

**MEKANISME PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI  
BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA)  
KABUPATEN PANDEGLANG**

**LAPORAN TUGAS AKHIR**

Diajukan Kepada Program Studi Diploma III Administrasi Pajak  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Dalam  
Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Ahli  
Madya (A.Md)



Oleh :

**FIRZA RIZKI MAULANA**

**NIM: 5503200031**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA**

**2024**

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya sebagai penulis Tugas Akhir berikut :

Judul : Mekanisme Pemungutan Bea Hak atas Tanah dan Bangunan  
(BPHTB) Di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten  
Pandeglang

Nama : Firza Rizki Maulana

NIM : 5503200031

Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis (FEB)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir tersebut di atas adalah benar-benar hasil karya asli saya dan tidak memuat hasil karya orang lain, kecuali dinyatakan melalui rujukan yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan. Apabila dikemudian hari ditemukan hal-hal yang menunjukkan bahwa sebagian atau seluruh karya ini bukan karya saya, maka saya bersedia dituntut melalui hukum yang berlaku. Saya juga bersedia menanggung akibat hukum yang timbul dari pernyataan yang secara sadar dan sengaja saya nyatakan melalui lembar ini.

Serang, 19 Januari 2024



  
Firza Rizki Maulana  
NIM.5503200031

**LEMBAR PERSETUJUAN  
REVISI TUGAS AKHIR**

Laporan Tugas Akhir ini telah direvisi :

Judul Tugas Akhir : Mekanisme Pemungutan Bea Perolahan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang

Nama : Firza Rizki Maulana

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Serang, 19 Januari 2024

Menutujui,

**Penguji 1**



Mazda Eko Sri, S.Pd., M.Ak  
NIP. 198307022014041001

**Penguji 2**



Dr. Windu Mulyasari, SE.Ak., M.Si  
NIP. 197612092006042001

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Diploma III Administrasi Pajak**



Intan Puspanita, S.E., M.Ak  
NIP. 198902202022032005

## LEMBAR PENGESAHAN

Dengan ini ditetapkan bahwa Tugas akhir Berikut:

Judul Tugas Akhir : Mekanisme Pemungutan Bea Perolahan Hak atas  
Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pendapatan  
Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang

Nama : Firza Rizki Maulana

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Telah diuji dipertahankan pada tanggal 28 November 2023, melalui sidang Tugas akhir yang diselenggarakan oleh program Studi Diploma III Administrasi Pajak Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Dinyatakan LULUS.

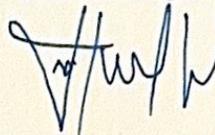
Serang, 22 Februari 2024

**Pembimbing 1**



Dr. Windu Mulyasari, SE.Ak., M.Si  
NIP. 197612092006042001

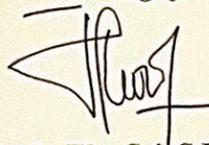
**Pembimbing 2**



Mulyanah, S.E., M.Si  
NIP. 198209052006042001

Mengesahkan,

**Penguji 1**



Mazda Eko Sri, S.Pd., M.Ak  
NIP. 198307022014041001

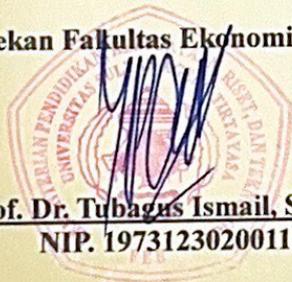
**Penguji 2**



Dr. Windu Mulyasari, SE.Ak., M.Si  
NIP. 197612092006042001

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis**



Prof. Dr. Tubagus Ismail, SE, MM, Ak  
NIP. 197312302001121001

**Ketua Program Studi Diploma III  
Administrasi Pajak**



Intan Puspanita, S.E., M.Ak  
NIP. 198902202022032005

## **LEMBAR MOTTO HIDUP**

**“Sesulit apa pun tantangan yang dihadapi, selalu ada jalan keluar  
untuk meraih kemenangan.”**

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahirobbil'alamin*, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah *Subhanahu wata'ala*, karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan judul “Mekanisme Pemungutan dan Pelaporan Pajak Pertambahan Nilai pada Satuan Kerja Pembangunan Bendungan di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia” sebagai salah satu syarat dalam memenuhi Tugas Akhir pada program studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Shalawat serta salam penulis persembahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan sahabatnya.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini penulis banyak dibantu oleh berbagai pihak, dan pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya, terutama Kepada Yang Terhormat:

1. Bapak Dr. H. Fatah Sulaiman, ST.,M.T, selaku Rektor Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
2. Bapak Prof. Dr. Tubagus Ismail, SE, MM, Ak selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
3. Ibu Intan Puspanita, S.E., M.Ak selaku Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
4. Ibu Dr. Windu Mulyasari, SE.Ak., M.Si selaku Dosen Pembimbing 1 tugas

akhir yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan.

5. Ibu Mulyanah, SE., M.Si selaku Dosen Pembimbing 2 tugas akhir yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Diploma III Perpajakan yang telah memberikan pengajaran dengan baik dan sabar, serta memberikan ilmu pengetahuan selama mengikuti perkuliahan di Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
7. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
8. Bapak Imi Daelimi, SE., M.Si, selaku Kasubid Pendataan dan Penilaian yang telah membimbing proses magang
9. Seluruh Staf Kantor BAPENDA Pandeglang .
10. Seluruh Keluarga saya yang telah memberikan doa, motivasi dan kesempatan untuk menempuh pendidikan sampai kuliah.
11. Seluruh Teman/Kerabat yang telah membantu mensupport selama saya kuliah

Penulis Menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna, mengingat keterbatasan kemampuan serta pengalaman yang penulis miliki penulis berharap laporan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih dan mohon maaf apabila terdapat kesalahan baik disengaja maupun tidak disengaja.

Serang, 19 Januari 2024

Firza Rizki Maulana  
NIM.5503200031

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN .....	ii
LEMBAR MOTTO HIDUP .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penulisan .....	7
D. Manfaat Penulisan .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	9
A. Pajak .....	9
1. Pengertian Pajak .....	9
2. Jenis-jenis Pajak .....	13
3. Fungsi-fungsi Pajak .....	14
4. Ciri-ciri Pajak .....	15
5. Sistem Pemungutan Pajak .....	15
B. Pajak Daerah .....	17
1. Pengertian Pajak Daerah .....	17
2. Subjek dan Objek Pajak .....	17
3. Jenis – Jenis Pajak Daerah .....	18
C. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	20
1. Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	20
2. Dasar Hukum Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	24

3.	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	26
4.	Hak Atas Tanah Yang Perolehan Hak Atasnya Menjadi Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	28
5.	Bukan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) 30	
6.	Subjek Dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	30
7.	Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	31
8.	Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) .....	33
9.	Tarif Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	33
10.	Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) 34	
11.	Saat Terutang Pajak Masa Pajak Dan Wilayah Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	34
12.	Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	37
13.	Tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB .....	39
BAB III METODOLOGI PENULISAN .....		40
A.	Objek Penulisan Tugas Akhir .....	40
B.	Metode Penulisan Tugas Akhir.....	40
C.	Jenis dan Sumber Data.....	41
D.	Metode Pengumpulan Data.....	43
E.	Waktu dan Tempat Magang Industri.....	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....		46
A.	Gambaran Umum Perusahaan .....	46
1.	Profil singkat.....	46
2.	Visi dan Misi.....	47
3.	Struktur Organisasi .....	48
4.	Uraian Pekerjaan ( <i>Job Description</i> ) .....	49
B.	Hasil Laporan Tugas Akhir.....	58
1.	Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang .....	58

2.	Kendala Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangnan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang .....	76
C.	Pembahasan .....	77
1.	Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang .....	77
2.	Kendala dan Upaya Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangnan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang .....	80
	BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	82
	DAFTAR PUSTAKA .....	87
	LAMPIRAN .....	89

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang .....	48
Gambar 4. 2 Proses Pengurusan Perolehan Hak .....	61
Gambar 4. 3 Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Padeglang .....	63
Gambar 4. 4Proses Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang .....	71
Gambar 4. 5Proses Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	74

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Surat Rekomendasi Magang .....	89
Lampiran 2 Form Nilai Magang .....	90
Lampiran 3 Form Bimbingan Magang Industri .....	91
Lampiran 4 Form Bimbingan Tugas Akhir .....	93
Lampiran 5 Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BAPENDA Kabupaten Pandeglang.....	95
Lampiran 6 Dokumentasi Kegiatan Magang Industri .....	96
Lampiran 7 Daftar Riwayat Hidup .....	97

## **ABSTRAK**

### **MEKANISME PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI BADAN PENDAPATAN DAERAH KAB PANDEGLANG**

**Oleh : Firza Rizki Maulana**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang dimaksud dengan 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. Adapun yang dimaksud dengan 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. Mekanisme pemungutan BPHTB ini memiliki 6 tahapan proses, yakni proses penetapan, proses pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, proses penghitungan pajak terutang, proses penelitian (verifikasi) SSPD, proses pembayaran. Dalam proses penetapan disini penetapan objek pajak, subjek pajak dan wajib pajak, tarif pajak. Proses pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dapat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris, dan dapat juga melalui Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan. Proses perhitungan pajak terutang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang nilai perolehannya di atas Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Proses penelitian (verifikasi) SSPD meneliti kebenaran pengisian SSPD. Proses validasi. Proses pembayaran dapat dilakukan melalui Bank yang ditunjuk (Bank BJB) atau Bendahara Penerimaan Dinas.

**Kata Kunci: Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan**

## **ABSTRACT**

### ***MECHANISM FOR COLLECTION OF DUTY FOR ACQUISITION OF LAND AND BUILDING RIGHTS IN THE REGIONAL REVENUE AGENCY OF PANDEGLANG REGENCY***

***By: Firza Rizki Maulana***

*Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) is a tax on the acquisition of land and/or building rights, which is meant by the acquisition of land and/or building rights is an act or legal event that results in the acquisition of land and/or building rights by an individual or entity. . What is meant by rights to land and/or buildings are rights to land, including management rights, along with buildings on it, as intended in the law on land and buildings. The BPHTB collection mechanism has 6 process stages, namely the determination process, the process of filling out the BPHTB Regional Tax Payment Letter (SSPD), the process of calculating the tax payable, the SSPD research (verification) process, and the payment process. In the determination process, here the determination of tax objects, tax subjects and taxpayers, tax rates is determined. The process of filling out the BPHTB Regional Tax Payment Letter (SSPD) can be through the Land Deed Making Officer (PPAT) or Notary, and can also be done through the Office in charge of State Auctions or the Head of the Office in charge of land. The process of calculating the tax payable is imposed on the acquisition of rights to land and/or buildings whose acquisition value is above the Sales Value of Non-Taxable Tax Objects (NJOPTKP). The SSPD research (verification) process examines the correctness of filling in the SSPD. Validation process. The payment process can be done through the designated bank (BJB Bank) or the Office Revenue Treasurer.*

***Keywords: Mechanism for Collection of Fees for Acquisition of Land and Building Rights***

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perpajakan adalah salah satu bentuk tanggung jawab negara, lebih dari itu pajak adalah bentuk kerja sama langsung antara pihak *Superior* yang dalam hal ini adalah pemerintah dan pihak *Inferior* yang tiada lain adalah rakyat itu sendiri. Bentuk kolektif dari wajib pajak ini bertujuan untuk memenuhi kewajiban para konstituen dalam hal perpajakannya dan bagi keuangan negara serta pembangunan di dalam negeri. Kemakmuran atau Kesejahteraan dalam undang-undang tersebut secara filosofis mengartikan bahwa dalam hal kemakmuran salah satu aspeknya ialah terdapat sarana pembangunan negara yang memadai, oleh karenanya hal ini tidak lepas dari kesadaran warga negaranya untuk membayar pajak, pajak ini ditujukan untuk pembangunan ekonomi negara, dan dapat meningkatkan kesejahteraan seluruh daerah di Indonesia secara jujur dan berkeadilan. Oleh karena itu, pajak harus ada untuk meningkatkan pendapatan negara.

Menurut Hidayatullah A(dalam resmi, 2021:1), Pajak di Indonesia terbagi menjadi dua bagian, yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Berdasarkan kewenangannya yang dimaksud dengan Pajak Pusat adalah jenis pajak yang dikelola dan dipungut oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Sedangkan yang dimaksud Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik di tingkat Provinsi maupun Kota/Kabupaten, melalui lembaga yang berada di wilayah tersebut

(Anggoro D, D. 2017). Pemerintah daerah memiliki kewenangan penuh dalam mencari sumber keuangan untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan daerah. Hal ini didukung oleh dana perimbangan antara pemerintah pusat dan daerah. Pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota bekerja sama untuk meningkatkan pendapatan daerah. Salah satu kebijakan yang umum dilakukan adalah peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai sumber pendapatan utama daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) digunakan untuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat. Tujuan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah mengurangi ketergantungan pada dana dari pemerintah pusat, sehingga pendapatan tambahan dapat digunakan untuk pengeluaran pemerintah yang telah direncanakan sebelumnya. Pendapatan Asli Daerah (PAD) sendiri dapat dimaknai dengan pendapatan daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) pula bertujuan memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2008 Tentang Pajak Daerah Dan Retibusi Daerah menyatakan bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber keuangan yang di gali dari wilayah daerah yang bersangkutan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga merupakan Pendapatan yang bersumber

dari empat jenis pemasukan yaitu seperti pajak daerah, retribusi daerah, pengelolaan kekayaan yang dipisah hingga pendapatan sah lainnya.

Penulisan ini akan membahas terkait Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini didasari atas permintaan atas tanah dan/atau bangunan yang meningkat sebagai akibat dari peningkatan kegiatan pembangunan di semua sektor. Secara alami, ada jumlah tanah dan bangunan yang sangat terbatas. Tanah tidak hanya digunakan untuk kebutuhan mendasar seperti perumahan dan ruang komersial, tetapi juga merupakan sarana keuangan yang sangat sukses. Jika kita memiliki bangunan di tanah sendiri akan cukup menguntungkan. Bangunan membantu pemiliknya meningkatkan taraf hidup secara finansial. Oleh karena itu, nilai tanah dan/atau bangunan dalam kehidupan sehari-hari amat tinggi. Pungutan dalam bentuk pajak tentu saja dikenakan oleh negara kepada setiap orang atau badan yang memperoleh nilai ekonomi dan manfaat dari harta benda dan bangunan atau mereka yang memperoleh hak atasnya. Inilah yang kemudian disebut sebagai bea (Djudi M & Sulasmiyati, 2016).

Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang memiliki peran sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam mengelola dan mengawasi pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam rangka meningkatkan kinerja dan efisiensi pemungutan pajak ini, penting untuk memahami dan menganalisis mekanisme yang digunakan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA)

Kabupaten Pandeglang dalam melakukan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pajak BPHTB merupakan pajak daerah yang dikenakan pada setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, baik melalui pemindahan hak dari individu maupun melalui pemberian hak baru oleh pemerintah kepada individu atau badan. Wajib pajak diharuskan untuk menunjukkan bukti pelunasan BPHTB yang sebelumnya belum terbayar. Hal ini harus didasari oleh validasi yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Kabupaten Pandeglang. Validasi tersebut bertujuan untuk menyesuaikan data dengan transaksi yang telah terjadi, melakukan pemeriksaan ulang terhadap kelengkapan data yang mungkin terlewatkan saat pemeriksaan sebelumnya, serta mengurangi tingkat kecurangan wajib pajak dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dasar penulisan Tugas Akhir ini pula didasari karena penulis melakukan magang di BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Selama magang di BAPENDA Kabupaten Pandeglang, penulis memiliki kesempatan yang berharga untuk melakukan penulisan tentang mekanisme pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di instansi tersebut.

Selama magang, tugas utama penulis adalah melakukan studi lapangan untuk mengumpulkan data dan informasi terkait pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Penulis aktif melakukan peninjauan langsung ke lapangan, berinteraksi dengan petugas perpajakan, dan

mengamati proses pemungutan pajak secara langsung. Hal ini memungkinkan penulis untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang mekanisme yang diterapkan dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di wilayah tersebut.

Selain itu, penulis juga melakukan studi kepustakaan dengan menggunakan literatur dan referensi yang relevan. Penulis membaca berbagai buku, jurnal, dan undang-undang yang berkaitan dengan perpajakan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Studi kepustakaan ini membantu penulis memperdalam pemahaman tentang teori dan konsep-konsep perpajakan yang berkaitan dengan penulisan ini.

Selama magang, penulis juga melakukan wawancara dengan para pegawai dan petugas perpajakan di BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan informasi yang lebih spesifik dan mendalam tentang kendala, proses, dan upaya yang terkait dengan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di instansi tersebut. Penulis banyak mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang relevan dan mendalam untuk memperoleh data yang akurat dan valid.

Selanjutnya, penulis melakukan pengumpulan data melalui observasi langsung terhadap kegiatan sehari-hari di BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Penulis mencatat proses penginputan data, pembuatan laporan, dan pelaporan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Observasi ini memberikan pemahaman yang lebih baik tentang

implementasi mekanisme pemungutan pajak BPHTB dan memperkuat hasil penulisan ini.

Oleh karena itu Tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Melalui penulisan ini, diharapkan dapat ditemukan gambaran yang jelas mengenai proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), mulai dari identifikasi objek pajak, penentuan besaran pajak, hingga tahap penagihan dan penyetoran pajak.

Selain itu, tugas akhir ini juga akan menganalisa permasalahan yang mungkin dihadapi oleh BAPENDA Kabupaten Pandeglang dalam melakukan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), seperti kendala administratif, ketepatan penilaian objek pajak, serta upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan tersebut. Penulisan ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi dan solusi yang konstruktif bagi BAPENDA Kabupaten Pandeglang dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## **B. Rumusan Masalah**

Sehubungan dengan latar belakang tersebut mengenai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang?
2. Apa saja kendala Dan Upaya Pemungutan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang?

## **C. Tujuan Penulisan**

Sedangkan Tujuan Penulisan terkait pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui mekanisme pemungutan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang.
2. Untuk mengetahui Kendala Dan Upaya Pemungutan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang.

## **D. Manfaat Penulisan**

Adapun manfaat pada penulisan ini oleh penulis dibagi kedalam dua bagian, yakni manfaat akademik dan manfaat praktik. Manfaat-manfaat tersebut ialah sebagai berikut:

1. Manfaat bagi penulis

Bertujuan untuk menambah pengetahuan dan wawasan serta menerapkan ilmu yang didapat selama perkuliahan dan saat melakukan praktik dilapangan mengenai pajak Daerah, khususnya BPHTB.

2. Manfaat Bagi Pembaca:

Laporan tugas akhir ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi referensi untuk penulisan selanjutnya

3. Manfaat Bagi Instansi:

- 1) Kontribusi bagi BAPENDA Kabupaten Pandeglang: Tugas akhir ini akan memberikan manfaat langsung bagi BAPENDA Kabupaten Pandeglang dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemungutan BPHTB. Analisis yang dilakukan akan mengidentifikasi permasalahan yang mungkin dihadapi oleh BAPENDA, seperti kendala administratif dan ketepatan penilaian objek pajak. Rekomendasi dan solusi yang dihasilkan dari penulisan ini akan membantu BAPENDA dalam mengoptimalkan proses pemungutan pajak BPHTB.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Pajak

#### 1. Pengertian Pajak

Menurut Nurmantu, S., & Mas Rasmini, S.E. (dalam resmi 2018:5) Sejak zaman Romawi, pajak telah ada sebagai jenis pungutan. Pungutan dari beberapa jenis, termasuk *Censor*, *Questor*, dan berbagai lainnya, terkenal pada awal Republik Romawi (509–27 SM). Pajak ini diserahkan kepada sekelompok penduduk lokal terpilih yang dikenal sebagai pemungut cukai untuk melakukan pengumpulan. Selama pemberontakan melawan penduduk Romawi, *Tributum* dipungut sebagai pungutan langsung. Setelah abad kedua, kaisar Romawi bergantung pada *Vegtigalia*, atau pajak tidak langsung, seperti *Porteria*, atau biaya penggunaan pelabuhan.

Pajak berarti "tetap" dalam bahasa Jawa, yang berarti dipungut secara teratur pada periode tertentu. *Pa-ajeg* mengacu pada pembayaran pungutan berulang yang dipungut oleh raja dan pejabat dengan merampok sebagian hasil panen petani. Saat itu, pajak yang dibayarkan rakyat kepada kerajaan tidak dihitung dengan uang. Pajak yang dinilai hanya memperhitungkan praktik dan konvensi yang lazim pada saat itu (Rahayu. 2017).

Menurut Halomoan, K., & Sitabuana, T. H. (dalam resmi 2022:1245). Dalam upaya mencapai keadilan sosial dan pemerataan kemakmuran, baik materiil maupun spiritual, pajak diartikan sebagai “Perwujudan kewajiban

negara dan peran serta masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan negara dan pembangunan nasional”

Menurut dengan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan menyatakan bahwa:

*“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi negara Republik Indonesia, yang memberikan kontribusi terbesar dalam pembiayaan nasional. Dalam beberapa tahun terakhir, kontribusi pajak semakin meningkat secara signifikan dan dianggap sebagai pilar penting dalam pembiayaan program-program pembangunan nasional. Pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara umum diharapkan dapat ditingkatkan melalui kontribusi pajak ini. Selain itu, jumlah wajib pajak juga terus bertambah seiring dengan peningkatan kesadaran dan kepatuhan mereka dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakan dengan baik dan benar (Lubis. 2019)

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), pengertian pajak adalah

pembayaran wajib kepada Negara yang dilakukan oleh orang pribadi atau perusahaan berdasarkan Undang-Undang yang bersifat memaksa. Pajak merupakan tanggung jawab Negara yang secara tegas ditentukan dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Frasa “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang” ditegaskan dalam pasal 23 (A). Hal itu sesuai dengan pasal 27 ayat 1. Dasar hukum pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam pasal 23 (A) UUD 1945 (Amandemen IV), yang berbunyi: “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.

Menurut S.I.Djajadiningrat (2017:1) mengungkapkan bahwa perpajakan sebagai kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan kepada kas negara sebagai akibat keadaan, kejadian, atau perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai bentuk hukuman, dikenakan menurut undang-undang yang ditetapkan oleh undang-undang. pemerintah dan dapat dipaksakan, tetapi tidak ada pertukaran jasa secara langsung untuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat..

Sedangkan pengertian menurut Asdevi, T. (2022) perpajakan sebagai pembayaran masyarakat yang dilakukan menurut undang-undang, tanpa menerima keuntungan langsung, dan digunakan untuk memamerkan atau mendanai kemajuan nasional. Dengan begitu dapat kita pahami pengertian pajak secara umum yakni sebagai pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak kepada negara berdasarkan undang-undang. Pajak merupakan

kontribusi yang diwajibkan kepada rakyat untuk membiayai kebutuhan negara dan kepentingan masyarakat secara umum.

Pajak tidak memberikan jasa timbal balik atau keuntungan langsung kepada pembayar pajak. Pungutan ini dilakukan secara teratur pada periode tertentu dan digunakan untuk memenuhi pengeluaran-pengeluaran umum serta mendukung kemajuan nasional. Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama negara Republik Indonesia dan memainkan peran penting dalam pembiayaan program-program pembangunan nasional serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Hal ini selaras dengan pengertian Pajak Daerah yang kemudian disebut dengan Pajak yang termaktub didalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah:

*“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.”*

Dapat disimpulkan dari beberapa definisi diatas bahwa pajak adalah iuran wajib rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kotraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

## 2. Jenis-jenis Pajak

Menurut (Putra, 2017) jenis pajak banyak ragamnya. Keragaman ini tergantung dari sisi mana kita melihatnya. Pembagian pajak dapat dilihat dari siapa yang menanggung pajak lembaga yang memungut dan sifatnya

### 1. Jenis-jenis pajak berdasarkan siapa yang menanggung

Berdasarkan pihak yang menanggung, pajak dapat dibedakan atas pajak langsung dan pajak tidak langsung.

- a. Pajak langsung; Pajak langsung adalah pajak yang dilaksanakan secara berkala terhadap seseorang atau badan usaha berdasarkan ketetapan pajak. Pajak langsung dipikul sendiri oleh Wajib Pajak.
- b. Pajak tidak langsung; Pajak tidak langsung adalah pajak yang dikenakan atas perbuatan atau peristiwa

### 2. Jenis-jenis pajak berdasarkan lembaga pemungut

Sementara itu berdasarkan lembaga pemungut pajak dibedakan berdasarkan atas pajak Negara (Pemerintah Pusat) dan pajak daerah (Pemerintah Daerah)

- a. Pajak Negara: Pajak negara adalah pajak yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah pusat. Pajak yang termasuk pajak negara adalah pajak penghasilan, pajak tambahan nilai barang dan jasa dari pajak penjualan atas barang mewah
- b. Pajak Daerah: Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik oleh daerah tingkat I maupun oleh pemerintah daerah untuk membiayai rumah tangganya

### 3. Jenis-jenis pajak berdasarkan sifatnya

Berdasarkan sifatnya pajak dibedakan atas pajak subjektif dan pajak objektif

1. Pajak Subjektif: Pajak subjektif adalah pajak yang berpangkal pada subjeknya SAR (Wajib Pajak). Contohnya pajak penghasilan dan pajak bumi dan bangunan.
2. Pajak Objektif: Pajak objektif adalah pajak yang dipungut berdasarkan objeknya tanpa memperhatikan Wajib Pajak. Contohnya pajak penjualan dan cukai.

### 3. Fungsi-fungsi Pajak

Menurut penuturan pada Resmi (2019) Pajak memiliki dua tujuan, yaitu fungsi anggaran (sumber pendanaan negara) dan fungsi regularend (pengatur), Dalam penjelasannya sebagai berikut:

- a. Fungsi anggaran (sebagai sumber pendanaan publik) Pajak memiliki tujuan anggaran, yang berarti memberikan dana kepada pemerintah baik untuk pengeluaran yang sedang berjalan maupun proyek modal.
- b. Fungsi Regulatory Regularend Pajak memiliki tujuan regulasi, artinya dapat digunakan untuk mencapai tujuan tertentu di luar industri keuangan serta untuk mengatur atau menjalankan kebijakan pemerintah di bidang sosial dan ekonomi.

#### **4. Ciri-ciri Pajak**

Ciri-ciri yang terdapat dalam pengertian pajak, seperti yang disebutkan oleh Kusmawati (2022), meliputi:

- a. Kontribusi Rakyat: Undang-undang perpajakan negara kita menetapkan bahwa pajak adalah bentuk partisipasi warga negara dalam pembangunan nasional.
- b. Pajak dikenakan berdasarkan undang-undang dan peraturan yang berlaku.
- c. Dalam pembayaran pajak, tidak ada kontraprestasi individual yang diberikan oleh pemerintah.
- d. Pajak dikumpulkan oleh negara, baik di tingkat pusat maupun daerah.
- e. Pajak memiliki tujuan untuk membiayai pengeluaran pemerintah, terutama untuk investasi publik saat terjadi surplus pendapatan.

#### **5. Sistem Pemungutan Pajak**

##### *a. Self Assesment System*

Sistem pengumpulan pajak ini mengharuskan wajib pajak untuk membayar pajak secara mandiri sesuai dengan jumlah pajak yang ditentukan oleh otoritas. Wajib pajak memiliki peran aktif dalam menghitung, membayar, dan menyampaikan laporan pajak. Pemerintah berfungsi sebagai regulator dalam menetapkan pajak wajib dalam sistem penilaian diri. Sistem penilaian diri sering diterapkan pada jenis pajak dalam kategori pajak pusat. Contohnya adalah PPN (Pajak Pertambahan Nilai) atau PPh (Pajak Penghasilan). Sistem ini membutuhkan perhitungan jumlah pajak yang

terutang oleh wajib pajak. Jika terjadi kesalahan pada wajib pajak yang tidak memiliki pengetahuan yang memadai tentang perpajakan, salah satunya mengapa peran konsultan pajak sering dicari. Tujuannya adalah untuk memproses perhitungan dan pelaporan pajak dengan baik.

b. *Official Assesment System*

Sistem pemungutan pajak official assesment system memberikan wewenang kepada petugas pajak untuk menentukan jumlah pajak yang harus dibayar. Dalam sistem ini, petugas pajak berperan sebagai pemungut pajak yang menagih pajak kepada wajib pajak. Dalam sistem pemungutan pajak, peran wajib pajak sangat pasif dalam mengetahui jumlah pajak yang harus dibayar setelah otoritas pajak mengeluarkan keputusan tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Jika wajib pajak tidak menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang, cukup membayar pajak sesuai dengan Surat Setoran Pajak Terutang (SPPT).

c. *Withholding System*

Sistem pemotongan pajak melibatkan pihak ketiga untuk menghitung jumlah pajak yang terutang. Pihak ketiga ini bukan wajib pajak atau petugas pajak, melainkan petugas dari pemberi kerja. Sebagai contoh, dalam kasus pemotongan pendapatan karyawan, hal ini dilakukan oleh akuntan atau departemen SDM perusahaan. Jika karyawan mempercayai proses ini, mereka tidak perlu khawatir tentang pemotongan dan pembayaran pajak.

## **B. Pajak Daerah**

### **1. Pengertian Pajak Daerah**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Pasal 1 ayat 21 yaitu 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.

Menurut Mardiasmo (2019:14) Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pendapat lain menurut Pahala (2016:9) Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

### **2. Subjek dan Objek Pajak**

Menurut Siahaan (2016:79-80), subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak daerah. Dengan demikian, siapa saja, baik orang pribadi atau badan, yang memenuhi syarat objektif yang

ditentukan dalam suatu peraturan daerah tentang pajak daerah, akan menjadi subjek pajak. Sementara itu, wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan undang-undangan perpajakan daerah diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak yang terutang, termasuk pemungut atau pemotong pajak tertentu. Oleh sebab itu, seseorang atau suatu badan menjadi wajib pajak apabila telah ditentukan oleh peraturan daerah untuk melakukan pembayaran pajak, serta orang atau badan yang diberi kewenangan untuk memungut pajak dari subjek pajak. Hal ini menunjukkan bahwa wajib pajak dapat merupakan subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak maupun pihak lain, yang bukan merupakan subjek pajak, yang berwenang untuk memungut pajak dari subjek pajak.

Pengertian siapa yang menjadi subjek pajak dan wajib pajak pada suatu jenis pajak daerah ditentukan secara jelas dalam peraturan daerah yang mengatur pajak daerah bersangkutan. Penetapan apakah subjek pajak adalah sama dengan wajib pajak tergantung pada jenis pajak bersangkutan.

### **3. Jenis – Jenis Pajak Daerah**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, terdapat 16 jenis pajak daerah yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, yang terdiri dari tujuh jenis pajak yang pemungutannya merupakan kewenangan Pemerintah Provinsi dan sembilan jenis pajak yang pemungutannya merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota dengan rincian sebagai berikut.

a) Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Provinsi sebagai berikut :

1. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB).
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB).
3. Pajak Alat Berat (PAB).
4. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB).
5. Pajak Air Permukaan (PAP).
6. Pajak Rokok.
7. Opsi Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MPLB).

b) Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sebagai berikut :

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
3. Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT).
4. Pajak Reklame.
5. Pajak Air Tanah (PAT).
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MPLB).
7. Pajak Sarang Burung Walet.
8. Opsi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB).
9. Opsi Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB).

## **C. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **1. Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Adapun yang dimaksud 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. Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan (Anggoro, D,D. 2017: 233)

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan. Sedangkan 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.

Menurut Ravianto, R. (2017:121) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah suatu objek pajak atau pajak bumi dan bangunan dimana pajaknya dibayar terlebih dahulu atas subjek pajaknya sebelum mempertimbangkan apa tujuan pajaknya. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sering disebut BPHTB (selanjutnya disebut “Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”) adalah pajak yang

dikenakan kepada setiap orang atau badan yang membeli hak atas tanah atau bangunan sebagai akibat perbuatan hukum. atau kejadian (Ravianto, R. 2017).

Kewajiban wajib pajak untuk membayar BPHTB tergantung pada tindakan hukum yang dilakukan. Tindakan hukum ini terkait dengan dokumen atau akta yang diperlukan untuk mentransfer hak. Pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan ini harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, seperti notaris atau PPAT, sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai jabatan notaris atau jabatan PPAT. Notaris atau PPAT memiliki kewajiban sebelum menandatangani akta terkait pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat. Kewajiban ini termasuk dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD, yaitu pembayaran BPHTB oleh wajib pajak harus dilunasi. Namun, jika notaris atau PPAT tidak mematuhi ketentuan tersebut, maka mereka akan dimintai pertanggungjawaban atas pelanggaran yang telah dilakukan.

Meskipun wajib pajak atau pengunjuk telah memberikan bukti pembayaran pajak, masih ada kemungkinan bukti tersebut dipalsukan. Irma Devita (2011) mengklaim ada beberapa kasus pemalsuan bukti pembayaran dan pengesahan pembayaran PPh, BPHTB, dan PBB, serta pemalsuan bukti penerimaan pajak yang dibayarkan oleh klien notaris/PPAT.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada mulanya merupakan jenis pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat. Seiring berjalannya waktu, daerah memiliki kewenangan untuk menjalankan

pemerintahannya dengan mandiri, hal ini diejawantahkan dengan aturan otonomi daerah. Aturan ini telah berlaku untuk daerah sejak tahun 2001, setiap daerah pada akhirnya berwenang atas daerahnya masing-masing.

Namun, pelimpahan kewenangan ini tidak serta merta diberikan keseluruhan atasnya. Akan tetapi pelimpahan *expenditure assignment* belum disertai dengan *revenue assignment* dimana sisi inilah yang dimaksud dengan sisi penerimaan yang hakikatnya menjadi lokomotif dalam menjalankan pemerintahan. Sehingga pada mulanya daerah amat sangat tergantung dengan dorongan serta transfer dana dari pemerintah pusat.

Menurut Anggoro, D,D. dalam resmi (2017:224) Maka untuk mengatasi ketimpangan tersebut pemerintah pusat berupaya untuk meningkatkan kompetensi fiskal daerah dengan mengkaji basis-basis pajak yang cukup potensial dan secara kriteria tepat untuk dijadikan pajak daerah dan retribusi daerah. Atas dasar itu agenda menyerahkan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dijadikan sebagai salah satu bentuk meningkatkan *Taxing Power* daerah.

Menurut Pasal 33 ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945, tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah, sebagai contoh, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa dan memiliki fungsi sosial, serta digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar, sebagai lahan usaha, atau sebagai alat investasi yang menguntungkan.

Pada tanah juga terdapat bangunan yang memberikan manfaat ekonomi kepada pemiliknya. Oleh karena itu, wajar jika pemilik atau penerima Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut sebagai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) didasarkan pada Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000. Kemudian, sejak 1 Januari 2011, pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan kepada Pemerintah Daerah sehingga menjadi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009.

Kemudian Berdasarkan hukum yang membahas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termaktub pula pada Bab II Bagian Ketujuh Belas mengenai BPHTB dari Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD) membahas BPHTB (Utami, P. S. 2019). Kemudian pada tahun 2022 diundangkan Kembali aturan lanjutan terkait dengan BPHTB yakni UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah dimana didalamnya mengatur lebih lanjut terkait NJOP pada BPHTB.

Adapun bila diuraikan kedalam urutan berjenjang sebagaimana Teori Hukum *Stufenbau* oleh Hans Kelsen ialah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- b. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang mengatur tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- c. Keputusan Bupati/Wali Kota yang mengatur Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai aturan pelaksanaan Peraturan Daerah tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## **2. Dasar Hukum Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. A. dalam resmi (2021:488). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang mengatur tentang biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) telah direvisi dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 yang mengubah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang mengatur tentang biaya perolehan tanah dan bangunan hak. (selanjutnya disebut UU BPHTB). Dikatakan bahwa Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan yang dikenakan sehubungan dengan pembelian hak guna bangunan atau tanah. Warga negara wajib membayar BPHTB untuk setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan yang telah ditetapkan undang-undang.

Dalam melaksanakan dan melakukan pemungutan pajak BPHTB terdapat aturan-aturan yang dibentuk sebagai wujud *Legal Standing* bagi

BPHTB. Adapun dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya:

- 1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- 3) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan
- 4) Pasal 44–49 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya biaya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- 8) Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah
  - 9) Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 29 Tahun 2019 tentang Sistem Dan Prosedur Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- 3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).**

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam UU No.1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah 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. Sedangkan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi (Anggoro, D,D. 2017: 225):

- a. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan akibat 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 Lelang
  - 9) Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Inkrah
  - 10) Penggabungan Usaha
  - 11) Peleburan Usaha
  - 12) Pemekaran Usaha
  - 13) Hadiah
- b. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan akibat pemberian hak baru karena:
- 1) Kelanjutan Pelepasan Hak
  - 2) Diluar Pelepasan Hak

Menurut Siahaan dalam Anggoro (2017:227) di beberapa tempat (misalnya Kota Bandung) dapat ditemui keadaan di mana seseorang dimungkinkan untuk membangun rumah di atas tanah milik negara yang disewanya dari pemerintah daerah setempat. Hak sewa tanah milik negara tersebut dapat dialihkan pada pihak lain dan bangunan rumah yang ada di atasnya dijual kepada pihak lain yang menginginkan bangunan dan hak sewa atas tanah tersebut. Pada contoh ini maka yang terjadi adalah perolehan hak atas bangunan rumah tersebut saja, sementara hak atas tanah tidak beralih karena tetap sebagai tanah negara.

Besaran NPOPTKP diatur dalam Pasal 7 ayat (2) UU PERBUP Pandeglang No. 29 Tahun 2019 Tentang Sistem Dan Prosedur Pengeleolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Pandeglang :

*“Besarnya NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak BPHTB.”*

Lebih lanjut dalam ayat (3) diatur kemudian mengenai perolehan hak karena hibah wasiat sebagaimana berikut:

*“(3) Dalam hal perolehan hak karena waris/akta pembagian hak bersama atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).”*

#### **4. Hak Atas Tanah Yang Perolehan Hak Atasnya Menjadi Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Anggoro, D, D. dalam resmi (2017:227) Hak atas tanah yang memperoleh hak atasnya menjadi objek BPHTB adalah:

- 1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah pusat;
- 2) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku;

- 3) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan. Pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan;
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan;
- 6) Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga;

## **5. Bukan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Anggoro, D, D. dalam resmi (2017:228) Objek pajak yang tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :

- 1) Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 2) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/ atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- 3) Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- 4) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- 5) Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- 6) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

## **6. Subjek Dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Anggoro, D, D. dalam resmi (2017:230) Subjek pada biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah orang pribadi

atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan.atau bangunan. Dengan demikian berarti pada pengenaan BPHTB, Subjek Pajak dan Wajib Pajak berada pada diri orang atau badan yang sama.

#### **7. Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Dasar pengenaan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah nilai perolehan objek pajak nilai perolehan objek pajak ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut (Anggoro,D,D. 2017: 230-231) :

- 1) Jual Beli Adalah Harga Transaksi
- 2) Tukar Menukar Adalah Nilai Pasar
- 3) Hibah Adalah Nilai Pasar
- 4) Hibah Wasiat Adalah Nilai Pasar
- 5) Waris Adalah Nilai Pasar
- 6) Pemasukan Dalam Perseroan Atau Badan Hukum Lainnya Adalah Nilai Pasar
- 7) Pemisahan Hak Yang Mengakibatkan Peralihan Adalah Nilai Pasar
- 8) Peralihan Hak Karena Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Atau Inkrah Adalah Nilai Pasar
- 9) Pemberian Hak Baru Atas Tanah Sebagai Kelanjutan Dari Pelepasan Hak Adalah Nilai Pasar
- 10) Pemberian Hak Baru Atas Tanah Di Luar Pelepasan Hak Adalah Nilai Pasar
- 11) Penggabungan Usaha Adalah Nilai Pasar

- 12) Peleburan Usaha Adalah Nilai Pasar
- 13) Pemekaran Usaha Adalah Nilai Pasar
- 14) Hadiah Adalah Nilai Pasar
- 15) Penunjukan Pembeli Dalam Lelang Adalah Harga Transaksi Yang Tercantum Dalam Risalah Lelang

Jika nilai perolehan objek pajak 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. Menurut Siahaan dalam Anggoro (2017) hal ini menunjukkan adanya kaitan antara BPHTB dengan PBB Pedesaan dan Perkotaan, di mana NJOP yang pada dasarnya merupakan dasar pengenaan pajak pada PBB juga dijadikan sebagai dasar dalam menentukan dasar pengenaan pajak pada BPHTB. Hal ini wajar saja karena pada dasarnya NJOP mencerminkan nilai pasar dari objek pajak yang diperoleh. Karena itu Apabila wajib pajak berniat untuk mengecilkan jumlah BPHTB yang harus dibayar, terdapat suatu mekanisme guna mengatasi nilai tersebut yaitu digunakannya NJOP sebagai pembanding terhadap harga transaksi atau nilai pasar. Selain itu apabila nilai pasar tidak diketahui jumlahnya maka tidak ada halangan bagi wajib pajak untuk menghitung dan membayar bphtb yang terhutang menggunakan NJOP yang tertera pada SPPT PBB pedesaan dan perkotaan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB.

Dengan menggunakan NJOP sebagai pembanding terhadap harga transaksi atau nilai pasar berarti yang digunakan sebagai dasar pengenaan

pajak sebenarnya adalah nilai pasar dari objek perolehan hak Hal ini terlihat dari definisi NJOP yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

#### **8. Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP)**

Besarnya nilai perolehan pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah) untuk Setiap wajib pajak, hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang PERBUP Pandeglang Pasal 7 ayat (2) No. 29 Tahun 2019. dalam hal ini perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh pribadi yang masih dalam hubungan keluarga saudara dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau 1 derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat termasuk suami dan istri nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Ribu Rupiah) nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

#### **9. Tarif Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) UU PERBUP Pandeglang No. 29 Tahun 2019 Tentang Sistem Dan Prosedur Pengeleolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Pandeglang. Tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan dengan undang-undang dan peraturan daerah sebagai aturan turunannya. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah

Kabupaten kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah kabupaten kota sehingga setiap daerah kabupaten kota diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tarif pajak yang mungkin berbeda dengan kabupaten kota lainnya selama tidak melebihi tarif maksimal yang sudah ditetapkan undang-undang.

#### **10. Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Besaran pokok biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP Secara umum perhitungan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Pajak Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NPOP}-\text{NOPTKP}) \end{aligned}$$

Sebagai Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan:

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp. 65.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = 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

#### **11. Saat Terutang Pajak Masa Pajak Dan Wilayah Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Ada biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan Masa pajak merupakan jangka waktu yang lamanya sama dengan satu bulan takwim

atau jangka waktu lain yang ditetapkan dengan keputusan Bupati atau Walikota pengertian masa pajak bagian dari bulan hitung 1 bulan penuh tahun pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 tahun takwim kecuali Apabila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun takwim.

Saat berhutangnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ditetapkan untuk:

1. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
2. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
3. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
4. Hak wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
5. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
8. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan Hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

10. Pemberian hak baru di luar pelepasan Hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
11. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
12. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
13. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
14. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
15. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat dan/atau Bangunan berada

Pejabat pembuat akta tanah atau notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak Kepala Kantor bidang Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak pejabat pembuat akta tanah atau Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau

istilah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada kepala daerah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya tata cara pelaporan bagi pejabat diatur dengan Peraturan Kepala daerah.

## **12. Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Menurut Undang – Undang PERBUP Pandeglang Pasal 10 Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Tatacara Pemungutan BPHTB

- 1) *Pemungutan atas BPHTB dimulai dari Wajib pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/PPATS atau Pejabat Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.*
- 2) *PPAT/PPATS atau Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penulisan atas objek pajak yang haknya dialihkan.*
- 3) *Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD-BPHTB yang disediakan oleh BP2D.*
- 4) *Wajib Pajak berdasarkan penghitungan dan pengisian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk selanjutnya membayar sendiri pajak terutang melalui Bank Persepsi.*
- 5) *PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD-BPHTB.*
- 6) *SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat rangkap 6 (enam), terdiri dari:*
  - a) *lembar 1 untuk Wajib Pajak;*
  - b) *lembar 2 untuk PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara;*
  - c) *lembar 3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;*
  - d) *lembar 4 untuk BP2D sebagai lampiran permohonan penulisan;*
  - e) *lembar 5 untuk Bendahara Penerimaan BP2D sebagai lampiran*

*pencatatan; dan*

f) *lembar 6 untuk Bank Persepsi tempat pembayaran BPHTB.*

Menurut Fifharani Sukma(2020). Cara mengisi SSPD BPHTB :

pengisian SSPD BPHTB pengurusan BPHTB dapat melalui PPAT/Notaris dan dapat melalui kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan. Proses pengisian SSPD BPHTB diawali dengan Wajib Pajak mengisi informasi objek pajaknya kedalam formulir SSPD BPHTB. Kemudian Wajib Pajak, PPAT/Notaris dan Kantor Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan menandatangani formulir SSPD BPHTB tersebut. SSPD BPHTB tersebut kemudian disetorkan pada BPKAD.

Menurut Fifiana Wisnaeni (2020) Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah sebagai berikut:

- 1) penulisan verifikasi SSPD merupakan kegiatan pengujian kebenaran Padding SSPD, termasuk elemen berikut: NOP, amplitud NJOP per meter persegi tanah dan/atau bangunan, perhitungan NJOP PBB, Hitung B PHTB yang terutang dan hitung BPHTB terutang dan harus dibayar. Tujuannya antara lain untuk Pelayanan kepada wajib pajak sebagai tindakan pencegahan Cegah penggunaan SSPT/NOP yang salah mencocokkan data yang dimasukkan di SSPD dengan database PBB, dan Periksa kebenaran perhitungan wajib pajak.

2) Syarat sebelum melakukan validasi BPHTB adalah sebagai berikut:

**SSPD BPHTB ASLI**

- a) Bukti Pembayaran BPHTB dari Bank Persepsi
- b) Fotocopy SPPT PBB
- c) Fotocopy Surat Tanah Awal (Sertifikat/AJB/Girik/SPPT/Ipeda /Buku C (harus disertai Surat Keterangan Lurah dan Surat Keterangan Tidak Sengketa)
- d) Fotocopy KTP Wajib Pajak
- e) Surat Kuasa (Jika dikuasakan)
- f) Kwitansi Pembelian
- g) Fotocopy AJB yang sudah jadi (apabila AJB baru sudah jadi)
- h) Lunas PBB

**13. Tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB**

Menurut Novita (2017).Proses pembayaran BPHTB dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu: Wajib Pajak dapat membayar atas BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk atau Bendahara Penerimaan. Sebelum wajib pajak membayar data diteliti terlebih dahulu di fungsi pelayanan data, apabila datanya tidak ada masalah di fungsi pelayanan maka datanya akan diinput ke Sistem Pajak Daerah untuk diprintkan SSPD dan kemudian Wajib Pajak membayar ke Bendahara Penerimaan atau Bank persepsi.

## **BAB III METODOLOGI PENULISAN**

### **A. Objek Penulisan Tugas Akhir**

Pada penulisan Tugas Akhir ini yang oleh penulis dijadikan sebagai Objek Penulisan adalah Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Terletak di Jln. Jenderal Ahmad Yani No.1, Pandeglang, Kec. Pandeglang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten.

### **B. Metode Penulisan Tugas Akhir**

Metode penulisan yang diterapkan dalam studi ini adalah metode penulisan kualitatif. Metode penulisan kualitatif sendiri menurut Arif (2018) merupakan suatu prosedur penulisan yang menghasilkan data deskriptif berupa informasi lisan, tulisan, serta perilaku yang dapat diamati dari partisipan atau subjek yang menjadi fokus penulisan.

Berdasarkan hasil data deskriptif tersebut, penulisan deskriptif dapat diartikan sebagai metode penulisan yang melibatkan penggambaran data dan kondisi subjek atau objek penulisan. Data tersebut kemudian dianalisis dan dibandingkan dengan situasi yang sedang terjadi pada saat ini, dengan tujuan untuk mengatasi masalah yang ada dan memberikan informasi terkini yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan serta dapat diterapkan dalam berbagai konteks. Secara umum, penulisan deskriptif merupakan kegiatan penulisan yang bertujuan untuk menggambarkan atau

mencermati suatu peristiwa atau gejala secara sistematis dan fakta, dengan menyusun data secara akurat.

### **C. Jenis dan Sumber Data**

#### **1. Jenis Data**

Terdapat dua jenis data yang umumnya digunakan, yaitu data primer dan data sekunder. Adapun penjelasan tentang kedua data tersebut secara singkat ialah sebagai berikut:

##### **a. Data Primer**

Sugiyono (2017:137) menjelaskan bahwa sumber data primer merujuk pada sumber data yang memberikan data secara langsung kepada peneliti. Data primer ini diperoleh melalui kuesioner atau melalui proses wawancara. Data primer diperoleh dari sumber langsung yaitu dengan melakukan wawancara melalui salah satu pegawai Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang selaku pihak yang menangani terkait mekanisme pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

##### **b. Data Sekunder**

Dijelaskan Kembali oleh Sugiyono (2017:137) bahwa sumber data sekunder merujuk pada sumber data yang tidak memberikan data secara langsung kepada peneliti, melainkan melalui orang lain atau melalui dokumen. Data sekunder juga dapat disajikan dalam bentuk data, tabel, atau informasi terkait topik penulisan. Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak yang mengumpulkan

data primer atau pihak lain, misalnya dalam bentuk tabel atau diagram. Data sekunder merupakan bukti dan catatan yang tersusun dengan baik dalam bentuk arsip. Sumber data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti buku, laporan, jurnal, dan sumber lainnya..

Data sekunder yang digunakan penulis yaitu alur *flowchart* mengenai pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dasar hukum yang berlaku di Badan Pendapatan Daerah (PABENDA) Kabupaten Pandeglang Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta sumber data yang tertulis lainnya yang berkaitan dengan informasi yg dibutuhkan.

#### Sumber Data

Sumber data merujuk pada asal-usul atau tempat data diperoleh atau dikumpulkan. Dalam penyusunan laporan tugas akhir ini, penulis akan menggunakan sumber data sebagai berikut:

##### A. Studi lapangan (Penulisan Lapangan)

Penulisan lapangan dilakukan dengan mengunjungi langsung BAPENDA Kabupaten Pandeglang untuk memperoleh data yang relevan dalam penyusunan tugas akhir.

##### b. Studi kepustakaan (Penulisan Perpustakaan)

Penulisan kepustakaan dilakukan dengan menggunakan data dari literatur yang terkait dengan masalah yang akan dibahas dalam tugas akhir.

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan data untuk penulisan ini penulis menggunakan beberapa metode, digunakan metode berikut:

##### **1. Studi Lapangan**

Studi lapangan merupakan penulisan yang dilakukan secara langsung di lapangan untuk memperoleh data yang akurat sesuai dengan kondisi yang ada. Metode pengumpulan data dalam studi lapangan meliputi:

##### **a. Metode wawancara**

Wawancara merupakan kegiatan tanya-jawab untuk memperoleh informasi atau data. Wawancara dilakukan Bersama aparatur terkait di BAPENDA Kabupaten Pandeglang yang bertanggung jawab dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan mengajukan pertanyaan kepada pembimbing magang untuk mendapatkan informasi terkait penulisan yang dibutuhkan.

##### **b. Metode Dokumentasi**

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang terjadi di masa lalu. Dokumentasi dapat berupa tulisan, gambar, atau karya monumental. Metode dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data yang relevan, seperti data magang, laporan magang, dan foto-foto terkait proses kegiatan magang di BAPENDA Kabupaten Pandeglang.

##### **c. Metode Observasi**

Observasi dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung terhadap hal yang nyata. Observasi bertujuan untuk mengumpulkan data yang akan digunakan dalam menjawab berbagai permasalahan yang muncul. Melalui observasi, penulis dapat mencatat kegiatan yang terkait dengan pemungutan dan pelaporan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di BAPENDA Kabupaten Pandeglang.

## 2. Studi Pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan membaca berbagai macam buku tentang perpajakan, undang-undang tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan, serta kepustakaan terkait penyeteroran dan pelaporan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

## E. Waktu dan Tempat Magang Industri

Durasi pelaksanaan Kuliah Magang yang diberikan kepada Penulis adalah selama 1 (satu) bulan, dimulai pada tanggal 8 Februari 2023 hingga 8 Maret 2023. Kegiatan Magang dilakukan pada hari kerja, yakni dari hari Senin hingga Jumat. Waktu pelaksanaan di tempat magang adalah dari pukul 07.00 hingga 14.00 WIB pada hari Senin, dan pukul 07.00 hingga 14.30 WIB pada hari Jumat. Terdapat waktu istirahat kerja antara pukul 12.00 hingga 13.00 WIB, yang berlaku pada hari Senin hingga Jumat. Pelaksanaan Kuliah Magang dilakukan di BAPENDA Kabupaten Pandeglang yang

berlokasi di Jln. Jenderal Ahmad Yani No.1, Pandeglang, Kec. Pandeglang,  
Kabupaten Pandeglang, Banten.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

#### **1. Profil singkat**

Pada awal masa sebelum dibentuk Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang, awalnya bernama Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Pandeglang. Dimana DISPENDA Kabupaten Pandeglang tergabung dalam satu OPD, yaitu dengan DPKPA Kabupaten Pandeglang. Namun seiring dengan kebutuhan peningkatan kinerja pemerintah dan organisasi, maka DPKPA Kabupaten Pandeglang dipecah menjadi dua OPD yakni BPKAD Kabupaten Pandeglang dan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Pandeglang.

Kemudian pada Tahun 2016 Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Pandeglang dirubah kembali menjadi Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Pandeglang berdasarkan Peraturan Bupati Pandeglang nomor 65 Tahun 2016 tentang kedudukan, susunan organisasi, rincian tugas dan fungsi serta tata kerja badan pelayanan pajak daerah. Badan Pelayanan Pajak Daerah merupakan unsur pelaksana penyelenggaraan pemerintah daerah di bidang pendapatan daerah yang dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati Pandeglang melalui Sekretaris Daerah.

Pada Tahun 2022 Badan Pelayanan Pajak dirubah kembali menjadi Badan Pendapatan Daerah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten

Pandeglang Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2021 Nomor 13) dan Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 121 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Rincian Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah.

## **2. Visi dan Misi**

### **a. Visi**

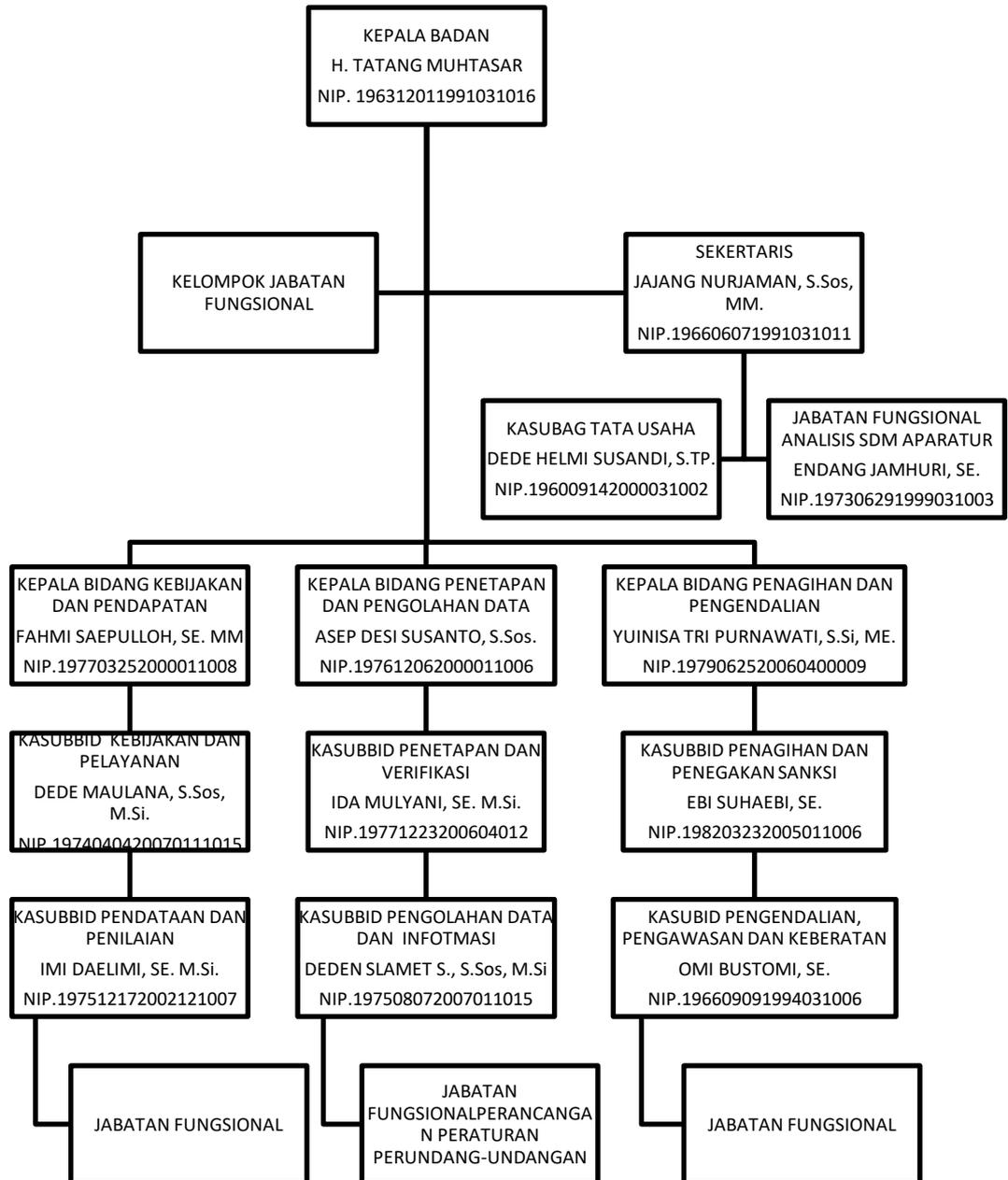
“Prima Dalam Pengelolaan Pajak Daerah Menuju Kemandirian Fiskal Tahun 2021”

### **B. Misi**

1. Meningkatkan Pelayanan Pajak Daerah Berbasis Teknologi Informasi;
2. Meningkatkan Kemampuan Sumber Daya Aparatur Pemerintah Dalam Pengelolaan Pajak Daerah;
3. Meningkatkan Rumusan Kebijakan Teknis Pengelolaan Pajak Daerah;
4. Mengoptimalkan Potensi Pajak Daerah;
5. Menumbuhkembangkan Kesadaran dan Kepatuhan Wajib Pajak;
6. Mewujudkan Transparansi Pengelolaan Pajak Daerah.

### 3. Struktur Organisasi

**Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang**



#### **4. Uraian Pekerjaan (*Job Description*)**

Uraian tugas/pekerjaan dan fungsi unit kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang sesuai dengan peraturan Bupati Pandeglang Nomor 121 Tahun 2021 tentang kedudukan, susunan organisasi, rincian tugas dan fungsi serta tata kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang.

##### **a. Kepala Bapenda**

- 1) Menyiapkan bahan penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah (RPJMD) dan laporan keterangan pertanggungjawaban (LKPJ).
- 2) Menyusun bahan dan menetapkan Renstra strategis penetapan kinerja, dan rencana kerja, rencana kerja tahunan serta Laporan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (LPPD).
- 3) Mengoordinasi dan mengendalikan kegiatan bawahan.
- 4) Mengevaluasi hasil kerja bawahan dalam upaya meningkatkan produktivitas kerja.
- 5) Mengoordinasi penyusunan konsep, harmonisasi, strategi, dan evaluasi kebijakan pendapatan asli daerah.

##### **b. Sekretariat**

- 1) Menyusun rencana operasional di lingkungan sekretariat berdasarkan program kerja BAPENDA serta petunjuk pimpinan sebagai pedoman pelaksanaan tugas.

- 2) Mendistribusikan tugas kepada bawahan di lingkungan sekretariat sesuai dengan tugas pokok dan tanggung jawab yang ditetapkan agar tugas yang diberikan dapat berjalan efektif dan efisien.
- 3) Memberi petunjuk pelaksanaan tugas kepada bawahan di lingkungan sekretariat sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku agar tidak terjadi kesalahan dalam pelaksanaan tugas.
- 4) Mengawasi pelaksanaan tugas bawahan di lingkungan sekretariat secara berkala sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku untuk mencapai target kinerja BAPENDA.
- 5) Mengoordinasi dan mengevaluasi perencanaan, penganggaran, pelaporan dan evaluasi kinerja BAPENDA.

c. Sub bagian Tata usaha

Sub bagian tata usaha dipimpin oleh seorang kepala sub bagian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada sekretaris.

Rincian tugas Kepala Subbagian Tata Usaha adalah sebagai berikut:

- 1) merencanakan kegiatan Subbagian Tata Usaha berdasarkan rencana operasional sekretaris sebagai pedoman pelaksanaan tugas;
- 2) membagi tugas kepada bawahan sesuai dengan tugas dan tanggung jawab masing-masing untuk kelancaran pelaksanaan tugas Subbagian Tata Usaha;

- 3) membimbing pelaksanaan tugas bawahan di lingkungan Subbagian Tata Usaha sesuai dengan tugas dan tanggung jawab yang diberikan agar pekerjaan berjalan tertib dan lancar;
- 4) menyusun perencanaan dan melaksanakan pengadaan barang jasa berdasarkan kebutuhan;
- 5) mengendalikan, dan melaksanakan penatausahaan BMD BAPENDA;

d. Pelaksana

Rincian tugas Kebijakan dan Pendataan, adalah sebagai berikut:

- 1) merencanakan kegiatan Bidang Kebijakan dan Pendataan berdasarkan Renja dinas sebagai pedoman pelaksanaan tugas;
- 2) membagi dan membimbing pelaksanaan tugas ASN yang berada di bawah dan menjadi tanggung jawab mengevaluasi hasil kerja bawahan dalam upaya meningkatkan produktivitas kerja;
- 3) mengoordinasikan penyusunan naskah dinas yang berkaitan dengan bidang Kebijakan dan Pendataan;
- 4) mengoordinasikan perumusan dan penyusunan usulan kebijakan, pedoman, petunjuk pelaksanaan, dan petunjuk teknis yang berkaitan dengan tugas dan fungsi bidang Kebijakan dan Pendataan;
- 5) mengoordinasikan perumusan dan penyusunan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Pelayanan (SP), yang

berkaitan dengan tugas dan fungsi bidang Kebijakan dan Pendataan;

- a. Rincian tugas Sub bidang Kebijakan dan Pelayanan, adalah sebagai berikut:
  - 1) menyusun rencana kerja Subbidang Kebijakan dan Pelayanan;
  - 2) menyusun Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA)/Dokumen Pelaksanaan Perubahan Anggaran (DPPA) ;
  - 3) mendistribusikan pekerjaan dan memberikan arahan pelaksanaan tugas kepada bawahan;
  - 4) menyusun konsep naskah dinas yang berkaitan dengan Subbidang Kebijakan dan Pelayanan;
  - 5) menyusun konsep Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Pelayanan (SP) yang terkait tugas dan fungsi pelayanan;
- b. Rincian tugas Sub bidang Pendataan dan Penilaian, adalah sebagai berikut:
  - 1) menyusun Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA)/Dokumen Pelaksanaan Perubahan Anggaran (DPPA) ;
  - 2) mendistribusikan pekerjaan dan memberikan arahan pelaksanaan tugas kepada bawahan;
  - 3) mengevaluasi hasil kerja bawahan dalam upaya meningkatkan produktivitas kerja;

- 4) menyusun konsep naskah dinas yang berkaitan dengan Subbidang Pendataan dan Penilaian;
  - 5) menyusun konsep Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Pelayanan (SP) yang terkait tugas dan fungsi Pendataan dan Penilaian;
- c. Rincian tugas Bidang Penetapan dan Pengolahan Data, adalah sebagai berikut:
- 1) merencanakan kegiatan Bidang Penetapan dan Pengolahan Data berdasarkan Renja dinas sebagai pedoman pelaksanaan tugas;
  - 2) membagi dan membimbing pelaksanaan tugas ASN yang berada di bawah dan
  - 3) menjadi tanggung jawab mengevaluasi hasil kerja bawahan dalam upaya
  - 4) meningkatkan produktivitas kerja;
  - 5) mengoordinasikan penyusunan naskah dinas yang berkaitan dengan bidang Penetapan dan Pengolahan Data,
  - 6) Pajak Daerah (STPD), (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Nihil;
- d. Rincian tugas Sub bidang Penetapan dan Verifikasi, adalah sebagai berikut:
- 1) menyusun rencana kerja Subbidang Penetapan dan Verifikasi;

- 2) menyusun Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA)/Dokumen Pelaksanaan Perubahan Anggaran (DPPA);mendistribusikan pekerjaan dan memberikan arahan pelaksanaan tugas kepada bawahan;
- 3) menyusun konsep naskah dinas yang berkaitan dengan Subbidang Penetapan dan Verifikasi;
- 4) menyusun konsep Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Pelayanan (SP) yang terkait tugas dan fungsi penetapan dan verifikasi;
- 5) menyusun konsep kebijakan, pedoman, petunjuk pelaksanaan, dan petunjuk teknis yang terkait tugas dan fungsi penetapan dan verifikasi;
- 6) melaksanakan penghitungan Nilai Perolehan Air Tanah (NPA);
- 7) melaksanakan penetapan dan pencetakan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) PBB P2, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB P2, Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), Surat Teguran, Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Nihil;
- 8) melaksanakan penetapan pajak daerah yang ditetapkan secara official assessment dan penetapan pajak daerah secara jabatan;

- 9) melaksanakan verifikasi administrasi dan validasi pajak daerah *self assesment*;
  - 10) melaksanakan monitoring sistem informasi manajemen data transaksi Wajib Pajak secara online;
  - 11) menyusun Perjanjian Kinerja lingkup Subbidang Penetapan dan Verifikasi;
  - 12) memberikan saran pertimbangan kepada atasan;
  - 13) menyusun laporan dan pertanggungjawaban pelaksanaan kegiatan Subbidang Penetapan dan Verifikasi;
  - 14) mengevaluasi hasil kerja bawahan dalam upaya meningkatkan produktivitas kerja;
  - 15) melaksanakan tugas lain yang diberikan atasan sesuai kedinasan lainnya.
- e. Rincian tugas Sub bidang Pengolahan Data dan Informasi adalah sebagai berikut:
- 1) menyusun rencana kerja Subbidang Pengolahan Data dan Informasi;
  - 2) menyusun Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA)/Dokumen Pelaksanaan Perubahan Anggaran (DPPA);
  - 3) mendistribusikan pekerjaan dan memberikan arahan pelaksanaan tugas kepada bawahan;

- 4) menyusun konsep naskah dinas yang berkaitan dengan Sub bidang Pengolahan Data dan Informasi;
  - 5) menyusun konsep Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Pelayanan (SP) yang terkait tugas dan fungsi Bidang Pengolahan Data dan Informasi;
- f. Rincian tugas Bidang Penagihan dan Pengendalian, adalah sebagai berikut:
- 1) mengoordinasikan penyusunan rencana kerja bidang penagihan dan pengendalian;
  - 2) mendistribusikan pekerjaan dan memberi arahan pelaksanaan tugas kepada bawahan;
  - 3) mengoordinasikan penyusunan naskah dinas yang berkaitan bidang penagihan dan pengendalian;
  - 4) mengoordinasikan perumusan dan penyusunan usulan kebijakan, pedoman, petunjuk pelaksanaan, dan petunjuk teknis yang berkaitan dengan tugas dan fungsi bidang penagihan dan pengendalian;
  - 5) mengoordinasikan perumusan dan penyusunan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Pelayanan (SP), yang berkaitan dengan tugas dan fungsi bidang penagihan dan pengendalian;

g. Rincian tugas Sub bidang Penagihan dan Penegakan Sanksi adalah sebagai berikut:

- 1) menyusun rencana kerja Sub bidang Penagihan dan Penegakan Sanksi;
- 2) menyusun Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA)/Dokumen Pelaksanaan Perubahan Anggaran (DPPA);
- 3) mendistribusikan pekerjaan dan memberikan arahan pelaksanaan tugas kepada bawahan;
- 4) menyusun konsep naskah dinas yang berkaitan dengan Sub bidang Penagihan dan Penegakan Sanksi;
- 5) menyusun konsep Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Pelayanan (SP) yang terkait tugas dan fungsi Penagihan dan Penegakan Sanksi;

h. Rincian tugas Sub bidang Pengendalian, Pengawasan dan Keberatan, adalah sebagai berikut:

- 1) menyusun rencana kerja Sub bidang Pengendalian, Pengawasan dan Keberatan;
- 2) menyusun Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA)/Dokumen Pelaksanaan Perubahan Anggaran (DPPA);
- 3) mendistribusikan pekerjaan dan memberikan arahan pelaksanaan tugas kepada bawahan;

- 4) menyusun konsep naskah dinas yang berkaitan dengan Sub bidang Pengendalian, Pengawasan dan Keberatan;
- 5) menyusun konsep Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Pelayanan (SP) yang terkait tugas dan fungsi Pengendalian, Pengawasan dan Keberatan;

i. Kelompok Jabatan Fungsional

Pada masing-masing unit kerja di lingkungan BAPENDA dapat dibentuk kelompok jabatan fungsional sesuai dengan kebutuhan dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**B. Hasil Laporan Tugas Akhir**

**1. Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang**

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang menggunakan *Self Assessment System*, dengan menyetorkan jumlah pembayaran ke bank BRI, BJB, dan dilakukan saat waktu operasional hingga diterbitkannya akta pemindahan hak bagi wajib pajak dan pembayaran pajak di Kabupaten pandeglang tentunya menggunakan *sistem self assessment* dengan diberikanya kepercayaan kepada pembayar untuk melaporkan dan menentukan harga dalam transaksi jual beli.

Ada 6 tahapan proses pemungutan BHPTB , yakni proses penetapan, proses pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, proses

penghitungan pajak terutang, proses penulisan (verifikasi) SSPD, Proses Validasi sistem BPHTB, proses pembayaran. Dalam proses penetapan disini penetapan objek pajak, subjek pajak dan wajib pajak, tarif pajak. Proses pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dapat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris, dan dapat juga melalui Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan.

**a. Proses Penetapan pajak**

Penetapan pajak adalah hal-hal yang dilakukan Wajib Pajak dalam rangka *self assessment*

1) Penetapan Objek Pajak

Berdasarkan UU Perbup Pasal 3 Ayat 1 Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Objek Pajak, Subjek Pajak, Dan Wajib Pajak; Objek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2) Penetapan Subjek Pajak

Berdasarkan UU Perbup Pasal 3 Ayat 4 Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Objek Pajak, Subjek Pajak, Dan Wajib Pajak; Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

3) Penetapan Tarif

Berdasarkan UU Perbup Pasal 7 Ayat 1 Nomor 29 Tahun 2019 Besaran tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

**b. Pengisian SSPD BPHTB**

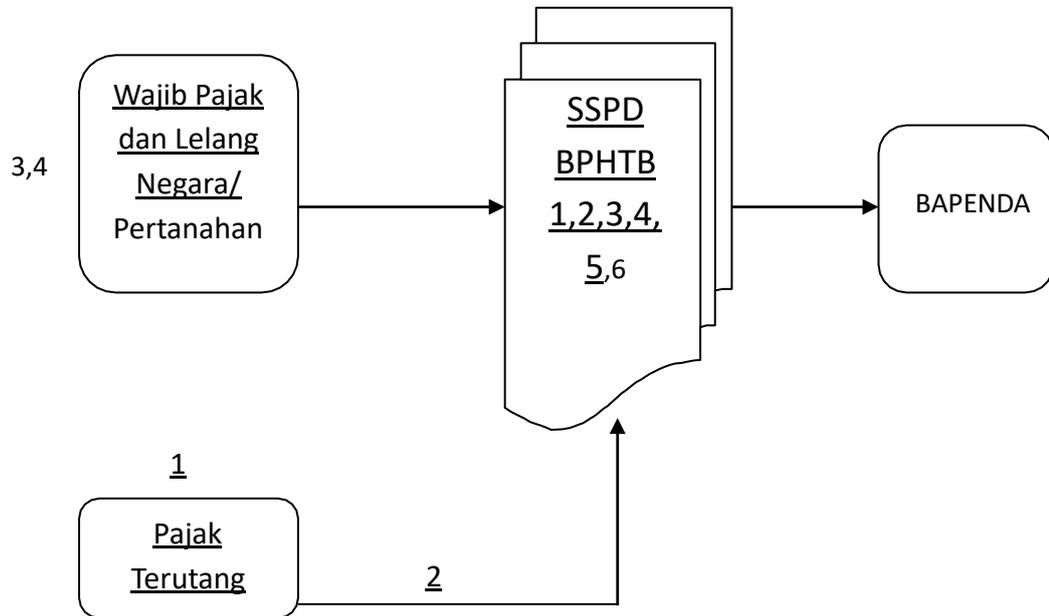
Pengisian SSPD BPHTB merupakan proses mendata subjek pajak, objek pajak dan penghitungan besarnya BPHTB yang terutang oleh Wajib Pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan.

Proses ini melibatkan BP2D, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris sebagai penyedia SSPD BPHTB. Dalam prosedur ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris, Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara, BP2D atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan memeriksa kebenaran data, penghitungan dan kelengkapan dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pengurusan BPHTB dapat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dan dapat juga melalui Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan.

Pengurusan Perolehan Hak melalui Notaris/ PPAT

**Gambar 4. 2 Proses Pengurusan Perolehan Hak**



Keterangan :

Langkah 1

Setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka Wajib Pajak dan Notaris/ PPAT menghitung nilai BPHTB terutang.

Langkah 2

Wajib Pajak lalu mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, dan Notaris/ PPAT membantu mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan.

Langkah 3

Wajib Pajak dan Notaris / PPAT lalu menandatangani Formulir SSPD. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB oleh Wajib Pajak digunakan untuk

melakukan penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan perincian sebagai berikut:

- Lembar 1 : Untuk Wajib Pajak
- Lembar 2 : Untuk PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang lelang negara;
- Lembar 3 : Untuk Pengurusan Perolehan Hak melalui Notaris/PPAT
- Lembar 4 : Untuk BP2D sebagai lampiran permohonan penulisan;
- Lembar 5 : Untuk Bendahara Penerimaan BP2D sebagai lampiran pencatatan; dan
- Lembar 6 : Untuk Bank Persepsi tempat pembayaran BPHTB;

#### Langkah 4

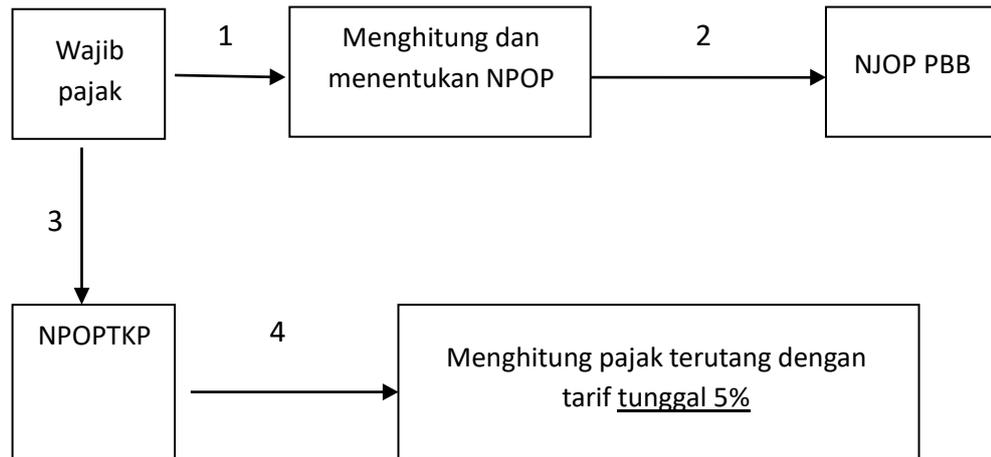
Wajib Pajak sendiri melakukan penyetoran Pajak BPHTB berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah ditandatangani dan dicap oleh Notaris/ PPAT.

#### **c. Proses Perhitungan**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yang nilai perolehannya di atas NJOPTKP. Di Kabupaten Pandeglang tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dan penetapan NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (delapan puluh juta rupiah) berlaku saat pengajuan pertama saja, sedangkan untuk peristiwa

hukum waris dan hibah wasiat ditetapkan Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Rumus penghitungan :

**Gambar 4. 3 Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Padeglang**



Keterangan :

Langkah 1

Wajib Pajak menghitung dan menentukan NPOP. NPOP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang merupakan besaran nilai/harga objek pajak.

Langkah 2

Penentuan NPOP harus memperhatikan NJOP PBB obyek yang akan dipindahkan pada saat pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. NPOP diperoleh dari nilai tertinggi antara nilai/harga objek pajak sesungguhnya dengan NJOP PBB objek pajak.

Langkah 3 :

Wajib pajak menentukan NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) dengan melihat ketentuan pada pasal 7 ayat (3) Pada Peraturan Bupati No 29 tahun 2019.

Langkah 4 :

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

Contoh Penghitungan:

a) Penghitungan pada Orang pribadi

Wajib pajak pada tanggal 14 Februari 2017, juhriyono membeli tanah dan bangunan dengan data sebagai berikut :

- Nilai transaksi Rp. 20.00.000.000,00.
- NJOP PBB atas tanah dan bangunan berdasarkan SPPT pada tahun yang bersangkutan sebagai berikut :

Tanah : 120 m<sup>2</sup> × Rp 50.000,00 = Rp 6.000.000,00

Bangunan : 35 m<sup>2</sup> × Rp 320.000,00 = Rp 11.200.000,00

= Rp 17.200.000,00

- NPOPTKP Rp 60.000.000,00

NPOP obyek pajak dengan menggunakan nilai tertinggi yaitu nilai transaksi. Karena NPOP lebih rendah dari NPOPTKP maka atas transaksi jual beli tersebut tidak terutang pajak BPHTB. Sehingga wajib pajak hanya melaporkan terjadinya transaksi pada SSPD BPHTB

BPHTB terutang = 5% x ( NPOP – NPOPTKP )

$$= 5\% \times ( \text{Rp. } 17.200.000,00 - \text{Rp. } 60.000.000,00 )$$

$$= 5\% \times 0$$

$$= 0 \text{ (Nihil)}$$

b) Penghitungan Pada Perusahaan

PT baku baru melaporkan BPHTB atas pembelian tanah, dengan data sebagai berikut:

- Nilai transaksi (NPOP) = Rp 2.000.000.000,00
- NJOP PBB atas tanah = 6890 m<sup>2</sup> × Rp 10.000,00  
= Rp 68.900.000,00
- NPOPTKP = Rp 60.000.000,00

NPOP obyek pajak dengan menggunakan nilai tertinggi yaitu nilai transaksi.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp. 2.000.000.000,00} - \text{Rp. 60.000.000,00}) \\ &= 5\% \times \text{Rp 1.940.000.000,00} \\ &= \text{Rp 97.000.000,00} \end{aligned}$$

Untuk penghitungan BPHTB dan pelaporan SSPD BPHTB baik itu pada perusahaan ataupun orang pribadi tidak ada perbedaan, namun terdapat perbedaan hanya dalam proses penilaian. Untuk proses penilaian jual beli pada orang pribadi penghitungan BPHTB meliputi tanah dan/atau bangunannya saja tidak mengikutsertakan apa yang terdapat di atasnya, sedangkan untuk proses penilaian jual beli pada perusahaan penghitungan BPHTB meliputi tanah dan/bangunan serta yang terdapat di atasnya seperti aset-aset yang dimiliki perusahaan.

#### **d. Proses Penulisan (Verifikasi) SSPD**

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

Adapun pihak terkait :

- 1) Wajib Pajak selaku penerima Hak
- 2) Fungsi Pelayanan
- 3) Fungsi Penulisan dan Pemeriksaan
- 4) Fungsi Penetapan
- 5) Kepala Seksi
- 6) Kepala Bidang

Adapun Langkah-langkah proses verifikasi sebagai berikut :

Langkah 1

Fungsi Pelayanan memeriksa kelengkapan dokumen meliputi :SSPD BPHTB yang telah divalidasi oleh Bank BJB (dalam hal sudah dibayar di Bank BJB)

- a) SSPD telah ditanda-tangani oleh PPAT/ Notaris/ Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi lelang dan Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi pertanahan
- b) Meneliti tidak adanya tunggakan PBB 5 (lima) tahun terakhir
- c) Fotocopy KTP Wajib Pajak
- d) Fotocopy Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris/ hibah wasiat.
- e) Dokumen pendukung lain yang diperlukan terkait peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Fotocopy SPPT PBB untuk tahun perolehan hak, STTS/ Struk ATM, Fotocopy kepemilikan tanah dan/ atau bangunan)
- f) Fungsi Pelayanan menyerahkan SSPD rangkap 6 kepada Bendahara Penerima untuk diproses pembayarannya.
- g) Fungsi Pelayanan menyerahkan SSPD Lembar ke 6 dan dokumen lainnya kepada Fungsi Penulisan

## Langkah 2

Fungsi Penulisan memeriksa kelengkapan dokumen sebagai berikut

Meneliti kebenaran isian pada Formulir SSPD, antara lain :

- a. NOP PBB,  
Petugas memeriksa NOP yang tercantum dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam Foto copy SPPT atau bukti pembayaran PBB;
- b. Besarannya NJOP bumi per meter persegi

Petugas BAPENDA Peneliti mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;

- c. Besaran NJOP bangunan per meter persegi

Petugas Peneliti mencocokkan NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB

- d. Penghitungan NJOP PBB

- e. Penghitungan BPHTB untuk meneliti kebenaran :

- 1) NPOP

NPOP diisi dengan harga transaksi/ nilai pasar. Apabila harga transaksi/ nilai pasar lebih besar/ sama dengan NJOP PBB. Namun bila harga transaksi/ nilai pasar tidak diketahui/ lebih kecil dari pada NJOP PBB, maka NPOP diisi dengan NJOP PBB, kecuali perolehan Hak karena lelang, tetap digunakan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

- 2) NPOPTKP

NPOPTKP sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, kecuali Waris/ Hibah Wasiat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

- 3) Dalam hal SSPD tidak memerlukan penelitan lapangan, dilanjutkan ke langkah nomor 8

- 4) Dalam Hal Penulisan Lapangan Dilaksanakan oleh petugas lain yang ditunjuk dengan mempertimbangkan jangka waktu penyelesaian dengan kriteria sebagai berikut :
  - a) Apabila terdapat perbedaan data antara SSPD dan SPPT PBB atau basis data PBB;
  - b) Terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dimasukkan dalam SSPD;
  - c) Terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB;
  - d) Kriteria lain misalnya : nilai pasar yang kurang wajar
- 5) Petugas Peneliti pada Lembar Arus Dokumen dapat mengusulkan untuk dilakukan Penulisan Lapangan dengan persetujuan Kepala Seksi atau atas perintah Kepala Seksi
- 6) Kepala Seksi memerintahkan Kepada Petugas Peneliti Lapangan membuat Surat Tugas dan menyiapkan dokumen dan perlengkapan yang diperlukan dalam Penulisan Lapangan
- 7) Petugas Peneliti Lapangan melakukan penulisan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Penulisan/ Pemeriksaan Lapangan BPHTB dan Laporan Hasil Penulisan Lapangan beserta Lampirannya kemudian dilaporkan kepada Kepala Seksi untuk dipelajari dan memaraf selanjutnya diteruskan kepada Petugas Peneliti SSPD

- 8) Petugas Peneliti SSPD mengisi buku Register Penulisan SSPD untuk memudahkan pelacakan apabila diperlukan. Petugas Peneliti membubuhkan stempel penulisan SSPD diatas SSPD yang telah diteliti, melengkapi isian stempel dan memarafnya
- 9) Petugas Peneliti SSPD meneruskan SSPD yang telah distempel kepada Kepala Seksi untuk di paraf dan teruskan kepada Kepala Bidang untuk ditandatangani dan mengembalikan ke Petugas Peneliti SSPD untuk dibubuhkan stempel kantor dan dilakukan perforasi
- 10) Dalam hal berdasarkan Penulisan SSPD dan/ atau Penulisan Lapangan SSPD ternyata BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang telah dibayar oleh Wajib Pajak maka fungsi penulisan akan menyerahkan data kepada Fungsi Penetapan untuk diterbitkan SKPDKB.

**e. Proses Validasi Sistem**

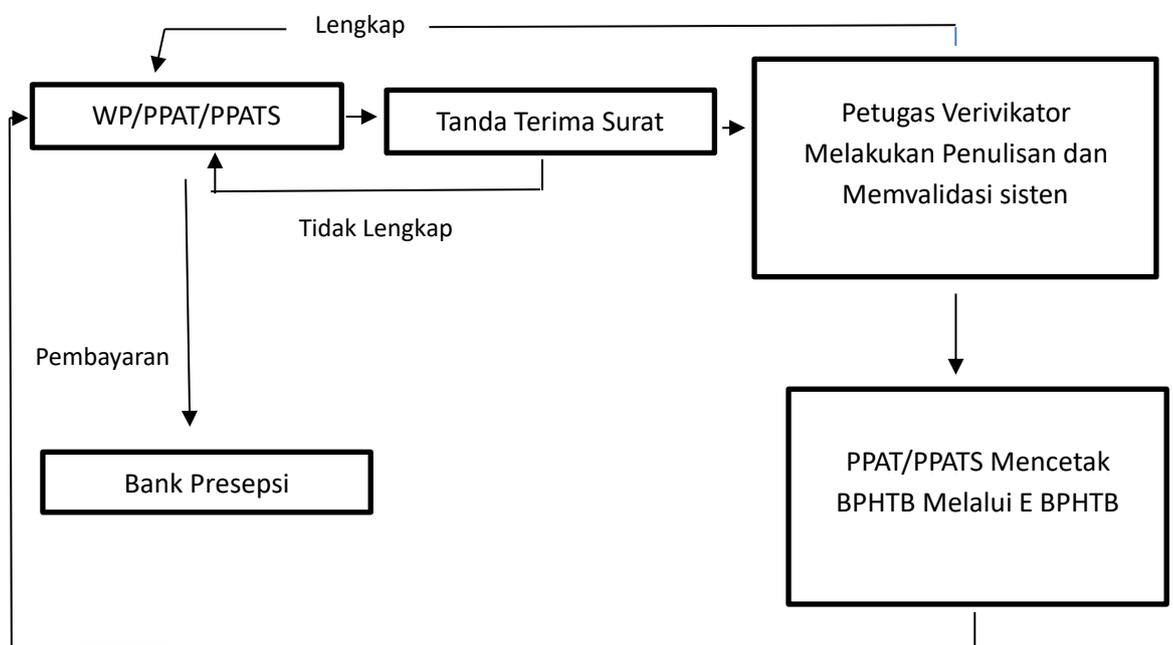
Fungsi dari validasi BPHTB sebagai bukti bahwa kewajiban laporan BPHTB telah diterima BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Serta sebagai bukti bahwa pembeli telah melakukan pembayaran BPHTB.

Syarat sebelum melakukan validasi BPHTB adalah sebagai berikut:

- 1) Salinan SPPT dan atau Surat Keterangan NJOP
- 2) Lunas PBB-P2 keseluruhan tahun
- 3) Salinan identitas WP dan atau para pihak
- 4) Draft Akta Perolehan Hak

- 5) Salinan bukti kepemilikan
- 6) Surat kuasa bermaterai (apabila dikuasakan)
- 7) Salinan identitas kuasa wajib pajak
- 8) Salinan NPWP/keterangan tidak memiliki NPWP
- 9) Salinan surat kematian (khusus untuk waris)
- 10) Surat pernyataan pembeli (dilengkapi dengan bukti transaksi jual beli asli)
- 11) Dokumentasi objek peralihan (foto lapangan, koordinat, dan google maps)

**Gambar 4. 4Proses Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang**



Keterangan :

1. Wajib pajak melakukan Permohonan Validasi Sistem BPHTB ke Bapenda melalui petugas tempat pelayanan dengan melengkapi persyaratan permohonan, Petugas meneliti kelengkapan berkas. Jika berkas belum lengkap, berkas dikembalikan ke Wajib Pajak untuk dilengkapi kekurangannya. Jika berkas sudah lengkap, petugas tempat pelayanan mencetak dan memberikan Bukti Penerimaan Surat kepada Wajib Pajak.
2. Petugas memverifikasi berkas dan memvalidasi sistem.
3. PPAT/PPATS mencetak dan menandatangani SSPD BPTB untuk selanjutnya melakukan pembayaran.

**f. Proses Pembayaran**

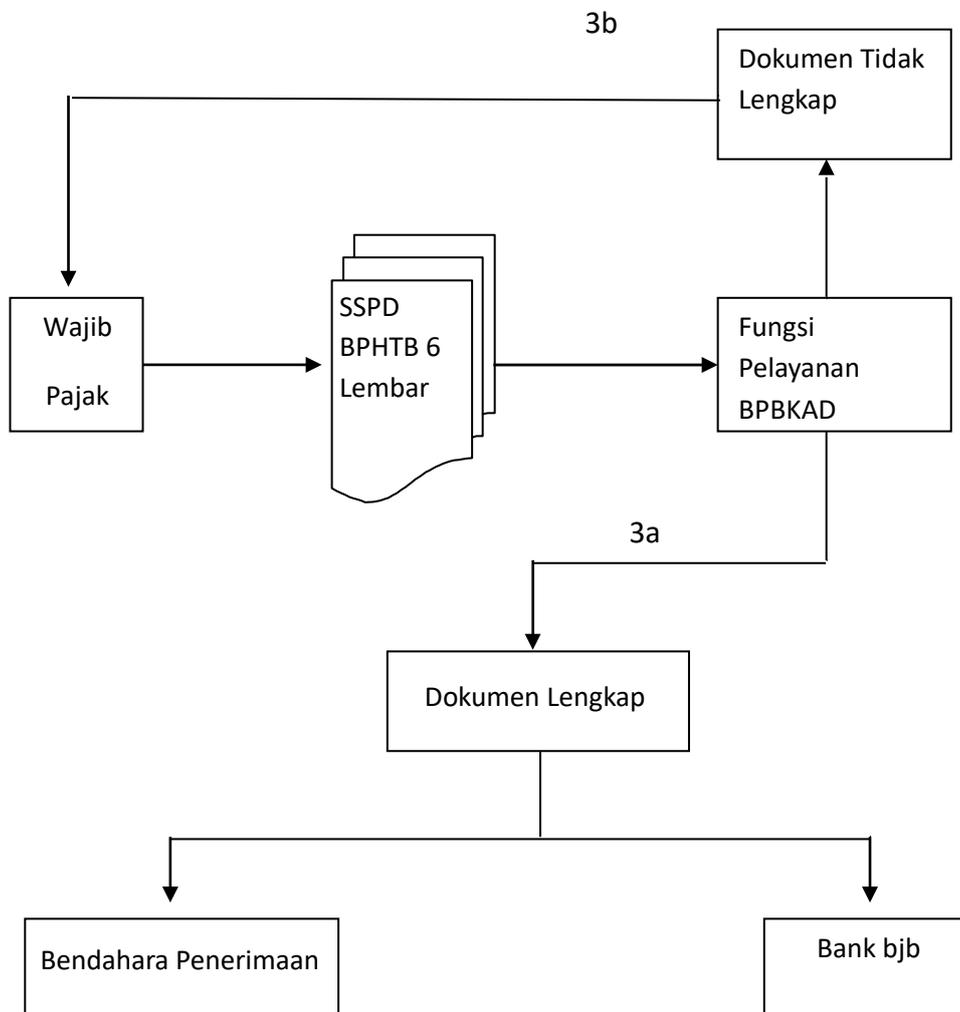
Dalam proses pembayaran Di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang untuk saat ini sedang berada dimasa transisi perubahan bank Rekening Kas Umum Daerah (RKUD) dari Bank BRI ke Bank BJB, sehingga kode dalam pembayarannya belum disalin ke dalam sistem. Wajib pajak dapat membayar kewajiban BPHTB dengan cara mentransfer secara manual (memasukan nominal secara manual sesuai dengan yang tertera di SSPD) ke dalam rekening BJB bendahara penerimaan BPHTB. Jika sudah melakukan pembayaran, segera melaporkan dengan bukti pembayaran dan menginformasikan nomor daftar agar segera di input ke dalam sistem jika pembayaran yang dilakukan sudah di lunasi.

**Prosedur Pembayaran**

- a. Pembayaran pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas.

- b. Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, STPD.
- c. Pembayaran sebagaimana dilakukan Wajib Pajak melalui Bank Rekening Kas Umum Daerah (BJB)
- d. Bank tempat penerimaan pembayaran BPHTB hanya memproses dan menerima setoran BPHTB dari Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak yang menggunakan media setor BPHTB berupa SSPD-BPHTB.

**Gambar 4. 5**Proses Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan



Keterangan :

Langkah 1

Wajib Pajak akan menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) yang telah diisi. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke Kas Umum Daerah melalui Bank BJB/Bendahara Penerimaan Dinas sekaligus untuk melaporkan data

perolehan atas tanah dan/atau bangunan. SSPD BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan perincian sebagai berikut :

- Lembar 1 : Untuk Wajib Pajak
- Lembar 2 : Untuk PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang lelang negara;
- Lembar 3 : Untuk Pengurusan Perolehan Hak melalui Notaris/PPAT
- Lembar 4 : Untuk BP2D sebagai lampiran permohonan penulisan;
- Lembar 5 : Untuk Bendahara Penerimaan BP2D sebagai lampiran pencatatan; dan
- Lembar 6 : Untuk Bank Persepsi tempat pembayaran BPHTB;

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

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

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

Langkah 2

Wajib pajak menyerahkan SSPD BPHTB pada Fungsi pelayanan Bapenda Kabupaten Pandeglang untuk diteliti kelengkapan dokumen.

Langkah 3

- a. Apabila SSPD BPHTB sudah lengkap maka selanjutnya Wajib pajak membayarkan BPHTB terhutang kepada Bank BJB / Bendahara Penerimaan Dinas.
- b. Apabila SSPD BPHTB tidak lengkap maka SSPD BPHTB akan dikembalikan lagi pada Wajib Pajak.

## **2. Kendala Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang**

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang. Kendala yang terjadi sebagai berikut:

- A.** Wajib Pajak tidak melaporkan penjualan sesuai dengan angka/harga jual yang sebenarnya sehingga berdampak kepada realisasi target penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang
- B.** Masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan tetapi tidak melaporkannya, sehingga berdampak lagi terhadap realisasi target penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang

## C. Pembahasan

### 1. Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang

Berdasarkan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang dan pengamatan penulis dari hasil magang yang di uraikan dan telah dibandingkan dengan tinjauan Pustaka yang ada bab 2 tertuang dalam dasar hukum yaitu Undang-undang Perbup Pandeglang Nomor 29 Tahun 2019 tentang Sistem dan Posedur Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam prakteknya Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang sudah dilakukan dengan benar dan mengikuti Perbup Pandeglang Nomor 29 Tahun 2019 tentang Sistem dan Posedur Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mulai dari membuat Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), kemudian melakukan penyetoran kepada Bank BJB

**Tabel 4.1**  
**Tabel Perbandingan Teori dan UU PERBUP Pandeglang Nomor 29 Tahun 2019 dengan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang**

No	Teori	Badan Pendapatan Daerah Kabupaten (BAPENDA) Pandeglang	Sesuai/Tidak Sesuai
1	penetapan objek pajak, subjek pajak, dan tarif pajak Proses penetapan merupakan langkah awal sebelum wajib pajak melakukan langkah-langkah berikutnya, dengan adanya penetapan maka wajib pajak akan mengerti apa yang menjadi objek pajak,	Penetapan pajak di Bapenda sudah mengikuti UU Perbup Pasal 3 Ayat 1 dan 4 Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Objek Pajak, Subjek Pajak, Dan Wajib Pajak; Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan	Sesuai

	<p>siapa subjek pajak dan wajib pajak serta besarnya tarif pajak</p> <p>Menurut UU Perbup Pasal 3 Ayat 1 dan 4 Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Objek Pajak, Subjek Pajak, Dan Wajib Pajak; Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang Sudah mengikuti peraturan Penetapan Tarif Berdasarkan UU Perbup Pasal 7 Ayat 1 Nomor 29 Tahun 2019 Besaran tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).</p>	<p>yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang Sudah mengikuti peraturan Penetapan Tarif Berdasarkan UU Perbup Pasal 7 Ayat 1 Nomor 29 Tahun 2019 Besaran tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).</p>	
2	<p>pengisian SSPD BPHTB pengurusan BPHTB dapat melalui PPAT/Notaris dan dapat melalui kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan. Proses pengisian SSPD BPHTB diawali dengan Wajib Pajak mengisi informasi objek pajaknya kedalam formulir SSPD BPHTB. Kemudian Wajib Pajak, PPAT/Notaris dan Kantor Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan menandatangani formulir SSPD BPHTB tersebut. SSPD BPHTB tersebut kemudian disetorkan pada BPKAD</p>	<p>Proses pengisian SSPD BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang, Pengisian SSPD BPHTB merupakan proses mendata subjek pajak, objek pajak dan penghitungan besarnya BPHTB yang terutang oleh Wajib Pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan. Proses ini melibatkan BP2D, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris sebagai penyedia SSPD BPHTB. Dalam prosedur ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris, Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara, BP2D atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan memeriksa kebenaran data, penghitungan dan kelengkapan dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.</p>	Sesuai
3	<p>perhitungan BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang nilai perolehannya di atas NJOPTKP. Menurut UU Perbup Pandeglang Pasal 7 Ayat 1,2, dan 3</p>	<p>Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang dikenakan atas</p>	

	<p>Nomor 29 Tahun 2019</p> <p>(1) Besaran tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).</p> <p>(2) Besarnya NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak BPHTB.</p> <p>(3) Dalam hal perolehan hak karena waris/akta pembagian hak bersama atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)</p>	<p>perolehan hak atas tanah atau bangunan yang nilai perolehannya di atas NJOPTKP. Di Kabupaten Pandeglang tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dan penetapan NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (delapan puluh juta rupiah) berlaku saat pengajuan pertama saja, sedangkan untuk peristiwa hukum waris dan hibah wasiat ditetapkan Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).</p>	
4	<p>Proses penulisan verifikasi SSPD merupakan kegiatan pengujian kebenaran Padding SSPD, termasuk elemen berikut: NOP, amplitudo NJOP per meter persegi tanah dan/atau bangunan, perhitungan NJOP PBB, Hitung BPHTB yang terutang dan hitung BPHTB terutang dan harus dibayar. Tujuannya antara lain untuk Pelayanan kepada wajib pajak sebagai tindakan pencegahan Cegah penggunaan SSPT/NOP yang salah mencocokkan data yang dimasukkan di SSPD dengan database PBB, dan Periksa kebenaran perhitungan wajib pajak.</p>	<p>Penulisan (verifikasi) SSPD adalah kegiatan meneliti kebenaran pengisian SSPD yang meliputi unsur-unsur antara lain : Nomor Objek Pajak (NOP), besarnya NJOP bumi dan atau bangunan per meter persegi, perhitungan NJOP PBB, penghitungan BPHTB yang seharusnya terutang dan penghitungan BPHTB yang terutang dan harus disetor. Dengan tujuan antara lain untuk memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak sebagai upaya preventif untuk mencegah adanya penggunaan SPPT/NOP yang tidak benar dan untuk mencocokkan data yang diisikan dalam SSPD dengan basis data PBB dan meneliti kebenaran penghitungan Wajib Pajak.</p>	
5	<p>Syarat sebelum melakukan validasi BPHTB adalah sebagai berikut: SSPD BPHTB ASLI Bukti Pembayaran BPHTB dari Bank</p>	<p>Syarat sebelum melakukan validasi BPHTB adalah sebagai berikut: 1) Salinan SPPT dan atau</p>	Sesuai

	<p>Persepsi          Fotocopy SPPT PBB          Fotocopy Surat Tanah Awal (Sertifikat/AJB/Girik/SPPT/Ipeda/Buku C (harus disertai Surat Keterangan Lurah dan Surat Keterangan Tidak Sengketa)          Fotocopy KTP Wajib Pajak          Surat Kuasa (Jika dikuasakan)          Kwitansi Pembelian          Fotocopy AJB yang sudah jadi (apabila AJB baru sudah jadi)          Lunas PBB</p>	<p>Surat Keterangan NJOP          2)Lunas PBB-P2 keseluruhan tahun          3) Salinan identitas WP dan atau para pihak          4)Draft Akta Perolehan Hak          5)Salinan bukti kepemilikan          6)Surat kuasa bermaterai (apabila dikuasakan)          7)Salinan identitas kuasa wajib pajak          8)Salinan NPWP/keterangan tidak memiliki NPWP          9)Salinan surat kematian (khusus untuk waris)          10)Surat pernyataan pembeli (dilengkapi dengan bukti transaksi jual beli asli)          11)Dokumentasi objek peralihan (foto lapangan, koordinat, dan google maps)</p>	
6	<p>Menurut UU Perbup Pandeglang Pasal 15 ayat 3 Bahwa Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Wajib Pajak melalui Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.</p>	<p>pembayaran Di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang sudah mengikuti Peraturan UU Perbup Pandeglang dengan melakukan pembayaran ke rekening kas daerah melalui Bank BJB</p>	

## **2. Kendala dan Upaya Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangnan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang**

Dari penulisan yang telah dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang terhadap Pemungutan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang, terdapat kendala dan upaya diantaranya:

- a. Kendala yang di hadapi oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang dalam pemungutan Bea Berolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya:
- 1) Wajib Pajak tidak melaporkan penjualan sesuai dengan angka/harga jual yang sebenarnya sehingga berdampak kepada realisasi target penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang
  - 2) Masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan tetapi tidak melaporkannya, sehingga berdampak lagi terhadap realisasi target penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang
- b. Upaya untuk mengatasi kendala yang di hadapi oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang dalam pemungutan Bea Berolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya:
- 1) Melakukan uji penulisan di lapangan tempat terjadinya transaksi jual beli tanah dan bangunan agar mengetahui harga pasar yang ada di lokasi tersebut
  - 2) Memberikan penyuluhan/sosialisasi untuk mendorong masyarakat supaya bisa melaporkan transaksi jual beli tanah dan bangunan

## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan suatu runtutan proses yang dilakukan oleh petugas penagihan pajak yang ada pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang yang menggunakan *Self Assessment System* yang memiliki enam tahapan. enam tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Proses Penetapan Objek Pajak, Subjek Pajak, Tarif Pajak

Proses penetapan merupakan langkah awal sebelum wajib pajak melakukan langkah-langkah berikutnya, dengan adanya penetapan maka wajib pajak akan mengerti apa yang menjadi objek pajak, siapa subjek pajak dan wajib pajak, dan berapa besarnya tarif pajak.

b. Proses Pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB

Dalam Proses Pengisian SSPD BPHTB pengurusan BPHTB dapat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dan dapat juga melalui Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan. Proses Pengisian SSPD BPHTB diawali dengan wajib pajak mengisi informasi objek pajaknya ke dalam folmulir SSPD BPHTB. Kemudian wajib pajak, PPAT atau Notaris, dan Kantor Lelang Negara atau Kepala Kantor yang

membidangi pertanahan menandatangani formulir SSPD BPHTB tersebut.

c. Proses perhitungan

Proses Penghitungan BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang nilai perolehannya di atas Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Di kabupaten Lumajang penetapan NJOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), berlaku saat pengajuan pertama saja. Sedangkan untuk peristiwa hukum waris dan hibah wasiat ditetapkan Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Dan tarif Pengenaan BPHTB ditetapkan sebesar 5% berdasarkan Perbup Kabupaten Pandeglang No 29 Tahun 2019 pasal 7 ayat (1).

d. Proses penulisan (verifikasi) SSPD

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



e. Proses Validasi Sistem

Proses Validasi Sistem yang dilakukan oleh BAPENDA Kab. Pandeglang sudah mengikuti prosedur dengan cara yaitu : Wajib pajak melakukan Permohonan Validasi Sistem BPHTB ke Bapenda melalui petugas tempat pelayanan dengan melengkapi persyaratan permohonan, Petugas memverifikasi berkas dan memvalidasi sistem. PPAT/PPATS mencetak dan menandatangani SSPD BPTB untuk selanjutnya melakukan pembayaran.

f. Proses pembayaran.

Proses Pembayaran BPHTB dapat dilakukan dengan cara yaitu : Wajib Pajak dapat membayar atas BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk atau Bendahara Penerimaan. Sebelum wajib pajak membayar data diteliti terlebih dahulu di fungsi pelayanan data, di fungsi pelayanan data apabila datanya tidak ada masalah maka datanya akan di input ke Sistem Pajak Daerah untuk diprintkan SSPD dan kemudian wajib pajak membayar ke Bank BJB.

2. Masih terjadi kendala dalam Mekanisme pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang adalah sebagai berikut:

a. Wajib Pajak tidak melaporkan penjualan sesuai dengan angka/harga jual yang sebenarnya sehingga berdampak kepada realisasi target

penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang

- b. Masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan tetapi tidak melaporkannya, sehingga berdampak lagi terhadap realisasi target penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Pandeglang

## **B. Saran**

1. Dalam pelaksanaan penulisan atau riset di Badan pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang mengenai Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kantor tersebut telah melaksanakan tugas-tugasnya secara baik sesuai dengan ketentuan yang telah diterapkan Pemerintah dan Peraturan yang berlaku
2. tetapi ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang yaitu :
  - a. Melakukan uji penulisan di lapangan tempat terjadinya transaksi jual beli tanah dan bangunan agar mengetahui harga pasar yang ada di lokasi tersebut
  - b. Memberikan penyuluhan/sosialisasi untuk mendorong masyarakat supaya bisa melaporkan transaksi jual beli tanah dan bangunan

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. Universitas Brawijaya Press.
- Arief Furchan, Pengantar Metoda Penulisan Kualitatif, (Surabaya: Usaha Nasional, 1992)
- Black's Law Dictionary, "What is Tax?" <http://www.thelawdictionary.org/tax/> diunduh 22 Mei 2023.
- Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. A. (2021). Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(1), 486-494.
- Fardiansyah, H., Bagenda, C., Lutfia, C., Harwida, G. A., Sinaga, M., Widuri, R., ... & Fitriawati, R. (2023). KEPABEANAN DAN BEACUKAI.
- Halomoan, K., & Sitabuana, T. H. (2022). Pajak, Pandemi, Dan Masyarakat. *Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan*, 1(7), 1243-1254.
- Hidayatullah, A. 2021. Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Diakses melalui: <http://amirhidayatulloh.act.uad.ac.id/pajak-pusat-dan-pajak-daerah/> pada tanggal 22 Mei 2023. Pukul 02:20.
- Irma Devita, "Waspadalah Para Notaris/PPAT dalam Melakukan Pembayaran Pajak," <https://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarisppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak/> , diakses tanggal 22 Mei 2023.
- Kusumawati, H. (2022). *MEKANISME PEMUNGUTAN DAN PELAPORAN PAJAK PENGHASILAN PASAL 21 PEGAWAI TETAP DINAS SOSIAL KABUPATEN SEMARANG* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Lubis, H. Z. (2019). Pengaruh Modernisasi Administrasi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Pelaporan SPT (Studi Empiris Pada KPP PRATAMA Medan Petisah). *Jurnal Prosiding Frima*, 2(1), 65– 73.
- Mardiasmo. *Perpajakan*. (Edisi Revisi 2009, Yogyakarta, Penerbit Andi . Muljono, Djoko, 2010)
- Nurmantu, S., & Mas Rasmini, S. E. (2018). *Sejarah dan Definisi Pajak*.
- Rahayu, S. K. 2017. *Perpajakan (Konsep Dan Aspek Formal)*. Rekayasa Sains. Bandung.
- Ravianto, R. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan *Self Assessment System*. *Jurnal Akta*, 4(4), 567-574.
- Resmi, S. (2017). "Perpajakan; Teori Dan Kasus". Jakarta: Salemba Empat.
- Sugiyono, D. (2013). *Metode penulisan pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R&D*.

- Supardi, Metodologi Penulisan Ekonomi dan Bisnis, (Yogyakarta: UII Press, 2005)
- Undang-undang Nomor 17 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 Tentang Kepabeanan. Diakses melalui: <https://bcmalang.beacukai.go.id/uploadbank/dok/prdhkm-2021-03-23-Undang-Undang-Republik-Indonesia-Nomor-17-tahun-2006--Tentang-Perubahan-Undang-Undang-Nomor-10-Tahun-1995-Tentang-Kepabeanan.pdf> Pada tanggal 22 Mei 2023
- Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Sistem Dan Prosedur Pengeleolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Pandeglang. Di akses melalui <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/124104/perbup-kab-pandeglang-no-29-tahun-2019>
- Utami, P. S. (2019). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 3(2), 235-250.

## LAMPIRAN

### Lampiran 1 Surat Rekomendasi Magang

	<p>KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA <b>FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS</b> Jalan Raya Palka Km. 3 Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang Provinsi Banten Telp. 0254-280330 Website : <a href="http://www.untirta.ac.id">www.untirta.ac.id</a> Email : <a href="mailto:info@untirta.ac.id">info@untirta.ac.id</a></p>	
Nomor	:B/ 780 /UN.43.5/KE/ 2023	18 Juli 2023
Lampiran	:	
Hal	:	Permohonan Kerja Praktek / Magang
Kepada Yth, Kepala Dinas BAPENDA pandeglang		
Di BAPENDA pandeglang		
Schubungan dengan rencana Kerja Praktek bagi mahasiswa kami, dengan ini mengajukan permohonan untuk dapat melaksanakan kerja praktek di Perusahaan/Lembaga yang Bapak/Ibu pimpin.		
Adapun data mahasiswa yang bersangkutan adalah sebagai berikut.		
NIM	:	5503200031
Nama	:	FIRZA RIZKI MAULANA
Fakultas	:	EKONOMI DAN BISNIS
Jurusan/Program Studi	:	Administrasi Pajak
Semester	:	Genap /
Telepon / HP	:	089651583039
Durasi	:	1-2 Bulan
Bidang / Topik	:	pajak hotel
Demikian permohonan kami sampaikan atas kerjasamanya dan perhatian Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.		
 Koordinator Bidang FEB Eki Firdausi, S.Sos.,M.Si NIP-197209192002124002		
Tembusan : Ketua Program Studi Administrasi Pajak.		

## Lampiran 2 Form Nilai Magang



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
Jalan Raya Jakarta Km. 4 Pakupatan Serang  
Telepon (0254) 280330, Ext. 125, Fax. (0254) 281254  
Website : www.feb.untirta.ac.id

FORM PENILAIAN PESERTA MAGANG  
PROGRAM STUDI DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA

Nama Mahasiswa : FIRZA RIZKI MAULANA  
NIM : 550320031  
Instansi Tempat Magang : BAPENDA Pandeglang  
Periode Magang : 8 Februari s/d -8 Maret 2023

NO	KRITERIA PENILAIAN	NILAI	KETERANGAN
1	Kehadiran	92	A
2	Disiplin dalam Kerja	95	A
3	Sikap /Etika	97	A
4	Kemampuan Berkomunikasi	90	A
5	Kemampuan dalam Memahami dan menyelesaikan tugas	93	A
6	Team Work	90	A
7	Prakarsa/Ide/Gagasan	93	A
	Total Nilai	650	A
	Nilai Akhir	92,8	A

\*Nilai Akhir = Total Nilai : 7

Keterangan : A = 80 – 100  
B = 66 – 79,9  
C = 56 – 65,9  
D = 45 – 55,9  
E = < 45

..... 2023  
Penilai

### Lampiran 3 Form Bimbingan Magang Industri

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
PROGRAM STUDI DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
TAHUN AKADEMIK 2022 - 2023  
KARTU BIMBINGAN MAGANG INDUSTRI

Pembimbing 1 : IMI DAELIMI, SE., M.Si.  
Pembimbing 2 : Dr. Windu Mulyasari, SE., Ak., M.Si., CSRS., CSRA  
Nama Mahasiswa : Firza Rizki Maulana  
NIM : 5503200031  
Topik Magang : Pajak Daerah

NO	TANGGAL	URAIAN KEGIATAN MAGANG	TANDA TANGAN	
			PEMBIMBING 1	PEMBIMBING 2
1	8/02/2023	perkenalan tempat magang		
2	9/02/2023	memeriksa sspd dengan bukti bayar		
3	10/02/2023	menguraikan berkas arsip sspd		
4	13/02/2023	membantu merekapulasi pajak daerah		
5	14/02/2023	merekapulasi realisasi		
6	15/02/2023	merekapulasi realisasi		
7	16/02/2023	wph		
8	20/02/2023	membantu mengisi spt		
9	21/02/2023	membantu menstempel spt		
10	21/02/2023	<del>membantu</del> d/1		
11	23/02/2023	menginput data pajak BPHTB		
12	24/02/2023	mendata wajib pajak		
13	27/02/2023	izin ke kampus		

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
PROGRAM STUDI DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
TAHUN AKADEMIK 2022 - 2023  
KARTU BIMBINGAN MAGANG INDUSTRI

Pembimbing 1 : IMI DAELIMI, SE., M.Si.  
Pembimbing 2 : Dr. Windu Mulyasari, SE., Ak., M.Si., CSRS., CSRA  
Nama Mahasiswa : Firza Rizki Maulana  
NIM : 5503200031  
Topik Magang : Pajak Daerah

NO	TANGGAL	URAIAN KEGIATAN MAGANG	TANDA TANGAN	
			PEMBIMBING 1	PEMBIMBING 2
14	28/02/2023	Membantu mendata wp		
15	1/03/2023	Membantu menghitung Pajak BPHTB		
16	2/03/2023	Membantu mendata Pajak BPHTB		
17	3/03/2023	Merekapitulasi daftar pembayaran		
18	6/03/2023	Merekapitulasi OP sesuai keamatan		
19	7/03/2023	Merekapitulasi OP sesuai keamatan		
20	8/03/2023	Perpisahan Instansi		

## Lampiran 4 Form Bimbingan Tugas Akhir

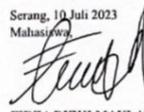
FORM TA-02

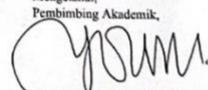
**FORM BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Nama Mahasiswa : FIRZA RIZKI MAULANA  
 NIM : 5503200031  
 Program Studi : ADMINISTRASI PAJAK - D3 Regular  
 Semester : Genap Tahun Akademik 2022/2023  
 Pembimbing I : Dr. Winda Mulyasari, SE., Ak., M.Si., CSRS., CSRA

Judul Tugas Akhir:  
 MEKANISME PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

No	Tanggal	Topik Pembahasan	Paraf Pembimbing
	14/04/2023	Pengajuan Judul	
	29/05/2023	Pengajuan BAB I-III	
	05/06/2023	Revisi BAB I-III	
	12/06/2023	Pengajuan BAB IV-V	
	19/06/2023	Revisi BAB IV-V	
	26/06/2023	Revisi BAB IV-V	
	05/07/2023	Revisi BAB IV-V	
	10/07/2023	ACC TA	

Serang, 10 Juli 2023  
 Mahasiswa  
  
 FIRZA RIZKI MAULANA  
 NIM. 5503200031

Mengetahui,  
 Pembimbing Akademik,  
  
 Dr. Agus Sholikhah Y. S.E., Ak., M.Si., CA  
 NIP. 197507222006041004

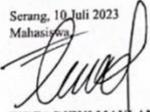
## FORM BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama Mahasiswa : FIRZA RIZKI MAULANA  
 NIM : 5503200031  
 Program Studi : ADMINISTRASI PAJAK - D3 Reguler  
 Semester : Genap Tahun Akademik 2022/2023  
 Pembimbing 2 : Mulyanah, S.E., M.Si

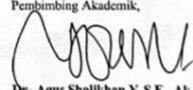
Judul Tugas Akhir:  
 MEKANISME PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

No	Tanggal	Topik Pembahasan	Paraf Pembimbing
	29 Mei 2023	Pengajuan Judul	
	12 Juni 2023	Pengajuan BAB I-III	
	5 Agustus 2023	Pengajuan BAB IV-V	
	5 Oktober 2023	Acc Sidang	

Sarang, 10 Juli 2023  
 Mahasiswa

  
 FIRZA RIZKI MAULANA  
 NIM. 5503200031

Mengetahui,  
 Pembimbing Akademik,

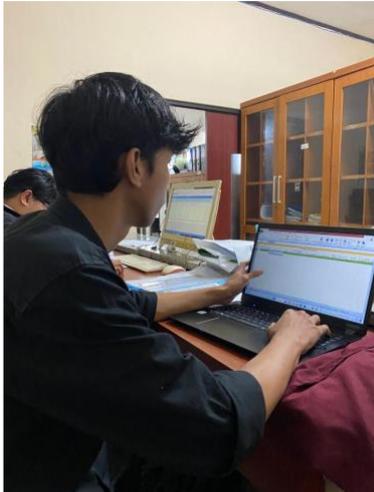
  
 Dr. Agus Sholikhah Y, S.E., Ak., M.Si., CA  
 NIP. 197507222006041004

**Lampiran 5 Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan  
BAPENDA Kabupaten Pandeglang**

**REALISASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (PHTB)  
BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG**

NO	TAHUN	KETETAPAN	REALISASI	%
1	2018	5,016,586,000	8,067,569,740	160.82
2	2019	7,050,000,000	13,422,708,206	190.39
3	2020	5,500,000,000	7,517,750,104	136.69
4	2021	9,395,895,744	11,324,028,319	120.52
5	2022	12,637,389,588	14,324,212,057	113.35

## Lampiran 6 Dokumentasi Kegiatan Magang Industri



## Lampiran 7 Daftar Riwayat Hidup



### INFORMASI DIRI

1. Nama Lengkap : Firza Rizki Maulana
2. Nama Panggilan : Firza
3. Tempat& Tanggal Lahir : Serang, 1 Juni 2002
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Alamat Tempat Tinggal : Komp. Ciolang jaya, ds panggungjati  
Kec Taktakan Serang Banten
6. Agama : Islam
7. Kewarganegaraan : Indonesia
8. Pekerjaan : Mahasiswa
9. No Telepon/HP : 089651583039
10. E-mail : [firzarizkymaulana@gmail.com](mailto:firzarizkymaulana@gmail.com)

### RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SD/MI/Sederajat : SDN Gunung Sari 1
2. SMP/MTS/Sederajat : MTs AL-Inayah
3. SMA/SMK/Sederajat: MAN 2 Kota Serang
4. Universitas Sultan Ageng Tirtayasa