

**IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM  
TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB DI KABUPATEN MAGELANG  
(TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERATURAN DAERAH KABUPATEN  
MAGELANG NO. 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) Pada Fakultas Hukum

Universita Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh :

**AISYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM**

No.Mahasiswa : 13410185

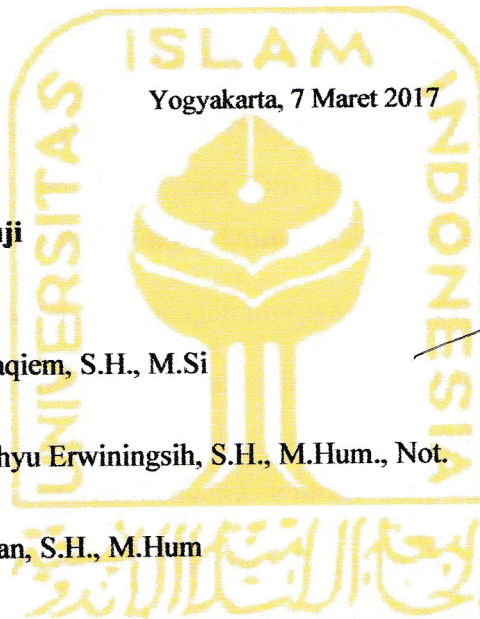
**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2016**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM  
TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB DI KABUPATEN MAGELANG  
(TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERATURAN DAERAH KABUPATEN  
MAGELANG NO. 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran  
Pada Tanggal 7 Maret 2017 dan Dinyatakan LULUS



**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

1. Ketua : Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si
2. Anggota : Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., Not.
3. Anggota : Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

**Mengetahui:**

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,



**Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum**

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR**  
**MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AISYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM

No. Mahasiswa : 13.410.185

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul :

**IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB DI KABUPATEN MAGELANG (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NO. 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH).**

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan akademik dan pengembangannya, saya memberikan wewenang kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan Pusat UII untuk mempergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi administratif maupun sanksi pidana jika saya terbukti melakukan pelanggaran dan atas pernyataan tersebut, saya juga akan bersikap kooperatif apabila pelanggaran itu terjadi dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta melakukan penandatanganan berita acara tentang hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar tanpa ada tekanan dari pihak manapun.

Yogyakarta,

Yang membuat pernyataan



**AISYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM**

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : AISYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM
2. Tempat Lahir : MAGELANG
3. Tanggal Lahir : 10 NOVEMBER 1994
4. Jenis Kelamin : PEREMPUAN
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : JALAN GOLO GANG GOLO INDAH II NO 999  
UMBULHARJO YOGYAKARTA
7. Alamat Asal : SECANG, MAGELANG, JAWA TENGAH
8. Identitas Orang Tua/Wali
  - a. Nama Ayah : H.M. PURWANTO, S.H.,M.H.  
Pekerjaan Ayah : POLRI
  - b. Nama Ibu : Hj. EVY SISWI HUSNIWATI, S.H.,M.H.  
Pekerjaan Ibu : PNS  
Alamat Orang Tua : SECANG, MAGELANG, JAWA TENGAH
9. Riwayat Pendidikan :
  - a. SD : SD N 1 Secang, Magelang, Jawa Tengah
  1. SLTP : Junior High School of Assalaam Islamic Boarding School, Surakarta, Jawa Tengah
  - b. SLTA : Senior High School of Assalaam Islamic Boarding School, Surakarta, Jawa Tengah
10. Organisasi :
  - a. UKM Musik TM 158 sebagai pengurus (periode 2014-2015)
  - b. Lembaga Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum UII sebagai Staff Minat dan Bakat Mahasiswa ( periode 2014-2015)
  - c. Forum Kajian dan Penulisan Hukum Sebagai Staff Jaringan Informasi (periode 2015-2016)
  - d. *Center for Local Law Development Studies* (Pusat Studi Hukum Lokal) sebagai Volunteer (periode 2013-2016)  
Yogyakarta

Yang Bersangkutan,

(AISYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM)

## **MOTTO**

**Barang siapa bersungguh sungguh maka mendapatlah ia**

**Keyakinan adalah kunci kesuksesan**

**Change your thought and you change your world**

*Ku persembahkan karya sederhana ini khusus :*

**Untuk Allah SWT**

Pertolongan-Mu lah yang mendorong skripsi ini. Pencerahan-Mu lah yang membuka mata dan pemikiran penulis. Bahwa hukum dan keadilan-Mu akan selalu ada di muka bumi. Walau terkadang hukum manusia terkadang buta, namun kehendak-Mu lah PASTI.

**Untuk Ayah dan ibu tercinta**

Yang selalu memberikan motivasi kepada penulis

**Pembimbing Tercinta**

Yang selalu sabar membimbing penulis dengan penuh kesabaran.

Almamater Universitas Islam Indonesia khususnya

Fakultas Hukum yang saya banggakan



## KATA PENGANTAR



*Assalamualaikum Wr. Wb*

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini melalui perjuangan yang cukup berat baik dalam melakukan penelitian maupun Penulisannya. Penulis Merupakan Seorang Pemula Yang Melakukan Penelitian Terhadap Implementasi Penetapan Pembayaran BPHTB dalam Transaksi Jual Beli Objek PBB di Kabupaten Magelang (Tinjauan Yuridis Terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Magelang No. 13 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah)

Oleh karena pengetahuan dan pengalaman penulis yang minim tentunya tidak dapat diandalkan begitu saja. Penulis merasa bersyukur bisa berkenalan dengan Bapak Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si selaku dosen pembimbing. Besarnya pengorbanan beliau yang selalu sabar membimbing penulis dan selalu memberikan semangat penulis untuk segera menyelesaikan program S1 ini. Selain itu juga beliau juga mempunyai peran yang sangat besar dalam memberikan kontribusi terhadap penyelesaian skripsi penulis sampai penulis menyelesaikannya tanpa dukungan dan motivasi beliau semua ini tidak mungkin terjadi. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis menghaturkan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada beliau semoga kebaikan beliau menjadi amal kebaikan disisi Allah SWT.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis telah banyak dibantu oleh berbagai pihak. Oleh karena itu Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. ALLAH SWT. Karena berkat rahmat, hidayah, dan pertolongan-Nya, penulis dapat menyelesaikan akhir ini dengan lancar;
2. Kedua orang tua tercinta Penulis Ayahanda H.M. Purwanto, S.H.M.H. dan Ibunda Hj. Evy Siswi Husniwati, S.H., M.H. yang selalu memotivasi, tiada henti untuk mendoakan dan membantu Penulis dengan ketulusan hati untuk berjuang dalam menuntut ilmu dan meraih pendidikan yang tinggi;

3. Dr. Aunur Rahim Faqih, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D selaku Ketua Departemen Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Chandra Khoirunnas, S.H., yang selalu setia menemani penulis dan telah meluangkan banyak waktunya untuk memberikan banyak kritikan dan saran kepada penulis;
6. Keluarga besar Bapak Suparno dan Ibu Hamidah yang selalu memberikan motivasi kepada penulis;
7. Muhammad Faishal Burhanudin dan Muhammad Farras Mukhlis kedua adik yang menjadi penyemangat penulis;
8. Aulia Rifqianis Mulyawati adik sekaligus teman kos penulis yang selalu memberikan semangat kepada penulis;
9. Rizma Rosyta, Latifa Martini, Yudha Tirta Nugraha, Rida Cholidatus Syakdia sahabat-sahabat penulis yang selalu setia memberikan dukungan moril kepada penulis;
10. Endra Dewatama, Ekky Anastasia, Ismail, Siska Noviyani, Ahmad Vyter Mubarak, Afif Muhammad Zain, Sri Mardia Bumulo teman seperjuangan KKN PW-133 semoga tali silaturahmi kita selalu terjaga;
11. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan hukum ini, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Yogyakarta,

**AISYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
CURRICULUM VITAE.....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
ABSTRAK.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Tinjauan Pustaka .....	9
F. Definisi Operasional .....	14
G. Metode Penelitian .....	15
<b>BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERPAJAKAN DAN PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB DI INDONESIA.....</b>	<b>19</b>
A. Tinjauan Umum Mengenai Sistem Perpajakan di Indonesia .....	19
1. Pengertian Pajak .....	19
2. Fungsi Pajak.....	22
3. Penggolongan Pajak .....	25
Subjek dan Objek Pajak.....	33
a. Subjek Pajak .....	33
1. Pajak Bumi dan Bangunan .....	34

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	35
h. Objek Pajak.....	36
1. Pajak Bumi dan Bangunan.....	36
2. Pajak Penghasilan .....	38
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	40
4. Pajak Pertambahan Nilai.....	41
<b>B. Tinjauan Umum Mengenai Penetapan Pembayaran BPHTB dalam Transaksi</b>	
<b>Jual Beli Tanah .....</b>	<b>42</b>
1. BPHTB di Indonesia .....	42
2. Pengaturan BPHTB dalam UU No.28 Tahun 2009 .....	43
3. Perolehan hak sebagai dasar objek BPHTB .....	45
4. Pemungutan pajak BPHTB .....	47
<b>C. Pemerintah Daerah .....</b>	<b>49</b>
1. Pengertian Pemerintah dan Otonomi Daerah .....	49
a. Pengertian Pemerintah Daerah .....	49
b. Pengertian Otonomi Daerah .....	50
2. Asas-asas Penyelenggara Pemerintah Daerah .....	52
a. Asas Desentralisasi .....	52
b. Asas Dekonsentrasi .....	52
c. Asas Pembantuan .....	53
5. Sumber- Sumber Pendapatan Daerah .....	53
D. Pajak daerah .....	54
E. Perpajakan Dalam Syariat Islam .....	56
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
A. Mekanisme Penetapan Pembayaran BPHTB dalam Transaksi Jual Beli	
Objek PBB terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor	

13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah .....	59
<b>B. Implementasi Penetapan Pembayaran BPHTB Dalam Transaksi Jual Beli</b>	
<b>Objek PBB terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor</b>	
13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah .....	69
<b>a. Tahap Pembayaran BPHTB.....</b>	<b>71</b>
<b>b. Kendala-kendala dalam yang timbul dalam Pelaksanaan Pemungutan</b>	
<b>Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....</b>	<b>72</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>75</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>75</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>76</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>77</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini didasarkan pada implementasi dalam penetapan dan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB yang ditujukan untuk mengkaji latarbelakangperda No13 Tahun 2010 tentang pajak daerah yang di dalamnya juga mengatur tentang BPHTB yang mana terdapat permasalahan dalam pembayaran BPHTB yang menjadikan Indeks Nilai Tanah sebagai dasarnya, dalam Perda No 13 Tahun 2010 bahwa yang menjadi patokan dalam penetapan pembayaran BPHTB adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai transaksi dan NJOP, tetapi selain itu di Kabupaten Magelang terdapat Indeks Nilai Tanah yang merupakan hasil kajian yang sudah mendapatkan surat edaran Bupati bagi beberapa pihak dijadikan sebagai patokan dalam penetapan pembayaran BPHTB.

Hal di atas melatarbelakangi penelitian yang berfokus pada pembahasan tentang mekanisme dan implementasi penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda No. 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Apakah dalam kenyataannya penetapan pembayaran BPHTB di Kabupaten Magelang sudah sesuai dengan Perda No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang mengkaji norma-norma hukum positif atau yang berkaitan dengan kaidah hukum itu sendiri dan asas hukum (hukum positif), yang diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari mengkaji permasalahan dari segi hukum dalam peraturan daerah kabupaten magelang no 13 tahun 2010 tentang pajak daerah terlebih mengenai BPHTB. Ditambah dengan data skunder yang diperoleh dari beberapa sumber yang mempunyai keterkaitan dengan permasalahan yang dikaji yaitu dengan Notaris/PPAT.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, mekanisme penetapan pembayaran BPHTB di Kabupaten Magelang dalam Perda No 13 Tahun 2010 tentang pajak Daerah tidak diatur secara rinci melainkan hanya secara umumnya saja. Kedua mekanisme penetapan pembayaran BPHTB di Kabupaten Magelang didasarkan kepada harga pasaran atau NJOP dimana lebih tinggi diantara keduanya tetapi di kabupaten magelang terdapat kajian akademis yang berupa Indeks Nilai Tanah yang dimana di dalamnya terdapat patokan patokan harga tanah yang ada di daerah kabupaten magelang. Dimana dengan adanya INT tersebut terdapat beberapa pihak yang salah menerapkan INT tersebut menjadi patokan secara riil dalam penetapan pemnbayaran BPHTB. Padahal INT tersebut hanya berupa Peraturan Bupati Magelang yang mana secara kekuatan hukumnya lebih kuat Perda No 13 Tahun 2010 sehingga seharusnya yang digunakan adalah acuan dari Perda No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Kata-kata kunci : BPHTB, Mekanisme, Implementasi,

Jual Beli Objek PBB

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG MASALAH

Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Konsekuensi dari negara hukum sendiri adalah menjunjung tinggi hak dan kewajiban bagi setiap orang. Selain hal tersebut salah satu wujud lainnya ialah dengan menempatkan perpajakan sebagai kewajiban kenegaraan bagi warga Negara yang menjadi sumber penerimaan terbesar bagi negara. Pajak merupakan salah satu pungutan yang mempunyai sifat pembayaran yaitu wajib untuk objek-objek tertentu oleh negara. Pajak juga dimaksudkan sebagai bentuk partisipasi rakyat Indonesia dalam mengisi kas negara guna menjalankan roda pemerintahan yang baik dan lancar yang ditujukan untuk mengatur kepentingan-kepentingan umum.<sup>1</sup> Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf a yang menyebutkan bahwa, "*Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang*".<sup>2</sup>

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essensial. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama".<sup>3</sup> Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetra, *Pajak Bumi Dan Bangunan Prosedur Dan Pelaksanaannya*, Bina Aksara, Jakarta, 1989, hlm.3.

<sup>2</sup> Kitab UUD 1945 Pasal 23 Huruf a

<sup>3</sup> Waluyo Dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999, hlm.1.

pendapatan terbesar bagi negara. Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak tersebut, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan, yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak serta cara pembayaran pajak. Dengan demikian diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga disatu pihak mendorong wajib pajak melaksanakan dengan sadar kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindar dari pajak.<sup>4</sup>

Salah satu pajak yang merupakan penerimaan Negara adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan pada wajib pajak yang mendapatkan manfaat dari bumi dan bangunan serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Peraturan yang mengatur PBB adalah Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. PBB juga diatur dalam Peraturan Pemerintah serta Keputusan Menteri Keuangan. PBB merupakan pajak pusat yang dikelola secara bersama-sama Direktorat Jenderal Pajak (Dirjen Pajak) dengan Pemerintah Daerah (Pemda).<sup>5</sup>

Objek pajak dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di wilayah Republik Indonesia, dan klasifikasinya diatur oleh Menteri Keuangan Bab II, Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985. Dalam objek pajak bumi dan bangunan terdapat pengertian bumi dan bangunan yang terkena pajak dan bumi dan bangunan yang tidak terkena pajak.<sup>6</sup> Bumi dan bangunan yang terkena pajak dalam hal ini penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang No. 12 Tahun

---

<sup>4</sup> Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Pt.Eresco, Bandung, 1992, hlm 24

<sup>5</sup> Azhari Aziz Samudra, *Perpajakan di Indonesia Keuangan, Pajak, dan Retribusi Daerah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 265-268

<sup>6</sup>ibid. hlm. 267



1985, sedangkan bumi dan bangunan yang tidak terkena pajak, seperti halnya yang digunakan untuk kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan.<sup>7</sup>

Sistem PBB mempunyai sifat kebendaan atau pajak kebendaan, dimana dalam pemungutannya tidak memperhatikan keadaan pribadi wajib pajaknya melainkan hanya memperhatikan objek pajaknya saja. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak Negara yang sebagian besar penerimaannya menjadi pendapatan daerah yang antara lain digunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh masyarakat. Fasilitas tersebut dibiayai melalui Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan masyarakat.

Bahwa terhadap sebidang tanah umumnya diperoleh peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Hak beralih merupakan suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang perorangan yang memiliki suatu hak atas tanah dan atau bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris. Atau dapat juga dikatakan peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan melainkan terjadi karena hukum atau dapat juga dikatakan bahwa hak atas tanah dan atau bangunan beralih karena peristiwa hukum. Sedangkan hak yang dialihkan adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain, dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah, wasiat dan sebagainya.<sup>8</sup>

Peralihan hak umumnya diperoleh melalui transaksi jual beli, yang mana pada saat melakukan jual beli tanah akan dikenakan pajak kepada penjual dan pembeli. Atas uang pembayaran harga tanah yang diterima penjual akan

---

<sup>7</sup>Ibid

<sup>8</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN *Op. Cit.*, hl\m. 61.

dikenakan pajak penghasilan (PPH), sedangkan atas perolehan hak tanahnya pembeli akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB). Dalam transaksi jual beli tanah yang menjadi subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yaitu pembeli. Yang menjadi dasar pengenaan BPHTB kepada pembeli adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang mana secara umum menjadi dasar dalam pengenaan PBB untuk setiap bumi dan bangunan.<sup>9</sup>

BPHTB umumnya bukanlah merupakan suatu hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. BPHTB sebelumnya telah diberlakukan di Indonesia pada masa penjajahan Belanda. Pajak ini kemudian telah dihapuskan dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi untuk kemudian diberlakukan kembali sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Dasar hukum pemungutan atas BPHTB adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997.

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa tujuan dari pembentukan Undang-undang BPHTB pada umumnya perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana yang sempat dilaksanakan dan dilakukan sebagai bagian dari upaya kemandirian bangsa guna memenuhi pengeluaran pemerintah yang berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan.<sup>10</sup>

BPHTB sebagai salah satu pajak obyektif atau dalam hal ini dapat disebut sebagai pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pada apa yang menjadi obyek pajak untuk kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.<sup>11</sup> Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, bahwa wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak

---

<sup>9</sup>Ibid, hlm. 270

<sup>10</sup> Marihot Pahala Siahaan *Op. cit.*, hal. 44.

<sup>11</sup> Ibid, hlm. 59

Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak. Hal ini tentunya didasarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berbunyi: Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan Pajak.

Pada umumnya banyak pihak yang terlibat dalam pelaksanaan BPHTB seperti: Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Masalah yang sering muncul yang berkaitan dengan pelaksanaan BPHTB adalah pengenaan BPHTB yang timbul akibat transaksi jual beli tanah di kabupaten Magelang yang di dasarkan pada Indeks Nilai Tanah (INT) sebagai hasil dari kajian hukum atau penelitian yang dilakukan oleh Universitas Gajah Mada. Penetapan harga tanah pada INT menjadi acuan bagi pemerintah kabupaten Magelang guna menentukan besaran harga tanah sebagai dasar dari pengenaan BPHTB.

Jika diperhatikan INT tersebut oleh pemerintah kabupaten Magelang seharusnya tidak dijadikan dasar penetapan baku harga atas tanah, melainkan hanya sebagai rujukan dari nilai rata-rata harga tanah yang ada.

NJOP dalam hal ini dapat menjadi indikasi terhadap nilai jual tanah dan bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak NJOP bumi dan bangunan tergantung pada luas dan nilai jual/m<sup>2</sup> tanah serta bangunan itu sendiri. Penentuan NJOP untuk kelas tanah didasarkan pada nilai pasar tanah dan penentuan kelas bangunan berdasarkan pada biaya untuk mendirikan bangunan tanah dan penentuan kelas bangunan berdasarkan pada biaya untuk mendirikan bangunan tersebut. NJOP setiap tahunnya mengalami peningkatan di setiap daerah yang disebabkan oleh

beberapa faktor seperti perkembangan pembangunan yang pesat, penambahan jumlah penduduk, dan kondisi objek pajak seperti luas tanah dan luas bangunan di daerah tersebut.

Selain itu Nilai Jual Obyek Pajak atau harga transaksi bisa lebih besar atau bisa juga lebih kecil dari Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), tergantung dari kesepakatan penjual dan pembeli, terkadang harga transaksi itu bisa juga sama dengan nilai NJOP. Apabila harga transaksi lebih kecil dari NJOP, maka yang menjadi dasar penentuan NPOP adalah nilai NJOP. Sebaliknya, jika harga transaksi lebih besar dari NJOP, maka nilai penentuan NPOP berdasarkan harga transaksi tersebut – nilai yang paling tinggi diantara NPOP dan NJOP.<sup>12</sup>

Kedua belah pihak dalam praktik jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli sering kali mengeluhkan biaya yang harus dikeluarkan. Dimana secara garis besar terdapat tiga komponen biaya dalam transaksi jual beli tanah yaitu pajak dan bea, biaya pembuatan akta PPAT, serta biaya pengurusan balik nama. Hal inilah yang biasanya digabung dan menggelembung dalam angka tertentu.

Beberapa kasus menjadikan pihak yang akan melakukan jual beli tanah memiliki persepsi masing-masing tentang besar biaya yang ditetapkan seorang PPAT yang menyebabkan beberapa oknum membuat kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk memasang besar NJOP di bawah harga pasar agar dalam pembayaran pajak baik PPh maupun BPHTB tidak terlalu besar.

Peraturan daerah Kabupaten Magelang telah mengatur mengenai penetapan pembayaran BPHTB, tetapi pada transaksi jual beli objek PBB pada kenyataannya kebanyakan masyarakat tidak menjadikan NJOP sebagai dasar atau patokan dalam menentukan harga objek tersebut.

Selain itu, di kabupaten magelang juga terdapat tumpang tindih patokan harga penentu awal pengenaan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah yang mana terdapat dua aturan yang mengatur tentang patokan harga transaksi jual beli tanah di kabupaten magelang yaitu Perda Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

---

<sup>12</sup>Ibid, hlm.270-273

dengan Surat Edaran Bupati tentang Indeks Nilai Tanah yang mana belum berkekuatan tetap tetapi dijadikan dasar oleh beberapa pihak.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka Penulis melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB DI KABUPATEN MAGELANG (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NO. 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH)”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Sesuai dengan uraian yang telah diungkapkan dalam latar belakang penelitian, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah?
2. Bagaimana implementasi penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk:

1. Guna mengetahui mekanisme penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak.
2. Guna mengetahui implementasi penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk hal-hal sebagai berikut:

1. Secara teoriti, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam menambah ilmu pengetahuan, khususnya ilmu mengenai idealnya pemungutan pajak dalam transaksi jual beli tanah;
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai saran bagi beberapa pihak terkait dengan idealnya pemungutan pajak dalam transaksi jual beli objek pajak.

## **E. TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Pelimpahan Objek PBB Pemerintah Daerah**

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. Adapun subjek pajak tersebut yaitu orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak. Wajib pajak merupakan orang pribadi atau badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dasar Hukum Pajak Daerah:

- a. undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah;
- b. peraturan pemerintah No. 69 Tahun 2010 tentang tatacara pemberian dan pemanfaatan. Intensif pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah; dan
- c. peraturan pemerintah No. 91 Tahun 2010 tentang jenis pajak Daerah yang berdasarkan penetapan kepala daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak.

Berdasarkan dari segi kewenangan pemungutan pajak atas objek pajak di daerah, pajak dibagi menjadi dua yakni:

- a. pajak daerah yang dipungut oleh provinsi; dan
- b. pajak daerah yang dipungut oleh kabupaten atau kota.

Pada kedua macam pajak daerah tersebut mempunyai perbedaan yaitu kewenangan dalam pemungutan pajak provinsi terletak pada pemerintah daerah provinsi, sedangkan untuk kewenangan pemungutan pajak kabupaten terletak pada pemerintah kabupaten/kota. Selain itu, juga terdapat perbedaan pada objek pajak yaitu objek pajak kabupaten/kota lebih luas dibandingkan objek pajak provinsi, dan objek pajak kabupaten/kota masih dapat diperluas berdasarkan

perturan pemerintah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada, tetapi pada pajak provinsi jika ingin diperluas objeknya harus melalui perubahan dalam undang-undang.<sup>13</sup>

Objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan. Pemerintah Indonesia dimana menganut otonomi daerah maka adanya pelimpahan objek PBB kepada pemerintah daerah untuk mengatur pemerataan pajak pada daerahnya.

## **2. Penggolongan Pajak**

Menurut Mardiasmo, dilihat dari pengelompokannya, dalam Pajak dapat dikelompokan berdasarkan:<sup>14</sup>

- a. Berdasarkan golongannya, pajak dibedakan:
  - 1) Pajak langsung, pajak yang ditanggung oleh si wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan ke orang lain. Misalnya: PPh (pajak penghasilan);
  - 2) Pajak tidak langsung, pajak yang pada akhirnya dapat dilimpahkan pada orang lain. Misalnya : PPN (pajak pertambahan nilai).
- b. Berdasarkan sifat, pajak dibedakan:
  - 1) Pajak subjektif, pajak yang dibebankan kepada keadaan wajib pajak. Misalnya: pajak penghasilan.
  - 2) Pajak objektif, pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan diri wajib pajak. Misalnya: pajak pertambahan nilai, pajak penjualan barang mewah.

---

<sup>13</sup> Panca Kurniawan, Se Dkk, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Di Indonesia*,

<sup>14</sup> Ibid.Hlm. 25



### 3. Menurut lembaga pemungutannya, pajak dibedakan menjadi:

- a. Pajak pusat, dipungut pemerintah pusat dan digunakan membiayai rumah tangga negara. Misalnya: PPN, PPnBM, PBB, dan Bea Materai;
- b. Pajak daerah, dipungut pemerintah daerah dan digunakan membiayai rumah tangga daerah.

Pajak daerah terdiri dari:<sup>15</sup>

- a. Pajak daerah Propinsi. Misalnya: Pajak kendaraan bermotor, Bea balik nama kendaraan bermotor;
- b. Pajak daerah Kabupaten. Misalnya: Pajak pembangunan I, Pajak penerangan jalan, dan Pajak orang asing.

Undang-undang yang mengatur tentang pajak adalah Undang-undang Perpajakan, dalam penyusunan pelaksanaan pajak tersebut terdapat beberapa aspek yang mempengaruhinya, diantaranya:

- a. Adanya jaminan Pelaksanaan pemungutan pajak oleh negara yang berjalan dengan lancar.

Acuan yang paling utama dalam pemungutan pajak pada era moderen saat ini adalah mempertimbangkan masalah bukti nyata dan praktisnya. Hal ini bukan berarti mekanisme pemungutan tidak memperhatikan teori dan asas pemungutan pajak secara universal dalam rangka pencapaian tujuan pemungutan pajak tersebut. Teori-teori yang berkenaan dengan pemungutan pajak diantaranya:

- 1) Teori Asuransi. Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya;
- 2) Teori Kepentingan. Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan masing-masing orang;
- 3) Teori Daya Pikul. Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, dimana sesuai dengan daya pikul masing-masing orang; Dimana terbagi menjadi dua unsur objektif dan unsur subjektif;
- 4) Teori Bakti. Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya; dan

---

<sup>15</sup> Ibid.Hlm.23

- 5) Teori Asas Daya Beli. Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak.
- b. Adanya jaminan hukum yang tegas bagi Wajib Pajak. Kepastian hukum mutlak diperlukan sebagai jaminan keadilan yang sifatnya dua arah, yaitu jaminan keadilan bagi masyarakat dan jaminan keadilan bagi negara; dan
- c. Adanya jaminan kerahasiaan mengenai orang pribadi ataupun badan sebagai Wajib Pajak. Walaupun pemerintah dalam hal ini Direktorat Jendral Pajak mempunyai wewenang untuk memeriksa sesuai dengan pasal 29, ayat 1, Undang-undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagai yang telah diubah dengan Undang-undang No. 16 Tahun 2000, kerahasiaan orang pribadi ataupun badan harus tetap dijaga agar tidak terjadi suatu hal yang merugikan Wajib Pajak tersebut.

Perlakuan akan perpajakan diatur dalam hukum, dimana hukum tersebut membantu mengatur hubungan antara pemerintah selaku pemungut pajak dengan rakyat sebagai wajib pajak. Ada 2 macam hukum pajak yaitu:<sup>16</sup>

- a. Hukum pajak materiil, hukum pajak dalam bidang ini lebih mengatur akan norma-norma yang lebih menerangkan keadaan, perbuatan, peristiwa hukum yang dikenai pajak (objek pajak), siapa yang dikenakan pajak (subjek pajak), seberapa besar pajak yang dikenakan (tarif), segala sesuatu tentang dan hapusan utang pajak, dan hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak;
- b. Hukum pajak formil, hukum ini membantu membuat tata cara untuk mewujudkan hukum materiil. Diantaranya :

Tata cara penyelenggaraan penetapan suatu utang pajak.

- 1) Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan terhadap wajib pajak mengenai keadaan, perbuatan dan peristiwa yang menimbulkan hutang pajak; dan

---

<sup>16</sup> Haula Rosdiana Dan Edi Slamet Irianto, 2011, *Panduan Lengkap Tata Cara Perpajakan Di Indonesia*, Visi Media, Jakarta, Hlm.16

- 2) Kewajiban wajib pajak misalnya menyelenggarakan pembukuan atau pencatatan dan hak-hak wajib misalnya mengajukan keberatan dan banding.

#### **4. Peran PPAT Dalam Transaksi Jual Beli Tanah**

Menurut Pasal 2 PP No.37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan :<sup>17</sup>

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - 1) jual beli;
  - 2) tukar-menukar;
  - 3) hibah;
  - 4) pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
  - 5) pembagian harta bersama;
  - 6) pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - 7) pemberian Hak Tanggungan; dan
  - 8) pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Yang mana sesuai dengan jabatan PPAT sebagai

---

<sup>17</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)

pejabat umum, menjelaskan bahwa PPAT berperan membuat akta otentik dalam peristiwa jual beli atas tanah

Dalam suatu perjanjian jual beli tanah PPAT berperan sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak yang kemudian membuktikannya dengan Akta Jual Beli (AJB) sebelum membuat AJB terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan kegiatan pemeriksaan sertipikat tanah , kemudian pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), selain itu kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah adalah melaksanakan tugas pokok yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>18</sup>

## **F. DEFINISI OPERASIONAL**

Dalam definisi operasional ini, penulis akan memberikan batasan, pengertian atau istilah yang digunakan dalam penulisan hukum ini, yang berkaitan dengan judul dan digunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

### **1. Implementasi**

yang dimaksud oleh penulis dalam penelitian ini adalah penerapan penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Magelang apakah sudah sesuai dengan yang terdapat dalam peraturan daerah.

### **2. Penetapan pembayaran**

yang dimaksud oleh penulis dalam penelitian ini adalah ketentuan besaran yang harus dibayarkan oleh wajib pajak kepada pemerintah apakah sudah sesuai dengan yang terdapat dalam peraturan daerah.

---

<sup>18</sup> Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah, Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1 Maret 2014

### **3. BPHTB**

yang dimaksud oleh penulis dalam penelitian ini adalah bea perolehan hak atas tanah yang diberikan akibat terjadinya transaksi jual beli.

### **4. Transaksi jual beli**

yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah kegiatan jual beli yang mana menjadi kegiatan pemindahan hak dari penjual kepada pembeli.

### **5. Objek PBB**

yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah objek PBB yang berupa tanah sebagai objek dalam transaksi jual beli yang ada dalam penelitian ini.

## **G. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis penelitian**

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif yang mengkaji norma-norma hukum positif atau yang berkaitan dengan kaidah hukum itu sendiri dan asas hukum (hukum positif).<sup>19</sup> Sasaran dari penelitian hukum normatif adalah memberikan preskripsi terhadap objek penelitian.

### **2. Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian ini adalah Peraturan Daerah terkait penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB di Kabupaten Magelang.

### **3. Subjek Penelitian**

- a. Kepala atau staff Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang

---

<sup>19</sup>Fauziah Ihsana Tahar, dkk, pengelolaan sumberdaya kelautan berbasis iptek untuk kemakmuran bangsa, dalam <http://ajmainhlmta.blogspot.co.id/2012/11/makalah-tentang-pengelolaan-sumberdaya.html>, diakses pada 21 September 2016

- b. Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang

#### **4. Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum yang terdiri atas:

- a. Data Primer; yaitu data yang diperoleh dari mengkaji Peraturan Daerah Kabupaten Magelang No. 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah dan Indeks Nilai Tanah serta data data terkait dengan penelitian.
- b. Data Sekunder; yaitu data yang diperoleh peneliti peneliti secara langsung dari subjek penelitian yang didapatkan melalui wawancara yang ditujukan pada pihak-pihak terkait, seperti kepala atau staff Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang diperoleh yang berfungsi untuk menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari doktrinal atau pendapat para ahli, buku, literatur, Jurnal Hukum, dan data elektronik;

#### **5. Teknik Pengumpulan Data**

Guna memperoleh data yang diperlukan, peneliti mengumpulkan data dengan cara sebagai berikut.

- a. Studi kepustakaan, yaitu dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti;
- b. Wawancara, yaitu dengan metode wawancara bebas terpimpin untuk mendapatkan data pendukung yang diperoleh dari kepustakaan terkait dengan materi yang diteliti;<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada para pakar atau ahli yang mempunyai kompetensi atau ahli dalam suatu masalah atau yang berwenang dalam masalah yang diteliti, dengan menggunakan pedoman pertanyaan berupa pokok-pokok pertanyaan dan masih dapat mengurangi kekakuan dengan prinsip bebas. Lihat, Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ctk. Kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur, 1985, hlm. 73

## **6. Metode Pendekatan**

Metode Pendekatan yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis-Normatif yaitu mengkaji permasalahan dari segi hukum yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan karena pada dasarnya objek penelitian ini umumnya terkait dengan peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin dasar, dan dari pustaka yang relevan dengan pokok bahasan.

## **7. Metode Analisis Data**

Metode Analisis Data yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode deskriptif-kualitatif, yaitu data yang diperoleh disajikan dan dikualifikasikan disusun sesuai dengan permasalahan penelitian secara deskriptif untuk kemudian diuraikan dan dianalisis secara kualitatif (*content analysis*) dengan langkah menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan kemudian disimpulkan. Kesimpulan yang diberikan selalu jelas dasar faktualnya sehingga semuanya selalu dapat dikembalikan langsung pada data yang diperoleh.<sup>21</sup>

## **8. Kerangka Penelitian**

Penyusunan skripsi ini dilakukan dengan sistematika penulisan yang terdiri dari empat bab, yaitu sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

BAB I memuat: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Pertanggungjawaban Sistematika.

### **BAB II TINJAUAN UMUM**

---

<sup>21</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Ctk. Kedua, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, hlm. 6

BAB II Tinjauan Umum yang memuat mengenai:

### **BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

BAB III memuat hasil analisis penelitian dan pembahasan dari fungsi NJOP PBB dalam transaksi jual beli tanah, membahas dasar hukum NJOP tidak digunakan sebagai patokan dalam pemungutan PBB, membahas dasar pengenaan PPH dan BPHTB dalam transaksi jual beli objek pajak dan membahas mekanisme penentuan objektivitas objek pengenaan PBB

### **BAB IV PENUTUP**

BAB IV adalah penutup yang memuat kesimpulan dan saran sesuai dengan rumusan masalah.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Daftar pustaka berupa buku, jurnal, makalah, peraturan perundang-undangan, putusan-putusan dan data elektronik.



**BAB II**

**TINJAUAN UMUM MENGENAI PERPAJAKAN DAN PENETAPAN  
PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB  
DI INDONESIA**

**A. TINJAUAN UMUM MENGENAI SISTEM PERPAJAKAN DI  
INDONESIA**

**1. PENGERTIAN PAJAK**

Kewajiban seseorang dalam membayar pajak, maka harus dipahami terlebih dahulu akan pengertian pajak itu sendiri. Seperti diketahui bahwa negara dalam menyelenggarakan pemerintahan mempunyai kewajiban untuk menjaga kepentingan rakyatnya baik dalam bidang kesejahteraan, keamanan, pertahanan, maupun kecerdasan kehidupannya. Seperti halnya tercantum pada tujuan negara dalam Pembukaan UUD 1945 pada alinea ke empat yang berbunyi “*melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan keadilan sosial.*”<sup>22</sup>

Hukum pajak yang juga disebut hukum fiskal merupakan keseluruhan dari peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil harta kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hukum pajak merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan hukum antara negara dengan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya disebut sebagai wajib pajak).

Ada banyak definisi yang diberikan oleh para sarjana, salah satu definisi dari pajak menurut P.J.A. Adriani “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-

---

<sup>22</sup> Alenia ke-empat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke-empat.

peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.<sup>23</sup>

Untuk mengetahui mengenai pajak beberapa pengertian pajak menurut para ahli, yang mana beberapa pendapat ahli tentang pengertian pajak seperti menurut Dr. A.J. Van den Tempel yang menyebutkan bahwa “ *De prestatie in geld of goed, welke de overheid volgens algemene door haar opgestelde normen, met gebruikmaking van haar politieke macht, verkrijgt van particuliere huishoudingen, zonder dat hler tegenover een in het individuele geval aan wijsbare tagenprestatie staat.*” yang jika diartikan dalam bahasa Indonesia bahwa “ *Pajak adalah prestasi dalam bentuk uang atau barang yang diperoleh penguasa dari rumah tangga swasta dengan kekuasaan politik tanpa ada jasa balik yang dapat ditunjukkan untuk setiap hal tersendiri.*”<sup>24</sup>

Selain itu menurut Rochmat Soemitro disebutkan bahwa “*Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.*”<sup>25</sup>

Sedangkan definisi pajak menurut UU Perpajakan di Indonesia disebutkan bahwa pajak merupakan iuran rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (routine) dan pembangunan.<sup>26</sup>

Dari beberapa definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan

---

<sup>23</sup> R. Santoso Brotodiharjo, hlm.2

<sup>24</sup> Tunggul Anshari Setia Negara, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia, Malang, 2005, Hlm,6

<sup>25</sup> Wirawan Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2004, Hlm.7

<sup>26</sup> Ibid, Hlm 8

tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Yang mana dalam pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ada lima unsur yang melekat dalam pengertian pajak, yaitu:

- a. Pembayaran pajak harus berdasarkan undang-undang;
- b. Sifatnya dapat dipaksakan;
- c. Tidak adanya kontra-prestasi (imbalan) yang langsung dapat dirasakan oleh pembayar pajak;
- d. Pemungutan pajak dilakukan oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun daerah (tidak boleh dipungut oleh swasta); dan
- e. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah (rutin dan pembangunan) bagi kepentingan masyarakat.

Dengan adanya ciri-ciri dan karakteristik tersebut, terutama digunakan untuk membedakan antara pajak dengan pungutan-pungutan lain selain pajak. Adapun unsur-unsur lainnya yang penulis dapat jabarkan dari berbagai definisi tersebut di atas mengenai pajak antara lain:<sup>27</sup>

- a. Pajak adalah suatu iuran kepada negara (yang sifatnya wajib), Artinya: setiap orang yang mendapat penghasilan tertentu wajib menyerahkan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara dan hukumnya wajib, baik dalam bentuk badan hukum maupun perorangan.
- b. Pajak dapat dipaksakan Artinya: yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Bila si wajib pajak tertentu tidak membayar pajaknya, baik kepada pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, maka fiskus akan menerapkan sanksi-sanksi keras kepadanya, yaitu barang-barang wajib pajak akan disita baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak oleh juru sita dan setelah disita barang-barang tersebut akan

---

<sup>27</sup> Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, (Bandung : PT. Eresco, 1979), hal. 23-24.

dilelang dan hasil lelang itu akan menjadi hak negara untuk membangun negara.

- c. Berdasarkan undang-undang Artinya: pajak dipungut berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya. Pengaturan pajak tersebut tidak boleh berdasarkan peraturan yang berada di bawah undang-undang.
- d. Tanpa Imbalan (kontraprestasi) Artinya: setiap orang yang membayar pajak tidak mendapat kontraprestasi secara langsung dari pemerintah. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- e. Untuk kepentingan masyarakat Artinya: penerimaan pajak negara digunakan untuk hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat umum. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Dasar hukum tentang perlunya peraturan-peraturan perpajakan tersebut dapat dilihat dalam Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945, yaitu Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang bunyinya : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang". Ketentuan tersebut mengandung makna, bahwa setiap pemungutan pajak harus ada Undang-Undang yang mengaturnya terlebih dahulu, bila tidak ada maka tidak dapat dilakukan pemungutan pajak. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan perpajakan diatur dengan Undang-undang, guna menjamin kepastian hukum dalam hubungan antara negara dengan warga negaranya.

## **2. FUNGSI PAJAK**

Pajak sebagai salah satu sumber pemasukkan kas terbesar Negara dikenal memiliki tiga fungsi yang memiliki masing-masing peran dalam pemungutan

pajak di Negara Indonesia, yang mana ketiga fungsi itu adalah fungsi anggaran (*budgeter*), fungsi mengatur (*regulerend*), dan fungsi sosial.

#### **a. Fungsi Anggaran (*Budgeter*)**

Fungsi anggaran (*budgeter*) dari pajak adalah memasukkan uang ke kas negara sebanyak-banyaknya untuk keperluan belanja negara.<sup>28</sup> Dalam hal ini pajak lebih difungsikan sebagai alat untuk menarik dana dan dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara. Bahkan Negara Indonesia, dana yang berasal dari pajak dianggap sebagai pemasukkan terbesar bagi negara, karena lebih dari setengah anggaran pemerintah diperoleh dari pajak.

Menurut penulis fungsi anggaran (*budgeter*) ini sangat berperan dalam mengatur seberapa dana yang masuk dan digunakan untuk keperluan belanja Negara, karena tanpa adanya fungsi tersebut maka besarnya pemasukkan dalam kas Negara tidak akan dapat terencana dengan baik terkait keperluan untuk belanja Negara.

#### **b. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)**

Fungsi mengatur (*regulerend*) pajak berfungsi sebagai alat penggerak masyarakat dalam sarana perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.<sup>29</sup> Oleh karena itu, fungsi mengatur ini menggunakan pajak untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah, walaupun kadangkala dari sisi penerimaan justru tidak menguntungkan.

Dalam pelaksanaan fungsi ini dapat bersifat positif dan bersifat negatif. Pelaksanaan fungsi pajak yang bersifat positif, maksudnya jika suatu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat itu oleh pemerintah dipandang sebagai suatu yang positif dan akan diberikan dorongan berupa insentif pajak (*tax incentive*) yang dilakukan dengan cara pemberian fasilitas perpajakan. Tetapi fungsi ini juga dapat bersifat negatif jika suatu kegiatan pemungutan pajak dilakukan oleh

---

<sup>28</sup> Tunggul Ashari Setia Negara, Op,Cit, Hlm,12

<sup>29</sup> Ibid, Hlm,14

pemerintah tanpa adanya fasilitas perpajakan yang memadai sehingga menyulitkan masyarakat dalam pembayaran pajak.

### **c. Fungsi Sosial**

Fungsi sosial dalam pajak bahwa besarnya pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kekuatan seseorang untuk dapat mencapai pemuasan kebutuhan setinggi-tingginya setelah dikurangi (dengan yang mutlak) untuk kebutuhan primer.<sup>30</sup>

Fungsi sosial harus dapat memberi pembebasan dari pajak atas penghasilan untuk minimum kehidupan, dan memerhatikan faktor-faktor perorangan dari keadaan-keadaan yang berpengaruh terhadap besar kecilnya kebutuhan-kebutuhan, seperti susunan dan keadaan keluarga, kesehatan dan lain-lain.<sup>31</sup> Fungsi sosial juga merupakan bagian dari *regulerend*, yaitu mengatur masalah-masalah yang ada hubungannya dengan kebijaksanaan perpajakan kepada masyarakat.

### **d. Fungsi Demokrasi**

Fungsi demokrasi dalam pajak adalah suatu fungsi yang merupakan salah satu penjelmaan atau wujud sistem gotong royong, termasuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan demi kemaslahatan manusia.<sup>32</sup> Jadi, pada fungsi demokrasi ini bila pemerintah tidak memberikan pelayanan yang baik, pembayar pajak bisa melakukan protes terhadap pemerintah dengan mengatakan bahwa ia telah membayar pajak, mengapa tidak mendapatkan pelayanan yang semestinya.

### **e. Fungsi Distribusi**

---

<sup>30</sup> Ibid, Hlm,16

<sup>31</sup> Ibid, Hlm,17

<sup>32</sup> Wirawan B,Ilyas Dan Richard Barton, Op,Cit, Hlm,9

Fungsi distribusi dalam pajak adalah fungsi yang lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat.<sup>33</sup> Hal ini dapat terlihat dengan adanya tarif progresif yang mengenakan pajak lebih besar kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan besar dan pajak lebih kecil dikenakan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan lebih sedikit.

### **3. PENGGOLONGAN PAJAK**

Dalam perpajakan jenis-jenis pajak dapat digolongkan menjadi empat golongan yang dikelompokkan menurut administrasi perpajakan, sifatnya, titik tolak pemungutannya dan lembaga pemungutannya.

#### **a. Menurut administrasi perpajakan**

Terdapat dua macam pajak menurut administrasi perpajakan yaitu pajak langsung dan pajak tidak langsung. Pajak langsung adalah pajak-pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain serta dikenakan secara berulang-ulang pada waktu-waktu tertentu. Sebagai contoh pajak penghasilan.<sup>34</sup>

Pajak langsung harus ditanggung oleh wajib pajak itu sendiri yaitu orang yang mendapat kewajiban untuk membayar pajak, hal ini bersifat mutlak dan tidak dapat diwakilkan kepada orang lain baik itu keluarganya. Orang yang mendapatkan kewajiban untuk membayar pajak maka orang tersebut yang harus membayarkan pajaknya.

Sedangkan yang disebut pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dilimpahkan kepada orang lain dan hanya dikenakan pada hal-hal tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu saja, sebagai contoh pajak pertambahan nilai atas barang dan jasa dan bea materai.<sup>35</sup> Pajak tidak langsung jika dilihat dari segi ekonomis adalah suatu pajak dimana pihak wajib pajak dapat mengalihkan beban

---

<sup>33</sup> Ibid,

<sup>34</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2011, Hlm,7

<sup>35</sup> Ibid,

kepada pihak lain, artinya anantara mereka yang menjadi wajib pajak dengan benar-benar memikul beban pajak itu merupakan pihak yang berbeda.<sup>36</sup>

Kedua jenis pajak ini sama-sama mewajibkan kepada wajib pajaknya untuk membayarkan pajak hanya saja pada jenis pajak tidak langsung dapat dilimpahkan kepada oranglain saat peristiwa-peristiwa tertentu.

#### b. Menurut sifat pajak

Menurut sifatnya, pajak dapat digolongkan menjadi dua, yakni pajak perseorangan (*persoonlijk*) dan pajak kebendaan (*zakelijk*) yang mana setiap sifat pajak mempunyai kelebihan dan kekurangannya, berikut ini akan diuraikan secara singkat mengenai kedua pajak tersebut.

Pajak perseorangan (*persoonlijk*) adalah pajak yang dalam penetapannya memperhatikan dari diri serta keluarga wajib pajak. hal ini dalam penentuan besarnya utang pajak harus memerhatiakn kemampuan dan keadaan wajib pajak. misalnya status wajib pajak kawin atau tidak, berapa tanggungan dalam keluarga dan sebagainya sehingga hal itulah yang menentukan kemampuan bayar dari wajib pajak.<sup>37</sup>

Pada pajak perseorangan ini tidak terlalu memberatkan kepada wajib pajak karena semua hal yang berkaitan dengan wajib pajak tersebut diperhatikan dan diperhitungkan, sehingga kemampuan wajib pajak tersebut menjadi patokan utama dalam pemungutan pajak dengan sifat perseorangan.

Sedangkan pajak kebendaan (*zakelijk*) adalah pajak yang dipungut tanpa memerhatikan keadaan si wajib pajak tersebut. Pajak jenis ini umumnya merupakan pajak tidak langsung (seperti bea materai) sehingga siapapun dan dalam keadaan apapun. Wajib pajak akan dikenai pajak secara sama.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Tunggul Anshari Setia Nugraha, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia, Malang, 2005, Hlm,19

<sup>37</sup>Ibid, Hlm,20

<sup>38</sup> mardiasmo



Pajak kebendaan atau yang juga dapat disebut sifat pajak secara objektif lebih menitikberatkan kepada benda yang dikenai pajak, dalam sifat pajak ini sama sekali tidak melihat pada keadaan wajib pajak hanya mutlak melihat kepada besar kecilnya objek yang dikenai pajak, sehingga dengan kata lain menurut penulis sifat pajak kebendaan ini dapat memberatkan bagi wajib pajak.

#### c. Menurut lembaga pemungutannya

Menurut lembaga pemungutnya, jenis pajak dibagi menjadi dua yaitu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, yang sering disebut dengan pajak pusat dan pajak daerah.

Pajak pusat adalah jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh departemen keuangan cq. Direktorat jenderal pajak. Hasil dari pemungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN).<sup>39</sup>

Jenis pajak pusat yang dikelola oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat jenderal pajak adalah :

#### 1) Pajak penghasilan

Pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh wajib pajak selama satu tahun pajak atau dapat pula dikenakan pajak untuk penghasilan dalam bagian tahun pajak, apabila kewajiban pajak subjektifnya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak.<sup>40</sup>

Uraian selanjutnya akan dijelaskan berbagai hal yang terkait dengan pajak penghasilan, adapun berbagai hal yang akan dijelaskan adalah sebagai berikut:<sup>41</sup>

#### a) Subjek Pajak Penghasilan

---

<sup>39</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Op.Cit Hlm,8

<sup>40</sup> *Susunan Dalam Satu Naskah Undang-Undang Mengenai Pajak Penghasilan*, dikutip dari <http://www.pajakonline.com> diakses pada hari selasa tanggal 29 november 2016 pukul 19.18

<sup>41</sup> Mustaqiem, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*, Buku Litera, Yogyakarta,2014, Hlm. 57

Orang pribadi sebagai subjek pajak-pajak penghasilan dalam negeri dan subjek pajak-pajak penghasilan luar negeri;

b) Objek Pajak Penghasilan

Kewajiban subjek pajak badan, yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia, kewajiban pajak subjektifnya dimulai pada saat badan tersebut didirikan, bertempat kedudukan di Indonesia dan berakhir pada saat di bubarkan atau tidak lagi bertempat tinggal di kedudukan di Indonesia.

c) Warisan belum dibagi menggantikan yang berhak; dan

d) Bentuk usaha tetap.

## **2) Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah**

Pajak yang dikenakan atas setiap pertambahan nilai barang atau jasa dalam peredarannya dari produsen ke konsumen. Perhitungan pajak pertambahan nilai pada dasarnya harus di berikan oleh PKP, dikenal istilah pajak keluaran dan pajak masukan. Pajak keluaran adalah PPn yang dipungut ketika PKP menjual produknya atau menyerahkan barang kena pajak. Pajak masukan, adalah PPn yang dibayar ketika Pengusaha Kena Pajak membeli, memperoleh, membuat produknya. Indonesia menganut sistem tarif tunggal untuk PPn yaitu sebesar 10%.<sup>42</sup> Dasar hukum untuk penerapan PPn adalah Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 berikut revisinya yaitu Undang-undang Nomor 11 tahun 1994 dan Undang-undang Nomor 18 tahun 2000 dan lain-lain.

Pajak pertambahan nilai memiliki karakteristik sebagai berikut:

---

<sup>42</sup> Mustaqiem, *Perpajakan.....*, *Op.Cit.* Hlm. 94

- a) Pajak tak langsung, bahwa pemikul beban pajak dan penanggung jawab atas pembayaran pajak ke kantor pelayanan pajak adalah subjek yang berbeda;
- b) Multi tahap, maksudnya pajak dikenakan di tiap mata rantai produksi dan distribusi;
- c) Pajak objektif, pengenaan pajak didasarkan pada objek-objek pajak;
- d) Menghindari pengenaan pajak berganda; dan
- e) Dihitung dengan metode pengurangan tidak langsung yaitu dengan memperhitungkan besaran pajak masukan dan pajak keluaran.

Pajak pertambahan nilai merupakan pajak objektif suatu jenis pajak yang timbulnya kewajiban pajak sangat ditentukan oleh objek pajak. Keadaan subjek pajak tidak menjadi penentu dalam pemungutan pajak. Pajak pertambahan nilai akan dikenakan pada setiap rantai distribusi barang kena pajak yang tergolong barang biasa dan mewah. Pihak yang melakukan pemungutan pajak pertambahan nilai adalah pengusaha yang berstatus sebagai pengusaha kena pajak.

Pengusaha kena pajak dalam memungut pajak pertambahan nilai dapat menggunakan mekanisme pengkreditan antara pajak masukan dengan pajak keluaran. Kategori pajak pertambahan nilai adalah merupakan pajak atas konsumsi barang kena pajak atau jasa kena pajak yang dikonsumsi di dalam negeri akan dikenai pajak pertambahan nilai atau jasa. Dan bagi barang kena pajak yang tidak dikonsumsi di dalam negeri tidak dikenai pajak pertambahan nilai atau terkena tarif pajak 0 (nol).

### **3) Pajak Bumi dan Bangunan**

Seperti yang kita ketahui bahwa pada dasarnya pajak bumi dan bangunan didasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak bumi dan bangunan dilaksanakan berdasarkan asas yang berkaitan dengan kemudahan dan kesederhanaan, adanya kepastian hukum, mudah dimengerti dan adil, serta menghindari pajak berganda. Klasifikasi bumi dan bangunan menurut nilai

jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.

Guna menentukan klasifikasi bumi dan bangunan perlu memerhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a) Letak;
- b) Peruntukan;
- c) Pemanfaatan; dan
- d) Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Selain hal tersebut juga diatur mengenai pengecualian objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

- a) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain:
  - (1) Di bidang ibadah, contoh masjid, gereja, vihara;
  - (2) Di bidang kesehatan, contoh rumah sakit;
  - (3) Di bidang pendidikan, contoh madrasah, pesantren;
  - (4) Di bidang sosial, contoh pensi asuhan;
  - (5) Di bidang kebudayaan nasional, contoh museum, candi.
- b) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
- c) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalian yang digunakan oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani oleh suatu hak;
- d) Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat dan didasarkan pada asas perlakuan timbale balik; dan
- e) Digunakan untuk badan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

#### **4) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan**

Pengaturan mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang mana di dalam Undang-Undang tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.<sup>43</sup>

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi atas beberapa peristiwa hukum, salah satunya pada transaksi jual beli tanah dan atau bangunan. Yang mana dalam hal ini pembelilah yang akan dikenakan bea perolehan hak atas tanah sebesar 5% yang nominalnya akan berbeda tergantung kepada peraturan daerah masing-masing.

Objek BPHTB sebagai suatu perolehan hak atas tanah atau bangunan yang dalam hal ini memiliki objek cakupan adalah sebagai berikut.

- a) Jual-Beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Hibah;
- d) Hibah wasiat;
- e) Waris;
- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h) Penunjukan pembeli dalam lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- i) Penggabungan usaha;
- j) Peleburan usaha;
- k) Pemerkaan usaha; dan
- l) Diluar pelepasan hak.

Namun terhadap objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

---

<sup>43</sup> Anastasia Diana dan lilis setiawati, *Perpajakan Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2004, Hlm.209

- a) Perwakilan diplomatik, konsulat yang berdasarkan pada asas perlakuan timbal balik;
- b) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut;
- d) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak ada pengertian lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e) Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Sedangkan umumnya pajak daerah adalah jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang mana dalam pelaksanaannya dilakukan oleh dinas pendapatan daerah. Hasil dari pemungutan pajak daerah dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).<sup>44</sup> Sesuai Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1977 tentang pajak daerah dan retribusi daerah jenis pajak yang dikelola oleh dinas pendapatan daerah adalah :

- a) Pajak daerah provinsi
  - (1) Pajak kendaraan bermotor;
  - (2) Pajak balik nama kendaraan bermotor; dan
  - (3) Pajak bahan bakar kendaraan bermotor.
- b) Pajak daerah kabupaten/kota terdiri atas :
  - (1) Pajak hotel dan restoran;
  - (2) Pajak hiburan;
  - (3) Pajak reklame;

---

<sup>44</sup> Ibid.

- (4) Pajak penerangan jalan;
- (5) Pajak pengambilan dan pengolahan bahan galian golongan C; dan
- (6) Pajak pemanfaatan air bawah tanah dan air permukaan.

Disamping pajak daerah dikenal juga apa yang dinamakan sebagai retribusi daerah yang dibagi ke dalam tiga golongan, yaitu retribusi jasa umum, retribusi jasa usaha, retribusi perizinan tertentu.

#### **4. SUBYEK DAN OBYEK PAJAK**

##### **a. Subjek Pajak**

Subyek pajak secara umum adalah orang pribadi dan badan hukum yang menurut ketentuan Undang-Undang Perpajakan dinyatakan sebagai subjek hukum yang dikenai pajak, selain itu dikatakan juga jika subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan.<sup>45</sup>

Subjek pajak yang mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan, adalah mempunyai hak atas bumi/bangunan menurut ketentuan Undang-Undang yang berlaku seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Selain itu mungkin juga orang atau badan hukum mendapatkan hak atas bumi /bangunan berdasarkan suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum.<sup>46</sup> Diatur dalam undang-undang perpajakan tentang subjek pajak dari setiap jenis pajak yaitu sebagai berikut:

##### **1) Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang atau badan yang mempunyai kewajiban untuk melunasi PBB sesuai dengan ketentuan Undang-undang PBB. Subjek PBB baru akan melunasi utang PBB tersebut secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan bangunan dalam PBB adalah mengacu pada

---

<sup>45</sup> Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Pasal 4 Ayat 1 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

<sup>46</sup> Rochmat Soemitro, S.H., *Pajak Bumi Dan Bangunan*, Eresco, Bandung, 1986, Hlm, 17

ketentuan Undang-undang Hukum Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pengelolaan.<sup>47</sup>

Direktur pajak mempunyai wewenang untuk menetapkan siapa subjek pajak yang harus bertanggung jawab melunasi utang pajak jika suatu objek pajak belum jelas diketahui siapa Wajib Pajak nya misalnya yang mempunyai hak atau pemiliknnya tidak diketahui. Hal ini dilakukan melalui penelitian lapangan yang selanjutnya akan menetapkan Wajib Pajaknya untuk melunasi pajak atas objek yang tidak jelas pemiliknnya (Pasal 4 ayat 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Thun 1994).<sup>48</sup> Sebagai contoh subjek wajib pajak harus melunasi pajak karena status kepemilikan yang tidak jelas adalah subjek pajak dalam waktu lama berada di luar wilayah letak objek pajak tersebut, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut sudah dikuasakan kepada orang lain, maka orang yang diberikan kuasa tersebut ditunjuk sebagai wajib pajak.

Dalam pembayaran PBB yang dilakukan oleh wajib pajak tidak ada kaitannya dengan status atas hak kepemilikan atas objek pajak. Apabila subjek pajak yang ditetapkan oleh direktur jenderal pajak merasa bahwa hal tersebut tidak benar wajib pajak tersebut dapat mengajukan keberatan dengan memberikan keteranga tertulis bahwa dirinya bukan wajib pajak yang dimaksud.

## 2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa menjadi subjek pajak dalam BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.<sup>49</sup> Dengan kata lain subjek pajak BPHTB adalah mereka yang menerima pengalihan hak baik badan maupun orang pribadi yang mana dikenakan kewajiban membayar pajak.

---

<sup>47</sup>Wirawan Ilyas dan Richard Burton, Hukum.....,Op.Cit, Hlm, 130

<sup>48</sup>Ibid, Hlm,131

<sup>49</sup>Ibid,



Dalam pasal 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan subjek pajak yang telah memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, akan terutang pajak saat memperolehnya, yaitu sebagai berikut:<sup>50</sup>

- a) Untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b) Untuk tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta ;
- c) Untuk hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d) Untuk pemasukkan dan perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e) Untuk pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f) Untuk lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang;
- g) Untuk putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- h) Untuk hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan;
- i) Untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j) Untuk pemberian hak bari di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak; dan
- k) Untuk hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Apabila wajib pajak tidak melunasi utang pajak, maka dalam jangka waktu 5 (lima) tahun direktur jenderal pajak dapat menerbitkan Surat ketetapan Beaperolehan hak atas tanah dan atau bangunan kurang bayar apabila berdasarkan

---

<sup>50</sup>Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.

## **b. Objek Pajak**

### **1) Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek pajak bumi dan bangunan adalah benda tidak bergerak yaitu berupa bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Sedangkan bangunan adalah suatu konstruksi teknika yang ditanam atau dilihatkan secara tetap pada tanah atau perairan,<sup>51</sup> yang mana termasuk dalam pengertian bangunan adalah tatanan rancangan manusia yang dibangun di atas permukaan bumi yang memberikan manfaat bagi manusia.

Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel , pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;

- a) Jalan TOL;
- b) Kolam renang;
- c) Pagar mewah;
- d) Tempat olahraga;
- e) Galangan kapal; dermaga;
- f) Taman mewah;
- g) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- h) Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Selain itu juga ditegaskan dalam undang-undang bahwa terhadap objek PBB seperti di bawah ini tidak dikenakan PBB, yaitu :<sup>52</sup>

- a) Tanah atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial,

---

<sup>51</sup> Rochmat soemitro, Pajak bumi dan bangunan, eresco, bandung, hlm. 8

<sup>52</sup>Ibid.8

kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang-bidang tersebut

- b) Tanah atau bangunan yang digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala, atau sejenisnya seperti museum
- c) Tanah atay bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Artinya bila tanah atau gedung perwakilan RI di negara tertentu dikenakan PBB, hal tersebut akan diperlakukan sama kepada tanah/ gedung negara tersebut di RI
- d) Tanah merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, tanah negara yang belum dibebani suatu hak
- e) Tanah dan bangunan yang digunakan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

## **2) Pajak Penghasilan**

Objek pajak dalam pajak penghasilan adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar negeri, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.<sup>53</sup>

Dalam hal ini yang termasuk penghasilan adalah:<sup>54</sup>

- a) Gaji, upah, komisi, bonus, atau gratifikasi, uang pension, atau imbalan lainnya dalam bentuk uang untuk pekerjaan yang

---

<sup>53</sup> *Pajak Penghasilan*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak, Jakarta, Hlm,12

<sup>54</sup> Kustadi Arinta, *Pokok-Pokok Perpajakan Nasional*, Alumni, Bandung, 1984, Hlm,26-28

dilakukan, termasuk juga premi asuransi yang dibayar oleh pemberi kerja untuk pegawai;

- b) Honorarium, hadiah undian dan penghargaan;
- c) Laba bruto usaha;
- d) Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk keuntungan yang diperoleh oleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, anggota, serta karena likuidasi;
- e) Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah diperhitungkan sebagai biaya;
- f) Bunga, kecuali bunga deposito berjangka dan tabungan lainnya yang pengenaan pajaknya ditunda dengan peraturan pemerintah;
- g) Dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, yang dibayarkan oleh perseroan, pembayaran dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, pembagian sisa hasil usaha koperasi kepada pengurus dan pengembalian sisa hasil usaha koperasi kepada anggota;
- h) Royalti, yang dimaksudkan adalah royalti atas penggunaan hak, seperti hak paten, lisensi, merk dagang, pola atau model, rencana, rahasia perusahaan, cara pengerjaan, hak pengarang, dan hak cipta mengenai suatu karya di bidang kesenian atau ilmiah;
- i) Sewa dari harta, baik harta gerak maupun harta tidak bergerak;
- j) Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala; dan
- k) Keuntungan karena pembebasan hutang;

### **3) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan. Dimana perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut meliputi:<sup>55</sup>

#### **a) Pemindahan hak**

Yang mana suatu pemindahan hak dapat terjadi karena adanya berbagai hal, yaitu

- (1) Jual beli;
- (2) Tukar-menukar;
- (3) Hibah;
- (4) Hibah wasiat;
- (5) Waris;
- (6) Pemasukkan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- (7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- (8) Penunjukkan pembeli dalam lelang;
- (9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- (10) Penggabungan usaha;
- (11) Peleburan usaha;
- (12) Pemekaran usaha;
- (13) Hadiah;

#### **b) Pemberian hak baru**

Dalam pemberian hak baru terjadi karena dua hal, yaitu :

- (1) Kelanjutan pelepasan hak; dan
- (2) Di luar pelepasan hak.

### **4) Pajak Pertambahan Nilai**

---

<sup>55</sup> Muhammad Rusjdi, PBB,BPHTB,dan Bea Materai, Edisi Kedua, PT. Indeks, Jakarta, 2007, Hlm. 153

Pajak Pertambahan Nilai merupakan pajak objektif, suatu jenis pajak yang timbulnya kewajiban pajak sangat ditentukan oleh objek pajak. Keadaan subjek pajak tidak menjadi penentu dalam pemungutan pajak. Pajak pertambahan nilai akan dikenakan pada setiap rantai distribusi (multi stage tax) barang kena pajak yang tergolong barang biasa dan mewah. Pihak yang melakukan pemungut Pajak Pertambahan Nilai adalah pengusaha yang berstatus sebagai pengusaha kena pajak. Oleh karena itu objek pajak pertambahan nilai adalah sebagai berikut:<sup>56</sup>

- a) Penyerahan barang kena pajak di dalam daerah pabean<sup>57</sup> yang dilakukan oleh pengusaha;
- b) Impor barang kena pajak;
- c) Penyerahan jasa kena pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha
- d) Pemanfaatan barang kena tidak berwujud dari luar daerah pabean di dalam daerah pabean
- e) Pemanfaatan jasa kena pajak dari luar daerah pabean di dalam daerah pabean
- f) Ekspor barang kena pajak berwujud oleh pengusaha kena pajak
- g) Ekspor barang kena pajak tidak berwujud oleh pengusaha kena pajak, dan
- h) Ekspor jasa kena pajak oleh pengusaha kena pajak.

## **B. TINJAUAN UMUM MENGENAI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

### **1. BPHTB DI INDONESIA**

Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan Negara sebagai upaya untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan. Untuk dapat meningkatkan penerimaan Negara dari sector perpajakan, pemerintah berupaya menggali potensi pajak. Salah satunya dengan cara menerapkan jenis pajak sesuai

---

<sup>56</sup> Pajak Pertambahan Nilai (Ppn) Dan Pelaporan Usaha Untuk Dikukuhkan Sebagai Pengusaha Kena Pajak (Pkp), Dikutip Dari [www.pajak.go.id/files/bookletppn](http://www.pajak.go.id/files/bookletppn)

<sup>57</sup> Daerah Pabean Adalah

dengan potensi bangsa Indonesia. Jenis pajak yang diterapkan salah satunya adalah BPHTB yang mulai diberlakukan pada tahun 1998 yang mana BPHTB sebenarnya adalah jenis pajak lama yang dipungut pada masa pemerintahan penjajah tetapi telah dihapus setelah adanya UUPA dan diberlakukan sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia.<sup>58</sup>

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang mana pada saat itu pemungutan dilakukan atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk tanah dan bangunan dipungut Bea Balik Nama Staatblad 1924 Nomor 291.<sup>59</sup>

Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan kepada warga Negara yang mendapatkan keuntungan dari tanah dan bangunan. Seperti halnya yang ada dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD RI 1945) yang berbunyi "*bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*". Salah satu yang dimaksud dari bumi adalah tanah yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, yang mana sangat menguntungkan bagi manusia.<sup>60</sup> BPHTB juga dapat digambarkan sebagai suatu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak.<sup>61</sup> PHTB dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

BPHTB dibentuk dan diatur dalam undang-undang dengan tujuan bahwa perlu adanya pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan

---

<sup>58</sup> Eddhi Wahyudi, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, Dikutip Dari <https://Eddiwahyudi,Com/Perspektif-Pajak-Sebagai-Sarana-Pendukung-Pembangunan/Bea-Perolehan-Hak-Atas-Tanah-Dan-Bangunan-Bphtb/>

<sup>59</sup> Ibid,

<sup>60</sup> Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 Ayat (3)

<sup>61</sup> Marihot Pahala Siahaan *Op. Cit.*, hal. 42.

sebagai upaya kemandirian Bangsa Indonesia untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan Pemerintahan Umum dan Pembangunan Nasional.

Pemberlakuan BPHTB dilatarbelakangi oleh pemikiran untuk meningkatkan penerimaan Negara, terutama penerimaan daerah yang penting bagi penyelenggaraan Negara dan kemakmuran rakyat. BPHTB dianggap dapat menjadi salah satu sumber pemasukkan pemerintah daerah yang besar sehingga dapat meningkatkan pembangunan di daerah tersebut.

## **2. PENGATURAN BPHTB DALAM UU NO. 28 TAHUN 2009 TENTANG PERPAJAKAN**

Pengaturan mengenai BPHTB yang terdapat dalam UU Nomor 20 tahun 2000 dimana BPHTB sebagai pajak pusat dan BPHTB yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 dimana BPHTB sebagai pajak daerah tidak terdapat perbedaan yang besar, hanya saja perbedaan terletak pada fleksibilitas yang diberikan kepada kepala daerah dalam pemungutan kebijakan BPHTB dalam member ruang bagi daerah menetapkan kebijakan perpajakan yang sesuai dengan kondisi daerahnya. Pemungutan BPHTB berdasarkan pada peraturan daerah yang memuat ketentuan tentang objek pajak, subjek pajak, wajib pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak dan lain-lain. Selain itu peraturan daerah juga harus disesuaikan dengan apa yang terdapat dalam Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Adapun kebijakan pokok mengenai BPHTB adalah sebagai berikut:<sup>62</sup>

- a. Objek pajak adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan seperti hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pengelolaan, baik secara pemindahan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, hadiah, waris maupun pemberian hak baru;

---

<sup>62</sup> UU No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah



- b. Sejumlah objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB, seperti objek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatic dan konsulat, Negara, badan atau perwakilan lembaga internasional, konversi hak yang tidak merubah nama, wakaf, dan kepentingan ibadah;
- c. Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan;
- d. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Termasuk wajib pajak BPHTB adalah pejabat pembuat akta tanah atau notaries, kepala kantor lelang nasional, kepala kantor pertanahan, yang berdasarkan undang-undang diberikan kewajiban tertentu dalam proses pemungutan BPHTB;
- e. Tarif BPHTB paling tinggi 5%. Setiap daerah dapat menetapkan tarif BPHTB sesuai dengan kebijakan daerahnya sepanjang tidak melampaui 5%; dan
- f. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan saat terutang BPHTB adalah tanggal peralihan hak. Pembagian berdasarkan NPOP, NPOPTKP. Serta saat terutang BPHTB;

### **3. PROLEHAN HAK SEBAGAI DASAR OBJEK BPHTB**

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana yang tercantumkan dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwa “*Yang Menjadi Obyek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan*”. Obyek Perolehan pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah berupa Tanah dan/atau Bangunan. Dengan demikian apabila obyek perolehan hak bukan tanah dan bangunan, misalnya jual beli saham suatu perusahaan yang memiliki kantor dan pabrik, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan suatu bentuk dari obyek BPHTB.

Undang-undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu : Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru. Pemindahan Hak yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 13 (tiga belas) jenis perolehan hak, yaitu:<sup>63</sup>

- a. Perolehan Hak Karena Jual Beli, merupakan suatu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh pembeli dari penjual (Pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi karena adanya jual beli, yang mana atas perolehan tersebut pembeli wajib menyerahkan sejumlah uang kepada penjual;
- b. Perolehan Hak karena Tukar Menukar merupakan perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu Badan Hukum dari Pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan Hukum tersebut memberikan Tanah dan Bangunan miliknya kepada Pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.
- c. Perolehan Hak karena Hibah merupakan perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
- d. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat merupakan 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.
- e. Perolehan Hak karena Waris merupakan perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
- f. Perolehan Hak karena Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya merupakan Perolehan Hak Atas Tanah dan

---

<sup>63</sup> UU BPHTB

Bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau Badan Hukum kepada perseroan atau badan hukum lain.

- g. Perolehan Hak karena Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan merupakan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- h. Perolehan Hak karena Penunjukan Pembeli Dalam Lelang merupakan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh seorang atau suatu Badan Hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
- i. Perolehan Hak sebagai Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap merupakan terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut.
- j. Perolehan Hak karena Penggabungan Usaha merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.
- k. Perolehan Hak karena Peleburan Usaha merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang tergabung dan telah dilikuidasi.
- l. Perolehan Hak karena Pemekaran Usaha merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.

- m. Perolehan Hak karena Hadiah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

#### **4. PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB**

Pada dasarnya pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara. Hal ini tentunya didasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menentukan bahwa : “Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak”.

Sedangkan dalam Pasal 10 ayat (1) sendiri juga menjelaskan mengenai sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak”.

Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:<sup>64</sup>

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak;
- c. Agar Pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan

---

<sup>64</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, hlm. 289.

kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku; dan

- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.

Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan. *Self Assessment System* sendiri umumnya juga dapat diartikan sebagai suatu sistem yang ditujukan untuk melakukan pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terhutang. Ciri-cirinya adalah:<sup>65</sup>

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri;
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang; dan
- c. *Fiscus* tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Sistem ini umumnya diterapkan pada jenis pajak yang mana wajib pajak dapat dipandang cukup mampu untuk disertai tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan hutang pajaknya sendiri. Bahwa subyek pajak/wajib memiliki keterbatasan, tidak seperti Pajak Bumi dan Bangunan. Sebagai contoh adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa (PPN), dan juga Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPNBM).

## **C. PEMERINTAH DAERAH DAN OTNOMI DAERAH**

### **1. PENGERTIAN PEMERINTAH DAERAH**

Pemerintahan Daerah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004: “Penyelenggara urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asa otonomi dan tugas pembantuan dengan

---

<sup>65</sup> Y. Sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2002, hlm. 61

prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945.”<sup>66</sup>

Guna menjalankan dan melaksanakan sistem pemerintahan daerah terdapat perangkat daerah yang disebut pemerintah daerah, yang mana dikepalai oleh seorang kepala daerah yang hal tersebut menurut dengan tingkatan daerah tersebut, provinsi dikepalai oleh gubernur, kabupaten dikepalai seorang bupati, dan kotamadya dikepalai oleh seorang walikota.

Sedangkan yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004: “Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah”.<sup>67</sup> Pemerintahan Daerah dibagi menjadi dua tingkatan yaitu pemerintahan daerah provinsi yang terdiri atas pemerintah daerah provinsi dan DPRD provinsi. Sedangkan, pemerintah daerah kabupaten/ kota terdiri atas pemerintah daerah kabupaten/kota dan DPRD kabupaten/kota.

Dalam hal ini penulis menyimpulkan bahwa pemerintah daerah adalah penyelenggara urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana yang dimaksud dalam UUD 1945.

## **2. PENGERTIAN OTONOMI DAERAH**

Sejalan dengan pertumbuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, otonomi daerah mengalami perkembangan dimana daerah memiliki kewenangan membuat kebijakan daerah untuk member pelayanan, peningkatan peranserta, prakarsa dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan meningkatnya kesejahteraan masyarakat.

Menurut Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, dinyatakan bahwa:”Daerah otonom, selanjutnya disebut daerah, adalah kesatuan

---

<sup>66</sup> Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

<sup>67</sup> Ibid,

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.”

Sedangkan istilah Otonomi Daerah dalam Pasal 1 angka (5) dalam undang-undang yang sama, otonomi daerah diartikan sebagai hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai peraturan perundang-undangan.

Dalam hal ini diketahui bahwa otonomi daerah adalah sebagai bentuk kemandirian suatu daerah dalam mengatur semua hal yang berhubungan dengan jalannya pemerintahan daerah selain yang menjadi urusan pemerintah pusat, yang mana merupakan penjabaran dari prinsip otonomi seluas luasnya selalu bnerorientasi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan memperhatikan kepentingan dan aspirasi yang muncul dalam masyarakat.

Hakekat otonomi daerah adalah adanya kewenangan yang lebih besar dalam pengurusan maupun pengelolaan daerah termasuk di dalamnya pengelolaan daerah termasuk di dalamnya pengelolaan keuangan. Menurut Mardiasmo era otonomi daerah tidak lagi sekedar menjalankan instruksi dari pusat, tetapi benar-benar mempunyai keleluasaan untuk meningkatkan kreativitas dalam mengembangkan potensi yang selama era otonomi bisa dikatakan terpasung.<sup>68</sup> Pemerintah daerah diharapkan lebih mandiri, mengurangi ketergantungan kepada pemerintah pusat, dalam pengelolaan daerah.

Selain hal tersebut bahwa Indonesia sebagai Negara kesatuan yang berbentuk republik dimana di dalamnya terdapat daerah-daerah yang mempunyai pemerintahan yang berwenang untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri sebagai bagian dari Negara kesatuan yang mana harus diatur secara sah.

---

<sup>68</sup> Mardiasmo,

Adapun dasar hukum pemerintah daerah di Indonesia pada Pasal 18 UUD 1945 (Pasca Amandemen):<sup>69</sup>

- 1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerinthan daerah yang diatur dengan undang-undang;
- 2) Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan;
- 3) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggotanya dipilih melalui pemilihan umum;
- 4) Gubernur, bupati dan walikota masing-masing sebagai kepala pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis;
- 5) Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat;
- 6) Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan;
- 7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam undang-undang;

### **3. ASAS-ASAS PENYELENGGARA PEMERINTAH DAERAH**

Pemerintah daerah dalam menjalankan kewenangannya didasarkan pada asas desentralisasi dan dekonsentrasi selain itu juga didasarkan pada asas pembantuan, yang mana daerah selain diberi kewenangan untuk mengatur dan

---

<sup>69</sup> Uud 1945 (Pasca Amandemen)



mengurus kepentingan masyarakat sendiri, pemerintah daerah juga diberi wewenang dan tugas untuk menjalankan pekerjaan pemerintah pusat dan membantu tugas pemerintah pusat dan membantu tugas pemerintah pusat di daerah. Berikut adalah asas-asas penyelenggaraan pemerintah daerah adalah sebagai berikut :

#### **a. Asas Desentralisasi**

Desentralisasi pada dasarnya menyangkut tentang distribusi kekuasaan pemerintah yang dilaksanakan secara utuh di daerah kabupaten dan di daerah kota. Dampak administrative dari penyerahan kewenangan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah harus disertai dengan penyerahan pengalihan pembiayaan, sarana dan prasarana, serta sumberdaya manusia sesuai dengan kewenangan tersebut.<sup>70</sup>

#### **b. Asas Dekonsentrasi**

Asas dekonsentrasi adalah pelimpahan wewenang dari pemerintah kepada gubernur sebagai wakil pemerintah dan/atau perangkat pusat daerah. Dalam penyelenggara asas dekonsentrasi dilaksanakan daerah provinsi yang juga berkedudukan sebagai wilayah administrasi. Dengan prinsip otonomi yang luas dan nyata dan bertanggung jawab, maka asas dekonsentrasi dapat dianggap sebagai pelengkap terhadap asas desentralisasi.<sup>71</sup>

#### **c. Asas Tugas Pembantuan**

Penyelenggaraan pemerintah daerah memberikan pula kemungkinan bagi pelaksanaan asas tugas pembantuan. Tugas pembantuan merupakan penugasan dan pemerintah kepada daerah dan desa dan daerah ke daerah untuk melaksanakan tugas tertentu disertai pembiayaan, sarana dan prasarananya serta sumber daya

---

<sup>70</sup> Sadu Wasistiono, *Kapita Selektta Penyelenggara Pemerintah Daerah*, Fokus Media, Cetakan Iii, 2000, Jakarta, Hlm,17

<sup>71</sup> Abubakar Busro Dan Abu Daud Busroh, *Hukum Tata Negara*, Ghlmia Indonesia, Jakarta, 1985, Hlm,147

manusia dengan kewajiban melaporkan pelaksanaan dan penugasannya kepada yang menugaskannya.<sup>72</sup>

Bahwa asas tugas pembantuan menurut penjelasan di atas dapat dilaksanakan di daerah propinsi, daerah kabupaten, atau daerah kotamadya, dan desa juga daerah ke daerah dalam rangka menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh karena itu, penyelenggaraan pemerintah daerah dalam kaitannya otonomi daerah lebih mengutamakan asas desentralisasi.

#### **4. SUMBER-SUMBER PENDAPATAN DAERAH**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Pemerintah Pusat ke Daerah, sumber-sumber penerimaan Daerah untuk melaksanakan asas desentralisasi, adalah sebagai berikut :<sup>73</sup>

##### *Pasal 5*

- (1) Penerimaan Daerah dalam pelaksanaan desentralisasi terdiri atas pendapatan daerah dan pembiayaan.*
- (2) Pendapatan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari:*
  - a. Pendapatan Asli Daerah;*
  - b. Dana Perimbangan; dan*
  - c. Lain-lain pendapatan.*
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari :*
  - a. Sisa lebih perhitungan anggaran daerah;*
  - b. Penerimaan pinjaman daerah;*
  - c. Dana cadangan daerah, dan*
  - d. Hasil penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan.*

##### *Pasal 6*

- (1) Pendapatan Asli Daerah (PAD) bersumber dari :*

---

<sup>72</sup> Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, Pasal 1 Angka (9)

<sup>73</sup> Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Pemerintah Pusat Ke Daerah

- a. *Pajak Daerah;*
  - b. *Retribusi Daerah;*
  - c. *Hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan, dan*
  - d. *Lain-lain PAD yang sah.*
- (2) *Lain-lain PAD yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:*
- a. *Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak terpisahkan;*
  - b. *Jasa Giro;*
  - c. *Pendapatan Bunga;*
  - d. *Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, dan*
  - e. *Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh Daerah.*

#### **D. PAJAK DAERAH**

Setiap Negara umumnya memiliki konstitusinya dalam melaksanakan dan menjalankan pemerintahan. Konstitusi yang dimiliki Indonesia sendiri khususnya di tujukan sebagai aturan main dalam berbangsa dan bernegara, termasuk untuk mengatur kebijakan dalam bidang perpajakan. Tujuan Negara tidak mengenal ruang dan waktu dalam melaksanakan dan mewujudkan tujuan Negara. Konsekuensi dari pelaksanaan tersebut, maka upaya yang dilakukan untuk mencapai tujuan memerlukan sumber-sumber pendapatan yang mendukung, yang salah satunya adalah bersumber dari pajak.

Sector pajak merupakan salah satu sumber dari pendapatan Negara yang sudah lama digunakan, dimanfaatkan dan diperuntukkan bagi kehidupan masyarakat, bangsa dan Negara yang bertujuan untuk mensejahterakan kehidupan

warga negara kesatuan republik indonesia. Pajak jika menurut lembaga pemungutannya terdiri dari dua jenis yaitu pajak pusat dan pajak daerah.<sup>74</sup>

Suatu pemerintahan daerah salah satu aspek yang harus diatur secara hati-hati adalah masalah keuangan daerah tersebut. Keuangan daerah tentu sangat berkaitan dengan Pendapatan Asli Daerah yang salah satunya sangat penting adalah pajak daerah. Menurut mardiasmo menjelaskan definisi Pajak Daerah adalah sebagai berikut :

*“Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.”<sup>75</sup>*

Menurut Davey secara umum perpajakan daerah dapat diartikan sebagai berikut :<sup>76</sup>

1. Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dengan pengaturan dari daerah sendiri;
2. Pajak yang dipungut berdasarkan peraturan nasional tetapi penetapan tarifnya oleh pemerintah daerah;
3. Pajak yang ditetapkan dan atau dipungut oleh pemerintah daerah; dan
4. Pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh pemerintah pusat tetapi hasil pungutannya diberikan kepada pemerintah daerah, dibagikan dengan pemerintah daerah, atau dibebani pungutan tambahan oleh pemerintah daerah

Selain itu menurutnya kriteria-kriteria Pajak Daerah ke dalam lima kriteria, yakni kecukupan dan elastisitas, pemerataan, kekayaan/kemampuan administratif, penerimaan politis ditujukan kepada pajak-pajak baik yang

---

<sup>74</sup> Mustaqiem, *Perpajakan.....*, Op.Cit. Hlm.106

<sup>75</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*. Op.Cit. Hlm.44

<sup>76</sup> Sri Endah Nuryani , *Analisis Pajak Daerah*, Skripsi Universitas Indonesia, dikutip dari <http://lib.ui.ac.id> pada hari Minggu, 4 Desember 2016

dupungut oleh pusat maupun daerah, dan kecocokan suatu pajak sebagai pajak daerah daripada pajak pusat.

#### **E. PERPAJAKAN DALAM SYARIAT ISLAM**

Islam mengenal terkait dengan beberapa sumber pendapatan dan keuangan Negara (*al-mawarid al-maliyyah lil al-dawlah*) dalam perjalanan sejarahnya. Namun tidak semuanya bersifat wajib melainkan sebagiannya bersifat rutin (*dawiriyyah*) yakni zakat, pajak ekspor dan impor (*'usyuur*), pajak jaminan atas non Muslim (*jizyah*), pajak bumi (*kharaj*), sedangkan sebagiannya bersifat incidental (*ghayar dawriyyah*), yakni seperlima harta rampasan perang (*ghaniman dan fay'*), seperlima hasil tambang (*ma'adin*) dan harta karun (*rikaz*), serta harta peninggalan orang yang tidak mempunyai ahli waris, harta temuan dan segala bentuk harta yang tidak diketahui secara pasti siapa pemiliknya.<sup>77</sup>

Bahwa pada dasarnya dalam kitab fiqh yang ada baik klasik maupun modern telah cukup terperinci dalam membicarakan terkait dengan sumber-sumber pendapatan Negara. Namun tidaklah semua sumber pendapatan itu ditetapkan berdasarkan *nash-nash syara'*, melainkan sebagiannya ditetapkan berdasarkan pada *ijtihad* yang sejalan dengan perkembangan dan tuntutan kehidupan setiap masa. Contohnya adalah ketika pada pemungutan *kharaj* yang pertama kali dilakukan pada masa khalifah 'Umar ibn al-Khatab yang mana pemungutan tersebut didasarkan pada *ijtihad* yang dilakukannya yang kemudian diterima oleh para sahabat yang lainnya, sehubungan dengan wilayah taklukan di Iraq.

Begitupun pemungutan *'usyuur* yang ditetapkan oleh khalifah yang sama setelah menerima laporan dari Abu Musa al-Asy'ari r.a dan surat dari penduduk Manbij. Keputusan untuk melakukan pemungutan *'usyuur* ini pun kemudian ditetapkan Umar melalui musyawarah dengan para sahabat Nabi yang lain.

---

<sup>77</sup> Malik Madanly, *Pajak dalam Prespektif Fiqh Islam, Al-Jami' No.36 Tahun 1994*

Seiring dengan perkembangan zaman, muncul pula pungutan di luar apa yang telah ditentukan sebelumnya yang kemudian dikenal dengan istilah pajak (dlaribah). Pungutan ini dilakukan oleh penguasa yang diperoleh dari rakyatnya dengan mengatasnamakan kepentingan umum dan negara. Selain hal itu, semakin beragamnya jenis-jenis pajak juga muncul sebagai bagian dari proses perkembangan masyarakat.

Pada masa Bani Umayyah situasi mehan yang cukup derastis. telah mengalami perububahan yang cukup derastis dan pungutan ini disebut sebagai Khallaf sebagai al-intiqal min al-badawah ila al-hadlarah wa min al-khilafah ila al-mulk. Maka menjadi bertambah besar kebutuhan hidup khalifah, pejabat dan petugas Negara. Biaya-biaya perang untuk memadamkan berbagai pemberontakan di dalam negeripun menjadi begitu besar. Hal tersebut mejadikan penguasa dengan kondisi mau tidak mau membentuk dan menetapkan berbagai bentuk pajak yang belum pernah dikenal sebelumnya, seperti pada pajak yang dikenakan pada perahu-perahu yang melintas (dlaraib 'ala murur al-sufun fi al-ma') dan pajak perikanan (dlaraib al-asmak).<sup>78</sup>

Suatu hal yang harus menjadi perhatian kita sehubungan dengan kebolehan bagi pemerintah untuk memungut pajak dari rakyatnya dan kewajiban bagi rakyat untuk mentaatinya adalah bahwa pungutan itu harus benar-benar didasarkan pada pertimbangan kemaslahatan yang benar riil (muhaqqaqah), bukan kemaslahatan yang semu.

Harus diakui bahwa dalam menilai sesuatu sebagai mashlahah atau mafsadah yang seringkali terjadi kesimpangsiuran. Bahkan tidak jarang terjadi setiap keputusan yang diambil penguasa selalu di klaim sebagai pertimbangan yang didasarkan pada kemaslahatan. Namun justru kemaslahatan yang dimaksud adalah sekedar kemaslahatan pribadi atau segelintir orang. Al-Qardlawi merumuskan empat syarakt bagi pajak yang dianggap adil yang pelaksanaannya wajib didukung oleh rakyat. Sebagian syarakt berkaitan dengan aspek sifat pajak itu sendiri, yakni mengenai latar belakang pemungutannya, cara pembebanannya

---

<sup>78</sup> Ibid.

dan cara pembelanjannya, sedangkan sebagian yang lain menyangkut aspek prosedur penetapan aturan perundang-undangan.

Untuk aspek yang pertama ditegaskan bahwa pajak harus didasarkan pada adanya desakan kebutuhan yang hakiki kepada harta, sedangkan sumber sumber pemasukan lain tidak memungkinkan. Untuk Negara yang sedang berkembang dengan jumlah penduduk yang sangat besar seperti Indonesia, syarat pertama ini agaknya tidak terlalu sulit untuk dipenuhi.

Aspek kedua adalah bahwa hasil pungutan pajak harus benar-benar dialokasikan pada proyek-proyek yang membawa kemaslahatan bagi umat, bukan proyek-proyek kemaksiatan dan hawa nafsu. Pada dasarnya keduanya bukanlah aspek yang mudah untuk direalisasikan.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. MEKANISME PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB TERHADAP PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NOMOR 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH**

Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan kepada warga negara yang mendapatkan keuntungan dari tana dan bangunan. Seperti halnya yang ada dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi, “ bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Salah satu yang dimaksud dari bumi adalah tanah yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, yang mana sangat menguntungkan bagi manusia.<sup>79</sup>

BPHTB dibentuk dan diatur dalam undang-undang dengan tujuan bahwa perlu adanya pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai upaya kemandirian Bangsa Indonesia untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan Pemerintahan Umum dan Pembangunan Nasional.

Pemberlakuan BPHTB dilatarbelakangi oleh pemikiran untuk meningkatkan penerimaan Negara, terutama penerimaan daerah yang penting bagi penyelenggaraan Negara dan kemakmuran rakyat. BPHTB dianggap dapat menjadi salah satu sumber pemasukkan pemerintah daerah yang besar sehingga dapat meningkatkan pembangunan di daerah tersebut.

---

<sup>79</sup> Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)



Pengaturan tentang BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang mana di dalam Undang-Undang tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan beaperolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.<sup>80</sup>

Pemungutan BPHTB dilakukan secara self assessment, yaitu suatu pemungutan pajak yang membeikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak.<sup>81</sup> Seperti yang tercantum dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Bumi dan Bangunan yang menyatakan bahwa;” *”wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.”*. Hal tersebut juga diperjelas dengan penjelasan dari pasal 10 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang menyatakan bahwa sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah self assessment yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SBB) dan melaporkan tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Pengaturan mengenai BPHTB yang terdapat dalam UU Nomor 20 tahun 2000 dimana BPHTB sebagai pajak pusat dan BPHTB yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 dimana BPHTB sebagai pajak daerah tidak terdapat perbedaan yang besar, hanya saja perbedaan terletak pada fleksibilitas yang diberikan kepada kepala daerah dalam pemungutan kebijakan BPHTB dalam member ruang bagi daerah menetapkan kebijakan perpajakan yang sesuai dengan kondisi daerahnya. Pemungutan BPHTB berdasarkan pada peraturan daerah yang memuat ketentuan tentang objek pajak, subjek pajak, wajib pajak, tarif pajak,

---

<sup>80</sup>Anastasia Diana danlilissetiawati, *Perpajakan Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2004, Hlm.209

<sup>81</sup> Muhammad Rusjdi, PBB....., Loc.Cit.

dasar pengenaan pajak dan lain-lain. Selain itu peraturan daerah juga harus disesuaikan dengan apa yang terdapat dalam Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Di Kabupaten Magelang pengaturan mengenai BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, di dalamnya terdapat dua bagian yaitu bagian kesatu mengatur tentang nama, objek, subjek, dan wajib pajak, sedangkan bagian kedua mengatur tentang dasar pengenaan , tarif, dan cara menghitung pajak

Disebutkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 bahwa terdapat beberapa peristiwa hukum yang menyebabkan seseorang mendapatkan kewajiban untuk membayarkan BPHTB yang salah satunya adalah pada transaksi jual beli objek PBB yang berupa tanah dan atau bangunan. Pada peristiwa hukum yang berupa transaksi jual beli tanah yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yaitu pembeli. Dalam rangka pembayaran BPHTB oleh pembeli, yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).<sup>82</sup> NPOP dalam jual beli tanah berupa harga transaksi. Hal ini berbeda dengan tukar menukar, hibah atau warisan yang menjadi dasar NPOP adalah harga pasar atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Pendaerahan pajak BPHTB pada Tahun 2011 memberikan peluang kepada daerah seperti Kabupaten Magelang untuk mengalami perkembangan dimana daerah Kabupaten Magelang sebagai salah satu daerah di Negara Republik Indonesia memiliki wewenang membuat kebijakan daerah dalam memberikan pelayanan, peningkatan peran serta yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berkaitan dengan BPHTB.

Pengaturan mengenai BPHTB di Kabupaten Magelang berpacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Magelang no 13 tahun 2010 tentang pajak daerah yang diatur dalam delapan pasal yaitu pasal 57 sampai dengan pasal 65. Yang

---

<sup>82</sup> Pasal 62 ayat (1) Peraturan Daerah No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

mana di dalamnya dibagi menjadi dua bagian yaitu bagian kesatu tentang nsms, objek, subjek, dan wajib pajak , dan bagian kedua tentang dasar pengenaan, tariff dan cara menghitung.

Dijelaskan di dalam Peraturan Daerah tersebut “ jika nilai perolehan objek pajak 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.<sup>83</sup>

Harga transaksi atau NPOP dapat menjadi lebih besar nominalnya atau lebih kecil nominalnya dibandingkan NJOP, dalam hal ini apabila harga transaksi lebih kecil dari NJOP, maka yang menjadi dasar penentuan NPOP adalah nilai NJOP. Sebaliknya jika harga transaksi lebih besar dari NJOP, maka nilai penentuan NPOP berdasarkan harga transaksi tersebut. Dimana yang menjadi patokan adalah nilai tertinggi diantara NPOP dan NJOP.

Selain mengetahui NPOP sebagai dasar di dalam pengenaan BPHTB, juga perlu mengetahui Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPTKP ). Hal ini karena NPOPTKP yang ditetapkan setiap daerah kabupaten atau kota. Perbedaan dalam pengenaan NPOPTKP di masing- masing daerah disesuaikan dengan nilai pasar dan NJOP PBB di daerah tersebut.

Menurut Pasal 63 Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah , untuk daerah Kabupaten Magelang ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk transaksi jual beli tanah dan Rp 300.000.000,00 ( tiga ratus juta rupiah ) untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah. Sebagai contoh perhitungan untuk mengetahui berapa besar obbjek yang kena pajak dalam transaksi jual beli tanah atau bangunan adalah :

---

<sup>83</sup> Pasal 62 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

Contoh I :

Dua belah pihak melakukan transaksi jual beli objek PBB berupa tanah di daerah kecamatan secang Kabupaten Magelang antara bapak “A” dengan bapak “B” dengan harga Rp 150.000.000,00 rupiah sedangkan NJOP yang terdapat di daerah kecamatan secang untuk tanah tersebut adalah Rp 100.000.000,00, maka yang dijadikan patokan untuk menghitung dasar BPHTB adalah harga transaksi jual beli tanah tersebut yaitu Rp 150.000.000,00.

Sebelum mengetahui berapa besar BPHTB yang dikenakan dan harus dibayarkan oleh bapak B maka terlebih dahulu dihitung terkait Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOKP) sesuai dengan dasar Pasal 63 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah terkait Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) sebagai berikut:

Wajib pajak “B” membeli tanah dengan :

Nilai Perolehan Objek Pajak =Rp 150.000.000,00

Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak =Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Kena Pajak =Rp 90.000.000,00

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak nya melebihi Rp 60.000.000,00 maka wajib pajak tersebut wajib untuk membayarkan BPHTB yang dibebankan kepada wajib pajak (pembeli) tersebut. Seperti contoh di atas bahwa Nilai Perolehan objek Pajak oleh pembeli sebesar Rp 150.000.000,00 maka wajib pajak tersebut wajib mengurangi nominal tersebut dengan Rp 60.000.000,00 sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 63 Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Contoh II :

Dua belah pihak melakukan transaksi jual beli objek PBB berupa tanah di daerah kecamatan secang Kabupaten Magelang antara bapak “X” dengan bapak “Z” dengan harga Rp 90.000.000 rupiah sedangkan NJOP yang terdapat di daerah

keabupaten magelang untuk tanah tersebut adalah Rp 100.000.000,00, maka yang dijadikan patokan untuk menghitung dasar BPHTB adalah NJOP jual beli tanah tersebut yaitu Rp 100.000.000,00.

Maka penghitungan terkait Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOKP) sesuai dengan dasar Pasal 63 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah terkait Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) sebagai berikut:

Wajib pajak “B” membeli tanah dan/atau bangunan dengan :

Nilai Perolehan Objek Pajak =Rp 100.000.000,00

Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak =Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Kena Pajak =Rp 40.000.000,00

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak nya melebihi Rp 60.000.000,00 maka wajib pajak tersebut wajib untuk membayarkan BPHTB yang dibebankan kepada wajib pajak (pembeli) tersebut. Seperti contoh di atas bahwa Nilai Perolehan objek Pajak oleh pembeli sebesar Rp 100.000.000,00 maka wajib pajak tersebut wajib mengurangi nominal tersebut dengan Rp 60.000.000,00 sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 63 Peraturan Daerah KabupatenMagelangNomor 13 Tahun 2010 tentangPajak Daerah.

Besar tarif pembayaran BPHTB di Kabupaten Magelang menurut Pasal 64 Peraturan Daerah Kabupaten Magelang No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah adalah sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Kena Pajak. Jadi hasil dari perhitungan awal terkait Nilai Perolehan Objek Kena Pajak tersebut dikalikan 5% untuk mengetahui besaran BPHTB yang harus dibayarkan oleh pembeli. Sebagai contoh penghitungan BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB berupa tanah di Kabupaten Magelang adalah sebagai berikut :

Transaksi jual beli tanah dengan NPOP Rp 150.000.000,00 sudah diketahui bahwa Nilai Perolehan Objek Kena Pajak adalah sebesar Rp 90.000.000,00, maka besar BPHTB yang dibayarkan oleh wajib pajak tersebut :

$$5\% \times \text{NPOP Kena Pajak} = \text{BPHTB terutang}$$

$$5\% \times \text{Rp } 90.000.000,00 = \text{Rp } 4.500.000,00$$

Dalam transaksi jual beli antara Bapak A dan bapak B, besar BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak yaitu bapak B adalah sebesar Rp 4.500.000,00. Tetapi, dalam transaksi jual beli objek PBB dapat terjadi adanya BPHTB yang terutang apabila dalam transaksi jual beli tersebut pada awalnya hanya mencantumkan jual beli tanah tetapi pada kenyataannya pada transaksi jual beli tersebut juga terdapat bangunan di atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Masih saja terjadi kasus di Kabupaten Magelang terkait dengan pajak terutang karena kurangnya survey lapangan oleh petugas terkait dengan tanah dan bangunan yang menjadi objek transaksi jual beli objek PBB di kabupaten magelang. Sebagai contoh menurut wawancara dengan Bp Agus Lahmi Lubis Notaris/PPAT daerah Kabupaten Magelang beliau menjelaskan bahwa masih terjadi kasus dalam jual beli objek PBB yang mana objek yang ditransaksikan tersebut berbeda dengan yang senyatanya, pada saat transaksi jual beli yang didaftarkan dalam BPHTB hanya objek PBB berupa tanah dan sudah dihitung besar BPHTB nya tetapi saat dilihat senyatanya yang terdapat di tempat tersebut tana beserta bangunan yang ada di atasnya maka bangunan tersebut menjadi BPHTB terutang.<sup>84</sup>

Pengaturan terkait besaran BPHTB terutang yang harus dibayarkan diatur dalam Pasal 65 Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 yang berbunyi :

1. Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 dengan dasar

---

<sup>84</sup> Hasil wawancara dengan narasumber bapak Agus Lahmi Lubis, Notaris/ PPAT Kabupaten Magelang pada hari Sabtu, tanggal 3 Desember 2016 pukul 10.30

pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63

2. Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tariff sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 dengan NJOP PBB setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dan (2).

Bangunan tersebut akan dihitung sebagai BPHTB terutang dengan perhitungan dari awal yang mana objek PBB yang menjadi perhitungan bukan hanya tanah tapi juga bangunan yang berada di atasnya dengan mencari NPOP kemudian NPOPTKP dan hasilnya dikalikan dengan 5% sebagai pajak terutang.

Sebagai contoh :

Harga tanah 10mx20m = 200m<sup>2</sup> adalah

Rp 1.000.000,00x 200m<sup>2</sup> = Rp 200.000.000,00

Harga Bangunan Rumah adalah Rp 300.000.000,00

Harga transaksi = Rp 500.000.000,00

NPOPTK = Rp 60.000.000,00

NPOP Kena Pajak = Rp 440.000.000,00

Maka pajak BPHTB terutang pada kasus ini adalah

5% x Rp 440.000.000,00 = Rp 22.000.000,00

Mekanisme penetapan pembayaran BPHTB yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak jauh berbeda dengan peraturan yang terdapat pada Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2000, hanya saja pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sudah menjadi BPHTB sebagai pajak daerah bukan lagi pajak pusat.

Terdapat delapan pasal yang mengatur mengenai BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sudah menjadi BPHTB sebagai pajak daerah bukan lagi pajak pusat, yaitu pasal 85 sampai dengan pasal 93 yang mana pengaturannya adalah sebagai berikut :

Pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sudah menjadi BPHTB sebagai pajak daerah bukan lagi pajak pusat menjelaskan tentang dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diperoleh dari Nilai Perolehan Objek Pajak. Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak dalam Undang-Undang ini dijelaskan pada Pasal 87 ayat (2) adalah harga transaksi yang disepakati oleh kedua belah pihak transaksi jual beli objek PBB (penjual dan pembeli).

Selain yang disebutkan di atas yang dapat menjadi nilai awal penentuan pembayaran BPHTB adalah besarnya Nilai Jual Objek Pajak dengan ketentuan apabila Nilai Perolehan Objek Pajak lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 87 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu:

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

Dalam perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini adalah paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 untuk setiap wajib pajak seperti yang tercantum dalam Pasal 87 ayat (4) , yang selanjutnya akan diatur di dalam Peraturan Daerah masing-masing daerah. Jadi, menurut Pasal 87 NPOP yang diperoleh dari transaksi jual beli objek



PBB oleh wajib pajak harus dikurangkan dengan Rp 60.000.000,00 agar mendapatkan hasil Nilai Objek Pajak Kena Pajak.

Besar tarif BPHTB yang ditetapkan dalam Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah paling tinggi adalah sebesar 5%, yang akan diterapkan melalui peraturan daerah. Besaran pokok BPHTB yang terutang menurut Pasal 89 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat dihitung dengan cara sebagai berikut :

Contoh :

Wajib pajak "B" membeli tanah dengan :

Nilai Perolehan Objek Pajak =Rp 150.000.000,00

Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak =Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Kena Pajak =Rp 90.000.000,00

Dalam pengenaan BPHTB adalah dengan mengalikan besar tarif pokok BPHTB dengan Nilai Perolehan Objek Kena Pajak, yaitu sebagai berikut :

Tarif pokok BPHTB = 5%

Nilai Perolehan Objek Kena Pajak =Rp 90.000.000,00

Maka perhitungan BPHTB nya adalah

$5\% * Rp 90.000.000,00 = Rp 4.500.000,00$

Jadi, besar pokok BPHTB yang harus dibayarkan dalam contoh di atas sebesar Rp. 4.500.000,00 dan pajak BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB tersebut harus dibayarkan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta seperti yang terdapat Pasal 90 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

## **B. IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB TERHADAP PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NOMOR 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH**

Pengaturan terkait BPHTB di kabupaten magelang masih sangatlah minim, yang mana hanya diatur dalam Perda Nomor 13 Tahun 2010 tentang pajak daerah dan sebanyak delapan pasal yang mengatur terkait BPHTB. Implementasi penetapan Pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli Objek PBB di Kabupaten Magelang dapat dikatakan sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah dan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pada transaksi jual beli di Kabupaten Magelang, dalam penentuan harga objek PBB merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, pihak ketiga tidak ada wewenang untuk mencampuri dalam penentuan harga tersebut. Hanya perhitungan oleh pihak ketiga yaitu PPAT dimulai sejak akan dimintakan surat keterangan balik nama atas objek pajak tersebut. Dimana PPAT hanya melihat apakah harga yang sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak tersebut sesuai dengan ketentuan yang ada di Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah ataukah belum.

Beberapa kasus terkait dengan penentuan harga secara mandiri oleh pihak pembeli agar saat balik nama di hadapan PPAT pengenaan BPHTB tidak sebesar yang seharusnya atau nilai BPHTB menjadi lebih rendah. Sesuai dengan Pasal 62 ayat (3) peraturan daerah nomor 13 tahun 2010 tentang pajak daerah bahwa yang dijadikan patokan dalam pengenaan BPHTB adalah nilai yang lebih besar diantara NJOP dan harga transaksi. Jadi yang dijadikan patokan apabila harga transaksi yang ditentukan sangat rendah maka yang dijadikan dasar adalah NJOP di Kabupaten Magelang.

Jika di dalam peraturan daerah disebutkan yang menjadi patokan awal penetapan pembayaran BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau Nilai Jual Objek Pajak yang lebih tinggi maka kebanyakan transaksi jual beli objek PBB di Kabupaten Magelang sudah sesuai dengan hal tersebut. Hanya saja terdapat beberapa kasus di Kabupaten Magelang yang menjadikan pengenaan BPHTB menjadi rancu.

Menurut Bapak Agus Lahmi Lubis selaku Notaris/PPAT Kabupaten Magelang yang menjadikan patokan dalam awal pengenaan BPHTB di Kabupaten Magelang agak bermasalah adalah adanya surat edaran bupati Kabupaten Magelang terkait indeks nilai tanah yang di dalamnya memuat kisaran harga tanah di seluruh kecamatan di Kabupaten Magelang. Beberapa pemerintah daerah terutama pajak di Kabupaten Magelang menggunakan int sebagai dasar patokan dalam menentukan harga transaksi tetapi sebenarnya harga yang terdapat dalam INT tersebut nominalnya sangat tinggi.<sup>85</sup>

Harga tanah di daerah Kabupaten Magelang dibagi menjadi beberapa kelas yang mana dalam INT tersebut sudah tercantum harga dari tanah yang ada di daerah tersebut. INT ini hanya menjadi gambaran umum terkait harga tanah di Kabupaten Magelang tidak dapat dijadikan patokan dalam menentukan harga transaksi jual beli objek PBB.

Hal di atas menyebabkan adanya perbedaan pengenaan patokan harga transaksi antara pihak kasi pajak BPHTB dan aparat pajak daerah dimana aparat pajak daerah menggunakan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 sebagai penentuan dalam pengenaan BPHTB yaitu harga yang lebih tinggi antara NJOP dengan NPOP sedangkan pihak kasi pajak BPHTB sering kali menggunakan INT sebagai dasar NJOP jual beli objek PBB di Kabupaten Magelang. Tetapi secara kekuatan hukum peraturan daerah nomor 13 tahun 2010 tentang pajak daerah lebih memiliki kekuatan hukum yang tetap dibandingkan dengan INT yang hanya berupa surat edaran bupati Kabupaten Magelang.

---

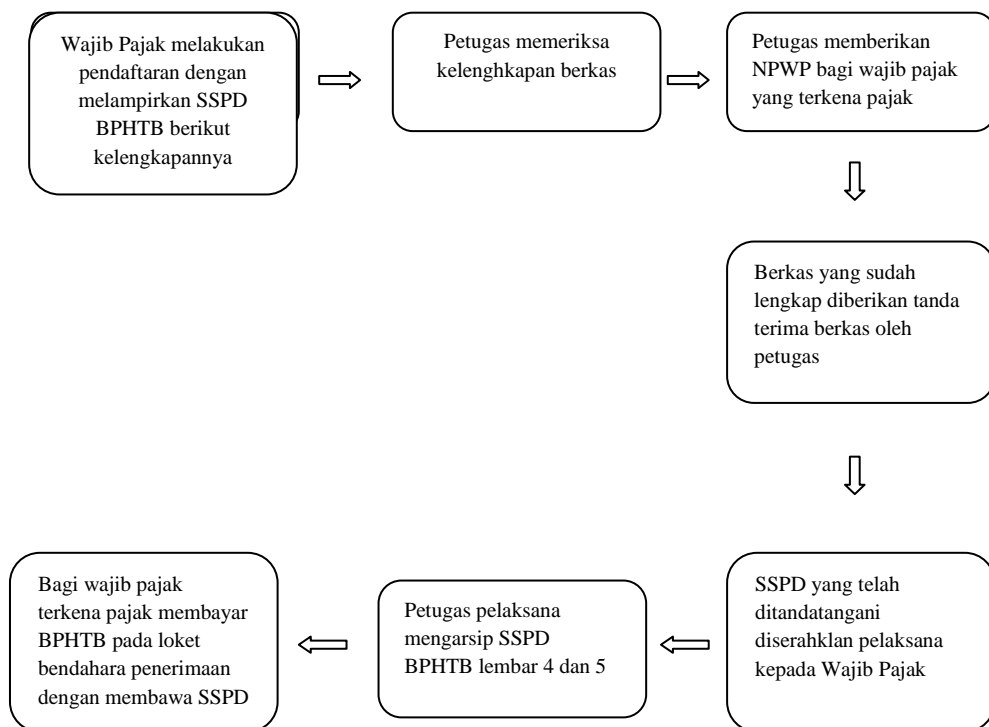
<sup>85</sup> Hasil wawancara dengan narasumber bapak Agus Lahmi Lubis, Notaris/ PPAT Kabupaten Magelang pada hari Sabtu, tanggal 3 Desember 2016 pukul 10.30

a. Tahap Pembayaran BPHTB

Tahap pembayaran BPHTB ini dilakukan dengan berbagai tata cara yang telah disesuaikan dengan mekanisme pembayaran berdasarkan sistem peraturan yang berlaku. Pada tahap ini Penulis mendapat data terkait dengan tahapan-tahapan dalam melakukan pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Magelang tata cara pembayaran BPHTB menurut SOP Pelayanan Validasi BPHTB, Pembayaran Pajak Daerah dan Pemutakhiran Data PBB bahwa wajib pajak perlu datang ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang terdapat di wilayahnya mencakup dimana tanah dan atau bangunan tersebut berada.

Pada tahap ini wajib pajak diwajibkan mempersiapkan persyaratan dalam pembayaran BPHTB di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPKAD Kabupaten Magelang yaitu sebagai berikut :

- 1) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB) dan tanda lunas PBB;
- 2) Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD BPHTB);
- 3) Fotocopy sertifikat atau bukti kepemilikan lainnya;
- 4) Fotocopy akta atau Surat Jual Beli, waris, hibah atau wasiat, APHB atau surat keterangan dari pemerintah desa setempat;
- 5) Fotocopy data obyek dan wajib pajak



## Bagan 1.1

### Tatacara pembayaran BPHTB di mKabupaten Magelang

- 1) Wajib pajak melakukan pendaftaran dengan melampirkan seluruh persyaratan yang diperlukan dalam pembayaran BPHTB di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPKAD Kabupaten Magelang, wajib pajak akan mendapatkan nomor antrian;
  - 2) Petugas pelayanan menerima dan meneliti ajuan SSPD BPHTB beserta kelengkapannya;
  - 3) Bagi wajib pajak yang transaksinya terkena pajak maka akan diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah ( NPWPD) oleh petugas Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Magelang;
  - 4) Setelah berkas diperiksa dan dinyatakan lengkap maka petugas akan memberikan tanda terima berkas kepada wajib pajak;
  - 5) SSPD yang telah ditandatangani diserahkan pelaksana kepada wajib pajak sebanyak tiga lembar yaitu untuk Wajib Pajak, lembar untuk Notaris/PPAT, dan untuk Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang;
  - 6) Petugas pelaksana mengarsip SSPD BPHTB lembar ke empat dan ke lima yaitu lembar untuk DPPKAD dalam proses penelitian dan lembar untuk Bank yang ditunjuk atau bendahara yang menerima;
  - 7) Tahap selanjutnya wajib pajak diminta untuk melakukan penyetoran atau pembayaran setelah identitas wajib pajak tervalidasi. wajib
- b. Kendala-kendala dalam yang Timbul dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Untuk kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagian besar lebih disebabkan oleh ketidaktahuan dari wajib pajak tentang cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Karena dalam kenyataannya berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, banyak wajib pajak melakukan perhitungan tidak sesuai dengan yang semestinya, sehingga kadang kala ada wajib pajak yang setelah dilakukan penelitian terhadap perhitungan atas Bea Perolehan Hak Atas

Kendala lain yang terdapat di Kabupaten Magelang adalah adanya surat edaran bupati mengenai indeks nilai tanah yang merupakan kajian akademis berisi tentang patokan harga tanah yang terdapat di Kabupaten Magelang. Dimana sebenarnya kajian akademis tersebut tidak dapat dijadikan sebagai patokan dalam penetapan pengenaan BPHTB.

Ketentuan harga tanah yang terdapat dalam int kebanyakan lebih rendah dari harga sebenarnya yang mana seharusnya dalam NJOP tanah tersebut memiliki harga yang lebih tinggi tetapi pada INT tersebut memiliki harga yang lebih rendah sehingga dapat merugikan pendapatan pemerintah Kabupaten Magelang.

Selain itu, kendala yang timbul adalah pengaturan mengenai BPHTB dalam peraturan daerah kabupaten magelang No. 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah hanya diatur dalam delapan pasal yang mana dalam penjelasan pasal tersebut hanya dituliskan keterangan cukup jelas dan tidak diuraikan secara terperinci tentang pengaturan penetapan pengenaan BPTHB, sehingga menjadikan masyarakat kesulitan dalam memahami pengaturan terkait BPHTB tersebut.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. SIMPULAN**

1. Mekanisme penetapan pembayaran BPHTB menurut Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 sudah sesuai dengan amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terkait dengan :
  - a. bahwa penetapan perhitungan awal pengenaan BPHTB berdasarkan nilai yang lebih tinggi antara harga transaksi dalam transaksi jual beli objek PBB tersebut atau NJOP yang berlaku di daerah Kabupaten Magelang;



- b. jika terjadi kesalahan dalam penentuan objek pajak pada transaksi jual beli objek PBB tersebut maka, perhitungan sebelumnya akan hangus dan digantikan dengan perhitungan yang baru; dan
  - c. pengenaan besaran BPHTB terutang di Kabupaten Magelang sebesar 5% yang mana dikalikan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak, dan akan berlaku sejak ditandatanganinya akta
2. Implementasi penetapan pembayaran BPHTB menurut Peraturan Daerah Kabupaten Mgelang Nomor 13 Tahun 2010 :
- a. Tahapan pembayaran BPHTB sudah diatur dalam SOP Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang bahwa wajib pajak perlu datang ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang terdapat di wilayahnya mencakup dimana tanah dan atau bangunan tersebut berada.
  - b. Implementasi penetapan pembayaran BPHTB menurut Peraturan Daerah Kabupaten Mgelang Nomor 13 Tahun 2010 sebenarnya belum sepenuhnya sama dengan peraturan yang terdapat pada Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah karena adanya beberapa kendala dalam pelaksanaannya seperti adanya kajian akademis tentang Indeks Nilai Tanah yang juga berupa surat edaran bupati yang dijadikan oleh beberapa pihak sebagai patokan yang mana surat edaran tersebut mempunyai kekuatan hukum yang lemah dibandingkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Selain itu, pengaturan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sangatlah minim dimana tidak ada penjelasan secara rinci bagaimana mekanisme penetapan pengenaan BPHTB di Kabupaten Magelang.

## **B. SARAN**

1. Pemerintah Kabupaten Magelang dalam menetapkan besaran BPHTB tidak menjadikan INT sebagai dasar utama dalam transaksi jual beli tanah, hal ini dikarenakan INT hanya sebagai kajian.
2. Sebaiknya pemerintah daerah Kabupaten Magelang membuat peraturan daerah terkait dengan BPHTB secara lebih terperinci agar tidak terdapat kesalahpahaman dalam menerapkan.
3. Adanya sistem program berbasis komputer yang langsung mengatur tentang penetapan pembayaran BPHTB agar dapat memudahkan dalam penentuan penetapan pembayaran BPHTB menjadi lebih transparan

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Pasal 4 Ayat 1 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Pemerintah Pusat  
Ke Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak  
Daerah

### **Buku**

Abubakar Busro Dan Abu Daud Busroh, *Hukum Tata Negara*, Ghlmia Indonesia,  
Jakarta, 1985.

Anastasia Diana dan lilis setiawati, *Perpajakan Indonesia*, Andi, Yogyakarta,  
2004.

Anastasia Diana danlilissetiawati, *Perpajakan Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2004.

Azhari Aziz Samudra, *Perpajakan di Indonesia Keuangan, Pajak, dan Retribusi  
Daerah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual  
Beli Tanah”, Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1 Maret 2014.

G. Kartasapoetra, *Pajak Bumi Dan Bangunan Prosedur Dan Pelaksanaannya*,  
Bina Aksara, Jakarta,1989.

Haula Rosdiana Dan Edi Slamet Irianto, *Panduan Lengkap Tata Cara Perpajakan  
Di Indonesia*, Visi Media, Jakarta, 2011.

Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak, *Pajak  
Penghasilan*, Jakarta.

Kustadi Arinta, *Pokok-Pokok Perpajakan Nasional*, Alumni, Bandung, 1984.

Malik Madanly, *Pajak dalam Prespektif Fiqh Islam*, Al-Jami' No.36 Tahun 1994

Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2011.

- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003.
- Muhammad Rusjdi, PBB,BPHTB,dan Bea Materai, Edisi Kedua, PT. Indeks, Jakarta, 2007.
- Mustaqiem, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*, Buku Litera, Yogyakarta,2014.
- Panca Kurniawan, Se Dkk, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Di Indonesia*, R. Santoso Brotodiharjo, hlm.2
- Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung, 1979.
- Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Pt.Eresco, Bandung, 1992.
- Rochmat Soemitro,S,H,, *Pajak Bumi Dan Bangunan*, Eresco, Bandung, 1986.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ctk. Kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur, 1985.
- Sadu Wasistiono, *Kapita Selekta Penyelenggara Pemerintah Daerah*, Fokus Media,Cetakan Iii, 2000, Jakarta.
- Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Ctk. Kedua, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999.
- Tunggul Anshari Setia Negara, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia, Malang, 2005.
- Waluyo Dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999.
- Wirawan B,Ilyas Dan Richard Barton, Op,Cit, Hlm,9
- Wirawan Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2004.
- Y. Sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2002.

### **Internet**

Eddhi Wahyudi, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, Dikutip Dari  
[Https://Eddiwahyudi,Com/Perspektif-Pajak-Sebagai-Sarana-Pendukung-  
Pembangunan/Bea-Perolehan-Hak-Atas-Tanah-Dan-Bangunan-Bphtb/](https://Eddiwahyudi,Com/Perspektif-Pajak-Sebagai-Sarana-Pendukung-Pembangunan/Bea-Perolehan-Hak-Atas-Tanah-Dan-Bangunan-Bphtb/)

Fauziah Ihsana Tahar, dkk, pengelolaan sumberdaya kelautan berbasis iptek untuk  
kemakmuran bangsa, dalam  
[http://ajmainhlmta.blogspot.co.id/2012/11/makalah-tentang-pengelolaan-  
sumberdaya.html](http://ajmainhlmta.blogspot.co.id/2012/11/makalah-tentang-pengelolaan-sumberdaya.html), diakses pada 21 September 2016

Pajak Pertambahan Nilai (Ppn) Dan Pelaporan Udaaha Untuk Dikukuhkan Sebagai  
Pengusaha Kena Pajak (Pkp), Dikutip Dari  
[Www,Pajak,Go,Id>Files>Bookletppn](http://www.pajak.go.id/files/bookletppn)

Sri Endah Nuryani , Analisis Pajak Daerah, Skripsi Universitas Indonesia, dikutip  
dari <http://lib.ui.ac.id>>file pada hari Minggu, 4 Desember 2016.

*Susunan Dalam Satu Naskah Undang-Undang Mengenai Pajak Penghasilan*,  
dikutip dari <http://www.pajakonline.com> diakses pada hari selasa tanggal  
29 november 2016 pukul 19.18.



BUPATI MAGELANG  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG  
NOMOR 13 TAHUN 2010

TENTANG

PAJAK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAGELANG,

- Menimbang : a. bahwa pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah;
- b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Daerah yang mengatur pajak daerah di Kabupaten Magelang perlu disesuaikan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262);
6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3091) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);

7. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
8. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
11. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
13. Undang-Undang Nomor 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);
14. 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1982 tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang dari Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang ke Kecamatan Mungkid di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 36);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3253);
17. 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 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
20. 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);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
22. 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);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
24. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
25. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 5 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Tahun 1988 Seri D Nomor 12);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Mekanisme Konsultasi Publik (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2004 Nomor 17 Seri E Nomor 9);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 2 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2006 Nomor 11 Seri E Nomor 7);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 7 Tahun 2008 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2008 Nomor 7);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Magelang (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2008 Nomor 21);



Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MAGELANG  
dan  
BUPATI MAGELANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PAJAK DAERAH.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Magelang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Magelang.
4. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang daerah yang telah ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
5. 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.
6. 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.
7. Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel.
8. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).
9. Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran.
10. Restoran adalah fasilitas penyedia makanan dan/atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga rumah makan, kafetaria, kantin, warung, bar dan sejenisnya termasuk jasa boga/katering.
11. Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan.
12. Hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran.
13. Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame.
14. Reklame adalah benda, alat, perbuatan atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan atau untuk menarik perhatian umum terhadap barang, jasa, orang atau badan, yang dapat dilihat, dibaca, didengar, dirasakan dan/atau dinikmati oleh umum.

15. Nilai Sewa Reklame adalah dasar pengenaan pajak reklame yang terdiri dari biaya pemasangan, biaya pemeliharaan, jenis reklame, lama pemasangan reklame dan nilai strategis.
16. Nilai strategis adalah ukuran nilai yang ditetapkan pada titik lokasi pemasangan reklame tersebut berdasarkan kriteria kepadatan pemanfaatan tata ruang wilayah untuk berbagai aspek kegiatan di bidang usaha.
17. Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.
18. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan.
19. Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah mineral bukan logam dan batuan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang mineral dan batubara.
20. Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.
21. Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.
22. Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
23. Air Tanah adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.
24. Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet.
25. Burung Walet adalah satwa yang termasuk marga *collocalia*, yaitu *collocalia fuchliap haga*, *collocalia maxina*, *collocalia esculanta*, dan *collocalia linchi*.
26. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
27. 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.
28. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
29. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
30. 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.
31. 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.
32. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan pajak yang terutang.
33. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

34. 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.
35. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan Subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.
36. 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.
37. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Umum Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
38. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
39. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
40. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
41. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
42. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
43. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
44. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
45. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tertulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Keberatan.
46. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan Wajib Pajak.
47. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

48. Pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode Tahun Pajak tersebut.
49. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindakan pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya;
50. Penyidikan tindak pidana di bidang pajak adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang pajak yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
51. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan.
52. Penyidik Pegawai Negeri Sipil adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dalam lingkungan Pemerintah Kabupaten Magelang yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

## BAB II JENIS PAJAK

### Pasal 2

- (1) Jenis Pajak Daerah dalam Peraturan Daerah ini terdiri atas:
  - a. Pajak Hotel;
  - b. Pajak Restoran;
  - c. Pajak Hiburan;
  - d. Pajak Reklame;
  - e. Pajak Penerangan Jalan;
  - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
  - g. Pajak Parkir;
  - h. Pajak Air Tanah;
  - i. Pajak Sarang Burung Walet; dan
  - j. BPHTB.
- (2) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan akan diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

## BAB III PAJAK HOTEL

### Bagian Kesatu Nama, Objek, Subjek dan Wajib pajak

### Pasal 3

Setiap pelayanan yang disediakan hotel dengan pembayaran dipungut pajak dengan nama Pajak Hotel.

### Pasal 4

- (1) Objek Pajak Hotel adalah pelayanan yang disediakan oleh hotel dengan pembayaran, termasuk jasa penunjang sebagai kelengkapan hotel yang sifatnya memberikan kemudahan dan kenyamanan, termasuk fasilitas olahraga dan hiburan.

- (2) Jasa penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah fasilitas telepon, faksimile, teleks, internet, fotokopi, pelayanan cuci, seterika, transportasi, dan fasilitas sejenis lainnya yang disediakan atau dikelola hotel.
- (3) Tidak termasuk objek Pajak Hotel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
  - b. jasa sewa apartemen, kondominium, dan sejenisnya;
  - c. jasa tempat tinggal di pusat pendidikan atau kegiatan keagamaan;
  - d. jasa tempat tinggal di rumah sakit, asrama perawat, panti jompo, panti asuhan, dan panti sosial lainnya yang sejenis; dan
  - e. jasa biro perjalanan atau perjalanan wisata yang diselenggarakan oleh hotel yang dapat dimanfaatkan oleh umum.

#### Pasal 5

- (1) Subjek Pajak Hotel adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau Badan yang mengusahakan hotel.
- (2) Wajib Pajak Hotel adalah orang pribadi atau Badan yang mengusahakan hotel.

### Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

#### Pasal 6

Dasar pengenaan pajak Hotel adalah jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar kepada hotel.

#### Pasal 7

Tarif Pajak Hotel ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).

#### Pasal 8

Besaran pokok Pajak Hotel yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

## BAB IV PAJAK RESTORAN

### Bagian Kesatu Nama, Objek, Subjek dan Wajib Pajak

#### Pasal 9

Setiap pelayanan yang disediakan restoran dengan pembayaran, dipungut pajak dengan nama Pajak Restoran.

#### Pasal 10

- (1) Objek Pajak Restoran adalah pelayanan yang disediakan oleh Restoran.
- (2) Pelayanan yang disediakan Restoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelayanan penjualan makanan dan/atau minuman yang dikonsumsi oleh pembeli, baik dikonsumsi di tempat pelayanan maupun di tempat lain.

## Pasal 11

- (1) Subjek Pajak Restoran adalah orang pribadi atau Badan yang membeli makanan dan/atau minuman dari Restoran.
- (2) Wajib Pajak Restoran adalah orang pribadi atau Badan yang mengusahakan Restoran.

## Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

### Pasal 12

Dasar pengenaan Pajak Restoran adalah jumlah pembayaran yang diterima atau yang seharusnya diterima restoran.

### Pasal 13

Tarif Pajak Restoran ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).

### Pasal 14

Besaran pokok Pajak Restoran yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

## BAB V PAJAK HIBURAN

### Bagian Kesatu Nama, Objek, Subjek dan Wajib Pajak

#### Pasal 15

Setiap penyelenggaraan hiburan dengan dipungut bayaran, dipungut pajak dengan nama Pajak Hiburan.

#### Pasal 16

- (1) Objek Pajak Hiburan adalah jasa penyelenggaraan Hiburan dengan dipungut bayaran.
- (2) Hiburan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. tontonan film;
  - b. pagelaran kesenian, musik, tari dan/atau busana;
  - c. kontes kecantikan, binaraga dan sejenisnya;
  - d. pameran;
  - e. diskotik, karaoke, klab malam dan sejenisnya;
  - f. sirkus, akrobat dan sulap;
  - g. permainan bilyar, golf dan bowling;
  - h. pacuan kuda, kendaraan bermotor dan permainan ketangkasan;
  - i. panti pijat, refleksi, mandi uap/spa dan pusat kebugaran (*fitness center*); dan
  - j. pertandingan olahraga.

#### Pasal 17

- (1) Subjek Pajak Hiburan adalah orang pribadi atau Badan yang menikmati hiburan.
- (2) Wajib Pajak Hiburan adalah orang pribadi atau Badan yang menyelenggarakan hiburan.

Bagian Kedua  
Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

Pasal 18

- (1) Dasar pengenaan Pajak Hiburan adalah jumlah uang yang diterima atau yang seharusnya diterima oleh penyelenggara Hiburan.
- (2) Jumlah uang yang seharusnya diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk potongan harga dan tiket cuma-cuma yang diberikan kepada penerima jasa Hiburan.

Pasal 19

Tarif Pajak Hiburan ditetapkan sebagai berikut:

- a. tontonan film sebesar 15% (lima belas persen);
- b. pagelaran kesenian, musik, tari dan/atau busana sebesar 20% (dua puluh persen);
- c. kontes kecantikan, binaraga dan sejenisnya sebesar 15% (lima belas persen);
- d. pameran sebesar 10 % (sepuluh persen);
- e. diskotik, karaoke, klab malam dan sejenisnya sebesar 25% (dua puluh lima persen);
- f. sirkus, akrobat dan sulap sebesar 15% (lima belas persen);
- g. permainan bilyar, golf dan boliling sebesar 15% (lima belas persen);
- h. pacuan kuda, kendaraan bermotor dan permainan ketangkasan sebesar 20 % (dua puluh persen);
- i. panti pijat, refleksi, mandi uap/spa dan pusat kebugaran (*fitness center*) sebesar 25 % (dua puluh lima persen);
- j. pertandingan olahraga sebesar 10 % (sepuluh persen); dan
- k. kesenian rakyat/tradisional sebesar 10 % (sepuluh persen).

Pasal 20

Besaran pokok Pajak Hiburan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.

BAB VI  
PAJAK REKLAME

Bagian Kesatu  
Nama, Objek, Subjek dan Wajib Pajak

Pasal 21

Setiap penyelenggaraan Reklame dipungut pajak dengan nama Pajak Reklame.

Pasal 22

- (1) Objek Pajak Reklame adalah semua penyelenggaraan reklame.
- (2) Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. reklame papan/ billboard/videotron/megatron dan sejenisnya;
  - b. reklame kain;
  - c. reklame melekat, stiker;
  - d. reklame selebaran;
  - e. reklame berjalan, termasuk pada kendaraan;
  - f. reklame udara;
  - g. reklame apung;

- h. reklame suara;
  - i. reklame film/ slide; dan
  - j. reklame peragaan.
- (3) Tidak termasuk sebagai objek Pajak Reklame adalah:
- a. penyelenggaraan reklame melalui internet, televisi, radio, warta harian, warta mingguan, warta bulanan dan sejenisnya;
  - b. label/merek produk yang melekat pada barang yang diperdagangkan, yang berfungsi untuk membedakan dari produk sejenis lainnya;
  - c. nama pengenalan usaha atau profesi yang dipasang melekat pada bangunan tempat usaha atau profesi diselenggarakan sesuai dengan ketentuan yang mengatur nama pengenalan usaha atau profesi tersebut;
  - d. reklame yang diselenggarakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

#### Pasal 23

- (1) Subjek Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menggunakan reklame.
- (2) Wajib Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menyelenggarakan reklame.
- (3) Dalam hal reklame diselenggarakan sendiri secara langsung oleh orang pribadi atau Badan, Wajib Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan tersebut.
- (4) Dalam hal reklame diselenggarakan melalui pihak ketiga, pihak ketiga tersebut menjadi Wajib Pajak Reklame.

#### Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

#### Pasal 24

- (1) Dasar pengenaan Pajak Reklame adalah Nilai Sewa Reklame.
- (2) Dalam hal reklame diselenggarakan oleh pihak ketiga, Nilai Sewa Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan nilai kontrak reklame.
- (3) Dalam hal reklame diselenggarakan sendiri, Nilai Sewa Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan memperhatikan faktor sebagai berikut :
  - a. jenis reklame;
  - b. bahan yang digunakan;
  - c. lokasi penempatan;
  - d. jangka waktu penyelenggaraan;
  - e. jumlah media reklame; dan
  - f. ukuran media Reklame.
- (4) Dalam hal Nilai Sewa Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui dan/atau dianggap tidak wajar, Nilai Sewa Reklame ditetapkan dengan menggunakan faktor-faktor sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Cara perhitungan Nilai Sewa Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah:  
$$\text{Nilai Sewa Reklame} = \text{Harga Dasar Pemasangan dan Pemeliharaan} + \text{Nilai Strategis}$$
- (6) Hasil perhitungan Nilai Sewa Reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 25

Tarif Pajak Reklame ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima persen).



## Pasal 26

Besaran pokok Pajak Reklame yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1).

## BAB VII PAJAK PENERANGAN JALAN

### Bagian Kesatu Nama, Objek, Subjek dan Wajib Pajak

## Pasal 27

Setiap penggunaan listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun yang diperoleh dari sumber lain dipungut pajak dengan nama Pajak Penerangan Jalan.

## Pasal 28

- (1) Objek Pajak Penerangan Jalan adalah penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun yang diperoleh dari sumber lain.
- (2) Listrik yang dihasilkan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh pembangkit listrik.
- (3) Dikecualikan dari objek Pajak Penerangan Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. penggunaan tenaga listrik oleh instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
  - b. penggunaan tenaga listrik pada tempat-tempat yang digunakan oleh kedutaan, konsulat dan perwakilan asing dengan asas timbal balik;
  - c. penggunaan tenaga listrik yang dihasilkan sendiri dengan kapasitas tertentu yang tidak memerlukan izin dari instansi teknis terkait; dan
  - d. penggunaan tenaga listrik di tempat peribadatan.

## Pasal 29

- (1) Subjek Pajak Penerangan Jalan adalah orang pribadi atau Badan yang dapat menggunakan tenaga listrik.
- (2) Wajib Pajak Penerangan Jalan adalah orang pribadi atau Badan yang menggunakan tenaga listrik.
- (3) Dalam hal tenaga listrik disediakan oleh sumber lain, Wajib Pajak Penerangan Jalan adalah penyedia tenaga listrik.

### Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

## Pasal 30

- (1) Dasar pengenaan Pajak Penerangan Jalan adalah Nilai Jual Tenaga Listrik.
- (2) Nilai Jual Tenaga Listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
  - a. dalam hal tenaga listrik berasal dari sumber lain dengan pembayaran, Nilai Jual Tenaga Listrik adalah jumlah tagihan biaya beban/tetap ditambah dengan biaya pemakaian kWh/variabel yang ditagihkan dalam rekening listrik; dan
  - b. dalam hal tenaga listrik dihasilkan sendiri, Nilai Jual Tenaga Listrik dihitung berdasarkan kapasitas tersedia, tingkat penggunaan listrik, jangka waktu pemakaian listrik dan harga satuan listrik yang berlaku di Daerah.

### Pasal 31

- (1) Penggunaan tenaga listrik yang berasal dari sumber lain oleh bukan industri, pertambangan minyak bumi dan gas alam, tarif Pajak Penerangan Jalan ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).
- (2) Penggunaan tenaga listrik dari sumber lain oleh industri, pertambangan minyak bumi dan gas alam, tarif Pajak Penerangan Jalan ditetapkan sebesar 3% (tiga persen).
- (3) Penggunaan tenaga listrik yang dihasilkan sendiri, tarif Pajak Penerangan Jalan ditetapkan sebesar 1,5% (satu koma lima persen).

### Pasal 32

- (1) Besaran pokok Pajak Penerangan Jalan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.
- (2) Hasil penerimaan Pajak Penerangan Jalan sebagian dialokasikan untuk penyediaan penerangan jalan.

## BAB VIII PAJAK MINERAL BUKAN LOGAM DAN BATUAN

### Bagian Kesatu Nama, Objek, Subjek dan Wajib Pajak

### Pasal 33

Setiap kegiatan pengambilan Mineral Bukan Logam dan Batuan dipungut pajak dengan nama Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan.

### Pasal 34

- (1) Objek Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah kegiatan pengambilan Mineral Bukan Logam dan Batuan yang meliputi:
  - a. asbes;
  - b. batu tulis;
  - c. batu setengah permata;
  - d. batu kapur;
  - e. batu apung;
  - f. batu permata;
  - g. bentonit;
  - h. dolomit;
  - i. feldspar;
  - j. garam batu (halite);
  - k. grafit;
  - l. granit/andesit;
  - m. gips;
  - n. kalsit;
  - o. kaolin;
  - p. leusit;
  - q. magnesit;
  - r. mika;
  - s. marmer;
  - t. nitrat;
  - u. opsidien;
  - v. oker;

- w. pasir dan kerikil;
- x. pasir kuarsa;
- y. perlit;
- z. phospat;
- aa. talk;
- bb. tanah serap (fullers earth);
- cc. tanah diatome;
- dd. tanah liat;
- ee. tawas (alum);
- ff. tras;
- gg. yarosif;
- hh. zeolit;
- ii. basal;
- jj. trakkit; dan
- kk. Mineral Bukan Logam dan Batuan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Dikecualikan dari objek Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. kegiatan pengambilan Mineral Bukan Logam dan Batuan yang nyata-nyata tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti kegiatan pengambilan tanah untuk keperluan rumah tangga, pemancangan tiang listrik/telepon, penanaman kabel listrik/telepon, penanaman pipa air/gas;
  - b. kegiatan pengambilan Mineral Bukan Logam dan Batuan yang merupakan ikutan dari kegiatan pertambangan lainnya, yang tidak dimanfaatkan secara komersial;

#### Pasal 35

- (1) Subjek Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah orang pribadi atau Badan yang dapat mengambil mineral bukan logam dan batuan.
- (2) Wajib Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah orang pribadi atau Badan yang mengambil mineral bukan logam dan batuan.

#### Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

#### Pasal 36

- (1) Dasar pengenaan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah Nilai Jual Hasil pengambilan mineral bukan logam dan batuan.
- (2) Nilai jual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan mengalikan volume/tonase hasil pengambilan dengan nilai pasar atau harga standar masing-masing jenis Mineral Bukan Logam dan Batuan.
- (3) Nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah harga rata-rata yang berlaku di lokasi setempat di Daerah .
- (4) Dalam hal nilai pasar dari hasil produksi Mineral Bukan Logam dan Batuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sulit diperoleh, digunakan harga standar yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang dalam bidang pertambangan Mineral Bukan Logam dan Batuan.

#### Pasal 37

Tarif Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima persen).

## Pasal 38

Besaran pokok Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.

## BAB IX PAJAK PARKIR

### Bagian Kesatu Nama, Objek, Subjek dan Wajib Pajak

## Pasal 39

Setiap penyelenggaraan tempat Parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor, dipungut pajak dengan nama Pajak Parkir.

## Pasal 40

- (1) Objek Pajak Parkir adalah penyelenggaraan tempat Parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.
- (2) Tidak termasuk objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. penyelenggaraan tempat parkir oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
  - b. penyelenggaraan tempat parkir oleh perkantoran yang hanya digunakan untuk karyawannya sendiri;
  - c. penyelenggaraan tempat parkir oleh kedutaan, konsulat dan perwakilan negara asing dengan asas timbal balik.

## Pasal 41

- (1) Subjek Pajak Parkir adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan parkir kendaraan bermotor.
- (2) Wajib Pajak Parkir adalah orang pribadi atau Badan yang menyelenggarakan tempat parkir.

### Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

## Pasal 42

- (1) Dasar pengenaan Pajak Parkir adalah jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar kepada penyelenggara tempat parkir.
- (2) Jumlah yang seharusnya dibayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk potongan harga parkir dan parkir cuma-cuma yang diberikan kepada penerima jasa parkir.

## Pasal 43

Tarif Pajak Parkir ditetapkan sebesar 30% (tiga puluh persen).

#### Pasal 44

Besarnya pokok Pajak Parkir yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42.

### BAB X PAJAK AIR TANAH

#### Bagian Kesatu Nama, Objek, Subjek dan Wajib Pajak

#### Pasal 45

Setiap pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah dipungut pajak dengan nama Pajak Air Tanah.

#### Pasal 46

- (1) Objek Pajak Air Tanah adalah pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
- (2) Dikecualikan dari objek Pajak Air Tanah adalah pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah untuk keperluan dasar rumah tangga, pengairan pertanian dan perikanan rakyat, serta peribadatan.

#### Pasal 47

- (1) Subjek Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.
- (2) Wajib Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah.

#### Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

#### Pasal 48

- (1) Dasar pengenaan Pajak Air Tanah adalah Nilai Perolehan Air Tanah.
- (2) Nilai Perolehan Air Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan dalam rupiah yang dihitung dengan mempertimbangkan sebagian atau seluruh faktor-faktor berikut:
  - a. jenis sumber air;
  - b. lokasi sumber air;
  - c. tujuan pengambilan dan/atau pemanfaatan air;
  - d. volume air yang diambil dan/atau dimanfaatkan;
  - e. kualitas air; dan
  - f. tingkat kerusakan lingkungan yang diakibatkan oleh pengambilan dan/atau pemanfaatan air.
- (3) Penggunaan faktor-faktor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan kondisi Daerah.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Air Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 49

Tarif Pajak Air Tanah ditetapkan sebesar 20% (dua puluh persen).

#### Pasal 50

Besaran pokok Pajak Air Tanah yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (4).

### BAB XI PAJAK SARANG BURUNG WALET

#### Bagian Kesatu Nama, Objek, Subjek dan Wajib Pajak

#### Pasal 51

Setiap kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan Sarang Burung Walet dikenakan pajak dengan nama Pajak Sarang Burung Walet.

#### Pasal 52

- (1) Objek Pajak Sarang Burung Walet adalah pengambilan dan/atau pengusahaan Sarang Burung Walet.
- (2) Tidak termasuk objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pengambilan Sarang Burung Walet yang telah dikenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

#### Pasal 53

- (1) Subjek Pajak Sarang Burung Walet adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau mengusahakan Sarang Burung Walet.
- (2) Wajib Pajak Sarang Burung Walet adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau mengusahakan Sarang Burung Walet.

#### Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak

#### Pasal 54

- (1) Dasar pengenaan Pajak Sarang Burung Walet adalah Nilai Jual Sarang Burung Walet.
- (2) Nilai Jual Sarang Burung Walet sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan perkalian antara harga pasaran umum Sarang Burung Walet yang berlaku di Daerah dengan volume Sarang Burung Walet.

#### Pasal 55

Tarif Pajak Sarang Burung Walet ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).

#### Pasal 56

Besaran pokok Pajak Sarang Burung Walet yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana di maksud dalam Pasal 55 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54.

BAB XII  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Bagian Kesatu  
Nama, Objek, Subjek Dan Wajib Pajak

Pasal 57

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

Pasal 58

- (1) Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemindahan hak karena:
    1. jual beli;
    2. tukar menukar;
    3. hibah;
    4. hibah wasiat;
    5. waris;
    6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
    7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
    8. penunjukan pembeli dalam lelang;
    9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
    10. penggabungan usaha;
    11. peleburan usaha;
    12. pemekaran usaha; atau
    13. hadiah.
  - b. pemberian hak baru karena:
    1. kelanjutan pelepasan hak; atau
    2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. hak pengelolaan.

Pasal 59

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

## Pasal 60

Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan.

## Pasal 61

Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan.

## Bagian Kedua Dasar Pengenaan, Tarif Dan Cara Menghitung Pajak

## Pasal 62

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
  - a. jual beli adalah harga transaksi;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris adalah nilai pasar;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. penunjukan pembeli dalam lelang adalah nilai pasar;
  - i. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar; atau
  - n. hadiah adalah nilai pasar; dan atau
  - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

## Pasal 63

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/ istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

## Pasal 64

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



#### Pasal 65

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63.
- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 dengan NJOP PBB setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) atau ayat (2).

### BAB XIII WILAYAH PEMUNGUTAN

#### Pasal 66

Pajak Daerah yang terutang dipungut di wilayah Daerah.

### BAB XIV MASA PAJAK

#### Pasal 67

Masa Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Reklame, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah dan Pajak Sarang Burung Walet adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) bulan takwim.

### BAB XV SAAT PAJAK TERUTANG

#### Pasal 68

Pajak yang terutang dalam masa pajak terjadi pada saat pelayanan di hotel, pelayanan di restoran, penyelenggaraan hiburan, penyelenggaraan reklame, penggunaan tenaga listrik, pengambilan mineral bukan logam dan batuan, penyelenggaraan tempat parkir, pengambilan air tanah dan pengambilan dan/atau pengusaha sarang burung walet.

#### Pasal 69

- (1) Saat Terutangnya Pajak BPHTB ditetapkan untuk:
  - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;

- j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

## BAB XVI PEMUNGUTAN PAJAK

### Bagian Kesatu Tata Cara Pemungutan

#### Pasal 70

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.
- (2) Setiap Wajib Pajak wajib membayar Pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.
- (3) Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Bupati dibayar dengan menggunakan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (4) Dokumen lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa karcis dan nota perhitungan.
- (5) Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SPTPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.
- (6) Dokumen SSPD pada BPHTB berfungsi sebagai SPTPD.

#### Pasal 71

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan:
  - a. SKPDKB dalam hal:
    1. jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
    2. jika SPTPD tidak disampaikan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; atau
    3. jika kewajiban mengisi SPTPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.
  - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang.
  - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 dan angka 2 dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (5) Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3 dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

#### Pasal 72

- (1) Jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati terdiri atas :
  - a. Pajak Reklame ; dan
  - b. Pajak Air Tanah .
- (2) Jenis Pajak yang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 69 ayat (5) terdiri atas :
  - a. Pajak Hotel;
  - b. Pajak Restoran;
  - c. Pajak Hiburan;
  - d. Pajak Penerangan Jalan;
  - e. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
  - f. Pajak Parkir ;
  - g. Pajak Sarang Burung Walet; dan
  - h. BPHTB.

#### Pasal 73

Bentuk, isi, tata cara pengisian dan penyampaian, penerbitan SKP atau dokumen lain yang dipersamakan, SPTPD, SKPDKB, dan SKPDKBT diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

### Bagian Kedua Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

#### Pasal 74

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD jika:
  - a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
  - b. dari hasil penelitian SPTPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung; dan
  - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (3) SKPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dan ditagih melalui STPD.

### BAB XVII TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

#### Pasal 75

- (1) Bupati menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak.

- (2) SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (3) Bupati atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 76

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

### BAB XVIII KEBERATAN DAN BANDING

#### Pasal 77

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas suatu :
  - a. SKPD;
  - b. SKPDKB;
  - c. SKPDKBT;
  - d. SKPDLB;
  - e. SKPDN; dan
  - f. pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan 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.

#### Pasal 78

- (1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.

- (2) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

#### Pasal 79

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (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 80

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

### BAB XIX PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

#### Pasal 81

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan kelebihan pembayaran Pajak kepada Bupati secara tertulis.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak tersebut.

- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.
- (7) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## BAB XX PENGURANGAN DAN KERINGANAN PAJAK

### Pasal 82

- (1) Bupati berdasarkan permohonan wajib pajak dapat memberikan pengurangan dan keringanan pajak, dalam hal :
  - a. terjadi suatu bencana ;
  - b. pemberian stimulus kepada wajib pajak dengan memperhatikan kemampuan wajib pajak;
  - c. usaha peningkatan perekonomian masyarakat; dan
  - d. terdapat alasan lain dari wajib pajak yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Tata cara pemberian pengurangan dan keringanan pajak diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## BAB XXI PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 83

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Bupati dapat :
  - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
  - b. mengurangi atau membatalkan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
  - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
  - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XXII  
KEDALUWARSA PENAGIHAN PAJAK

Pasal 84

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
  - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; dan/atau
  - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 85

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak kabupaten yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XXIII  
PEMBUKUAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 86

- (1) Wajib Pajak yang melakukan usaha dengan omzet paling sedikit Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) setiap tahun wajib menyelenggarakan pembukuan atau pencatatan.
- (2) Kriteria Wajib Pajak dan penentuan besaran omzet serta tata cara pembukuan atau pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 87

- (1) Pembukuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 harus dilakukan secara tertib, teratur dan benar sesuai dengan norma pembukuan yang berlaku.
- (2) Pembukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan dasar untuk menghitung besarnya pajak terutang.

Pasal 88

- (1) Bupati berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

- (2) Wajib Pajak yang diperiksa wajib:
  - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
  - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau
  - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pemeriksaan Pajak diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## BAB XXIV INSENTIF PEMUNGUTAN

### Pasal 89

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan pajak daerah dapat diberikan insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## BAB XXV SENGKETA PAJAK

### Pasal 90

Dalam hal terjadi sengketa pajak, penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XXV KETENTUAN KHUSUS

### Pasal 91

- (1) Setiap pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan atau pekerjaannya untuk menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga terhadap tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah :
  - a. Pejabat dan tenaga ahli yang bertindak sebagai saksi atau saksi ahli dalam sidang pengadilan; dan
  - b. Pejabat dan/atau tenaga ahli yang ditetapkan oleh Bupati untuk memberikan keterangan kepada pejabat lembaga negara atau instansi Pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang keuangan daerah.
- (4) Untuk kepentingan Daerah, Bupati berwenang memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), agar memberikan keterangan, memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang Wajib Pajak kepada pihak yang ditunjuk.



- (5) Untuk kepentingan pemeriksaan di pengadilan dalam perkara pidana atau perdata, atas permintaan hakim sesuai dengan Hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata, Bupati dapat memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan Wajib Pajak yang ada padanya.
- (6) Permintaan hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan dengan keterangan yang diminta.

## BAB XXVI KETENTUAN PENYIDIKAN

### Pasal 92

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

## BAB XXVII KETENTUAN PIDANA

### Pasal 93

- (1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- (2) Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

### Pasal 94

Tindak pidana di bidang perpajakan Daerah tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya Masa Pajak atau berakhirnya Bagian Tahun Pajak atau berakhirnya Tahun Pajak yang bersangkutan.

### Pasal 95

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah).
- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seseorang yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- (3) Penuntutan terhadap tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dilakukan atas pengaduan orang yang kerahasiaannya dilanggar.
- (4) Tuntutan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai dengan sifatnya adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau Badan selaku Wajib Pajak, karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan.

## BAB XXVIII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 96

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku :

1. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pajak Pengambilan dan Pengolahan Bahan Galian Golongan C (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Tahun 1998 Nomor 6 Seri A Nomor 1);
2. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 11 Tahun 1998 tentang Pajak Penerangan Jalan (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Tahun 1999 Nomor 8 Seri D Nomor 1);

3. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Pajak Reklame (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Tahun 1999 Nomor 9 Seri A Nomor 1);
4. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 1 Tahun 1999 tentang Pajak Hiburan (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Tahun 1999 Nomor 6 Seri A Nomor 1) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 3 Tahun 2003 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 2 Tahun 2001 Jo Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 1 Tahun 1999 tentang Pajak Hiburan (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2003 Nomor 13 Seri B Nomor 2);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Nomor 2 Tahun 1999 tentang Pajak Hotel dan Restoran (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Magelang Tahun 1999 Nomor 7 Seri A Nomor 2);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pajak Parkir (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2002 Nomor 21 Seri B Nomor 1); dan
7. Ketentuan mengenai perpajakan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 11 Tahun 2003 tentang Pajak Sarang Burung Sriti dan atau Walet (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2003 Nomor 38 Seri B Nomor 3)

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

#### Pasal 97

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Magelang.

Ditetapkan di Kota Mungkid  
pada tanggal 20 Desember 2010

BUPATI MAGELANG,

SINGGIH SANYOTO

Diundangkan di Kota Mungkid  
pada tanggal 20 Desember 2010

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGELANG,

UTOYO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG TAHUN 2010 NOMOR 13

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG  
NOMOR 13 TAHUN 2010  
TENTANG  
PAJAK DAERAH

I. UMUM

Dalam penyelenggaraan pemerintahan, Daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Untuk dapat menyelenggarakan pemerintahan dengan baik diperlukan sumber-sumber pembiayaan yang sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perpajakan sebagai salah satu sumber pendapatan bagi Daerah perlu menyesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka semua Peraturan Daerah yang mengatur pajak daerah harus menyesuaikan dengan undang-undang tersebut. Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah ini akan menjadi pedoman dalam upaya penanganan dan pengelolaan pajak daerah guna meningkatkan penerimaan daerah. Pajak daerah mempunyai peranan penting untuk mendorong pembangunan daerah, meningkatkan pendapatan daerah dalam rangka untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Selain itu dengan Peraturan Daerah ini diharapkan ada peningkatan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Fasilitas sejenis lainnya antara lain sunrise, spa, gallery, dan lain-lain yang diperuntukkan pengguna jasa hotel.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Pengecualian apartemen, kondominium, dan sejenisnya didasarkan atas izin usahanya.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Permainan ketangkasan adalah permainan yang mengandalkan ketrampilan dan ketrengginnan dalam melakukan gerakan yang menggunakan peralatan atau prasarana dan pengguna jasa dipungut bayaran dengan tujuan mendapatkan hiburan.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Pertandingan Olahraga yang penonton atau peserta/ pemain dipungut bayaran.

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud reklame papan/billboard dan sejenisnya adalah reklame berbentuk bidang dengan bahan terbuat dari kayu, logam, fiber, glas/kaca. Dan bahan lain yang sejenisnya sesuai dengan perkembangan jaman, yang pemasangannya berdiri sendiri, menempel bangunan dan konstruksi tetap dan reklame tersebut bersifat permanen

Yang dimaksud reklame vidiotron/megatron dan sejenisnya adalah reklame berbentuk bidang dengan komponen elektronik yang pemasangannya berdiri sendiri, menempel pada bangunan/di atas bangunan dengan konstruksi tetap dan bersifat permanen.

Huruf b

Yang dimaksud kain adalah reklame berbentuk spanduk, umbul-umbul, banner, rontek, dengan bahan kain dan sejenisnya, yang pemasangannya berdiri sendiri, menempel bangunan/di atas bangunan, dengan konstruksi sementara dan bersifat semi permanen.

Huruf c

Yang dimaksud reklame melekat, stiker adalah reklame berbentuk bidang dengan bahan kertas, plastik, logam dan sejenisnya, yang pemasangannya dengan cara ditempel dan bersifat permanen

Huruf d

Yang dimaksud reklame selebaran adalah reklame yang berbentuk lembaran dengan bahan kertas, plastik dan sejenisnya, yang pemasangannya dengan cara ditempel atau disebar dan bersifat semi permanen

Huruf e

Yang dimaksud reklame berjalan termasuk pada kendaraan adalah reklame yang ditulis atau ditempelkan (dipasang) pada kendaraan, antara lain kendaraan roda empat atau lebih, roda tiga, roda dua, becak, dokar atau kendaraan lain yang sejenis.

Huruf f

Yang dimaksud reklame udara adalah reklame dalam bentuk tertentu, dengan bahan plastik, kain, kertas dan sejenisnya sesuai dengan perkembangan jaman, yang pemasangannya berdiri sendiri, dikatkan diatas bangunan atau dikaitkan pada pesawat udara dan bersifat semi permanen.

Huruf g

Yang dimaksud reklame apung adalah reklame dalam bentuk tertentu dengan bahan plastik, kain, kertas dan sejenisnya sesuai dengan perkembangan jaman, yang pemasangannya dikaitkan pada kendaraan di atas air dan bersifat semi permanen

Huruf h

Yang dimaksud reklame suara adalah reklame yang berbentuk penyiaran atau diucapkan dengan alat audio elektronik yang bersifat semi permanen

Huruf i

Yang dimaksud reklame film/slide adalah reklame berbentuk penayangan dengan bahan film/slide yang penyelenggaraannya di dalam gedung bioskop atau gedung pertunjukan baik di dalam ruangan maupun di luar ruangan dan bersifat semi permanen.

Huruf j

Yang dimaksud reklame peragaan adalah reklame yang berbentuk pertunjukan dengan bahan tertentu, yang penyelenggaraannya dengan dibawa, diperagakan atau dikenakan dan bersifat semi permanen.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 23  
Cukup jelas  
Pasal 24  
Cukup jelas  
Pasal 25  
Cukup jelas  
Pasal 26  
Cukup jelas  
Pasal 27  
Cukup jelas  
Pasal 28  
Cukup jelas  
Pasal 29  
Cukup jelas  
Pasal 30  
Cukup jelas  
Pasal 31  
Cukup jelas  
Pasal 32  
Cukup jelas  
Pasal 33  
Cukup jelas  
Pasal 34  
Cukup jelas  
Pasal 35  
Cukup jelas  
Pasal 36  
Cukup jelas  
Pasal 37  
Cukup jelas  
Pasal 38  
Cukup jelas  
Pasal 39  
Cukup jelas  
Pasal 40  
Cukup jelas  
Pasal 41  
Cukup jelas  
Pasal 42  
Cukup jelas



Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Volume diukur dengan satuan kilogram (kg)

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang digunakan adalah NJOP yang ditetapkan oleh Ditjen Pajak, sebelum ditetapkan dalam Peraturan Daerah

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Contoh perhitungan :

Contoh 1

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan/atau bangunan dengan :

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp. 65.000.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 60.000.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 5.000.000,-

Pajak Yang Terutang = 5 % x Rp. 5.000.000,- = Rp. 250.000,-

Contoh 2

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan/atau bangunan dengan :

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp. 55.000.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 60.000.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 0,-

Pajak Yang Terutang = 5 % x Rp. 0,- = Rp. 0,-

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Yang dimaksud "terdapat alasan lain " yaitu untuk kepentingan sosial.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86  
Cukup jelas  
Pasal 87  
Cukup jelas  
Pasal 88  
Cukup jelas  
Pasal 89  
Cukup jelas  
Pasal 90  
Cukup jelas  
Pasal 91  
Cukup jelas  
Pasal 92  
Cukup jelas  
Pasal 93  
Cukup jelas  
Pasal 94  
Cukup jelas  
Pasal 95  
Cukup jelas  
Pasal 96  
Cukup jelas  
Pasal 97  
Cukup jelas



# UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

## FAKULTAS HUKUM

Jl. Tamansiswa 158 PO BOX 1133 Tel. (0274) 379178 FAX. 377043 Yogyakarta 55151  
e-mail: fh@uii.ac.id

Nomor : 493 /Dek/70/SR/Div. URT/XI/2016  
Hal : Ijin Penelitian

25 November 2016 M  
25 Shafar 1438 H

Kepada  
Yth. Kepala Kanwil BPN Jawa Tengah  
di Semarang

*Assalaamu'alaikum Wr Wb.*

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berjud skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas mahasiswa kami :

Nama : Aisyah Fikrianis Purvitaningrum  
No. Mahasiswa : 13410185  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Alamat : Jln. Golo Gg Golo Indah 2 No. 999 Umbulharjo Yogyakarta  
Telp Rumah/HP : 0857 2659 4923  
Dosen Pembimbing : Dr. Mustaqiem, SH., M.Si.

Bermaksud mohon keterangan/data-data pada Jawatan/Lembaga di wilayah yang Bapak/Ibu pimpin untuk menyusun skripsinya dengan judul : "Implementasi Penetapan Pembayaran BPHTB Dalam Transaksi Jual Beli Objek PBB Di Kabupaten Magelang (Tinjauan Yuridis Terhadap Perda Kabupaten Magelang No. 13 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah)."

Dalam penyusunan skripsi tersebut, mahasiswa kami akan mengadakan penelitian di : PPAT Daerah Kabupaten Magelang.

Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari instansi yang Bapak/Ibu pimpin. Besar harapan kami Bapak/Ibu dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut.

Perlu kami beritahukan pula bahwa, hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

Atas perhatian dan kerjasama Bapak/Ibu diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr Wb.*

Dekan,



*Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum*  
NIK. 844100101



Penyelenggaraan Prodi  
No. : 7263/D/T/K-V/2011



**TÜVRheinland**<sup>®</sup>  
Precisely Right.

Standard  
Certificate Registr

ISO 9001:2008  
No. 01 100 096609



**BAN-PT**  
Status Akreditasi A  
SK:078/SK/BAN-PT/Akred/S/III/2014



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**  
Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta – 55233  
Telepon: (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 29 November 2016

Nomor : 074/2973/Kesbangpol/2016  
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Kepada Yth :  
Gubernur Jawa Tengah  
Up. Kepala Badan Penanaman Modal Daerah  
Provinsi Jawa Tengah  
Di

SEMARANG

Memperhatikan surat :

Dari : Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta  
Nomor : 493 / Dek / 70 / SR/ Div.urt/ XI / 2016  
Tanggal : 25 November 2016  
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal **"IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB DI KABUPATEN MAGELANG (Tinjauan Yuridis Terhadap Perda kabupaten Magelang No,13 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah) "**, kepada:

Nama Ketua : AISYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM  
NIM : 13410185  
No. HP/Identitas : 085726594923 / 3308205011340005  
Prodi / Jurusan : Hukum  
Fakultas : Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta  
Lokasi Penelitian : Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah  
Waktu Penelitian : 29 November 2016 s/d 27 Februari 2017

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan :

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Ijin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.  
Demikian untuk menjadikan maklum.



Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan);
2. Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
3. Yang bersangkutan.



# PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH

## BADAN PENANAMAN MODAL DAERAH

Alamat : Jl. Mgr. Soegiopranoto No. 1 Telepon : (024) 3547091 - 3547438 - 3541487  
Fax : (024) 3549560 E-mail : [bpmd@jatengprov.go.id](mailto:bpmd@jatengprov.go.id) <http://bpmd.jatengprov.go.id>  
Semarang - 50131

### REKOMENDASI PENELITIAN

NOMOR : 070/3055/04.5/2016

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian;
2. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pada Badan Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah;
3. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 67 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jawa Tengah.

Perhatikan : Surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 074/2973/Kesbangpol/2016 Tanggal : 29 November 2016 Perihal : Rekomendasi Penelitian

Badan Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah, memberikan rekomendasi kepada :

Nama : AISYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM  
Alamat : Dusun Senobayan RT 002 RW 005 Kelurahan Ngabean Kecamatan Secang Kabupaten Magelang  
Pekerjaan : Mahasiswa

Untuk melakukan Penelitian dengan rincian sebagai berikut :

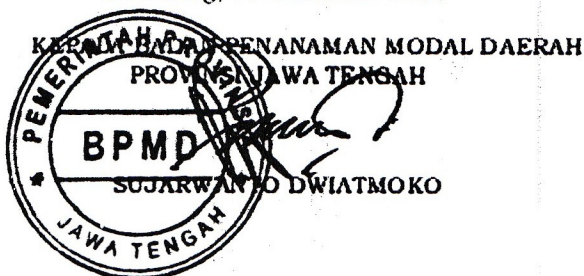
Judul Proposal : IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PAJAK PBB DI KABUPATEN MAGELANG (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERDA KABUPATEN MAGELANG NOMOR 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH)  
Tempat / Lokasi : Kabupaten Magelang  
Bidang Penelitian : Hukum  
Waktu Penelitian : 01 Desember 2016 s.d. 27 Pebruari 2017  
Panggung Jawab : Dr. H. Mustaqiem,SH.,M.Si  
Status Penelitian : Baru  
Anggota Peneliti : -  
Nama Lembaga : Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Hal-hal yang harus ditaati adalah :

1. Sebelum melakukan kegiatan terlebih dahulu melaporkan kepada Pejabat setempat / Lembaga swasta yang akan di jadikan obyek lokasi;  
2. Pelaksanaan kegiatan dimaksud tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu stabilitan pemerintahan;  
3. Setelah pelaksanaan kegiatan dimaksud selesai supaya menyerahkan hasilnya kepada Kepala Badan Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah;  
4. Apabila masa berlaku Surat Rekomendasi ini sudah berakhir, sedang pelaksanaan kegiatan belum selesai, perpanjangan waktu harus diajukan kepada instansi pemohon dengan menyertakan hasil penelitian sebelumnya;  
5. Surat rekomendasi ini dapat diubah apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Semarang, 01 Desember 2016





PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG  
**KANTOR KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

Jl. Soekarno-Hatta No. 007, ☎ ( 0293 ) 788616

KOTA MUNGKID 56511

Nomor : 070 / 97 / 47 / 2017

Kota Mungkid, 13 Februari 2017

Lampiran : 1 (satu) buku

Perihal : Rekomendasi.

Yth, Kepada :  
Kepala Dinas Penanaman Modal  
dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu  
Kabupaten Magelang.  
Di -

KOTA MUNGKID

1. Dasar : Surat dari Dinas PMPTSP Provinsi Jawa Tengah  
Nomor : 070/3055/04.5/2017  
Tanggal : 01 Desember 2016  
Tentang : Rekomendasi Penelitian
2. Dengan hormat diberitahukan bahwa kami tidak keberatan atas pelaksanaan Penelitian / Riset / Survey / PKL di Kabupaten Magelang yang dilakukan oleh :
  - a. Nama : AISIYAH FIKRIANIS PURVITANINGRUM
  - b. Pekerjaan : Mahasiswi
  - c. Alamat : Dsn Senobayan RT 002/ RW 005 Desa Ngabean Kec Secang Kab Magelang
  - d. Penanggung Jawab : Dr. Inu Kecana Syafie, M.Si
  - e. Lokasi : Kabupaten Magelang
  - f. Waktu : s/d 27 Februari 2017.
  - g. Lembaga : UII
  - h. Tujuan : Penelitian dengan judul.

“ IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBYEK PAJAK PBB DI KABUPATEN MAGELANG (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERDA KABUPATEN MAGELANG NOMOR 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH) “

3. Sebelum melakukan kegiatan, terlebih dahulu melaporkan kepada Pejabat Pemerintah setempat untuk mendapat petunjuk seperlunya.
4. Pelaksanaan Survey/Riset tidak disalah gunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan pemerintahan, dan tidak membahas masalah politik dan/atau agama yang dapat menimbulkan terganggunya stabilitas keamanan dan ketertiban.
5. Setelah pelaksanaan selesai agar menyerahkan hasilnya kepada Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Magelang.
6. Surat Rekomendasi ini dapat dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila pemegang surat ini tidak mentaati / mengindahkan peraturan yang berlaku.

Demikian untuk menjadikan periksa dan guna seperlunya.

An. KEPALA KANTOR KESBANGPOL  
KABUPATEN MAGELANG  
Kepala Seksi Politik dan Kewaspadaan Nasional

WARDI SUTRISNO, BA  
Penata Tk. I  
NIP. 19590205 198503 1 01

Tembusan,

1. Bp. Bupati Magelang ( sebagai laporan ).
2. Kepala Badan / Dinas / Kantor / Instansi Ybs.  
( Tanpa Lampiran )





BUPATI MAGELANG

KEPUTUSAN BUPATI MAGELANG  
NOMOR : 180.182/327 /KEP/31/2015

TENTANG

INDIKASI NILAI PASAR TANAH UNTUK PENGENAAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DI KABUPATEN MAGELANG

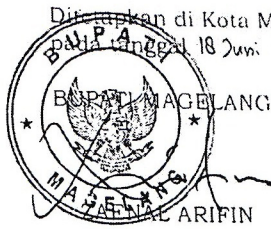
BUPATI MAGELANG,

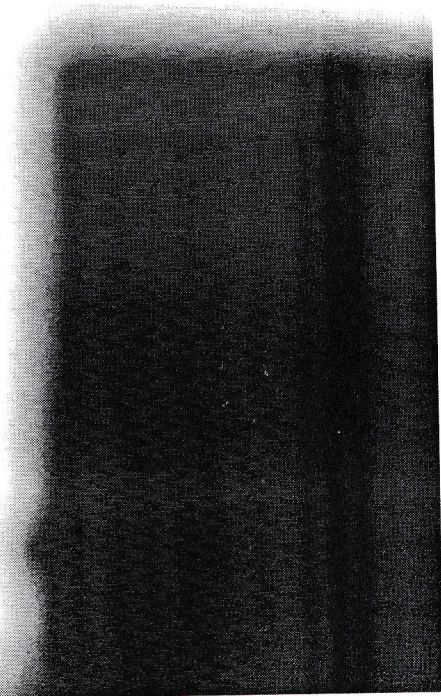
- Menimbang : a. bahwa indikasi nilai pasar tanah ditetapkan sebagai pedoman penentuan Nilai Perolehan Obyek Pajak dalam rangka memaksimalkan penerimaan daerah dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b perlu menetapkan Keputusan Bupati tentang Indikasi Nilai Pasar Tanah untuk Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Magelang;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Tahun 1950 Nomor 42);
2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
4. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2010 Nomor 13);

5. Peraturan Bupati Magelang Nomor 51 Tahun 2010 tentang  
Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan  
Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2010  
Nomor 580);

MEMUTUSKAN:

- menetapkan :  
SATU : Indikasi Nilai Pasar Tanah untuk Pengenaan Bea Perolehan Hak  
atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Magelang sebagaimana  
tercantum dalam Lampiran Keputusan Bupati ini.  
DUA : Keputusan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditandatangani di Kota Mungkid  
Bupati Magelang 18 Juni 2015  
  
MAJELIHA ARIFIN



2	3	4
	016	27.000,-
	017	27.000,- s/d 64.000,-
	018	27.000,-
6.15 Desa Keditan	001	27.000,-
	002	27.000,-
	003	27.000,- s/d 103.000,-
	004	27.000,-
	005	27.000,- s/d 103.000,-
	006	27.000,- s/d 103.000,-
	007	27.000,- s/d 103.000,-
	008	27.000,-
	009	27.000,- s/d 103.000,-
6.16 Desa Seloprojo	-	27.000,- s/d 103.000,-
<b>Kecamatan Secang</b>		
7.1 Desa Pancuran Mas	001	285.000,- s/d 394.000,-
	002	285.000,- s/d 394.000,-
	003	285.000,- s/d 394.000,-
	004	285.000,- s/d 2.013.000,-
	005	285.000,- s/d 2.013.000,-
	006	48.000,- s/d 537.000,-
	007	48.000,- s/d 537.000,-
	008	48.000,- s/d 285.000,-
7.2 Desa Jambewangi	001	48.000,- s/d 103.000,-
	002	103.000,- s/d 394.000,-
	003	394.000,-
	004	394.000,-
	005	48.000,- s/d 394.000,-
	006	48.000,- s/d 394.000,-
	007	103.000,- s/d 394.000,-
	008	394.000,- s/d 802.000,-
	009	394.000,- s/d 802.000,-
	010	48.000,- s/d 394.000,-
	011	48.000,- s/d 394.000,-
	012	103.000,- s/d 394.000,-
	013	394.000,-
	014	48.000,- s/d 394.000,-

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

Lembar **1** untuk  
Wajib Pajak

JA PENGELOLA KEUANGAN DAERAH :

Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu

Wajib Pajak

VPD

alamat

Desa/Kelurahan

5. RT/RW

6. Kecamatan

Kabupaten/Kota

8. Kode Pos

Objek Pajak (NOP) PBB

tanah dan atau bangunan

Desa/Kelurahan

4. RT/RW

Kecamatan

6. Kabupaten/Kota

Nilai NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya pembebasan hak/Tahun .....	Luas x NJOP PBB/m2
1. (bumi)	7. m2	9. Rp.	11. Rp.
2. Bangunan	8. m2	10. Rp.	12. Rp.
NJOP PBB			13. Rp.

Nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :

14. Harga transaksi/Nilai Pasar

Nomor Sertifikat :

PERHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1. > Rp
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2. > Rp
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2 3. > Rp
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5 % x angka 3 4. > Rp
Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat	50 % x angka 4 5. > Rp
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6. > Rp

Nilai Setoran Berdasarkan :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPD BBHTB/SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN

Nomor :

Tanggal

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :

%

berdasarkan KDH No.....

d. ....

NILAI SETOR (dengan angka)

(dengan huruf)

Berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)

....., tgl.....  
Wajib Pajak/PENYETOR

MENGETAHUI  
PPAT/NOTARIS

DITERIMA OLEH :  
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB  
Tanggal.....

Telah Diverifikasi :  
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN  
KEUANGAN DAN ASET DAERAH

Nama lengkap dan tanda tangan

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Nomor Dokumen

NOP PBB Baru



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

Lembar **1** untuk  
Wajib Pajak

AN KERJA PENGELOLA KEUANGAN DAERAH :

PETUNJUK : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu

1. Nama Wajib Pajak

2. NPWPD

3. Alamat

4. Kelurahan/Desa  5. RT/RW  6. Kecamatan

7. Kabupaten/Kota  8. Kode Pos

9. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB

10. Letak tanah dan atau bangunan

11. Kelurahan/Desa  12. RT/RW

13. Kecamatan  14. Kabupaten/Kota

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya pembebasan hak/Tahun .....)	Luas x NJOP PBB/m2
Tanah (bumi)	7. m2	9. Rp.	11. Rp.
Bangunan	8. m2	10. Rp.	12. Rp.
NJOP PBB			13. Rp.

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/Nilai Pasar  Rp.

16. Nomor Sertifikat :

PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1. > Rp
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2. > Rp
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2 3. > Rp
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5 % x angka 3 4. > Rp
5. Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat	50 % x angka 4 5. > Rp
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6. > Rp

Jumlah Setoran Berdasarkan :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPD BBHTB/SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN Nomor :  Tanggal

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % berdasarkan KDH No.....

d. ....

JUMLAH SETOR (dengan angka)

(dengan huruf)

Rp.  .

berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)

....., tgl. .... WAJIB PAJAK/PENYETOR	MENGETAHUI PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal.....	Telah Diverifikasi : DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
_____ Nama lengkap dan tanda tangan	_____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	_____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	_____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

17. Nomor Dokumen

18. NOP PBB Baru



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

Lembar **2** untuk  
PPAT/Notaris sebagai  
arsip

AN KERJA PENGELOLA KEUANGAN DAERAH :

PETUNJUK : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu

1. Nama Wajib Pajak

2. NPWPD

3. Alamat

4. Kelurahan/Desa  5. RT/RW  6. Kecamatan

7. Kabupaten/Kota  8. Kode Pos

1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB

2. Letak tanah dan atau bangunan

3. Kelurahan/Desa  4. RT/RW

5. Kecamatan  6. Kabupaten/Kota

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya pembebasan hak/Tahun .....	Luas x NJOP PBB/m2
Tanah (bumi)	7. <input type="text"/> m2	9. Rp. <input type="text"/>	11. Rp. <input type="text"/>
Bangunan	8. <input type="text"/> m2	10. Rp. <input type="text"/>	12. Rp. <input type="text"/>
		NJOP PBB	13. Rp. <input type="text"/>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/Nilai Pasar Rp.

16. Nomor Sertifikat :

PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1. > Rp
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2. > Rp
3. Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2 3. > Rp
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5 % x angka 3 4. > Rp
5. Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat	50 % x angka 4 5. > Rp
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6. > Rp

Jumlah Setoran Berdasarkan :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STPD BBHTB/SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN Nomor :  Tanggal
- c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % berdasarkan KDH No.....
- d. ....

JUMLAH SETOR (dengan angka)

(dengan huruf)

Rp

(berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)

.....,tgl..... WAJIB PAJAK/PENYETOR	MENGETAHUI PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal.....	Telah Diverifikasi : DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Nomor Dokumen

NOP PBB Baru



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

Lembar **3** untuk  
Kepala Kantor  
Pertanahan

AN KERJA PENGELOLA KEUANGAN DAERAH :

PETUNJUK : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu

1. Nama Wajib Pajak

2. NPWPD

3. Alamat

4. Kelurahan/Desa  5. RT/RW  6. Kecamatan

7. Kabupaten/Kota  8. Kode Pos

9. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB

10. Letak tanah dan atau bangunan

11. Kelurahan/Desa  12. RT/RW

13. Kecamatan  14. Kabupaten/Kota

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m <sup>2</sup> (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya pembebasan hak/Tahun .....	Luas x NJOP PBB/m <sup>2</sup>
Tanah (bumi)	7. <input type="text"/> m <sup>2</sup>	9. Rp. <input type="text"/>	11. Rp. <input type="text"/>
Bangunan	8. <input type="text"/> m <sup>2</sup>	10. Rp. <input type="text"/>	12. Rp. <input type="text"/>
NJOP PBB			13. Rp. <input type="text"/>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/Nilai Pasar Rp.

16. Nomor Sertifikat :

PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1. > Rp
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2. > Rp
3. Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2 3. > Rp
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5 % x angka 3 4. > Rp
5. Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat	50 % x angka 4 5. > Rp
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6. > Rp

Jumlah Setoran Berdasarkan :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STPD BBHTB/SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN Nomor :  Tanggal
- c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % berdasarkan KDH No.....
- d. ....

JUMLAH SETOR (dengan angka)

(dengan huruf)

Rp

(berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)

....., tgl..... WAJIB PAJAK/PENYETOR	MENGETAHUI PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal.....	Telah Diverifikasi : "DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
_____ Nama lengkap dan tanda tangan	_____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	_____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	_____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

17. Nomor Dokumen

18. NOP PBB Baru



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

Lembar **4** untuk  
DPPKAD dalam  
proses penelitian

SIKIPAN KERJA PENGELOLA KEUANGAN DAERAH :

PENGHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu

1. Nama Wajib Pajak

2. NPWPD

3. Alamat

4. Kelurahan/Desa  5. RT/RW  6. Kecamatan

7. Kabupaten/Kota  8. Kode Pos

1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB

2. Letak tanah dan atau bangunan

3. Kelurahan/Desa  4. RT/RW

5. Kecamatan  6. Kabupaten/Kota

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknyanya diperoleh)	NJOP PBB/m2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya pembebasan hak/Tahun .....	Luas x NJOP PBB/m2
Tanah (bumi)	7. <input type="text"/> m2	9. Rp. <input type="text"/>	11. Rp. <input type="text"/>
Bangunan	8. <input type="text"/> m2	10. Rp. <input type="text"/>	12. Rp. <input type="text"/>
		NJOP PBB	13. Rp. <input type="text"/>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/Nilai Pasar  Rp.

16. Nomor Sertifikat :

PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	<input type="text"/>	1. > Rp
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	<input type="text"/>	2. > Rp
3. Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2	3. > Rp
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5 % x angka 3	4. > Rp
5. Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat	50 % x angka 4	5. > Rp
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	<input type="text"/>	6. > Rp

Jumlah Setoran Berdasarkan :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPD BBHTB/SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN Nomor :  Tanggal

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % berdasarkan KDH No.....

d. ....

JUMLAH SETOR (dengan angka)

(dengan huruf)

Rp

(berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)

....., tgl..... WAJIB PAJAK/PENYETOR	MENGETAHUI PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal.....	Telah Diverifikasi : DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

isi

Nomor Dokumen

NOP PBB Baru





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

Lembar **5** untuk  
Bank Yang Ditunjuk/  
Bendahara Penerima

KERJA PENGELOLA KEUANGAN DAERAH :

SIARAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu

Nama Wajib Pajak

NPWPD

Alamat

Kelurahan/Desa  5. RT/RW  6. Kecamatan

Kabupaten/Kota  8. Kode Pos

Nomor Objek Pajak (NOP) PBB

Letak tanah dan atau bangunan

Kelurahan/Desa  4. RT/RW

Kecamatan  6. Kabupaten/Kota

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m <sup>2</sup> (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya pembebasan hak/Tahun .....)	Luas x NJOP PBB/m <sup>2</sup>
Tanah (bumi)	7. <input type="text"/> m <sup>2</sup>	9. Rp. <input type="text"/>	11. Rp. <input type="text"/>
Bangunan	8. <input type="text"/> m <sup>2</sup>	10. Rp. <input type="text"/>	12. Rp. <input type="text"/>
NJOP PBB			13. Rp. <input type="text"/>

Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/Nilai Pasar  Rp.

Nomor Sertifikat :

PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14		1. > Rp. <input type="text"/>
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)		2. > Rp. <input type="text"/>
Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2	3. > Rp. <input type="text"/>
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5 % x angka 3	4. > Rp. <input type="text"/>
Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat	50 % x angka 4	5. > Rp. <input type="text"/>
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		6. > Rp. <input type="text"/>

Manakah Setoran Berdasarkan :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STPD BBHTB/SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN Nomor :  Tanggal
- c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % berdasarkan KDH No.....
- d. ....

Uraian Setor (dengan angka)  (dengan huruf)

..... (berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)

..... tgl..... WILAYAH PAJAK/PENYETOR _____ Nama lengkap dan tanda tangan	MENGETAHUI PPAT/NOTARIS _____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal..... _____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Telah Diverifikasi : DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH _____ Nama lengkap, stempel dan tanda tangan
--	---	---	---

Nomor Dokumen

NOP PBB Baru



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

Lembar **6** untuk  
Bank Yang Ditunjuk/  
Bendahara Penerima

AN KERJA PENGELOLA KEUANGAN DAERAH :

PETUNJUK : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu

1. Nama Wajib Pajak

2. NPWPD

3. Alamat

4. Kelurahan/Desa  5. RT/RW  6. Kecamatan

7. Kabupaten/Kota  8. Kode Pos

9. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB

10. Letak tanah dan atau bangunan

11. Kelurahan/Desa  12. RT/RW

13. Kecamatan  14. Kabupaten/Kota

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	m2	NJOP PBB/m2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya pembebasan hak/Tahun .....)	Rp.	Luas x NJOP PBB/m2
Tanah (bumi)	7.	m2	9.	Rp.	11. Rp.
Bangunan	8.	m2	10.	Rp.	12. Rp.
NJOP PBB					13. Rp.

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/Nilai Pasar  Rp.

16. Nomor Sertifikat :

PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak) :

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14		1. > Rp
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)		2. > Rp
3. Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2	3. > Rp
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5 % x angka 3	4. > Rp
5. Pengenaan 50 % karena waris / hibah wasiat	50 % x angka 4	5. > Rp
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		6. > Rp

Jumlah Setoran Berdasarkan :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STPD BBHTB/SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN Nomor :  Tanggal
- c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % berdasarkan KDH No.....
- d. ....

JUMLAH SETOR (dengan angka)

Rp

(dengan huruf)

....., tgl..... WAJIB PAJAK/PENYETOR	MENGETAHUI PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal.....	Telah Diverifikasi : DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

diisi Nomor Dokumen

NOP PBB Baru

## PETUNJUK PENGISIAN SSPD BPHTB

Formulir ini terdiri dari 6 (enam) lembar. Lembar pertama diterima Wajib Pajak (WP) sebagai bukti pembayaran; Lembar kedua diterima PPAT, Lembar ketiga diterima Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; Lembar keempat diterima Fungsi Pelayanan melalui Wajib Pajak (WP); Lembar kelima diterima Bank Yang Ditunjuk; dan Lembar keenam diterima Bendahara Penerimaan.

Gunakan satu SSPD BPHTB untuk setiap setoran dan setiap jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Formulir ini dapat juga digunakan untuk pembayaran atas suatu pembetulan atau pengungkapan ketidakbenaran penghitungan WP.

### PENGISIAN:

IF A Diisi dengan data WP Angka 1 s.d angka 8 Cukup Jelas

IF B Diisi dengan data dan jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan

Angka 1 Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP) yang tercantum dalam SPPT/PBB atas tanah dan atau bangunan yang bersangkutan.

Angka 2 s.d angka 6 Diisi dengan letak tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh.

Angka 7 s.d angka 13 Merupakan tabel untuk penghitungan NJOP PBB atas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh Pada kolom angka 9 dan 10 agar disebutkan Tahun SPPT PBB saat terjadinya perolehan Dalam hal NJOP PBB belum ditetapkan /belum ada SPPT PBB angka 9 dan angka 10 diisi berdasarkan surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan bangunan atas permohonan WP

Angka 14 Diisi dengan harga transaksi yang terjadi/harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang/nilai pasar objek tersebut.

Angka 15 Diisi dengan kode jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai berikut:

Jenis Perolehan Hak	Kode	Jenis Perolehan Hak	Kode	Jenis Perolehan Hak	Kode
Pemindahan		- Pemasukan dalam perseroan /badan hukum	06	- Pemekaran Usaha	12
	01	lainnya		- Hadiah	13
Belanja Beli	02	- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	07	- Perolehan hak Rumah Sederhana Sehat dan RSS	14
Menyuar	03	- Penunjukan pemberi dalam lelang	08	melalui KPR bersubsidi *)	
ah	04	- Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai		- Pemberian hak baru	15
ah Wasiat	05	kekuatan hukum tetap	09	- Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak	16
ris		- Penggabungan usaha	10	- Pemberian hak baru diluar pelepasan hak	17
		- Pelebaran usaha	11		

\*) Dalam hal Perolehan Hak Rumah Sederhana Sehat (Rs. Sehat/RSH) sebagaimana diatur dalam keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 24/KPTS/M/2003 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas Subsidi Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 20/KPTS/M/2004 dan rumah Susun Sederhana yang dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi (KPR bersubsidi) yang pembangunannya mengacu pada peraturan Menteri Pekerjaan Umum NO. 60/PRT/1992 tentang persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Angka 16 Diisi dengan nomor sertifikat atas tanah dan atau bangunan bersangkutan.

HURUF C Diisi dengan penghitungan Bea Perolehan atas tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh WP.

Dalam hal SSPD BPHTB digunakan untuk setoran berdasarkan STB/SKBKB.SKBKBT sebagaimana huruf D.b atau berdasarkan huruf D.d huruf C tidak perlu diisi

Angka 1 Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diisi dengan harga transaksi / nilai pasar objek pajak sebagaimana huruf B angka 14. Namun, dalam hal NPOP tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB maka NPOP diisi dengan NJOP PBB sebagaimana huruf B angka 13. Dalam hal WP yang bersangkutan pernah menerima peralihan hak, maka angka NPOP ini harus mempertimbangkan akumulasi ini, jika akumulasi sebelumnya belum pernah dikenai BPHTB maka NPOP dihitung sebagai penjumlahan dengan akumulasi ini.

Angka 2 Diisi sesuai dengan besarnya NPOPTKP untuk Kabupaten/Kota yang bersangkutan, yang ditetapkan Bupati (informasi mengenai besarnya NPOPTKP dapat diperoleh melalui DPPKAD setempat)

Angka 3 Cukup Jelas

Angka 4 Diisi dengan hasil perkalian antara NPOPKP (angka 3) dengan tarif pajak sebesar 5% (sesuai Pasal 64 Perda No.13 Tahun 2010)

HURUF D Diisi dengan memberi tanda "X" pada kotak yang sesuai dengan dasar seorang WP melakukan setoran pajak

Huruf a. jika setoran akan dilakukan sebagaimana huruf C

Huruf b. jika setoran dilakukan tidak menggunakan perhitungan di huruf C, tetapi menggunakan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB (STPD), Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB), atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT)

Huruf c. jika WP memenuhi syarat tertentu untuk mendapatkan pengurangan dari jumlah yang seharusnya ada di huruf C. Diisi dengan prosentase sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Huruf d. jika terdapat dasar/ketentuan lain selain huruf a, huruf b, dan huruf c, seperti setoran berdasarkan SK Pembetulan/SK Keberatan/Putusan Banding/Putusan lain yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar berbeda dengan yang tertera di HURUF C.

PENGISIAN JUMLAH PAJAK YANG DISETOR diisi memperhatikan HURUF C-4 dan pilihan pada HURUF D.

- Jika D-a dipilih, maka jumlah setoran menggunakan C-4.
  - Jika D-b dipilih, maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-b
  - Jika D-c dipilih, maka jumlah setoran menggunakan C-4 dikalikan dengan prosentase yang dinyatakan di D-c
  - Jika D-d dipilih, maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-d
- Jumlah setoran tersebut diisi dengan angka (dalam kotak) dan huruf (pada bagian yang diarsir).

Catatan: Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil (nol), maka WP tetap mengisi SSPD BPHTB dengan memberikan keterangan "Nihil" pada bagian JUMLAH SETORAN. SSPD BPHTB nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris dan diverifikasi oleh DPPKAD dengan menandatangani kolom yang telah disediakan (WP tidak perlu ke Bank Yang Ditunjuk / Bendahara Penerimaan).



**PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG  
BADAN PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH**

**VALIDASI BPHTB**

NO BERKAS

TGL. MASUK

NAMA WP

ALAMAT WP

NOP

NPWPD

PAJAK RP

NAMA PPAT

ALAMAT PPAT

**KELENGKAPAN BERKAS**

1. Foto Copy Sertifikat / Dokumen lain
2. Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli
3. Foto Copy SPPT PBB dan STTS
4. Foto Copy Kwitansi Jual Beli Bermaterai / AJB

**CATATAN**

PETUGAS PELAYANAN

DITERIMA

SEKSI PENDAFTARAN DAN PENDATAAN

---



---