



**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
DI KABUPATEN LUMAJANG**

*(Review Of Acquisition Fees Of Land And Building Rights
In Lumajang Regency)*

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

oleh
SILVANA DWI SANTI
NIM 090903101013

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2012**



**TINJAUAN PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
DI KABUPATEN LUMAJANG**

*(Review Of Acquisition Fees Of Land And Building Rights
In Lumajang Regency)*

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 Politik
Universitas Jember

oleh

SILVANA DWI SANTI

NIM 090903101013

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2012**

PERSEMBAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua saya Ayahanda Boyono dan Ibunda Suminten saya ucapkan terima kasih yang sangat besar. Beliau selalu memberikan doa sehingga saya dapat menyelesaikan laporan ini. Mereka pula saya dapat menikmati pendidikan yang sangat istimewa ini;
2. Kakakku tercinta Intan Darmawati dan Ahmad Bisri Susanto yang selalu memberikan semangat dan dukungan;
3. Keponakanku tercinta Rahma Faulana yang selalu menghibur saya;
4. Guru – guru saya sejak sekolah dasar sampai dengan perguruan tinggi;
5. Almamater Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Jember.

MOTO

“Tax without representation is robbery”
Pajak tanpa persetujuan rakyat adalah perampokan *)

*) Slogan pajak yang digunakan di Amerika Serikat pada tahun 1750

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

nama : Silvana Dwi Santi

NIM : 090903101010

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Tinjauan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Lumajang” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, 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 manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 02 Mei 2012

Yang menyatakan,

Silvana Dwi Santi

NIM 090903101013

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

PERSETUJUAN

Telah disetujui Laporan Praktek Kerja Nyata (PKN) Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Jember:

Nama : Silvana Dwi Santi
NIM : 090903101013
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan
Judul :

Tinjauan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Lumajang

Jember, 02 Mei 2012

Menyetujui,
Dosen Pembimbing

Drs. H. Sugeng Iswono, M.A

NIP 19540202198403100

PENGESAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata berjudul "Tinjauan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Lumajang" telah di uji dan disahkan pada:

hari, tanggal : Selasa, 15 Mei 2012

tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Tim penguji

Ketua

Rachmat Hidayat, S.Sos, MPA

NIP 198103222005011001

Sekretaris

Anggota

Drs. Sugeng Iswono, MA

NIP 195402021984031004

Ika Sisbintari, S.Sos, M.AB

NIP 197402072005012001

Mengesahkan

Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan ilmu Politik

Universitas jember

Prof. Dr. Hary Yuswadi, M.A

NIP 195207271981031003

RINGKASAN

Tinjauan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lumajang; Silvana Dwi Santi; 090903101013; 2012; 65 halaman; Program Studi DIII Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Sosial Universitas Jember.

Praktek Kerja Nyata (PKN) ini dilaksanakan pada Dinas pengelola Keuangan Daerah (DPKD) Kabupaten Lumajanh mulai tanggal 1 Maret 2012 sampai dengan 31 Maret 2012, dengan kegiatan membantu pelaksanaan administrasi perpajakan di Bidang Pendapatn Dinas pengelola Keuangan Daerah (DPKD) Kabupaten Lumajang. Tujuan Praktek Kerja Nyata (PKN) adalah untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lumajang. Data-data dalam laporan Praktek kerja Nyata (PKN) menggunakan metode observasi, wawancara, studi pustaka, dan dokumentasi dengan sampel dokumen berupa transaksi periode bulan September 2012 dan data realisasi anggaran pendapatan daerah tahun 2011.

Dari hasil Praktek Kerja Nyata (PKN) di Dinas Pengelola Keuangan Daerah (DPKD) Kabupaten Lumajang dapat disimpulkan bahwa Tinjauan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem self assessment yaitu wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada wajib pajak. Pelaksanaan pemungutan BPHTB terdiri dari tahapan-tahapan diantaranya : (1) proses pemindahan akta tanah dan bangunan (saat terutangnya pajak), (2) proses perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terutang dikenakan atas dasar Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikalikan dengan tarif yang telah ditentukan berdasarkan perda Kabupaten Lumajang Nomor 4 tahun 2011 yaitu sebesar 10%, dan (3) proses pembayaran dan pelaporan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dilakukan di Bank Persepsi yaitu Bank Jatim dan langsung di Bendahara Dinas Pengelola Keuangan Daerah (DPKD). Pelaksanaan pemungutan

BPHTB dilaksanakan sesuai 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 untuk menghindari pajak dari masyarakat dan Belum adanya juru nilai tanah untuk mengidentifikasi nilai perolehan objek pajak yang akan menjadi objek transaksi.

(Dilaksanakan dengan surat tugas No. 547/UN25.1.2.PS8/2012 Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik)

KATA PENGANTAR

Dengan panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa memberikan berkah, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan hasil Praktek Kerja Nyata yang berjudul Tinjauan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bnagunan (BPHTB) Di Kabupaten Lumajang. Laporan ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Program Studi D III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas akhir ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof.Dr. Hari Yuswadi, MA , selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.
2. Dr. Sasongko, M.Si, selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember
3. Drs. Sugeng Iswono, MA, selaku Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember serta menjadi Dosen Pembimbing Laporan yang telah membantu memberikan saran dan petunjuk yang berguna untuk penulisan Laporan Praktek Kerja Nyata (PKN) ini.
4. Drs. Supranoto, M.Si, selaku Dosen pembimbing Akademik yang telah memberikan saran dan petunjuk selama masa perkuliahan.
5. Rachmania, SH.MM, selaku Kepala Dinas Pengelola Keuangan Daerah (DPKD) Kabupaten Lumajang yang berkenan memberikan ijin kepada penulis untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata (PKN).
6. Dra. Hertutik, MM, selaku Kapala Bidang Pendapatan Dinas Pengelola Keuangan Daerah (DPKD) Kabupaten Lumajang yang berkenan memberikan informasi dan data-data sebagai penunjang penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata (PKN).

7. Seluruh karyawan – karyawan Dinas Pengelola Keuangan Daerah (DPKD) Kabupaten Lumajang, terima kasih atas informasinya selama melaksanakan Praktek Kerja Nyata.
8. Sahabatku Eka Mia Wahyuningtyas ”uxil” terima kasih telah menjadi teman curhat, sharing, memberi nasihat yang luar biasa, ;
9. Teman-tamanku ”Gank In Tax” (Ahmad Wildan, Andika Permana, Faris Rizky, Pribananta Inggar, Selvi Tri W, Windha Kristanti) terima kasih sudah menjadi teman, sahabat, keluarga serta motivasi buat saya untuk jadi lebih baik.
10. Kakak-kakakku di Kosan ”Janempi” mbak Niken, mbak shanti, mbak Rosi, mbak desi, mbak Diyas, mbak sinta, mbak riska terima kasih atas semangat dan nasehatnya, serta hari-hari yang menyenangkan.
11. Temen-temenku di Kosan ”Detarkos”, Della, Vina, Vira, Didin, Rosi, Ari, Mbak Vina, Mbak Yanti terima kasih sudah menjadi teman baruku dan menerimaku dengan baik dikosan.
12. Teman – temanku seangkatan DIII Perpajakan angkatan tahun 2009, terima kasih atas canda tawa kalian selama di kampus.

Penulis juga menerima kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan Laporan Praktek Kerja Nyata ini. Akhirnya penulis berharap, semoga Laporan Praktek Kerja Nyata ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Jember, Mei 2012

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 GAMBAR | xv |
| DAFTAR TABEL | xvi |
| DARTAR LAMPIRAN | xvii |
| BAB 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata | 4 |
| 1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata | 4 |
| 1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata | 4 |
| BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA | 5 |
| 2.1 Tinjauan Umum Tentang Pajak | 5 |
| 2.1.1 Pengertian Pajak | 5 |
| 2.1.2 Fungsi Pajak | 6 |
| 2.1.3 Asas Pemungutan Pajak | 7 |
| 2.1.4 Pembagian Pajak Menurut Golongan, Sifat, dan Pemungutannya | 7 |
| 2.1.5 Sistem Pemungutan Pajak | 9 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.6 Syarat Pemungutan Pajak | 10 |
| 2.1.7 Tata Cara Pemungutan Pajak | 11 |
| 2.1.8 Timbul dan Hapusnya Utang Pajak | 12 |
| 2.1.7 Pajak Daerah | 12 |
| a. Definisi Pajak Daerah | 12 |
| b. Dasar Hukum | 13 |
| c. Wajib, Subjek, dan Objek Pajak Daerah | 13 |
| d. Jenis dan Objek Pajak Daerah | 14 |
| e. Tarif Pajak Daerah | 14 |
| 2.2 Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan | |
| Bangunan | 16 |
| 2.2.1 Pengertian BPHTB | 16 |
| 2.2.2 Dasar Hukum BPHTB | 16 |
| 2.2.3 Objek Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan | |
| Bangunan | 17 |
| 2.2.4 Subjek Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan | |
| Bangunan | 18 |
| 2.2.5 Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB | 19 |
| 2.2.6 Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak | |
| Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dan Tarif Pajak | 19 |
| 2.2.7 Pengenaan Pajak BPHTB | 21 |
| 2.1.8 Saat Terutangnya Pajak | 21 |
| 2.3 Akuntansi Pajak | 22 |
| 2.3.1 Pengertian Akuntansi Pajak | 22 |
| 2.3.2 Prinsip Akuntansi Pajak | 23 |
| 2.3.3 Fungsi Akuntansi Pajak | 24 |
| 2.3.4 Sistem Akuntansi Pajak | 25 |
| BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI | 27 |
| 3.1 Gambaran Umum Instansi | 27 |
| 3.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Lumajang | 27 |

| | |
|--|-----------|
| a. Letak Geografis | 27 |
| b. Luas Wilayah | 27 |
| c. Penduduk | 28 |
| d. Dinas | 29 |
| 3.1.2 Gambaran Umum Dinas Pengelola Keuangan Daerah | 30 |
| a. Sejarah Dinas Pengelola Keuangan Daerah | 30 |
| b. Visi dan Misi Dinas Pengelola Keuangan Daerah | 30 |
| 3.2 Struktur Organisasi | 31 |
| 3.3 Tugas dan Fungsi Organisasi | 34 |
| BAB 4. HASIL PRAKTEK KERJA NYATA | 40 |
| 4.1 Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata | 40 |
| 4.2 Tempat dan Jangka Waktu Pelaksanaan Praktek kerja Nyata (PKN) | 41 |
| 4.2.1 Tempat Pelaksanaan PKN | 41 |
| 4.2.2 Jangka Waktu PKN | 41 |
| 4.3 Kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) | 42 |
| 4.4 Hasil Praktek Kerja Nyata (PKN) | 46 |
| 4.4.1 Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lumajang | 46 |
| a. Proses Pemindahan Akta Tanah dan Bangunan (Saat Terutang Pajak) | 47 |
| b. Proses Penghitungan Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan | 49 |
| c. Proses Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) | 52 |
| 4.4.2 Penilaian terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Kinerja Pegawai pada Dinas Pengelola Keuangan Daerah (DPKD) Kabupaten Lumajang | 55 |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| BAB 5. PENUTUP | 57 |
| 5.1 Kesimpulan | 57 |
| 5.2 Saran | 58 |
| DAFTAR PUSTAKA | 59 |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|---|---------|
| Gambar 3.1 Struktur Organisasi Dinas Pengelola Keuangan Daerah | 33 |
| Gambar 3.2 Struktur Organisasi UPTD Dinas Pengelola Keuangan Daerah | 34 |
| Gambar 4.1 Mekanisme Peminjaman Akta Tanah dan Bangunan | 47 |
| Gambar 4.2 Mekanisme Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan | 53 |

DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|--|---------|
| Tabel 1.1 Penerimaan Pendapatan Asli (PAD) Kabupaten Lumajang Tahun 2011 | 3 |
| Tabel 3.1 Luas wilayah Kabupaten Lumajang se-Kecamatan | 28 |
| Tabel 4.1 Jadwal pelaksanaan Praktek Kerja Nyata (PKN) | 42 |
| Tabel 4.2 Kegiatan Praktek Kerja Nyata | 42 |
| Tabel 4.3 Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Lumajang | 55 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | Halaman |
|--|---------|
| A. Surat Permohonan Magang | 61 |
| B. Surat Persetujuan Magang | 62 |
| C. Surat Tugas Magang | 63 |
| D. Daftar Absensi Magang | 64 |
| E. Surat Keterangan Magang | 65 |
| F. Daftar Nilai Hasil PKN dari DPKD | 66 |
| G. Surat Tugas Bimbingan | 67 |
| H. Daftar Kegiatan Konsultasi | 68 |
| I. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2011 | 69 |
| J. Tata Cara Pembayaran Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pembayaran Melalui Bendahara Penerimaan Dinas | 117 |
| K. Tata Cara Pembayaran Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pembayaran Melalui Bank | 118 |
| L. Realisasi Pajak Daerah Tahun 2011 | 119 |
| M. Rekapitulasi BPHTB Per Kecamatan Tahun 2011 | 121 |
| N. Rekapitulasi BPHTB Per Notaris & Kantor Lelang tahun 2011 | 122 |
| O. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB Transaksi 1 | 123 |
| P. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB | 124 |
| Q. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB | 125 |
| R. Tanda Bukti Pembayaran Dinas Pengelola Keuangan Daerah | 126 |
| S. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB Transaksi 2 | 127 |
| T. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dan Bukti Transfer Pembayaran BPHTB dari Bank Jatim | 128 |