnya terutang. Dalam hal ini penerimaan hak pengelolaan adalah departemen pemerintahan, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah daerah propinsi pemerintah daerah kabupaten/kota. Sedangkan 50 % dari BPHTB yang seharusnya terutang, untuk penerimaan hak pengelolaan lainnya.

2.3.5 Waktu Terhutangnya Pajak

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang No. 4 Tahun 2011 pasal 90 ayat 1 terhutangnya pajak terjadi pada :

- 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 sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
- o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

2.3.6 Tempat Pajak Terutang dan Pembayaran

Tempat Pajak terutang adalah di wilayah kabupaten, kota, atau provinsi yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan. Wajib Pajak membayar pajak terutang dengan tidak mendasar pada adanya surat ketetapan pajak (*self assessment system*).

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui:

- a. Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah;
- b. Kantor Pos dan Giro;

- c. Tempat Pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

2.3.7 Pengertian, Fungsi dan Tujuan Verifikasi (Penelitian) Lapangan

a. Pengertian Verifikasi Lapangan

Verifikasi (Penelitian) Lapangan merupakan kegiatan yang dilakukan petugas Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) untuk memastikan kebenaran pengajuan BPHTB di SPTPD BPHTB yang dilakukan oleh Wajib Pajak meliputi Unsur-unsur antara lain: Nomor Objek Pajak (NOP), besarnya NJOP bumi dan/atau bangunan permeter², penghitungan NJOP PBB, Penghitungan BPHTB yang seharusnya terutang dan harus disetor serta pengajuan harga transaksi penjualan atas tanah dan/atau bangunan.

b. Fungsi Verifikasi Lapangan

Fungsi dari Verifikasi (Peneitian) Lapangan adalah mengidentifikasi kebenaran pengisian SSPD dan dilakukan perbandingan di lapangan, terkait dengan pengajuan harga transaksi yang diajukan WP untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

c. Tujuan Verifikasi Lapangan

Tujuan dari Verifikasi (Penelitian) Lapangan itu sendiri sebagai upaya preventif untuk mencegah adanya penggunaan SPPT/NOP yang tidak benar dan untuk mencocokkan data yang diisikan dalam SSPD, penghitungan pajak terutang yang harus di setor dan yang paling penting adalah menghindari adanya rekayasa harga pengajuan penjualan atass tanah dan/atau bangunan yang diajukan Wajib Pajak orang pribadi atau badan sehingga menyebabkan berkurangnya PAD dari sektor BPHTB.

2.3.8 Akuntansi Pajak

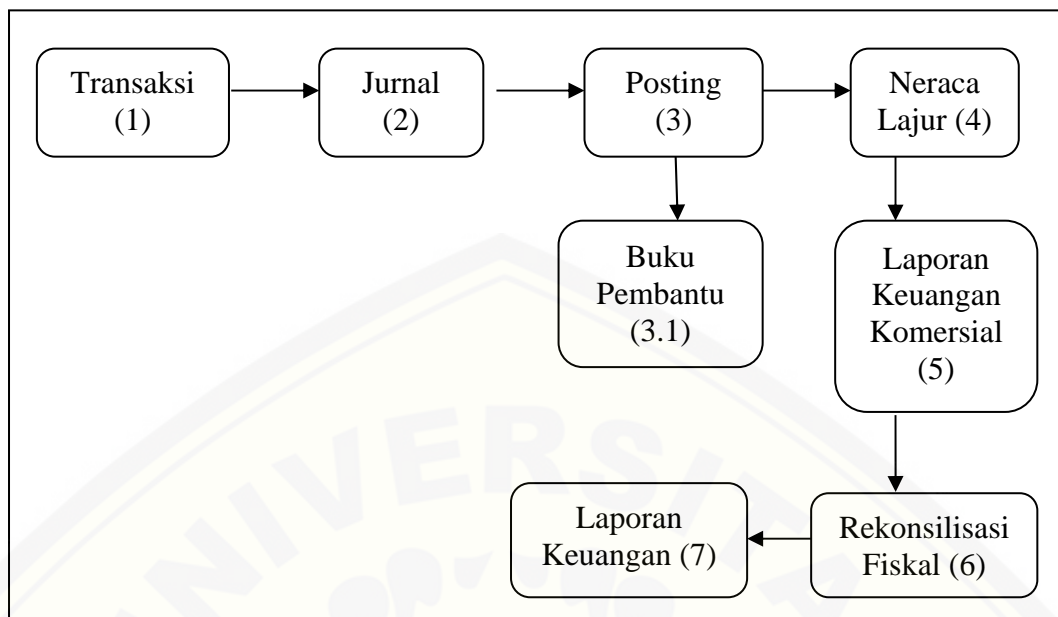
a. Pengertian Akuntansi Pajak

Supriyanto (2011) menjelaskan bahwa Akuntansi adalah sebuah proses pencatatan, penggolongan, pengikhtisaran suatu transaksi keuangan dan diakhiri dengan suatu pembuatan laporan keuangan. Sedangkan Pajak adalah iuran wajib yang bersifat memaksa yang diatur dalam undang-undang dan tidak mendapatkan balas jasa secara langsung serta digunakan untuk keperluan negara. Jadi Akuntansi Pajak adalah suatu proses pencatatan, penggolongan dan pengikhtisaran suatu transaksi keuangan fiskal (pajak) dan diakhiri pembuatan laporan keuangan fiskal sesuai dengan ketentuan dan peraturan perpajakan yang terkait sebagai dasar pembuatan surat pemberitahuan tahunan.

Fungsi akuntansi pajak adalah mengolah data kuantitatif yang akan digunakan untuk menyajikan laporan keuangan yang memuat perhitungan perpajakan. Laporan ini kelak akan digunakan dalam pengambilan keputusan (Muljono, 2006).

b. Proses Akuntansi Perpajakan

Menurut Supriyanto (2011) proses akuntansi perpajakan tidak jauh beda dengan proses akuntansi seperti biasanya. Akuntansi selalu dimulai dengan transaksi yang akan dicatat. Transaksi ini kaitannya dengan informasi keuangan yang dapat dinilai dengan uang, bukan informasi non-keuangan. Lalu transaksi ini akan dicatat pada suatu Jurnal, kemudian diposting, lalu dimasukkan ke dalam neraca lajur dan diakhiri dengan pembuatan laporan keuangan. Laporan keuangan ini dapat dibuat secara bulanan atau tahunan.



Sumber: Akuntansi perpajakan S.Edy 2011
Gambar 2.1 Siklus Akuntansi Perpajakan

BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI

3.1 Gambaran Umum Instansi

3.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Lumajang

a. Letak Geografis

Berdasarkan hasil dokumentasi yang penulis dapatkan di Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD), Kabupaten Lumajang terletak pada $112^{\circ}53'$ - $113^{\circ}23'$ Bujur Timur dan $7^{\circ}54'$ - $8^{\circ}23'$ Lintang Selatan. Luas wilayah keseluruhan Kabupaten Lumajang adalah 1.790,90 km². Kabupaten Lumajang terdiri dari dataran yang subur karena diapit oleh tiga gunung merapi yaitu Gunung Semeru (3.676 m), Gunung Bromo (3.292 m), serta Gunung Lamongan (1.668 m).

Adapun batas – batas wilayah Kabupaten Lumajang adalah sebagai berikut :

1. Sebelah barat : Kabupaten Malang
2. Sebelah utara : Kabupaten Probolinggo
3. Sebelah timur : Kabupaten Jember
4. Sebelah selatan : Samudra Indonesia

b. Luas Wilayah

Luas Kabupaten Lumajang adalah 1.790,90 km² atau 3.74% dari luas Propinsi Jawa Timur. Luas tersebut terbagi dalam 21 kecamatan yang meliputi 197 Desa dan 7 Kelurahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.1.

Tabel 3.1 Luas Kabupaten Lumajang per Kecamatan

Kecamatan	Luas (km²)	Jumlah Desa
Tempursari	101,36	7
Pronojiwo	38,74	6
Candipuro	144,93	10
Pasirian	183,91	11
Tempeh	88,05	13
Yosowilangun	81,30	12
Rowokangkung	77,95	7
Jatiroto	77,06	5
Randuagung	103,41	12
Pasrujambe	97,30	7
Senduro	228,68	12
Ranuyoso	98,42	11
Lumajang	30,26	12
Sumbersuko	26,54	8
Tekung	30,40	8
Kunir	50,18	11
Sukodono	30,79	10
Padang	52,79	9
Gucialit	72,83	9
Kedungjajang	92,33	12
Klakah	83,67	12
J U M L A H	1.790,90	204

Sumber : Lumajang.go.id/wilayah.php, 2014

c. Demografi

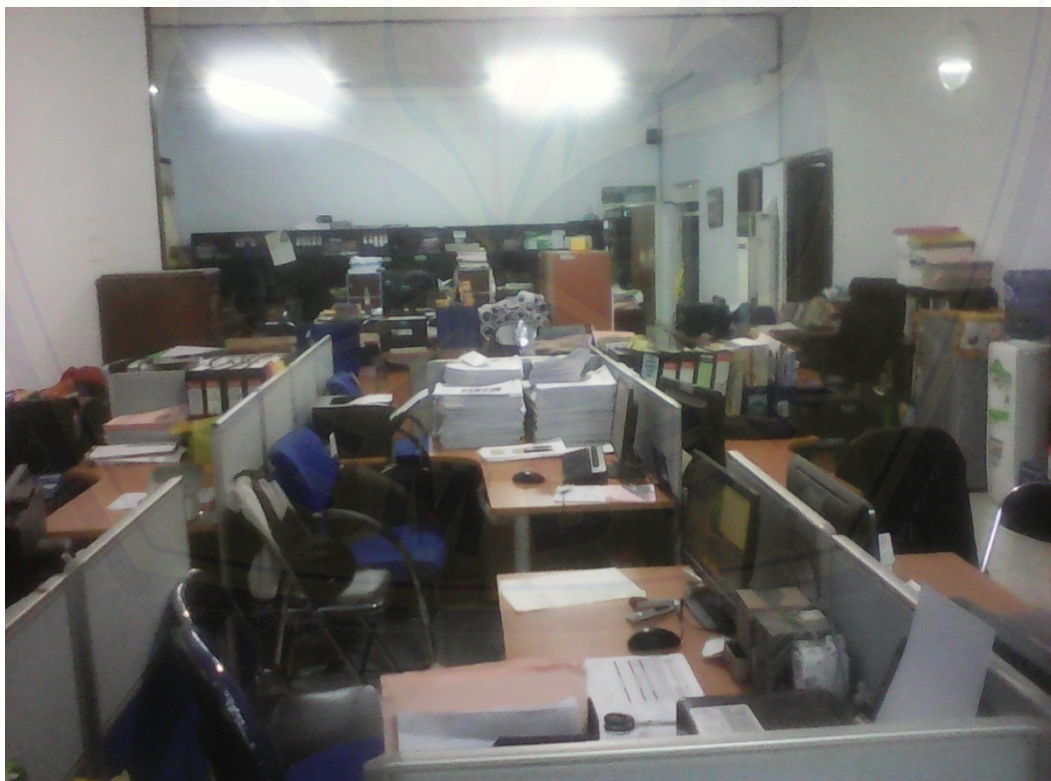
Dalam situs (lumajang.go.id/rpjmd2015) dijelaskan bahwa jumlah penduduk Kabupaten Lumajang tahun 2013 sebanyak 1.086.699 jiwa, terdiri dari laki-laki sebesar 528.129 jiwa dan perempuan sebanyak 558.540 jiwa. Dari sisi kepadatan penduduk, Kabupaten Lumajang tingkat kepadatan penduduk rata-rata adalah 695 jiwa/km². Apabila dilihat dari tingkat kepadatan penduduk per kecamatan, kecamatan yang paling tinggi tingkat kepadatannya adalah kecamatan Lumajang (3.123 jiwa/km²), diikuti dengan kecamatan Sukodono (1.793 jiwa/km²) dan kecamatan Sumpalsari (1.369 jiwa/km²), *sex ratio* merupakan perbandingan jumlah penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan dikalikan 100. Pada tahun 2012 setiap 100 penduduk perempuan di Indonesia terdapat 98 penduduk laki-laki. Dalam kurun waktu tahun 2011 sampai tahun 2012 pertumbuhan penduduk Kabupaten Lumajang pada tahun 2012 mengalami penurunan sebesar 1.292 jiwa atau 0,19 persen. Bagi kalangan swasta dimana seluruh aktivitasnya lebih banyak yang berorientasi ekonomi, maka berbagai investasi yang ditanam memilih lokasi-lokasi yang menguntungkan, paling tidak memiliki potensi agar aktivitas usaha yang ditekuni dapat berjalan lancar dan mencapai kesuksesan.

Kalangan pemodal mempertimbangkan lokasi-lokasi yang dinilai telah memiliki atau berpotensi untuk dilakukan pembangunan sarana dan prasarana memadai guna mendukung usahanya. Kecamatan Lumajang sebagai ibukota kabupaten tentu lebih memberikan peluang dan menawarkan sejumlah fasilitas sarana dan prasarana untuk mendukung kegiatan ekonomi para investor dan pelaku ekonomi lain. Oleh sebab itu tidaklah mengherankan jika berbagai aktivitas yang dilakukan oleh investor yang terpusat di Ibukota kecamatan akan menjadi daya tarik tersendiri bagi penduduk untuk melakukan migrasi ke Kecamatan Lumajang.

3.1.2 Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)

a. Gambaran umum Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)

Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) di Kabupaten Lumajang adalah salah satu satuan Kerja Penghasil dan Koordinator pengelola Keuangan dan Aset Daerah. Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah terbentuk setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2007. Beberapa Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang terdiri dari Dinas Pendapatan Daerah, Bagian Keuangan, serta Bagian Perlengkapan yang kemudian digabung menjadi satu dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2007 sehingga menjadi Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Dearah (DPKAD).



Gambar 3.1 Ruang kerja Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah.

b. Karyawan Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)

Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang mempunyai jumlah karyawan sebanyak 155 orang. Berikut adalah daftar tabel jabatan, tingkat pendidikan dan status karyawan di Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kabupaten Lumajang.

1) Jenis Kelamin

Tabel 3.2 Jenis Kelamin Karyawan DPKAD Kabupaten Lumajang

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	111
2	Perempuan	44

Sumber: Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang

2) Tingkat Pendidikan

Tabel 3.3 Tingkat Pendidikan Karyawan DPKAD Kabupaten Lumajang

No	Pendidikan	Jumlah
1	S2	6
2	S1	45
3	D3	77
4	SMA	27

Sumber: Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang

3) Status Karyawan

Tabel 3.4 Status Karyawan DPKAD Kabupaten Lumajang

No	Status	Jumlah
1	PNS	73
2	Kontrak	82

Sumber: Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang

c. Visi dan Misi Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)

1) Visi Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah

Visi merupakan rangkaian kalimat yang menyatakan cita-cita atau impian sebuah organisasi atau perusahaan yang ingin dicapai di masa depan. Sehingga, Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten lumajang dapat menjadi dinamisator dan akselerator pelaksanaan tugas pembangunan pemerintah di bidang Pengelola Keuangan dan Aset Daerah, maka ditetapkan visi Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang adalah terwujudnya pengelolaan keuangan dan aset daerah yang memenuhi asas umum pengelolaan keuangan dan aset daerah.

2) Misi Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah

Pada dasarnya misi merupakan alasan mendasar eksistensi suatu organisasi. Oleh karena itu, Dinas pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang menetapkan misi sebagai berikut:

- a) Mewujudkan peningkatan kualitas keuangan daerah.
- b) Mewujudkan pelayanan di bidang pembendaharaan dan informasi keuangan/barang daerah yang cepat, tepat, dan akurat.

3.2 Struktur Organisasi

Berdasarkan Peraturan Bupati Lumajang Nomor 14 Tahun 2013 tentang Struktur Organisasi Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang, terdiri dari:

- a. Kepala Dinas;
- b. Sekretariat dengan ruang lingkup:
 1. Sub Bagian Umum;
 2. Sub Bagian Penyusunan Program dan Kegiatan;
 3. Sub Bagian Keuangan.
- c. Bidang Pengolahan data dan Informasi Pajak dengan ruang lingkup:
 1. Seksi Pendataan dan Penilaian;
 2. Seksi Pelayanan;

3. Seksi Pengolahan data dan Informasi Pajak.
- d. Bidang Penetapan, Mutasi, Intensifikasi dan Ekstensifikasi Pajak dengan ruang lingkup:
 1. Seksi Penetapan;
 2. Seksi Pendaftaran dan Mutasi Pajak;
 3. Seksi Intensifikasi dan Ekstensifikasi Pajak.
- e. Bidang Anggaran dengan ruang lingkup:
 1. Seksi Anggaran Pendapatan dan Pembiayaan;
 2. Seksi Anggaran Belanja;
 3. Seksi Penyusunan Anggaran.
- f. Bidang Perbendaharaan dengan ruang lingkup:
 1. Seksi Perbendaharaan Umum;
 2. Seksi Perbendaharaan Penerimaan;
 3. Seksi Perbendaharaan Pengeluaran.
- g. Bidang Akuntansi dan Pelaporan dengan ruang lingkup:
 1. Seksi Akuntansi Penerimaan;
 2. Seksi Akuntansi Pengeluaran;
 3. Seksi Evaluasi dan Pelaporan Keuangan.
- h. Bidang Pengelola Barang Milik Daerah dengan ruang lingkup:
 1. Seksi Perencanaan Kebutuhan;
 2. Seksi Penatausahaan Barang;
 3. Seksi Pemanfaatan dan Pemindahtanganan.
- i. Unit Pelaksana Teknis;
- j. Kelompok Jabatan Fungsional.

BAB 5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dalam pembahasan mengenai prosedur penetapan harga wajar hasil verifikasi lapangan yang terkait pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sudah cukup baik dengan *self assesment system* serta disahkan oleh pejabat terkait seperti Notaris/PPAT dan pejabat lain yang bersangkutan. Meskipun alur pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Lumajang tidak sesuai dengan peraturan yang telah disahkan dalam Peraturan Bupati.
2. Fungsi verifikasi lapangan ialah mengidentifikasi kebenaran pengisian SSPD dan dilakukan perbandingan di lapangan terkait dengan pengajuan harga transaksi oleh wajib pajak dalam SSPD. Sehingga membuat wajib pajak patuh dan sadar akan kewajiban pajaknya.
3. Hasil dari verifikasi lapangan ialah penetapan harga wajar transaksi yang di dapatkan dalam verifikasi lapangan serta mempertimbangkan kondisi objek pajak kemudian dikalikan persentase minimal 75%. Nilai tersebut apabila direalisasikan akan meningkatkan pendapatan dalam sektor BPHTB bagi kabupaten Lumajang dan merupakan sanksi bagi wajib pajak yang mencoba mengurangi kewajiban perpajakannya.

5.2 Saran

Dalam pembahasan diatas terdapat saran-saran untuk Pemerintah Daerah terutama Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang dalam melakukan prosedur penetapan harga wajar hasil verifikasi lapangan untuk menentukan penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Lumajang berdasarkan temuan dilapangan kurang sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan Bupati. Sehingga perlu di sosialisasikan lagi mengenai prosedur pemungutan BPHTB kepada masyarakat agar sadar akan pajak dan tertib akan prosedur pemungutannya;
2. Berdasarkan temuan di lapangan pelaksanaan verifikasi lapangan kurang maksimal karena kurangnya petugas verlap dan masih banyak dokumen yang seharusnya di verlap masih menumpuk. Maka dari itu Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang menambah pegawai;
3. Dinas memberikan penyuluhan kepada perangkat desa/kelurahan maupun masyarakat mengenai penetapan harga jual bumi (tanah) dan bangunan sebagai dasar dari penentuan harga transaksi dalam jual beli tanah dan/atau bangunan. Sehingga masyarakat tidak seenaknya menentukan harga dalam transaksi jual beli yang mengakibatkan pengenaan pajaknya sangat kecil hingga nihil dengan objek pajak yang tidak sesuai dengan harga tersebut,;
4. Berdasarkan banyaknya oknum yang melakukan permainan harga dalam pengisian data dalam SSPD BPHTB atas jual beli tanah dan bangunan untuk menghindari pajak yang tinggi, maka dari itu pemerintah harus lebih tegas untuk memberikan sanksi terhadap oknum yang melakukan kecurangan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Brotohadihardjo. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: Refika Aditama

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

Resmi. Siti. 2013. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Jakarta Selatan: Salemba Empat

S. Eddy. 2011. *Akuntansi Perpajakan*. Yogyakarta: Graha Ilmu

Tim Perumus. 2012. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edisi ke Tiga*. Jember: Jember University Press

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

Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang No. 4 Tahun 2011 tentang *Pajak Daerah*.

Peraturan Bupati lumajang No. 12 Tahun 2012 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.

Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Penduduk Indonesia, 2015 dalam www.indonesia-investments.com

Lampiran A



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax. (0331) 335586
 Jember 68121 Email - fisip@unj.ac.id

Nomor : 364/UN25.1.2/SP/2016
 Lampiran : Satu eksemplar
 Hal : Permohonan Tempat Magang

5 Februari 2016

Yth. Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kab. Lumajang
 Jl. Alun Alun Utara No. 7, Kec. Lumajang Kab. Lumajang
 Lumajang

Dalam rangka mengembangkan wawasan praktis mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, maka setiap mahasiswa yang telah menyelesaikan minimal 90 SKS diwajibkan mengikuti kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) untuk penyelesaian laporan tugas akhir.

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

No	NAMA	NIM	Program Studi
1.	Edo Amrizal Primavera	130903101038	Diploma III Perpajakan
2.	Kumara Tri Raharjo Putra	130903101039	Diploma III Perpajakan

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

Atas perhatian dan kesediaannya disampaikan terima kasih.

an Dekan



Bayu Patriadi, MA., Ph.D.
 NIM 90610828 199201 1 001

Lampiran B



**PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

Jalan : Arif Rahman Hakim No. 1 Telp./Fax. (0334) 881586 e-mail : kesbangpol@lumajang.go.id
LUMAJANG - 67313

SURAT PEMBERITAHUAN UNTUK MELAKUKAN PENELITIAN/SURVEY/KKN/PKL/KEGIATAN

Nomor : 072/177/427.63/2016

- Dasar** : 1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 ;
2. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 20 Tahun 2007 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Lumajang.
- Menimbang** : Surat Universitas Jember nomor : 364/UN25.1.2/SP/2016 tanggal 5 Pebruari 2016 perihal Permohonan Tempat Magang atas nama EDO AMRIZAL PRIMAVERA dkk.

Atas nama Bupati Lumajang, memberikan rekomendasi kepada :

1. Nama : EDO AMRIZAL PRIMAVERA
2. Alamat : Perum Dawuhan Indah Blok I nomor 6 Sukodono - Lumajang
3. Pekerjaan/Jabatan : Mahasiswa
4. Instansi/NIM : Universitas Jember
5. Kebangsaan : Indonesia

Untuk melakukan Penelitian/Survey/KKN/PKL/Kegiatan :

6. Judul Proposal : Optimalisasi Penerimaan Pajak Daerah pada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang.
7. Tujuan : Magang
8. Bidang Penelitian : -
9. Penanggungjawab : Drs. Himawan Bayu Patriadi, MA., Ph.D
10. Anggota/Peserta : 1 orang (Kumara Tri Raharjo Putra)
11. Waktu Penelitian : 2 bulan mulai Pebruari s.d Maret 2016
12. Lokasi Penelitian : DPKAD Kab. Lumajang

- Dengan ketentuan** :
1. Berkewajiban menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib di daerah setempat/lokasi penelitian/survey/KKN/PKL/Kegiatan ;
 2. Pelaksanaan penelitian/survey/KKN/PKL/Kegiatan agar tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan keamanan dan ketertiban di daerah/lokasi setempat;
 3. Wajib melaporkan hasil penelitian/survey/KKN/PKL/Kegiatan dan sejenisnya kepada Bupati Lumajang melalui Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab. Lumajang setelah melaksanakan penelitian/survey/KKN/PKL/Kegiatan ;
 4. Surat Pemberitahuan ini akan dicabut dan dinyatakan tidak syah/tidak berlaku lagi apabila ternyata pemegang Surat Pemberitahuan ini tidak mematuhi ketentuan tersebut di atas.

Lumajang, 15 Pebruari 2016

a.n. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik
KABUPATEN LUMAJANG
Sembang, SH
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
LUMAJANG
SAMBANG RUSDI KAMULYAN, SH
NIP. 19581219 198003 1 011

Tembusan Yth. :

1. Bpk. Bupati Lumajang (sebagai laporan).
2. Sdr. Ka. Polres Lumajang.
3. Sdr. Ka. BAPPEDA Kab. Lumajang
4. Sdr. Ka. DPKAD Kab. Lumajang
5. Sdr. Dekan Universitas Jember

Lampiran C



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Jalan Kalimantan 37 - Kampus Bumi Tegalboto
Telp. (0331) 335586 - 331342, Fax (0331) 335586 Jember 68121
Email : fistp@uncl.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor : 654/UN25.1.2/SP/2014

Berdasarkan surat dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Lumajang nomor : 072/177/427.63/2016 tanggal 15 Pebruari 2016 perihal Rekomendasi Ijin Tempat Magang, maka dengan ini Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada mahasiswa yang namanya tercantum di bawah ini :

No	NAMA	NIM	Program Studi
1.	Edo Amrizal Primavera	130903101038	Diploma III Perpajakan
2.	Kumara Tri Raharjo Putra	130903101039	Diploma III Perpajakan

Untuk melaksanakan kegiatan magang di Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang, mulai tanggal 01 Maret 2016 sampai dengan 01 April 2016.

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 29 Pebruari 2016

a.n Dekan
Pembantu Dekan I,

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

Disampaikan Kepada :

1. Kepala Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kab. Lumajang
2. Kaprodi Diploma III Perpajakan
3. Mahasiswa yang Bersangkutan

Lampiran D



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

SURAT TUGAS
 Nomor : 655/UN25.1.2/SP/2016

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

Nama : Drs. Anwar, M.Si.
 N I P : 196306061988021001
 Jabatan : Lektor
 Pangkat , golongan : Penata , III/c

Sebagai supervisi mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember di Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang, terhitung mulai tanggal 01 Maret 2016 sampai dengan 01 April 2016. Adapun nama mahasiswa sebagai berikut :

No	NAMA	NIM	Program Studi
1.	Edo Amrizal Primavera	130903101038	Diploma III Perpajakan
2.	Kumara Tri Raharjo Putra	130903101039	Diploma III Perpajakan

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 29 Pebruari 2015
 a.n Dekan
 Pembantu Dekan I,



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

Tembusan :

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

Lampiran E

DAFTAR HADIR PRAKTEK KERJA NYATA
DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPKAD)
KABUPATEN LUMAJANG

NAMA : KUMARA TRI RAHARJO PUTRA
NIM : 130903101039
PROGRAM STUDI : D3 PERPAJAKAN

NO.	TANGGAL	TANDA TANGAN	KETERANGAN
1	22/02/2016	1. <i>Yusuf</i>	
2	23/02/2016	2. <i>Yusuf</i>	
3	24/02/2016	3. <i>Yusuf</i>	
4	25/02/2016	4. <i>Yusuf</i>	
5	26/02/2016	5. <i>Yusuf</i>	
6	27/02/2016	6. "	libur
7	28/02/2016	7.	libur
8	29/02/2016	8. "	izin mengikuti kuliah
9	01/03/2016	9. <i>Yusuf</i>	
10	02/03/2016	10. <i>Yusuf</i>	
11	03/03/2016	11. <i>Yusuf</i>	
12	04/03/2016	12. <i>Yusuf</i>	
13	05/03/2016	13.	libur
14	06/03/2016	14.	libur
15	07/03/2016	15. <i>Yusuf</i>	
16	08/03/2016	16. <i>Yusuf</i>	
17	09/03/2016	17. "	libur
18	10/03/2016	18. <i>Yusuf</i>	
19	11/03/2016	19. <i>Yusuf</i>	
20	12/03/2016	20.	libur
21	13/03/2016	21.	libur
22	14/03/2016	22. <i>Yusuf</i>	
23	15/03/2016	23. <i>Yusuf</i>	
24	16/03/2016	24. <i>Yusuf</i>	
25	17/03/2016	25. <i>Yusuf</i>	
26	18/03/2016	26. <i>Yusuf</i>	
27	19/03/2016	27.	libur
28	20/03/2016	28.	libur
29	21/03/2016	29. <i>Yusuf</i>	
30	22/03/2016	30. <i>Yusuf</i>	

Mengetahui
Yusuf
Madrhomi Yusuf
NIP. 19671224 199403 1004
LUMAJANG

Lampiran F



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
 Jalan Kalimantan 37 – Kampus Bumi Tegalboto
 Telp. (0031) 335586 – 331342, Fax (0331) 335586 Jember 68121
 Email: risip@unej.ac.id

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

NO	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas	90	A
2	Kemampuan/Kerjasama	90	A
3	Etika	91	A
4	Disiplin	91	A
NILAI RATA - RATA			

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

Nama : Kumara Tri Raharjo Putra
 NIM : 130903101039
 Jurusan : Ilmu Administrasi
 Program Studi : Diploma III Perpajakan

Yang menilai :

Nama : Machromi Yusuf
 Jabatan : STAF
 Instansi : DPKAD
 Tanda Tangan :

PEDOMAN PENILAIAN :

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

Lampiran G



PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
DINAS PENELOLA KEUANGAN DAERAH
Jl. Alun – Alun Utara N0. 7 Telp. (0334) 881622
LUMAJANG - 67316

SURAT KETERANGAN
Nomor:005/390/427.36/2016

Yang bertanda tangan di bawah ini kami :

N a m a : **Subandi, SH**
NIP. : 19620817 198903 1 012
Jabatan : Plt.Sekretaris DPKAD Kabupaten Lumajang

Dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : **Kumara Tri Raharjo Putra**
NIM : 130903101039
Program Studi : Perpajakan
Universitas : Jember

Menerangkan bahwa nama tersebut diatas telah melaksanakan Praktek Kerja Lapangan dan Administrasi, Pada Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang selama 1 Bulan terhitung mulai tanggal, **22 Februari s/d 22 Maret 2016.**

Demikian untuk menjadikan periksa

Lumajang,24 Maret 2016
An. KEPALA DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH
KABUPATEN LUMAJANG
Plt.Sekretaris


SUBANDI, SH
Penata Tk. I
NIP. 19620817 198903 1 012

Lampiran H



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

SURAT TUGAS

Nomor : 132 /UN.25.1.2/SP/2016

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

Nama : **Aryo Prakoso, S.E.,M.SA,Ak**
 NIP : **198710232014041001**
 Jabatan : **Tenaga Pengajar**
 Pendidikan Tertinggi : **S-2**
 Untuk membimbing Tugas Akhir mahasiswa :

Nama : **Kumara Tri Haharjo Putra**
 NIM : **130903101039**
 Judul Tugas Akhir : (Dalam Bahasa Indonesia)
 Penetapan Harga Wajar Hasil Verifikasi Lapangan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pengelola Keuangan dan Asct Daerah Kabupaten Lumajang.

(Dalam Bahasa Inggris)
Determination of Reasonable Precing to Tax The Result of The Field Verification Fees for Acquisition The Land and Building in The Financial Services and Asset Manager Lumajang Regency.

Demikian surat tugas ini ditetapkan untuk dilaksanakan sebaik-baiknya.

Jember, 12 April 2016
 Pembantu Dekan Bidang Akademik,





Drs. Himawan Bayu Patriadi, M.A., Ph.D. 7.
 NIP 196108281992011001

Tembusan :

1. Dosen Pembimbing
2. Ketua Jurusan Ilmu Administrasi
3. Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan
4. Kasubag. Keuangan & Kepegawaian
5. Mahasiswa yang bersangkutan
6. Arsip 7

Lampiran I



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

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

Nama : Kumara Tri Raharjo Putra
 NIM : 130903101039
 Jurusan : Ilmu Administrasi
 Program Studi : Diploma III Perpajakan
 Alamat Asal : Dusun Kebonsari RT.003 RW.009 Balung Lor Kec. Balung Kab. Jember

Judul Laporan :
 (bahasa Indonesia)
 Prosedur Penetapan Harga Wajar Hasil Verifikasi Lapangan Objek Pajak
 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Dinas Pengelola
 Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lumajang
 (bahasa Inggris)
 Procedures of Normal Price Determination by field Appraisal on
 Purchase Tax of land and Building Rights at Department of
 Regional Finance and Asset Management of Lumajang Regency

Dosen Pembimbing : Aryo Prakoso, S.E., M.SA, Ak

NO	HARI/TANGGAL	JAM	URAIAN KEGIATAN	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1	Senin, 18 April 2016		Acc Judul Laporan PKN	
2	Kamis, 21 April 2016		Revisi Bab 1, 2, dan 3	
3	Senin, 25 April 2016		Revisi Bab 4 dan 5	
4	Rabu, 4 Mei 2016		Revisi Bab 5	
5	Kamis, 12 Mei 2016		Acc sidang	

Catatan :

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

Lampiran J



BUPATI LUMAJANG

PERATURAN BUPATI LUMAJANG
NOMOR 12 TAHUN 2012

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI LUMAJANG,

- Menimbang : bahwa dengan berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2011 Nomor 3 Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 55) serta untuk memberikan pedoman dalam pelaksanaan pemungutan, maka perlu mengatur Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Peraturan Bupati;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah di Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3565) sebagaimana telah diubah untuk ketiga kalinya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No 4740);
3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- (Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5161);
16. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 30 Tahun 2005 Tata Cara Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2005 Tata Cara Pemberian Imbalan Bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kepada Wajib Pajak ;
 19. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91 Tahun 2006 tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
 21. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Pengurangan atau Pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang tidak benar;
 22. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 07 Tahun 2007, tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2007, Seri E Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabuapten Lumajang Tahun 2007 Nomor 01);
 23. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2011 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 55);
 24. Peraturan Bupati Lumajang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

M E M U T U S K A N :

menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Lumajang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Lumajang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan pemerintah daerah yang terdiri Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah, dan Kecamatan.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan
6. Dinas adalah unsur pelaksana pemerintah daerah dibidang pengelolaan pajak daerah.
7. 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.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
10. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP, adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOPTKP, adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
12. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

13. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. 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.
15. Hak Teknis Daerah, dan Kecamatan atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
16. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
17. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
18. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
19. Tukar menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterimanya.
20. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
21. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
22. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
23. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyerahan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
24. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

25. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
26. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut.
27. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
28. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
29. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
30. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima.
31. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
32. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan.
33. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
34. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan.
35. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
36. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang

- memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan.
37. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
 38. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
 39. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
 40. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
 41. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identifikasi objek pajak bumi dan bangunan yang mempunyai karakteristik unik, permanen dan standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi Pemerintah Desa/Kelurahan yang berlaku secara nasional.
 42. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
 43. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
 44. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
 45. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
 46. Bank Tempat Pembayaran yang selanjutnya disebut Bank adalah Bank yang ditunjuk oleh Bupati atau pejabat untuk menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
 47. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau

pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

48. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak BPHTB yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
49. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
50. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
51. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
52. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya dibayar.
53. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak BPHTB dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
54. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
55. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

56. Surat Perintah Pemeriksaan Pajak Daerah selanjutnya disingkat SP2PD adalah surat perintah pemeriksaan dari Dinas kepada Pemeriksa atau Tim Pemeriksa dalam hal pengajuan keberatan Pajak Daerah atau terdapat indikasi kewajiban pajak daerah yang tidak dipenuhi.
57. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
58. Laporan Hasil Pemeriksaan Pajak Daerah BPHTB selanjutnya disingkat LHPPD adalah Laporan Hasil Pemeriksaan Pajak Daerah BPHTB terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, keberatan pembayaran BPHTB dan indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi.
59. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
60. Kepentingan Umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.

BAB II DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 2

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. jual beli, yaitu harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar, bilamana tukar menukar kedua belah pihak dikenakan BPHTB;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau

- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Apabila NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, besarnya NJOP Pajak Bumi dan Bangunan akan ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 3

- (1) NPOPTKP BPHTB diberikan kepada setiap Wajib Pajak per tahun dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris, atau hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - b. untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - c. untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berikutnya pada tahun yang bersangkutan, dalam hal perolehan hak selain huruf a, kepada Wajib Pajak diberikan NPOPTKP sebesar Rp0,- (nol rupiah).
- (2) Besaran NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Wajib Pajak untuk setiap jenis perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).
- (3) Penetapan besaran NPOPTKP sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2), dilakukan dengan mempertimbangkan pajak yang harus dibayar Wajib Pajak dan potensi penerimaan daerah.

Pasal 4

- (1) Pengenaan BPHTB karena waris, hibah wasiat dan pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut:
 - a. 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang, apabila perolehan hak karena waris.
 - b. 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang, bilamana perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi atau badan yaitu hibah wasiat dari 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 dan hibah wasiat yang diberikan kepada badan di bidang sosial kemanusiaan kemasyarakatan.

- c. 0% (nol perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang, apabila penerima Hak Pengelolaan adalah Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
 - d. 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang apabila penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf c.
- (2). Pengenaan BPHTB karena hibah dan/atau hibah wasiat selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah sebesar 100 % (seratus perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang.

Pasal 5

Tarif BPHTB sebesar 5% (lima perseratus).

Pasal 6

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 setelah dikurangi dengan NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

BAB III

WAKTU, TEMPAT DAN TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 7

BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum :

- a. ditandatanganinya akta, dalam hal perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah.
- b. dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor yang membidangi pertanahan dalam waris dan hibah wasiat.
- c. diterbitkannya surat keputusan pemberian hak bilamana perolehan hak baru karena pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.
- d. risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara apabila perolehan hak disebabkan karena lelang.

Pasal 8

- (1) BPHTB yang terutang dibayar di Bank atau Bendahara Penerimaan di Dinas.
- (2) Penunjukan Bank sebagai tempat Pembayaran BPHTB dilakukan dengan Keputusan Bupati atau Keputusan Pejabat.

Pasal 9

- (1) Pejabat yang berwenang hanya dapat menandatangani akta, keputusan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa BPHTB yang wajib dibayar atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke kas daerah oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pembuktian pembayaran BPHTB ke kas daerah kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan foto kopi SSPD BPHTB yang telah diteliti oleh Dinas dengan menunjukkan asli SSPD BPHTB yang bersangkutan.
- (3) Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris, Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang Negara, Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Setiap Wajib Pajak, wajib menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD BPHTB yang berlaku juga sebagai SPTPD.
- (2) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi tanda tangan dan cap PPAT/Notaris, Kepala Kantor yang membidangi lelang, Kepala Kantor bidang pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

- (1) SSPD BPHTB merupakan alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB terutang dan sekaligus menjadi alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pejabat yang ditunjuk.

- (2) Formulir SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Dinas oleh Wajib Pajak.
- (3) SSPD BPHTB terdiri dari 5 (lima) rangkap, yaitu :
 - a. lembar ke-1 : untuk Wajib Pajak ;
 - b. lembar ke-2 : untuk Dinas;
 - c. lembar ke-3 : untuk Bank;
 - d. lembar ke-4 : untuk PPAT/Notaris/Kantor lelang/Kantor Pertanahan;
 - e. lembar ke-5 : untuk Dinas melalui bank.
- (4) Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD BPHTB lembar ke-1 dan lembar ke-4;
- (5) SSPD BPHTB lembar ke-2 untuk Dinas guna penelitian SSPD;
- (6) SSPD BPHTB lembar ke-3 disimpan tempat pembayaran BPHTB sebagai arsip;
- (7) SSPD BPHTB lembar ke-4 yang diterima Wajib Pajak selanjutnya disampaikan oleh Wajib Pajak kepada PPAT/Notaris/Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara/Kepala Kantor yang membidangi pertanahan;
- (8) SSPD BPHTB Lembar ke-5 disampaikan oleh bank kepada Dinas;
- (9) Wajib Pajak tetap mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan nihil atas BPHTB yang terutang nihil mengetahui PPAT/Notaris/Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi lelang negara/ Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi pertanahan;
- (10) SSPD BPHTB nihil lembar ke-2 dan ke-5 disampaikan kepada Dinas oleh Wajib Pajak ;
- (11) Penyampaian SSPD BPHTB kepada Dinas oleh Wajib Pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan;
- (12) PPAT/Notaris/Kecamatan dapat membantu Dinas dengan menyediakan SSPD BPHTB yang telah teregister oleh Dinas.

BAB IV
PENELITIAN SSPD BPHTB

Pasal 12

- (1) Dinas berwenang melakukan penelitian SSPD BPHTB atas SSPD BPHTB yang sudah tertera validasi penerimaan pembayaran SSPD oleh Bank tempat

pembayaran yang disampaikan oleh Wajib Pajak untuk keperluan penelitian SSPD.

- (2) Apabila BPHTB terutang nihil, Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSPD BPHTB ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang atau Pejabat Kantor Pelayanan Lelang/Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Penyampaian SSPD oleh Wajib Pajak untuk keperluan Penelitian SSPD BPHTB dilakukan dengan dilampiri :
 - a. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun perolehan hak;
 - b. keterangan NJOP dari instansi terkait dapat menggantikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang belum terbit;
 - c. fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Struk ATM bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya/asli surat pernyataan sudah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (bermaterai) atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya untuk 5 tahun terakhir;
 - d. fotokopi kartu identitas/KTP Wajib Pajak ;
 - e. fotokopi bukti kepemilikan tanah/bangunan atau sertifikat; dan
 - f. fotokopi bukti pendukung lainnya sesuai dengan jenis perolehan hak.
- (4) SPPT yang belum terbit dapat diganti dengan keterangan NJOP dari instansi yang terkait atas permohonan dari Wajib Pajak atau Dinas.
- (5) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- (6) Wajib Pajak wajib melunasi tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya.

Pasal 13

- (1) Penelitian SSPD BPHTB yang telah divalidasi pembayarannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), dengan cara :
 - a. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya;

- b. mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada Basis Data PBB;
 - c. mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada Basis Data PBB;
 - d. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar; dan
 - e. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan.

Pasal 14

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan terhadap SSPD BPHTB apabila diperlukan.
- (2) Kriteria penelitian lapangan SSPD, antara lain :
 - a. apabila terdapat perbedaan data antara SSPD dan SPPT PBB atau basis data PBB;
 - b. terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB;
 - c. terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dicantumkan dalam SSPD; atau
 - d. kriteria lainnya yang ditentukan oleh Pejabat.

Pasal 15

- (1) Dinas harus menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB dalam jangka waktu :
 - a. paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD jika tidak memerlukan penelitian lapangan SSPD;
 - b. paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD BPHTB jika memerlukan penelitian lapangan SSPD;
- (2) Apabila berdasarkan penelitian dan/atau penelitian lapangan SSPD BPHTB terbukti BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang telah disetor oleh Wajib Pajak, maka Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut dengan menggunakan SSPD yang memuat kekurangan pembayaran BPHTB terutang yang harus dilunasi.
- (3) Apabila terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB menjadi paling

lama 1 (satu) hari kerja dihitung sejak diterimanya SSPD BPHTB bukti pelunasan kekurangan tersebut.

Pasal 16

Terhadap SSPD BPHTB yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 masih dapat diterbitkan :

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

BAB V TATA CARA PENETAPAN DAN PENAGIHAN

Pasal 17

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, pejabat dapat melakukan pemeriksaan atas kebenaran data objek pajak yang tertuang dalam SSPD BPHTB.
- (2) Berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pejabat dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN dan STPD.

Pasal 18

- (1) SKPDKB diterbitkan, apabila :
 - a. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak dibayar atau kurang dibayar;
 - b. SSPD tidak disampaikan kepada pejabat yang berwenang dalam jangka waktu masa pajak dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; atau
 - c. kewajiban mengisi SSPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan,

dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

- (3) Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c. dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 25% (dua puluh lima perseratus) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

Pasal 19

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, pejabat dapat menerbitkan SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang dan sebelumnya telah pernah diterbitkan SKPDKB.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus perseratus) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (3) Sanksi administratif berupa kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan apabila SKPDKBT diterbitkan berdasarkan laporan/keterangan tertulis dari Wajib Pajak atas kehendak sendiri, dengan syarat belum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Pasal 20

Jika dari hasil pemeriksaan ditemukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak maka Pejabat dapat menerbitkan SKPDN.

Pasal 22

- (1) Pejabat dapat menerbitkan STPD apabila :
 - a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil pemeriksaan ternyata atas SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak karena salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga.
- (2) Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan

untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.

- (3) Sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, yaitu :
- a. sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan, jika Wajib Pajak membetulkan sendiri SSPD BPHTB yang mengakibatkan utang pajak menjadi lebih besar sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan, dihitung sejak berakhirnya penyampaian SSPD BPHTB sampai dengan tanggal pembayaran karena pembetulan SSPD BPHTB;
 - b. sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan, jika pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran, dihitung sejak jatuh tempo sampai dengan diterbitkannya STPD untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

Pasal 22

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.
- (3) Jumlah pajak yang terutang sebagaimana pada ayat 1 (satu) yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VI KEBERATAN DAN BANDING

Pasal 23

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang berwenang atas suatu :
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB; dan
 - d. SKPDN.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dan disertai alasan-alasan yang jelas yaitu didukung dengan data atau bukti bahwa jumlah BPHTB yang terutang atau

lebih bayar yang ditetapkan oleh Dinas tidak benar, dengan melampirkan :

- a. fotokopi SSPD BPHTB;
 - b. asli SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/SKPDN;
 - c. fotokopi akta/Risalah Lelang/Surat Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim;
 - d. fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/ identitas lain;
 - e. fotokopi SPPT PBB pada saat tahun transaksi berlangsung.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Wajib Pajak, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat dilakukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4), tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (7) Pejabat wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak apabila diminta Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan,.
- (8) Pejabat melakukan pemeriksaan sederhana terhadap pengajuan keberatan oleh Wajib Pajak, yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan.

Pasal 24 .

- (1) Bupati atau pejabat yang berwenang dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Sebelum Surat Keputusan diterbitkan Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
- (3) Keputusan Bupati atau pejabat yang berwenang atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.

- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlampaui dan Bupati atau pejabat yang berwenang tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Pasal 25

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

Pasal 26

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

BAB VII
PEMBERIAN PENGURANGAN BPHTB

Pasal 27

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, dapat diberikan Pengurangan BPHTB, jika :
- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak yaitu:
1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima perseratus);
 2. Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari pejabat Pemerintah Daerah setempat dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh perseratus);
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima perseratus);
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh perseratus);
 5. Wajib Pajak BUMD baru berdiri dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Pemerintah Daerah atau Pemerintah sebagai penyertaan modal pemerintah ditetapkan sebesar 100 % (seratus perseratus).
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian, dari hasil pembayaran ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP, dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak pembayaran ganti rugi dengan besaran

- pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh perseratus);
2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh perseratus);
 3. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, Banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh perseratus);
 4. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/ dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima perseratus);
 5. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 100% (seratus perseratus);
 6. Wajib Pajak yang obyek pajaknya terkena bencana alam di wilayah daerah yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 bulan sebelum terjadinya bencana dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 100% (seratus perseratus).
- c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh perseratus).

Pasal 28

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada Pejabat secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dan disertai dengan alasan yang jelas dan dilampiri bukti-bukti pendukung dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB.
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlampaui yang disebabkan oleh hal-hal di luar batas kemampuannya, maka Wajib Pajak, harus membuktikan bahwa keterlambatan tersebut disebabkan oleh hal-hal di luar batas kemampuannya.
- (3) Bukti-bukti pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. fotokopi SSPD BPHTB lembar ke-1;
 - b. fotokopi SPPT PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
 - c. fotokopi Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/ Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susur./dokumen lain atas perolehan hak atas tanah/bangunan lainnya;
 - d. fotokopi KTP, SIM, Paspor, Kartu Keluarga atau identitas lain;
 - e. Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa atau Surat Keterangan instansi lain yang terkait.
- (4) Pejabat atas nama Eupati berwenang memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan.
- (5) Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dapat berupa mengabulkan sebagian atau mengabulkan seluruhnya atau menolak.
- (6) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) terlampaui dan pejabat tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan dianggap dikabulkan.
- (7) Besarnya BPHTB terutang yang diajukan permohonan pengurangan, ditetapkan kembali oleh Dinas berdasarkan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

BAB VIII

TATA CARA PEMBETULAN KESALAHAN TULIS, KESALAHAN HITUNG, DAN/ATAU KEKELIRUAN PENERAPAN KETENTUAN TERTENTU DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN BPHTB

Pasal 29

Atas dasar permohonan Wajib Pajak atau secara jabatan, pembetulan dapat dilakukan apabila terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan terhadap Surat Keputusan atau Surat Ketetapan sebagai berikut :

- a. SKPDKB;
- b. SKPDKBT;
- c. SKPDLB;
- d. SKPDN;
- e. STPD;
- f. Surat Ketetapan Pemberian Pengurangan BPHTB;
- g. Surat Ketetapan Pembetulan;
- h. Surat Ketetapan Keberatan;
- i. Surat Keputusan Pemberian Imbalan Bunga;
- j. Surat Keputusan Pengurangan Sanksi administratif;
- k. Surat Keputusan Penghapusan Sanksi administratif;
- l. Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan Pajak; atau
- m. Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan Pajak.

Pasal 30

Pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 meliputi pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan yang wajar dan tidak mengandung persengketaan antara Fiskus dan Wajib Pajak, antara lain :

- a. kesalahan tulis, antara lain kesalahan penulisan nomor objek pajak, nama Wajib Pajak, alamat Wajib Pajak, alamat objek pajak nomor surat keputusan atau surat ketetapan, luas tanah, luas bangunan, tahun pajak, dan/atau tanggal jatuh tempo pembayaran;
- b. kesalahan hitung, antara lain kesalahan penjumlahan, pengurangan, perkalian, dan/atau pembagian suatu bilangan; dan/atau
- c. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan BPHTB, antara lain kekeliruan dalam penerapan tarif, kekeliruan penerapan persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), kekeliruan penerapan NJOPTKP, kekeliruan penerapan NPOPTKP, kekeliruan pengenaan BPHTB, dan kekeliruan penerapan sanksi administratif.

Pasal 31

- (1) Permohonan pembetulan hanya dapat diajukan oleh Wajib Pajak perorangan.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) surat keputusan atau surat ketetapan.
 - b. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonannya;
 - c. diajukan kepada Pejabat; dan

- d. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya.
- (3) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 adalah :
- a. tanggal terima surat Wajib Pajak, ketika surat disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak pada petugas Dinas; atau
 - b. tanggal stempel pos tercatat, ketika surat permohonan disampaikan melalui pos tercatat.

Pasal 32

- (1) Permohonan pembetulan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (2) Pejabat harus memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya bilamana permohonan pembetulan tidak dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

Pasal 33

- (1) Pejabat memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menambahkan, mengurangi atau menghapuskan BPHTB yang terutang, atau sanksi administratif, memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Apabila jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima telah terlampaui dan Pejabat tidak memberi suatu keputusan, maka permohonan pembetulan dianggap dikabulkan dan Pejabat wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 34

Apabila tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak tetapi diketahui oleh Pejabat telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan BPHTB atas surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 yang diterbitkannya, pejabat dimaksud harus menerbitkan surat keputusan untuk

membetulkan kesalahan atau kekeliruan tersebut secara jabatan.

Pasal 35

Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 atau Pasal 34 masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan PBB atau BPHTB, pejabat dapat melakukan pembetulan kembali, baik secara jabatan maupun atas permohonan Wajib Pajak sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan/atau ayat (2).

BAB IX TATA CARA PEMBERIAN IMBALAN BUNGA

Pasal 36

Imbalan bunga diberikan kepada Wajib Pajak apabila terdapat:

- a. kelebihan pembayaran BPHTB karena pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya; dan/atau
- b. keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

Pasal 37

- (1) Imbalan bunga atas kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a, dihitung sebesar 2% (dua perseratus) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran BPHTB sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding, dengan dasar perhitungan imbalan bunganya adalah jumlah kelebihan pembayaran BPHTB sebagian atau seluruhnya sebagaimana hasil Keputusan Keberatan atau Putusan Banding.
- (2) Imbalan bunga atas keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b, dihitung sebesar 2% (dua perseratus) sebulan dengan masa imbalan bunga mulai dari berakhirnya jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB sampai dengan diterbitkannya Surat Perintah Membayar Kelebihan BPHTB (SPMK BPHTB), dengan dasar perhitungan imbalan bunganya adalah jumlah kelebihan pembayaran BPHTB.
- (3) Masa imbalan bunga dihitung berdasarkan satuan bulan dan kurang dari 1 (satu) bulan dihitung 1 (satu) bulan penuh.

- (4) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diperhitungkan dengan utang pajak.

BAB X
TATA CARA PEMBAYARAN KEMBALI KELEBIHAN
PEMBAYARAN DAN IMBALAN BUNGA

Pasal 38

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi apabila :
 - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
 - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang.
- (2) Keputusan terhadap kelebihan pembayaran BPHTB dituangkan dalam bentuk SKPDLB.

Pasal 39

- (1) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang jelas kepada pejabat.
- (2) Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh pejabat yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman surat permohonan melalui pos tercatat, menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 40

- (1) Pejabat setelah melakukan pemeriksaan menerbitkan :
 - a. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang
 - b. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.
- (2) Apabila dalam jangka waktu 12 (duabelas) bulan telah terlampaui dan pejabat tidak memberi keputusan, permohonan Wajib Pajak atas kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan serta Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

Pasal 41

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB diperhitungkan terlebih dahulu dengan utang pajak.
- (2) Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak:

- a. diterbitkannya SKPDLB hasil pemeriksaan pejabat; atau
- b. diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sehubungan dengan surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.

Pasal 42

Pengembalian kelebihan pembayaran dan pemberian imbalan bunga dijalankan menurut mekanisme APBD. dengan terlebih dahulu dianggarkan dalam Anggaran Belanja tahun berjalan melalui perubahan APBD apabila SKPDLB terbit sebelum penyusunan perubahan APBD dan dianggarkan dalam Anggaran Belanja tahun berikutnya apabila SKPDLB terbit setelah penyusunan perubahan APBD tahun yang bersangkutan.

BAB XI
PEMERIKSAAN

Pasal 43

- (1) Pemeriksaan BPHTB wajib dilakukan terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB selain permohonan karena keputusan keberatan, putusan banding, putusan peninjauan kembali, keputusan pengurangan, atau keputusan lain, yang mengakibatkan kelebihan pembayaran BPHTB.
- (2) Pemeriksaan BPHTB dapat dilakukan dengan ketentuan:
 1. Wajib Pajak mengajukan keberatan BPHTB; atau
 2. terdapat indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi.

Pasal 44

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilaksanakan oleh pemeriksa atau tim pemeriksa.
- (2) Tim pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari seorang ketua dan seorang atau lebih anggota tim.
- (3) Penugasan pemeriksa ditetapkan dengan Surat Perintah Pemeriksaan Pajak Daerah BPHTB (SP2PD) yang ditandatangani oleh Kepala Dinas.
- (4) Penggantian Pemeriksa atau perubahan tim pemeriksa dilakukan dengan menerbitkan Surat Tugas yang baru dan tidak perlu memperbaharui SP2PD.
- (5) Dalam hal pemeriksaan BPHTB merupakan bagian dari pemeriksaan untuk seluruh jenis pajak, SP2PD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak perlu

diterbitkan dan penugasan pemeriksa mengikuti penugasan yang ditetapkan dalam Surat Perintah Pemeriksaan Pajak (SP3).

Pasal 45

Dalam hal dilaksanakan pemeriksaan BPHTB, kepada Wajib Pajak diberikan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan BPHTB dengan menggunakan formulir SPP BPHTB.

Pasal 46

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan pemeriksaan kantor dan dapat dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan data, keterangan dan/atau bukti yang tidak terdapat di Dinas.
- (2) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas pemeriksaan lapangan yang ditanda-tangani oleh Kepala Dinas.

Pasal 47

- (1) Untuk kepentingan pemeriksaan BPHTB, dapat dilakukan pemanggilan kepada Wajib Pajak.
- (2) Wajib Pajak atau kuasanya wajib memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam Surat Panggilan dengan membawa dokumen yang diperlukan oleh pemeriksa.
- (3) Dokumen pemeriksaan yang berupa fotokopi, harus dilengkapi Surat Pernyataan Wajib Pajak yang menyatakan bahwa fotokopi tersebut benar-benar sesuai dengan aslinya.
- (4) Apabila Pemeriksa atau Tim Pemeriksa memandang perlu meminjam dokumen pemeriksaan atau fotokopinya, kepada Wajib Pajak diberikan bukti peminjaman.
- (5) Pemeriksaan BPHTB tetap harus dilakukan/dilanjutkan jika Wajib Pajak tidak memenuhi panggilan pemeriksaan dengan berdasarkan data yang ada pada Dinas.

Pasal 48

Pemeriksa wajib menunjukkan SP2PD dan Tanda Pengenal Pegawai Dinas kepada Wajib Pajak pada saat akan melakukan pemeriksaan BPHTB.

Pasal 49

- (1) Hasil pemeriksaan BPHTB dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Pajak Daerah BPHTB (LHPPD) dengan menggunakan formulir yang telah ditentukan.
- (2) Dalam hal dilakukan pemeriksaan untuk seluruh jenis pajak, LHPPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari laporan hasil pemeriksaan pajak.

Pasal 50

LHPPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 digunakan untuk pembuatan nota penghitungan BPHTB sebagai dasar penerbitan :

- a. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Lebih Bayar (SKPDLB), apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang;
- b. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Nihil (SKPDN), apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang;
- c. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Kurang Bayar (SKPDKB), apabila jumlah BPHTB yang terutang kurang dibayar;
- d. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), apabila terdapat penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB;
- e. Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB (STPD), apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau dikenakan sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga; atau
- f. Surat Keputusan Keberatan, dalam hal Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan merupakan bagian dari proses penyelesaian keberatan Wajib Pajak ;
- g. Surat Ketetapan Pemberian Pengurangan BPHTB dalam hal Wajib Pajak mengajukan pengurangan terhadap pajak yang terutang.

Pasal 51

- (1) Jangka waktu pemeriksaan BPHTB yang tidak memerlukan pemeriksaan lanjutan atau pemeriksaan lapangan ditetapkan paling lama 1 (satu) bulan yang dihitung sejak tanggal dikeluarkannya SP2PD sampai dengan tanggal LHPPD.
- (2) Jangka waktu pemeriksaan BPHTB yang memerlukan pemeriksaan lanjutan atau pemeriksaan lapangan ditetapkan paling lama 2 (dua) bulan yang dihitung sejak tanggal dikeluarkannya SP2PD sampai dengan tanggal LHPPD.

- (3) Pemeriksaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 diselesaikan dengan memperhatikan jatuh tempo pemberian keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB atau keberatan BPHTB.

BAB XII

TATA CARA PENGHAPUSAN PIUTANG PAJAK DAN PENETAPAN BESARNYA PENGHAPUSAN PIUTANG PAJAK

Pasal 52

- (1) Dinas melakukan inventarisasi terhadap piutang-piutang pajak yang diperkirakan tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi.
- (2) Piutang pajak yang dapat dihapuskan adalah piutang pajak yang tercantum dalam :
- SKPDKB;
 - SKPDKBT;
 - STPD; dan
 - Surat Keputusan Pembedulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding.
- (3) Inventarisasi piutang pajak yang diperkirakan tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan terhadap piutang pajak dari :
- Wajib Pajak yang meninggal dunia dengan tidak meninggalkan harta warisan dan tidak mempunyai ahli waris, atau ahli waris tidak dapat ditemukan, yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa Wajib Pajak yang meninggal dunia tersebut tidak meninggalkan harta warisan dan tidak mempunyai ahli waris, dari pejabat yang berwenang;
 - Wajib Pajak yang tidak mempunyai harta kekayaan lagi, dibuktikan dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa Wajib Pajak memang benar-benar sudah tidak mempunyai harta kekayaan lagi;
 - Wajib Pajak yang hak penagihannya telah kedaluwarsa;
 - Wajib Pajak yang tidak dapat ditagih lagi karena sebab lain, misalnya Wajib Pajak tidak dapat ditemukan, dokumen tidak lengkap atau tidak dapat ditelusuri lagi disebabkan keadaan yang tidak dapat dihindarkan seperti bencana alam, kebakaran, rusak diakibatkan cuaca atau hewan dan sebab lain sebagainya.
- (4) Untuk memastikan piutang pajak yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b, dilakukan penelitian setempat dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian setempat.

Pasal 53

- (1) Berdasarkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3), pejabat menyusun daftar piutang pajak yang diperkirakan tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi untuk ditindaklanjuti dengan penelitian administrasi dan/atau penelitian setempat guna memastikan piutang pajak tersebut nyata-nyata tidak dapat ditagih lagi.
- (2) Penelitian setempat dilakukan oleh Dinas terhadap piutang pajak yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf a dan huruf b, berdasarkan surat perintah penelitian setempat yang diterbitkan oleh pejabat.
- (3) Penelitian administrasi dilakukan terhadap piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf c.
- (4) Penelitian administrasi atau penelitian setempat dilakukan terhadap piutang pajak yang tidak mungkin dapat ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf d, dan untuk penelitian setempat harus dilakukan dengan surat perintah penelitian setempat yang diterbitkan oleh Pejabat.

Pasal 54

- (1) Penelitian administrasi atau penelitian setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (4) dilakukan terhadap setiap Wajib Pajak, setiap tahun pajak, dan setiap jenis ketetapan.
- (2) Penelitian administrasi secara kolektif hanya dapat dilakukan terhadap piutang pajak yang benar-benar telah kedaluwarsa atau dokumen pendukungnya tidak lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf c dan huruf d.

Pasal 55

- (1) Laporan hasil penelitian setempat dan laporan hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) disampaikan kepada Bupati.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bahan pertimbangan penyusunan Keputusan Bupati tentang Penghapusan Piutang Pajak.

Pasal 56

Bentuk formulir/buku register dan Surat Keputusan yang dipergunakan untuk pelaksanaan Penghapusan Piutang Pajak ditentukan oleh Dinas.

BAB XIII
PELAPORAN

Pasal 57

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris atau Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang wajib menyampaikan laporan tentang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan disertai salinan SSPD BPHTB kepada Dinas.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada Dinas mengenai perolehan hak atas tanah yang terjadi karena pemberian hak baru disertai salinan SSPD BPHTB.
- (3) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak atas tanah, status hak, letak tanah dan/atau bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tahun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak, serta tanggal dan jumlah setoran.
- (4) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pasal 58

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris/Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara/Pejabat Lelang atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan tidak memenuhi kewajiban pelaporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 59

Petunjuk mengenai BPHTB khususnya mengenai Prosedur pengisian SSPD BPHTB dan Penghitungan BPHTB, Prosedur Penelitian (Verifikasi), Prosedur Pengurangan/Pembahasan, Tata Cara Pembayaran, Prosedur Pembetulan Surat Ketetapan, Prosedur penetapan dan pengalihan, Prosedur penyelesaian keberatan, Prosedur pembayaran kembali

kelebihan pembayaran, Pelaporan serta contoh-contoh formulir kelengkapan BPHTB sebagaimana tercantum dalam Lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB XV
INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 60

- (1) Instansi pelaksana pemungut Pajak Daerah dan/atau Retribusi Daerah dapat diberikan insentif.
- (2) Penganggaran, penggunaan dan pertanggung-jawaban pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XVI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 61

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Lumajang
pada tanggal 3 April 2012



Diundangkan di Lumajang
pada tanggal 5 April 2012

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN



Drs. ABDUL FATAH ISMAIL.
Pembina Utama Muda
NIP. 19531223-198003 1 007

BERITA DAERAH KABUPATEN LUMAJANG TAHUN 2012 NOMOR 737

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI LUMAJANG
NOMOR : 12 TAHUN 2012
TANGGAL : 3 April 2012

PROSEDUR PENGISIAN SSPD BPHTB DAN PENGHITUNGAN BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pengisian SSPD BPHTB dan Penghitungan BPHTB merupakan proses mendata subjek pajak, objek pajak dan penghitungan besarnya BPHTB yang terutang oleh Wajib Pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan.

Prosedur ini melibatkan Dinas; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris sebagai penyedia SSPD BPHTB. Dalam prosedur ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris, Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara, Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan memeriksa kebenaran data, penghitungan dan kelengkapan dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak selaku Penerima Hak
Merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB atas hak tanah dan/atau bangunan yang diperolehnya. Dalam prosedur ini Wajib Pajak menyiapkan dan menyerahkan dokumen pendukung terkait pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, mengisi SSPD, menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang.
2. Dinas
Dalam proses ini Dinas menyediakan formulir SSPD BPHTB.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris/Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara/Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
Merupakan pihak yang membantu Wajib Pajak dalam menyiapkan SSPD BPHTB dan menghitung BPHTB terutang. Pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris/Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara/Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan bertugas dan berwenang untuk :
 - Memeriksa kebenaran data terkait subjek pajak, objek pajak dan penghitungan BPHTB;
 - Membantu Wajib Pajak mengisi SSPD dan Menghitung BPHTB.

C. FORMULIR YANG DIGUNAKAN

1. Formulir SSPD-BPHTB

D. DOKUMEN YANG DIHASILKAN

1. SSPD-BPHTB yang telah diisi Wajib Pajak

E. PROSEDUR KERJA

1. Dalam hal pengurusan perolehan Hak melalui Notaris/PPAT

Langkah 1

Berdasarkan Prosedur sebelumnya, setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka Notaris/PPAT menghitung nilai BPHTB terutang dan membantu Wajib Pajak mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Setelah mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan, Wajib Pajak dan Notaris/PPAT lalu menandatangani (Formulir SSPD dan cara pengisian terlampir).

Langkah 2

Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB terdiri atas 5 lembar, dengan perincian sebagai berikut:

- Lembar 1:
Untuk Wajib Pajak;
- Lembar 2:
Untuk Dinas pemungut;
- Lembar 3:
Untuk Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan ;
- Lembar 4:
Untuk Notaris/PPAT/Ka.Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Ka. Kantor/Pejabat Pertanahan;
- Lembar 5:
Untuk Dinas pemungut melalui Bank.

Langkah 3

Wajib Pajak sendiri melakukan penyetoran Pajak BPHTB berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah ditandatangani dan dicap oleh Notaris/PPAT.

2. Dalam hal pengurusan perolehan Hak melalui Kantor yang membidangi Lelang Negara/Kepala Kantor yang membidangi pertanahan

Langkah 1

Berdasarkan prosedur sebelumnya, Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi Lelang Negara/Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi pertanahan menghitung nilai BPHTB terutang dan bersama dengan Wajib Pajak mengisi formulir SSPD BPHTB. Setelah mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan, Wajib Pajak dan Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi Lelang Negara/Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi pertanahan menandatangani Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. (Formulir SSPD dan cara pengisian terlampir).

Langkah 2

Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB terdiri atas 5 lembar, dengan perincian sebagai berikut:

- Lembar 1:
Untuk Wajib Pajak;
- Lembar 2:
Untuk Dinas pemungut;
- Lembar 3:
Untuk Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan ;
- Lembar 4:
Untuk Notaris/PPAT/Ka. Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Ka.Kantor/Pejabat Pertanahan;
- Lembar 5:
Untuk Dinas pemungut melalui Bank.

Langkah 3

- Wajib Pajak melakukan penyetoran Pajak BPHTB berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.

F. PENGHITUNGAN

Rumus Penghitungan BPHTB Terutang

$$\text{BPHTB Terutang} = \text{Tarif} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

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

Langkah 1 :

Wajib Pajak menghitung dan menentukan NPOP. NPOP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang merupakan besaran nilai/harga objek pajak. Penentuan NPOP harus memperhatikan NJOP PBB obyek yang akan dipindahkan pada saat pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. NPOP diperoleh dari nilai tertinggi antara nilai/harga objek pajak sesungguhnya dengan NJOP PBB objek pajak.

Langkah 2 :

Wajib pajak menentukan NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) dengan melihat ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1).

Langkah 3 :

Wajib pajak menghitung pajak yang terutang dengan tarif tunggal 5%.

3. CONTOH PENGHITUNGAN

1. Dalam hal NPOP di bawah NPOPTKP

Contoh :

Wajib Pajak Tuan "A" pada tanggal 23 Oktober 2011 melakukan pembelian atas sebidang tanah dengan harga transaksi Rp30.000.000,00. NJOP Tanah PBB atas obyek pajak sebesar Rp25.000.000,00. NPOP obyek pajak dengan menggunakan nilai tertinggi yaitu nilai transaksi sebesar Rp30.000.000,00. Sedangkan NPOPTKP yang ditetapkan untuk transaksi jual beli adalah Rp60.000.000,00. Karena NPOP lebih rendah dari NPOPTKP maka atas transaksi jual beli tersebut tidak terutang pajak BPHTB. Sehingga wajib pajak hanya melaporkan terjadinya transaksi pada SSPD BPHTB

demikian pula dengan pihak Notaris / PPAT hanya melaporkan pada Laporan Bulanan pada Dinas.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp}30.000.000,00 - \text{Rp}60.000.000,00) \\ &= 5\% \times 0 \\ &= 0 \text{ (nihil)} \end{aligned}$$

2. Dalam hal nilai/harga objek pajak sesungguhnya di bawah NJOP PBB atas tanah dan/atau bangunan

Contoh :

Wajib pajak pada tanggal 30 September 2011, Nyonya "D" membeli tanah dan bangunan dengan data sebagai berikut :

- Nilai transaksi Rp100.000.000,00.
- NJOP PBB atas tanah dan bangunan berdasarkan SPPT pada tahun yang bersangkutan Rp125.000.000,00
- NPOPTKP Rp60.000.000,00.

Karena nilai transaksi lebih rendah dari nilai NJOP PBB maka besarnya NPOP ditetapkan memakai NJOP PBB sebesar Rp125.000.000,00.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp}125.000.000,00 - \text{Rp}60.000.000,00) \\ &= 5\% \times \text{Rp}65.000.000,00 \\ &= \text{Rp}3.250.000,00 \end{aligned}$$

3. Dalam hal nilai/harga objek pajak sesungguhnya di atas NJOP PBB atas tanah dan/atau bangunan

Contoh :

Wajib pajak pada tanggal 21 September 2011, Tuan "F" membeli tanah dan bangunan dengan data sebagai berikut :

- Nilai transaksi Rp250.000.000,00.
- NJOP PBB atas tanah dan bangunan berdasarkan SPPT pada tahun yang bersangkutan Rp150.000.000,00
- NPOPTKP Rp60.000.000,00.

Karena nilai transaksi lebih tinggi dari nilai NJOP PBB maka besarnya NPOP ditetapkan memakai transaksi sebesar Rp. 250.000.000,00.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp}250.000.000,00 - \text{Rp}60.000.000,00) \\ &= 5\% \times \text{Rp}190.000.000,00 \\ &= \text{Rp}9.500.000,00 \end{aligned}$$

4. Dalam hal Waris

Contoh :

Pada tanggal 1 Nopember 2011, Tuan "S" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan dengan NPOP Rp400.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB yang seharusnya terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp}400.000.000,00 \\ &\quad - \text{Rp}300.000.000,00) \\ &= 5\% \times \text{Rp}100.000.000,00 \\ &= \text{Rp}5.000.000,00 \end{aligned}$$

Karena berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf a bahwa dalam hal waris, BPHTB terutang hanya 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB yang terutang} &= 50\% \times \text{Rp. 5.000.000,00} \\ &= \text{Rp2.500.000,00} \end{aligned}$$

5. Dalam hal Hibah Wasiat

Contoh :

Pada tanggal 7 November 2011, Wajib Pajak orang pribadi K mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung, sebidang tanah dengan NPOP Rp450.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB yang seharusnya terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp450.000.000,00} - \\ &\quad \text{Rp300.000.000,00}) \\ &= 5\% \times \text{Rp150.000.000,00} \\ &= \text{Rp7.500.000,00} \end{aligned}$$

Karena berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf b bahwa dalam hal hibah wasiat, BPHTB terutang hanya 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB yang terutang} &= 50\% \times \text{Rp7.500.000,00} \\ &= \text{Rp3.750.000,00} \end{aligned}$$

6. Dalam hal Hibah Wasiat lainnya

Contoh :

Suatu Yayasan Panti Asuhan Anak Yatim Piatu memperoleh hibah wasiat dari seseorang sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan NPOP Rp800.000.000,00. NPOPTKP bagi hibah wasiat selain hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris, atau hibah wasiat, termasuk suami/istri ditetapkan Rp60.000.000,00.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB yang seharusnya terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp800.000.000,00} - \\ &\quad \text{Rp60.000.000,00}) \\ &= 5\% \times \text{Rp. 740.000.000,00} \\ &= \text{Rp37.000.000,00} \end{aligned}$$

Karena berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf b bahwa dalam hal hibah wasiat, BPHTB terutang hanya 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB yang terutang} &= 50\% \times \text{Rp37.000.000,00} \\ &= \text{Rp18.500.000,00} \end{aligned}$$

TATA CARA PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pembayaran BPHTB merupakan proses pembayaran yang dilakukan Wajib Pajak atas BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan Dinas.

Dalam prosedur ini Wajib Pajak memilih untuk melakukan pembayaran dengan melakukan penyetoran ke rekening Pemerintah Kabupaten melalui Bank Jatim atau melalui Bendahara Penerimaan Dinas.

Bila Wajib Pajak melakukan pembayaran di Bendahara Penerimaan maka Wajib Pajak akan dilayani oleh petugas Fungsi Pelayanan yang akan memproses pembayaran sekaligus penelitian dan verifikasi SSPD BPHTB.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak selaku Penerima Hak
Merupakan pihak yang memperoleh hak dan memiliki kewajiban membayar BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris/Kantor yang membidangi lelang/Kantor yang membidangi pertanahan
Merupakan Pihak yang membantu Wajib Pajak dalam menyiapkan SSPD BPHTB dan menghitung BPHTB terutang dan membantu melakukan perhitungannya serta menandatangani SSPD bersama Wajib Pajak.
3. Bank Jatim/Bendahara Penerimaan Dinas
Merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Dalam prosedur ini, Bank Jatim/Bendahara Penerimaan Dinas berwenang untuk:
 - a. Menerima pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak;
 - b. Memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB;
 - c. Mengembalikan SSPD BPHTB yang pengisiannya tidak lengkap/kurang
 - d. Menandatangani SSPD BPHTB yang telah lengkap pengisiannya; dan
 - e. Mengarsip SSPD BPHTB lembar 2 dan SSPD BPHTB lembar 5

C. FORMULIR YANG DIGUNAKAN

- Form Bukti Penerimaan Surat (BPS)
- Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD)
- Kartu Kendali Penerimaan SSPD dan Dokumen Pendukungnya

D. DOKUMEN YANG DIHASILKAN

- SSPD yang telah divalidasi Bank/Bendahara Penerima Dinas
- Bukti Penerimaan Surat (BPS)

- Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD)
- Kartu Kendali Penerimaan SSPD dan Dokumen Pendukungnya

E. PROSEDUR KERJA

Langkah 1

Berdasarkan prosedur sebelumnya, Wajib Pajak akan menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) yang telah diisi. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke Kas Umum Daerah melalui Bank Jatim/Bendahara Penerimaan Dinas sekaligus untuk melaporkan data perolchan atas tanah dan/atau bangunan. SSPD BPHTB terdiri atas 5 lembar, dengan perincian sebagai berikut :

- Lembar 1:
Untuk Wajib Pajak;
- Lembar 2:
Untuk Dinas pemungut;
- Lembar 3:
Untuk Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan ;
- Lembar 4:
Untuk Notaris/PPAT/Ka. Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Ka. Kantor/Pejabat Pertanahan;
- Lembar 5:
Untuk Dinas pemungut melalui Bank.

Dalam hal pengurusan pemilikan Hak melalui PPAT/Notaris, sebelum digunakan dalam proses pembayaran, Wajib Pajak dan PPAT/Notaris menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Dalam hal pengurusan pemilikan Hak melalui Kantor yang mengurus lelang negara, sebelum digunakan dalam proses pembayaran, Wajib Pajak dan Kepala Kantor/pejabat yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Dalam hal pengurusan pemilikan Hak melalui Kantor yang membidangi pertanahan, sebelum digunakan dalam proses pembayaran, Wajib Pajak dan Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi pertanahan menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Langkah 2

Wajib pajak menyerahkan SSPD BPHTB dan membayarkan BPHTB terhutang kepada Bank Jatim/Bendahara Penerimaan Dinas. Pada saat yang bersamaan, Wajib Pajak kemudian membayar BPHTB terutang melalui Bank Jatim/Bendahara Penerimaan Dinas.

Langkah 3

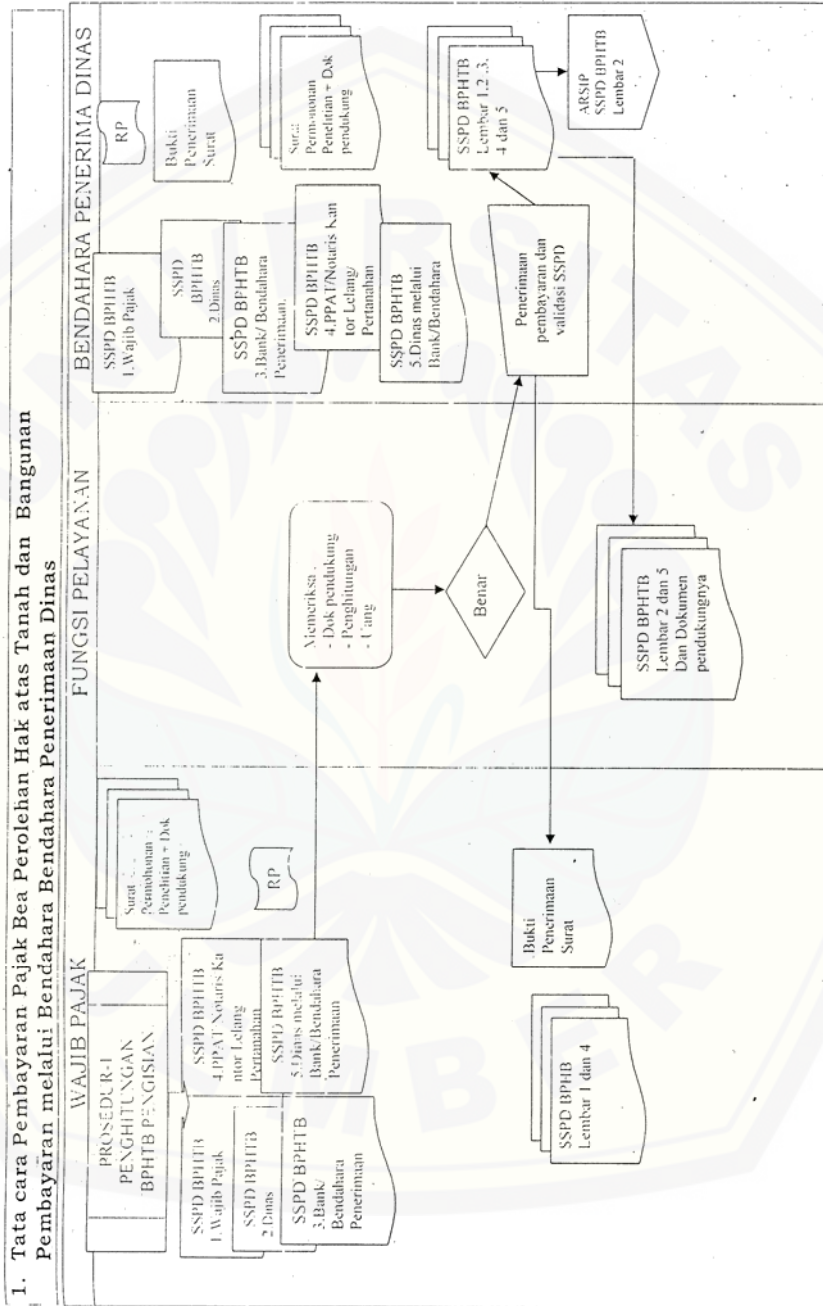
- Dalam hal pembayaran melalui Bendahara Penerimaan Dinas:
 - (1) Fungsi Pelayanan menerima SSPD, dokumen pendukungnya beserta pembayaran BPHTB, kemudian melakukan :
 - a. Pemeriksaan kelengkapan Dokumen pendukungnya
 - b. Pemeriksaan terhadap perhitungan BPHTB yang tercantum dalam SSPD BPHTB
 - c. Penerima uang pembayaran BPHTB

- d. Diterbitkan Bukti Penerimaan Surat dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen
 - (2) Setelah melakukan pemeriksaan;
 - Fungsi Pelayanan menyerahkan SSPD, BPS lembar 2, LPAD dan uang pembayaran kepada Bendahara Penerima Dinas
 - (3) Bendahara Penerima Dinas menerima pembayaran BPHTB, mencocokkan uang pembayaran dengan isian SSPD dan berkewajiban untuk melakukan validasi SSPD BPHTB. Lembar 3 disimpan oleh Bendahara Penerima, sedangkan Lembar 1 diserahkan kepada Wajib Pajak, Lembar ke 4 diserahkan kepada Wajib Pajak untuk disampaikan kepada PPAT/Notaris/Ka. Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Ka. Kantor/Pejabat Pertanahan, Lembar 2 dan 5 diserahkan ke Fungsi Pelayanan untuk diarsipkan.
 - (4) Bendahara Penerimaan memberikan Tanda Bukti Pembayaran kepada Wajib Pajak.
 - (5) Fungsi pelayanan mengarsip Kartu Kendali Penerimaan SSPD dan Dokumen Pendukungnya beserta SSPD dan dokumen lainnya.
- Dalam hal pembayaran melalui Bank Jatim
- (1) Bank menerima Slip setoran Bank yang telah diisi dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak
 - (2) Bank mencocokkan uang pembayaran dengan isian SSPD beserta Slip setoran.
 - (3) Bank Wajib melakukan validasi SSPD BPHTB. Lembar 3 disimpan bank, Lembar ke 5 diserahkan kepada Dinas oleh Bank, sedangkan lembar 1,2,4 dikembalikan ke Wajib Pajak.
 - (4) Wajib Pajak menyerahkan SSPD lembar 2 beserta dokumen pendukungnya kepada Fungsi Pelayanan di Dinas.
 - (5) Fungsi pelayanan mengarsip Kartu Kendali Penerimaan SSPD dan Dokumen Pendukungnya beserta SSPD dan dokumen lainnya.

Jangka Waktu Penyelesaian : 60 menit

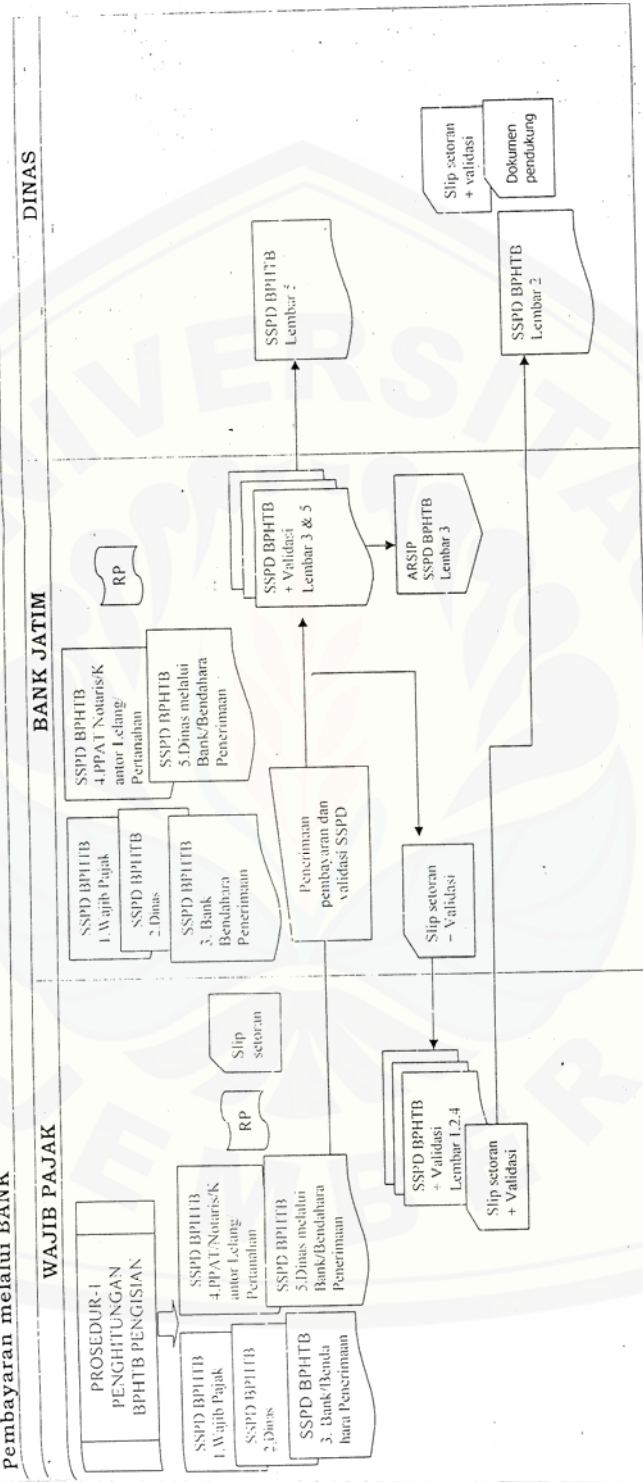
BAGAN ALUR :

1. Tata cara Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
Pembayaran melalui Bendahara Bendahara Penerimaan Dinas



Berkas: 1. Tata cara Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

1. Cara Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
Pembayaran melalui BANK



PROSEDUR PENELITIAN (VERIFIKASI) BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. GAMBARAN UMUM

Penelitian SSPD adalah kegiatan meneliti kebenaran pengisian SSPD yang meliputi unsur-unsur antara lain : Nomor Objek Pajak (NOP), besarnya NJOP bumi dan atau bangunan per meter persegi, perhitungan NJOP PBB, penghitungan BPHTB yang seharusnya terutang dan penghitungan BPHTB yang terutang dan harus disetor. Dengan tujuan antara lain untuk memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak sebagai upaya preventif untuk mencegah adanya penggunaan SPPT/NOP yang tidak benar dan untuk mencocokkan data yang diisikan dalam SSPD dengan basis data PBB dan meneliti kebenaran penghitungan Wajib Pajak.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak selaku penerima Hak
2. Fungsi Pelayanan
3. Fungsi Penelitian dan Pemeriksaan
4. Fungsi Penetapan
5. Kepala Seksi
6. Kepala Bidang

C. FORMULIR YANG DIGUNAKAN

- SSPD yang telah di setor oleh Wajib Pajak
- Formulir Perhitungan BPHTB
- Surat Tugas Penelitian/Pemeriksaan Lapangan
- Berita Acara Penelitian/Pemeriksaan Lapangan BPHTB
- Lembar Penelitian (Verifikasi) Lapangan BPHTB
- Laporan Hasil Penelitian (Verifikasi) Lapangan
- Lampiran Laporan Hasil Penelitian Lapangan BPHTB

D. DOKUMEN YANG DIHASILKAN

- Berita Acara Penelitian/Pemeriksaan Lapangan BPHTB
- Lembar Penelitian (Verifikasi) Lapangan BPHTB
- Laporan Hasil Penelitian (Verifikasi) Lapangan
- Lampiran Laporan Hasil Penelitian Lapangan SPTPD
- Buku Register Penelitian
- Stempel telah di lakukan penelitian
- Foto objek pajak

E. PROSEDUR KERJA

Langkah 1

Fungsi Pelayanan memeriksa kelengkapan dokumen meliputi :

- SSPD BPHTB yang telah divalidasi oleh Bank Jatim (dalam hal sudah dibayar di Bank Jatim)
- SSPD telah ditanda-tangani oleh PPAT/Notaris/Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi lelang dan Kepala Kantor/Pejabat yang membidangi pertanahan
- Meneliti tidak adanya tunggakan PBB 5 (lima) tahun terakhir ✓
- Fotocopy KTP Wajib Pajak ✓

- Fotocopy Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris/hibah wasiat. ✓
- Dokumen pendukung lain yang diperlukan terkait peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Fotocopy SPPT PBB untuk tahun perolehan hak, STTS/Struk ATM, Fotocopy kepemilikan tanah dan/atau bangunan) ✓ (k pelurusan berapa tk)
- Fungsi Pelayanan menyerahkan SSPD rangkap 5 kepada Bendahara Penerima untuk diproses pembayarannya.
- SSPD yang telah diproses oleh Bendahara Penerima divalidasi dan diserahkan ke Wajib Pajak Lembar 1 dan 4, Lembar 3 diarsipkan oleh Bendahara Penerima dan Lembar 2,5 dikembalikan ke Fungsi Pelayanan
- Fungsi Pelayanan menyerahkan SSPD Lembar ke 5 dan dokumen lainnya kepada Fungsi Penelitian

Langkah 2

Fungsi Penelitian memeriksa kelengkapan dokumen sebagai berikut :

- Meneliti kebenaran isian pada Formulir SSPD, antara lain :
 - a. NOP PBB,
 - Petugas memeriksa NOP yang tercantum dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam Foto copy SPPT atau bukti pembayaran PBB;
 - b. Besarannya NJOP bumi per meter persegi
 - Petugas Peneliti mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB; ✓
 - c. Besaran NJOP bangunan per meter persegi
 - Petugas Peneliti mencocokkan NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB
 - d. Penghitungan NJOP PBB
 - e. Penghitungan BPHTB untuk meneliti kebenaran :
 - 1) NPOP
 - NPOP diisi dengan harga transaksi/nilai pasar. Apabila harga transaksi/nilai pasar lebih besar/sama dengan NJOP PBB. Namun bila harga transaksi/nilai pasar tidak diketahui/lebih kecil dari pada NJOP PBB, maka NPOP diisi dengan NJOP PBB, kecuali perolehan Hak karena lelang, tetap digunakan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang
 - 2) NPOPTKP
 - NPOPTKP sebesar Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, kecuali Waris/Hibah Wasiat sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
 - 3) Dalam hal SSPD tidak memerlukan penelitian lapangan, dilanjutkan ke langkah nomor 8
 - 4) Dalam Hal Penelitian Lapangan
 - Dilaksanakan oleh petugas lain yang ditunjuk dengan mempertimbangkan jangka waktu penyelesaian dengan kriteria sebagai berikut :
 - a) Apabila terdapat perbedaan data antara SSPD dan SPPT PBB atau basis data PBB;
 - b) Terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dimasukkan dalam SSPD;
 - c) Terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB;
 - d) Kriteria lain misalnya : nilai pasar yang kurang wajar

10.000
20 -
NJOP.
90 ?

- 5) Petugas Peneliti pada Lembar Arus Dokumen dapat mengusulkan untuk dilakukan Penelitian Lapangan dengan persetujuan Kepala Seksi atau atas perintah Kepala Seksi
- 6) Kepala Seksi memerintahkan Kepada Petugas Peneliti Lapangan membuat Surat Tugas dan menyiapkan dokumen dan perlengkapan yang diperlukan dalam Penelitian Lapangan
- 7) Petugas Peneliti Lapangan melakukan penelitian lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Penelitian/Pemeriksaan Lapangan BPHTB dan Laporan Hasil Penelitian Lapangan beserta Lampirannya, kemudian dilaporkan kepada Kepala Seksi untuk dipelajari dan memaraf selanjutnya diteruskan kepada Petugas Peneliti SSPD
- 8) Petugas Peneliti SSPD mengisi buku Register Penelitian SSPD untuk memudahkan pelacakan apabila diperlukan. Petugas Peneliti membubuhkan stempel penelitian SSPD di atas SSPD yang telah diteliti, melengkapi isian stempel dan memarafnya
- 9) Petugas Peneliti SSPD meneruskan SSPD yang telah distempel kepada Kepala Seksi untuk di paraf dan teruskan kepada Kepala Bidang untuk ditandatangani dan mengembalikan ke Petugas Peneliti SSPD untuk dibubuhkan stempel kantor dan dilakukan perforasi
- 10) Dalam hal berdasarkan Penelitian SSPD dan/atau Penelitian Lapangan SSPD ternyata BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang telah dibayar oleh Wajib Pajak maka fungsi penelitian akan menyerahkan data kepada Fungsi Penetapan untuk diterbitkan SKPDKB.

JANGKA WAKTU PENYELESAIAN

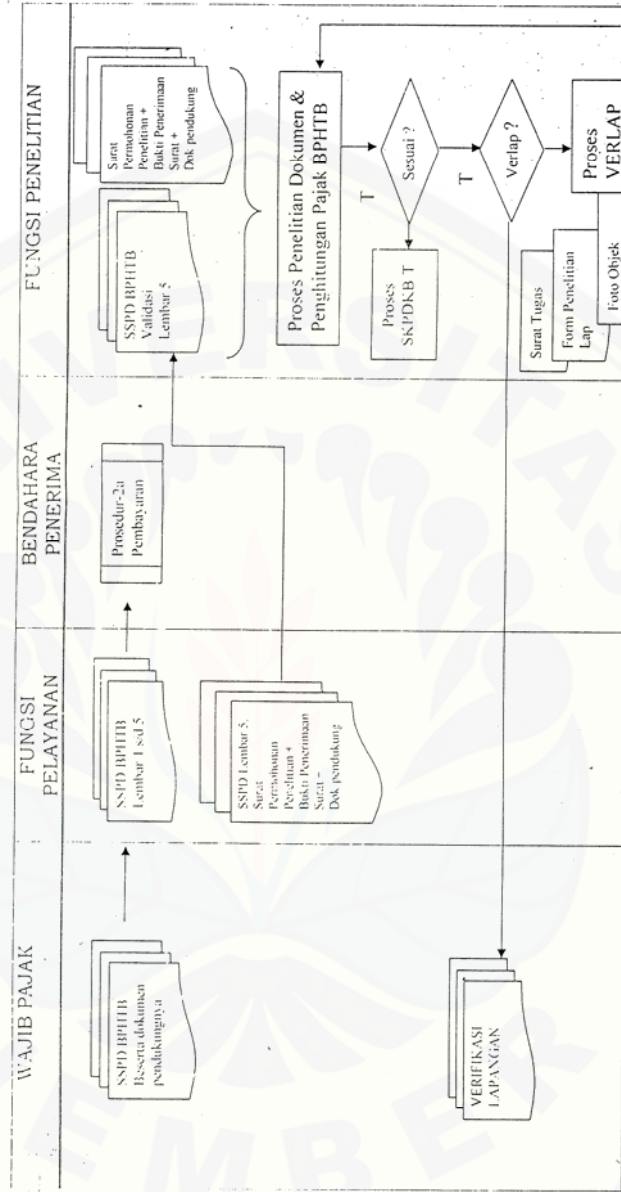
- Dinas harus menyelesaikan Penelitian SSPD dalam jangka waktu :
- a. paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD dalam hal tidak memerlukan Penelitian Lapangan SSPD;
 - b. paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD dalam hal memerlukan Penelitian Lapangan SSPD.

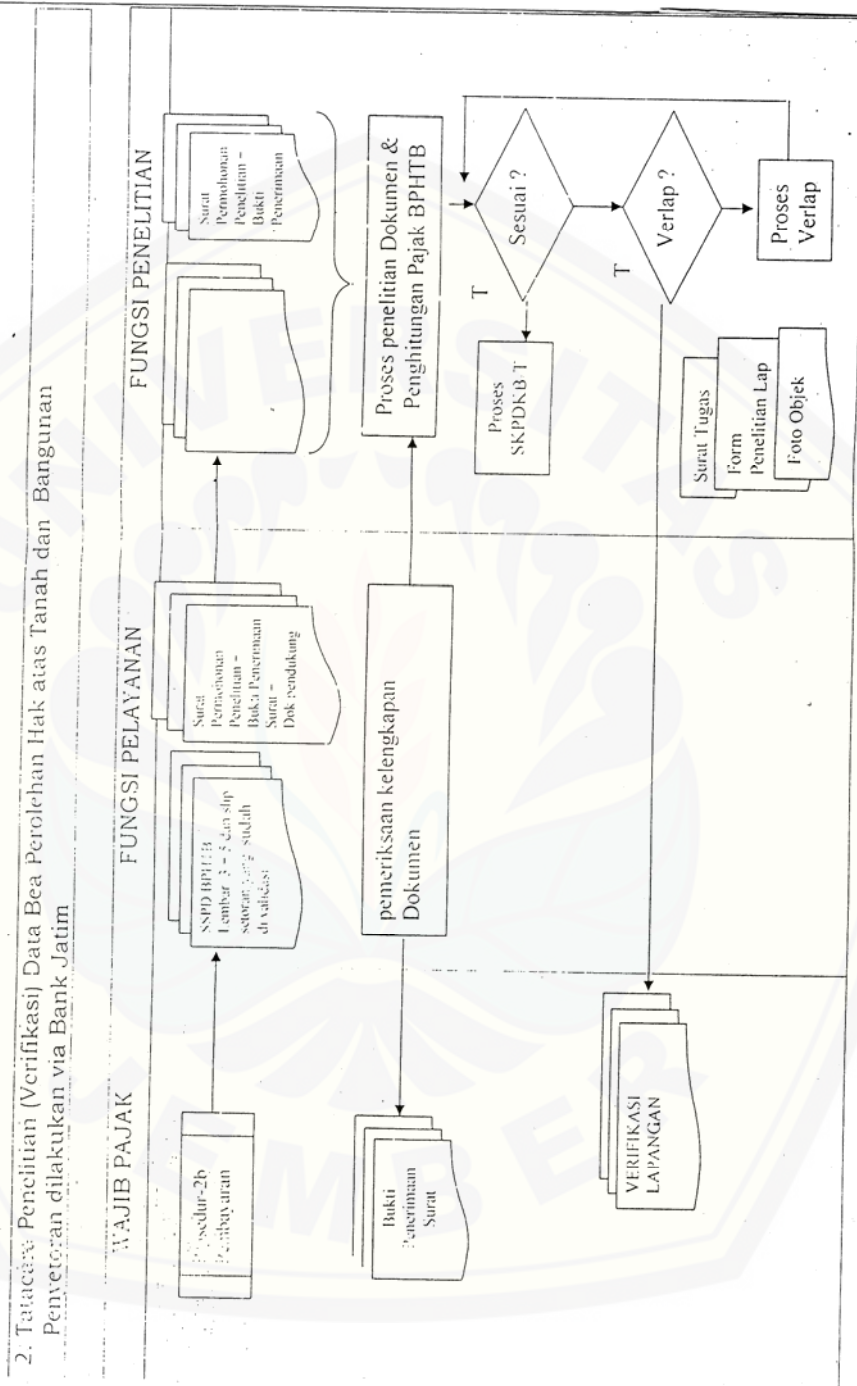
Petunjuk Pengisian Lembar Hasil Penelitian (Verifikasi) Lapangan

1. Diisi dengan Nomor Lembar Penelitian.
2. Diisi dengan Tanggal Lembar Penelitian.
3. Diisi Nama Petugas yang melakukan penelitian lapangan.
4. Diisi NIP Petugas yang melakukan penelitian lapangan.
5. Diisi Jabatan Petugas yang melakukan penelitian lapangan.
6. Diisi Nama Petugas yang melakukan penelitian lapangan.
7. Diisi NIP Petugas yang melakukan penelitian lapangan.
8. Diisi Jabatan Petugas yang melakukan penelitian lapangan.
9. Diisi Nama Kabupaten/Kota
10. Diisi Nomor Surat Tugas Penelitian/ Pemeriksaan Lapangan .
11. Diisi Tanggal Surat Tugas Penelitian/ Pemeriksaan Lapangan .
12. Diisi Tanggal dilaksanakannya Penelitian Lapangan .
13. Diisi Nama Wajib Pajak.
14. Diisi NPWP Wajib Pajak (jika ada).
15. Diisi Alamat Wajib Pajak.
16. Diisi nomor agenda masuk TPT/PTST.
17. Diisi NOP yang diteliti.
18. Diisi Alamat NOP yang diteliti.
19. Diisi Nama dan Tandatangani petugas yang melakukan penelitian lapangan.
20. Diisi NIP petugas yang melakukan penelitian lapangan.
21. Diisi Nama dan Tandatangani petugas yang melakukan penelitian lapangan.
22. Diisi NIP Petugas yang melakukan penelitian lapangan.
23. Diisi Nama Seksi.
24. Diisi Nama dan Tandatangani Kepala Seksi.
25. Diisi NIP Kepala Seksi.
26. Diisi Nama Kantor.
27. Diisi Nama dan Tandatangani Kepala Kantor.
28. Diisi NIP Kepala Kantor

BAGAN ALUR :

1. Tatacara Penelitian (Verifikasi) Lapangan Data Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
 Penyetoran dilakukan di Bendahara Dinas





Lampiran K

No.	NAMA / NIP	PANGKAT/GOL	JABATAN
1.	ADIETYA AGUNG N	Pengatur Muda Tk. I	Peneliti Lapangan
2.	FANDI AJI	Honoror	Peneliti Lapangan
3.	HARUM KINANTI	Honoror	Peneliti Lapangan

Untuk melakukan Pemeriksaan Lapangan dalam rangka Pemeriksaan BPHTB terhadap wajib Pajak :

Nama Wajib Pajak : Ali Mustofa
 NPWPD :
 Alamat Wajib Pajak : Jl. Jend. Sutoyo Gg. Mangunsari RT.01 Re.08 Kel. Rogotrunan
 NOP : 35.08.060.017.003-0042.0
 Alamat Tanah dan/atau Bangunan : Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotrunan Kec. Lumajang
 Tahun Pajak :
 Alasan Pemeriksaan : Verifikasi Lapangan atas data pengajuan BPHTB
 Tempat Pemeriksaan : Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotrunan Kec. Lumajang

Demikian untuk dilaksanakan dan kepada pihak terkait kami minta bantuan untuk kelancaran pelaksanaan tugas tersebut.

Lumajang, 18 Maret 2016

An. Kepala Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah
 Kepala Bidang Pengolahan Data dan Informasi Pajak


HARI SUSIATI, SH
 NIP. 19670923 199302 2 001

 PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH Jln. Alun - Alun Utara No. 7 Telp. (0334) 881622 LUMAJANG - 67313	
LEMBAR PENELITIAN (VERIFIKASI) LAPANGAN BPHTB Nomor : 800/180/427.36/2016-LV Tanggal 18 Maret 2016	
Yang bertanda tangan di bawah ini :	
1 Nama	: ADIETYA AGUNG N
NIP	: 19810115 201001 1 001
Jabatan	: Peneliti Lapangan
2 Nama	: FANDI AJI
NIP	: -
Jabatan	: Peneliti Lapangan
3 Nama	: HARUM KINANTI
NIP	: -
Jabatan	: Peneliti Lapangan
Berdasarkan Surat Tugas Kepala Dinas Pengelola Keuangan Daerah Nomor 180/III/10/2016 tanggal 18 Maret 2016 telah mengadakan Penelitian Lapangan SSPD/SPTPD pada tanggal 18 Maret 2016 atas SSPD/SPTPD yang disampaikan oleh Wajib Pajak :	
Nama	: Ali Mustofa
NPWP	: -
Alamat	: Jl. Jend.Sutoyo Gg. Mangunsari RT.01 Re.08 Kel. Rogotrunan
yang tercatat dalam agenda masuk TPT/PST *) Nomor : 102/III/0010/2016 terhadap tanah dan/atau bangunan	
NOP	: 35.08.060.017.003-0042.0
Alamat	: Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotrunan Kec. Lumajang
Berdasarkan penelitian lapangan tersebut diperoleh fakta (terlampir), sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian SSPD/SPTPD.	
Penelitian ini dilakukan dengan sebenar-benarnya, mengingat Sumpah Jabatan.	
1. Petugas Peneliti  <u>ADIETYA AGUNG N</u> NIP. 19810115 201001 1 001	
2. Petugas Peneliti  <u>FANDI AJI</u> NIP. -	
3. Petugas Peneliti  <u>HARUM KINANTI</u> NIP. -	
Mengetahui dan Mengesahkan, An. KEPALA DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH Kepala Bidang Pengolahan data dan Informasi	
 <u>HARI SUSIATI SH</u> Penata Tk. I	

	PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH Jln. Alun - Alun Utara No. 7 Telp. (0334) 881622 LUMAJANG - 67313
BERITA ACARA PEMERIKSAAN SEDERHANA KANTOR PEMERIKSAAN SEDERHANA LAPANGAN Nomor : 800/180/427.36/2016-LV	
Pada hari Jumat tanggal 18 Maret 2016, kami yang bertanda tangan dibawah ini :	
1. Nama : ADIETYA AGUNG N	Jabatan : Staf Bidang Pengolahan data dan Informasi Pajak
2. Nama : FANDI AJI	Jabatan : Staf Bidang Pengolahan data dan Informasi Pajak
3. Nama : HARUM KINANTI	Jabatan : Staf Bidang Pengolahan data dan Informasi Pajak
Selaku petugas yang ditunjuk / diperintahkan oleh Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian dengan Surat Perintah Pemeriksaan Kantor / lapangan Nomor : 180/III/10/2016 Tanggal 18 Maret 2016 Telah melakukan pemeriksaan sederhana kantor / lapangan terhadap objek pajak / kondisi wajib pajak :	
Nama	: Ali Mustofa
Alamat	: Jl. Jend.Sutoyo Gg. Mangunsari RT.01 Re.08 Kel. Rogotruran
Letak Objek Pajak	: Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotruran Kec. Lumajang
Nomor Objek Pajak	: 35.08.060.017.003-0042.0
Tahun	: 2015
Berdasarkan pemeriksaan sederhana kantor / pemeriksaan sederhana lapangan diperoleh fakta (terlampir) sebagai bahan pertimbangan penentuan NPOP BPHTB	
Mengetahui, Kepala Bidang Pengolahan Data dan Informasi Pajak	Lumajang, 18 Maret 2016 Petugas
 HARI SUSIATI .SH NIP. 19670923 199302 2 001	 ADIETYA AGUNG N NIP. 19810115 201001 1 001



**PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH**

Jln. Alun - Alun Utara No. 7 Telp. (0334) 881622

L U M A J A N G - 67316

FORMULIR PERHITUNGAN BPHTB

No	Uraian yang diperiksa	Data menurut			Selisih	
		SPPT	Wajib Pajak	Pemeriksa	(5)-(4)	(5)-(3)
	2	3	4	5	6	7
1	NOP	√	√	√		
2	NJOP Bumi	Rp 103.000	Rp 111.424	Rp 450.000	Rp 338.576	Rp 347.000
3	NJOP Bangunan/ m2	Rp 310.000	Rp 335.353	Rp 310.000	Rp (25.353)	Rp -
4	Luas Bumi	382	388	388	Rp -	Rp 6
5	Luas Bangunan	50	50	50	Rp -	Rp 2
6	NJOP Bumi/ m2					
7	NJOP Bangunan/ m2					
8	NJOP Bumi dan Bangunan/ m2					
9	Jenis Perolehan Hak atas tanah dan bangunan	jual beli	jual beli	jual beli	jual beli	jual beli
10	Harga transaksi/ Harga lelang/ Nilai Pasar *)	Rp 54.846.000	Rp 60.000.000	Rp 190.100.000	Rp 130.100.000	Rp 135.254.000
11	Nomor sertifikat/SKPH/ Dokumen Perolehan Hak Lainnya	AJB Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotrunan Kec. Lumajang	AJB Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotrunan Kec. Lumajang	AJB Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotrunan Kec. Lumajang	AJB Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotrunan Kec. Lumajang	AJB Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotrunan Kec. Lumajang
12	Saat Terutang BPHTB					
13	Penghitungan					
a	NPOP	Rp 54.846.000	Rp 60.000.000	Rp 190.100.000	Rp 130.100.000	Rp 135.254.000
b	NPOPTKP	Rp 60.000.000	Rp 60.000.000	Rp 60.000.000	Rp -	Rp -
c	NPOPKP	Rp -	Rp -	Rp 130.100.000	Rp 130.100.000	Rp 130.100.000
d	Tarif	5%	5%	5%	5%	5%
e	BPHTB yang terutang	Rp -	Rp -	Rp 6.505.000	Rp 6.505.000	Rp 6.505.000
f	Prosentase Pengurangan					
g	BPHTB Yang Harus Dibayar	Rp -	Rp -	Rp 6.505.000	Rp 6.505.000	Rp 6.505.000
h	BPHTB yang disetor (Rp)	-	-	-	-	-
i	BPHTB yang kurang/lebih dibayar (Rp) (h - i)	-	-	-	-	-
j	Sanksi :					
	Pasal 113 ayat(2) Perda No. 8 Tahun 2010					
	Pasal 112 ayat (2) Perda No. 8 Tahun 2010					
	Bunga Pasal 112 ayat (3) Perda No. 8 Tahun 2010					
	BPHTB yang direstitusi					
	BPHTB Yang masih/(lebih) harus dibayar					

Catatan :

*) Coret yang tidak perlu

Lumajang, 18 Maret 2016

1 Ketua Tim

ABDIYAYA AGUNG N
NIP. 1981015 201001 1 001

2 Anggota Tim

FANDIAJI
NIP. -

3 Anggota Tim

HARUM KINANTI
NIP. -



**PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH**

Jln. Alun - Alun Utara No. 7 Telp. (0334) 881622
LUMAJANG - 67313

**Laporan Hasil Penelitian (Verifikasi) Lapangan
Nomor : 800/180/427.36/2016-LV
Tanggal 18 Maret 2016**

No.	URAIAN
1	<p>Tujuan Penelitian Lapangan SPTPD :</p> <ul style="list-style-type: none"> a Verifikasi keberadaan objek pajak dilapangan b Untuk mengetahui nilai transaksi sewajarnya berdasarkan kondisi fisik objek pajak c Supaya dapat dilakukan penyesuaian antara pengajuan dengan fisik lapangan
2	<p>Hasil Penelitian :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Obyek verlap BPHTB atas nama Ali Mustofa Data pada SPPT : NOP. 35.08.060.017.003-0042.0 atas nama P. Tomo Luas Tanah 382 m² Luas Bangunan 50 m² Letak Objek : Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotruman Kec. Lumajang b. Tim mendapatkan informasi dari Bpk. Nn selaku pemilik warung di sebelah objek yang menerangkan bahwa objek terjual dengan harga Rp 250.000.000,-. c. Tim merujuk data harga wajar bulan Agustus 2015 A.n. Dwi Setyowati, S.Si NOP. .002-0261.0. Objek pembandingan merupakan rumah dengan luas bumi 270 m² dengan harga wajar 111.375.000,- atau Rp 412.500,- per m². Objek pembandingan diajukan sebagai tanah kosong. Kondisi bangunan objek pembandingan sederhana namun sedikit lebih baik dari objek pemeriksaan. Objek pembandingan terletak di tepi jalan Citarum. d. Kondisi lapangan: objek merupakan rumah dengan kondisi bangunan kurang baik namun bentuk tanah persegi. Objek terletak di tepi jalan lingkungan. Akses menuju objek mudah. e. Lokasi berdasarkan peta Blok PBB dan arahan warga.
3	<p>Kesimpulan / Saran :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Berdasarkan data dan informasi di atas serta hasil survey kondisi lapangan, maka tim menyimpulkan bahwa harga wajar objek adalah Rp 190.100.000,-.

1 Petugas Peneliti

ADITYA AGUNG N
 NIP. 19810115 201001 1 001

2 Petugas Peneliti

FANDIAJI
 NIP. -

3 Petugas Peneliti

HARUM KINANTI
 NIP. -



PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH

Jln. Alun - Alun Utara No. 7 Telp. (0334) 881622
LUMAJANG - 67313

HASIL VERIFIKASI LAPANGAN OBYEK PAJAK BPHTB

Nomor Pelayanan : 102/III/ 0010/ 2016
Nama Wajib Pajak : Ali Mustofa
Alamat Wajib Pajak : Jl. Jend.Sutoyo Gg. Mangunsari RT.01 Re.08 Kel. Rogotruman
NOP : 35.08.060.017.003-0042.0
Alamat Tanah dan/atau Bangunan : Jl. Serayu RT.00 RW.10 Kel. Rogotruman Kec. Lumajang

Berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan, perkiraan harga wajar dari obyek pajak tersebut di atas adalah Rp 190.100.000,-.

Diterima Oleh : WINDY

21 Maret 2016

Tanggal : 28-3-2016

An. Kepala Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah
Kepala Bidang Pengkajian, Asesmen, dan Informasi Pajak

Paraf Penerima :



NIP. 19670923 199302 2 001

Lampiran foto BPHTB

Ali Mustofa - Rogotrunan – Lumajang



Lampiran L

PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Jl. Arah-Arah Utara No. 7 Telp. (0334) 221622
LUMAJANG 67316

BUKTI PENERIMAAN SURAT

No. Surat: 2016 0010 / III / 102
Bulan: 01
Tahun: 17
Jan | Feb | Mar | Apr | May | Jun | Jul | Agt | Sep | Okt | Nov | Des | 2016

Tempat: Lumajang
Nama Menerima: Kepala Kantor
Alamat Kantor: Jl. Arah-Arah Utara Mangrove Riuk Eka 08 Reg. Turen, Lumajang
Kode Pos: 67316
Tempat: Lumajang

Revisi: 0
No. Telp: (0334) 221622 / 221623

REKOMENDASI VERLAP

Salinan:
Lembar Asli: 1
Salinan 1: 1
Salinan 2: 1

PROSES SELESAI

Nomor Pelayanan: 082 334 845 640

181 / 10 / III / 2016



**PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Jl. Alun Alun Utara No. 7 Telp. (0334) 881662
LUMAJANG - 67316**

LEMBAR PENGAWASAN ARUS DOKUMEN

NOP/NPWPD : 35.08.060.017.003-0042.0
 Nomor : **2016** **0010** / **III** / **102** Alamat OP : Rogotrunan - Lumajang
 Tanggal : 17

Jan	Feb	Mar	Apr	May	Juni
Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Des

 : 2016
 Nama : Ali Mustofa
 Alamat : Jl. Jend Sutoyo Gg Mangunsari Rt 01 Rw 08 Rogotrunan - Lumajang
 Jenis pajak : BPHTB - 01
 Tanggal Masuk : 17

Jan	Feb	Mar	Apr	May	June
Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des

 Penerima : **Silvana**
 Tanggal Selesai : 2016

TEMPAT PELAYANAN	
Uraian	Prf/Tgl.
Sudah diterima	1 Petugas
:	2 Petugas
	17 Maret 2016

REKOMENDASI VERLAP	
Uraian	Persetujuan
Diteruskan ke :	
1 Petugas Peneliti
2 Diterima Petugas
3 Selesai Diproses

FUNGSI TERKAIT	
Uraian	Prf/Tgl.
Diteruskan ke :	
1 Petugas Peneliti	Widha Kristanti
2 Diterima Petugas
3 Selesai Diproses	17 Maret 2016
Diteruskan ke :	
1 Petugas Peneliti
2 Petugas Peneliti
3 Selesai Diproses

FUNGSI VERIFIKASI LAPANGAN	
Uraian	
Diteruskan ke :	
1 Petugas Peneliti
2 Diterima Petugas
3 Selesai Diproses

REKOMENDASI VERLAP

PROSES SELESAI

335

PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH
 Jl. Alim-alim Utara No. 7 Lumajang Telp. (0334) 881622

SPPT PBB
 BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG AKUN: 411312
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2016 PERKOTAAN

NOP: 35.08.060.017.003-0042.0 #11702160321594PA0265501/01#

LETAK OBJEK PAJAK		NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK		
JL SERAYU RT. 000 RW. 10 ROGDTRUNAN LUMAJANG		P. T O M O JL. SERAYU RT. 000 RW. 10 ROGDTRUNAN LUMAJANG NPWP+ - 000		

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	382	079	103.000	39.346.000
BANGUNAN	50	029	310.000	15.500.000

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB = 54.846.000
 NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) = 10.000.000
 NJOP untuk penghitungan PBB = 44.846.000
 PBB yang Terhutang = 0.100 x 44.846.000 = 44.846

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) 44.846
EMPAT PULUH EMPAT RIBU DELAPAN RATUS EMPAT PULUH ENAM RUPIAH

TGL JATUH TEMPO: 31 AGU 2016
 TEMPAT PEMBAYARAN: **BANK JATIM CAB. LUMAJANG**

KEPALA DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH
KABUPATEN LUMAJANG
 Drs. GANAS SUDARMANTO
 NIP. 195512171990031007

SUMBER SELURUH PAJAK DAERAH (SSPD)
 PAJAK BUMI & BANGUNAN

1. NAMA PEMBAYARAN : 009 - DAERAH LUMAJANG
 2. TAHUN PEMBAYARAN : 2016
 3. KODE DAERAH PAJAK : 35.08.060.017.003-0042.0
 4. NAMA WILAYAH PAJAK : M. T. O. M. O.
 5. JENIS DAERAH PAJAK :
 6. LURAHAN : ROGDTRUNAN
 7. KAWASAN : LUMAJANG
 8. KABUPATEN/KOTA : LUMAJANG
 9. JENIS : LUMAJANG
 10. RUPIAH TERTAHAN : IDR 44.846
 11. RUPIAH BENDA : IDR 0
 12. TOTAL TERTAHAN : IDR 44.846
 13. KODE REP PBB : 3208
 14. KODE PENGESAHAN DARI DPRK : 0016154002590516
 15. REFERENSI BANK : 111 2016
 16. TANGGAL PEMBAYARAN : 16/05/2016
 17. LAIN PEMBAYARAN : 3.355.11

TELAH DICERMA
 TUNJUK
11 MAR 2016
 DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH

PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG
 SEKSI DAFTAR DAN PEMBAYARAN YANG SAH

Lampiran M

**KEPUTUSAN BUPATI LUMAJANG TENTANG KLASIFIKASI DAN
PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK
SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m ²)
001	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
002	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
003	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
004	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
005	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
006	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
007	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
008	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
009	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
010	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
011	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
012	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
013	> 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
014	> 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
015	> 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
016	> 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
017	> 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00

018	> 34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
019	> 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
020	> 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
021	> 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
022	> 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
023	> 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
024	> 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
025	> 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
026	> 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
027	> 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
028	> 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
029	> 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
030	> 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
031	> 16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
032	> 15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00
033	> 14.590.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
034	> 13.600.000,00 s/d 14.590.000,00	14.095.000,00
035	> 12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
036	> 11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
037	> 10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00
038	> 10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
039	> 9.250.000,00s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
040	> 8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
041	> 7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00

042	> 7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
043	> 6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
044	> 5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
045	> 5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
046	> 4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
047	> 4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
048	> 3.940.000,00 s/d 4.370.000,00	4.155.000,00
049	> 3.550.000,00 s/d 3.940.000,00	3.745.000,00
050	> 3.200.000,00 s/d 3.550.000,00	3.375.000,00
051	> 3.000.000,00 s/d 3.200.000,00	3.100.000,00
052	> 2.850.000,00s/d 3.000.000,00	2.925.000,00
053	> 2.708.000,00 s/d 2.850.000,00	2.779.000,00
054	> 2.573.000,00 s/d 2.708.000,00	2.640.000,00
055	> 2.444.000,00 s/d 2.573.000,00	2.508.000,00
056	> 2.261.000,00 s/d 2.444.000,00	2.352.000,00
057	> 2.091.000,00 s/d 2.261.000,00	2.176.000,00
058	> 1.934.000,00 s/d 2.091.000,00	2.013.000,00
059	> 1.789.000,00 s/d 1.934.000,00	1.862.000,00
060	> 1.655.000,00 s/d 1.789.000,00	1.722.000,00
061	> 1.490.000,00 s/d 1.655.000,00	1.573.000,00
062	> 1.341.000,00 s/d 1.490.000,00	1.416.000,00
063	> 1.207.000,00 s/d 1.341.000,00	1.274.000,00
064	> 1.086.000,00 s/d 1.207.000,00	1.147.000,00
065	> 977.000,00 s/d 1.086.000,00	1.032.000,00

066	> 855.000,00 s/d 977.000,00	916.000,00
067	> 748.000,00 s/d 855.000,00	802.000,00
068	> 655.000,00 s/d 748.000,00	702.000,00
069	> 573.000,00 s/d 655.000,00	614.000,00
070	> 501.000,00 s/d 573.000,00	537.000,00
071	> 426.000,00 s/d 501.000,00	464.000,00
072	> 362.000,00 s/d 426.000,00	394.000,00
073	> 308.000,00 s/d 362.000,00	335.000,00
074	> 262.000,00 s/d 308.000,00	285.000,00
075	> 223.000,00 s/d 262.000,00	243.000,00
076	> 178.000,00 s/d 223.000,00	200.000,00
077	> 142.000,00 s/d 178.000,00	160.000,00
078	> 114.000,00 s/d 142.000,00	128.000,00
079	> 91.000,00 s/d 114.000,00	103.000,00
080	> 73.000,00 s/d 91.000,00	82.000,00
081	> 55.000,00 s/d 73.000,00	64.000,00
082	> 41.000,00 s/d 55.000,00	48.000,00
083	> 31.000,00 s/d 41.000,00	36.000,00
084	> 23.000,00 s/d 31.000,00	27.000,00
085	> 17.000,00 s/d 23.000,00	20.000,00
086	> 12.000,00 s/d 17.000,00	14.000,00
087	> 8.400,00 s/d 12.000,00	10.000,00
088	> 5.900,00 s/d 8.400,00	7.150,00
089	> 4.100,00 s/d 5.900,00	5.000,00

090	> 2.900,00 s/d 4.100,00	3.500,00
091	> 2.000,00 s/d 2.900,00	2.450,00
092	> 1.400,00 s/d 2.000,00	1.700,00
093	> 1.050,00 s/d 1.400,00	1.200,00
094	> 760,00 s/d 1.050,00	910,00
095	> 550,00 s/d 760,00	660,00
096	> 410,00 s/d 550,00	480,00
097	> 310,00 s/d 410,00	350,00
098	> 240,00 s/d 310,00	270,00
099	>170,00 s/d 240,00	200,00
100	≤ 170,00	140,00

B.KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m ²)
001	> 14.700.000,00 s/d 15.800.000,00	15.250.000,00
002	> 13.600.000,00 s/d 14.700.000,00	14.150.000,00
003	> 12.550.000,00 s/d 13.600.000,00	13.075.000,00
004	> 11.550.000,00 s/d 12.550.000,00	12.050.000,00
005	> 10.600.000,00 s/d 11.550.000,00	11.075.000,00
006	> 9.700.000,00 s/d 10.600.000,00	10.150.000,00
007	> 8.850.000,00 s/d 9.700.000,00	9.275.000,00

008	> 8.050.000,00 s/d 8.850.000,00	8.450.000,00
009	> 7.300.000,00 s/d 8.050.000,00	7.675.000,00
010	> 6.600.000,00 s/d 7.300.000,00	6.950.000,00
011	> 5.850.000,00 s/d 6.600.000,00	6.225.000,00
012	> 5.150.000,00 s/d 5.850.000,00	5.500.000,00
013	> 4.500.000,00 s/d 5.150.000,00	4.825.000,00
014	> 3.900.000,00 s/d 4.500.000,00	4.200.000,00
015	> 3.350.000,00 s/d 3.900.000,00	3.625.000,00
016	> 2.850.000,00 s/d 3.350.000,00	3.100.000,00
017	> 2.400.000,00 s/d 2.850.000,00	2.625.000,00
018	> 2.000.000,00 s/d 2.400.000,00	2.200.000,00
019	> 1.666.000,00 s/d 2.000.000,00	1.833.000,00
020	> 1.366.000,00 s/d 1.666.000,00	1.516.000,00
021	> 1.034.000,00 s/d 1.366.000,00	1.200.000,00
022	> 902.000,00 s/d 1.034.000,00	968.000,00
023	> 744.000,00 s/d 902.000,00	823.000,00
024	> 656.000,00 s/d 744.000,00	700.000,00
025	> 534.000,00 s/d 656.000,00	595.000,00
026	> 476.000,00 s/d 534.000,00	505.000,00
027	> 382.000,00 s/d 476.000,00	429.000,00
028	> 348.000,00 s/d 382.000,00	365.000,00
029	> 272.000,00 s/d 348.000,00	310.000,00
030	> 256.000,00 s/d 272.000,00	264.000,00
031	> 194.000,00 s/d 256.000,00	225.000,00

032	> 188.000,00 s/d 194.000,00	191.000,00
033	> 136.000,00 s/d 188.000,00	162.000,00
034	> 128.000,00 s/d 136.000,00	132.000,00
035	> 104.000,00 s/d 128.000,00	116.000,00
036	> 92.000,00 s/d 104.000,00	98.000,00
037	> 74.000,00 s/d 92.000,00	83.000,00
038	> 68.000,00 s/d 74.000,00	71.000,00
039	> 52.000,00 s/d 68.000,00	60.000,00
040	\leq 52.000,00	50.000,00

Lampiran N

BUKTI SETORAN **bankjatim**

Cabang : LUMAJANG Tanggal : 30 Maret 2016

Jenis Rekening : Simpeda Siklus Tabungan Haji Tabunganku Lainnya.....

Nomor Rekening / Customer : 0091000755 Mata Uang : Rupiah Valas (.....)

Nama Pemilik Rekening : PEMDA TK II LUMAJANG

Berita / Keterangan : BPHB - AB. ALI MUSTOFA

WINDY

Nama Penytor :
Alamat Penytor :
Telp.

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

Tunai / No. Warkat	Jumlah Valas	Kurs	Jumlah Rupiah
TOTAL			Rp. 6.505.000

Di isi Oleh Bank : Biaya Komisi Jumlah yang dikredit

TERBILANG : **30 MAR 2016** PENYTOR
WINDY

LIMA RATUS LIMA RIBU RUPIAH

KETENTUAN

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

 PEMERINTAH KABUPATEN LUMAJANG DINAS PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH Jl. Alun - Alun Utara No. 07 Telp. (0334) 881622 - 888408 LUMAJANG - 67316		SURAT SETORAN PAJAK DAERAH (SSPD)	
		NOMOR	: B4006
		TAHUN	: 2016
		BULAN	: MARET
NAMA WAJIB PAJAK : ALI MUSTOFA ALAMAT : JL. JENDERAL SUTOYO RT 01 RW 08 ROGOTRUNAN - LUMAJANG NO. KTP/NIK : 3508100503830007 Menyetorkan berdasarkan : Surat Ketetapan Setoran Bulanan No. : atau :			
NO	KODE REKENING	RINCIAN	JUMLAH Rp
1	411.013.01	BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN JENIS PEROLEHAN : JUAL BELL N O P : 35 08 060.017 003-0042 0 ALAMAT NDR : JL. SERAYU Rt/Rw . 00/10 Desa/Kel ROGOTRUNAN Kecamatan : LUMAJANG	6,505,000
JUMLAH Rp.			6,505,000
Dengan Huruf : Enam Juta Lima Ratus Lima Ribu Rupiah			
Diterima oleh : Bendahara / Bank		Lumajang, 2016 Penyetor 	
		Tanggal :	

Lembar 1 : untuk Wajib Pajak
 2 : untuk DPKAD
 3 : Arsip

Operator : WINDELA