

BAB III

OBJEK PENELITIAN

1.1 Gambaran Umum Kabupaten Karawang

Kabupaten Karawang berada di bagian utara Provinsi Jawa Barat yang secara geografis terletak antara 107002'-104040' BT dan 5056'-6034' LS. Kabupaten Karawang sebagian besar berbentuk dataran yang relatif rendah. Luas wilayah Kabupaten Karawang 1.753,27 Km dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Laut Jawa
2. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kabupaten Subang
3. Sebelah Tenggara : Berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta
4. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kabupaten Bogor dan Cianjur
5. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kabupaten Bekasi

Kabupaten Karawang disamping sebagai lumbung padi Jawa Barat juga merupakan salah satu daerah yang dapat memberikan kontribusi kebutuhan beras nasional setiap tahunnya mencapai 799.128 ton/tahun. Industri di Kabupaten Karawang dikembangkan di lahan seluas 13.718 Ha atau 7,85% dari luas Kabupaten Karawang. Pada tahun 2015 nilai investasi di Kabupaten Karawang mencapai 25.453 Trilyun. Di Kabupaten Karawang yang menjadi motor penggerak utama pertumbuhan adalah sektor industri pengolahan, hal tersebut terbukti dari peranan sektor industri yang mendominasi perekonomian di Kabupaten Karawang dari tahun ke tahun.

Komposisi penduduk laki-laki di Kabupaten Karawang pada tahun 2015 sebanyak 1.166.478 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 1.107.101 jiwa. Dari jumlah penduduk sebanyak 2.273.579 jiwa pada tahun 2015, PDRB perkapita Kabupaten Karawang sebesar Rp. 73.475.655,00 hal tersebut menunjukkan terjadinya

peningkatan sebesar 6,62% dibandingkan dengan PDRB perkapita di tahun 2014 yang berada pada nilai Rp. 68.915.496,00.¹

1.2 Badan Pendapatan Daerah Karawang

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah No. 14 tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Karawang. Badan Pendapatan Daerah adalah lembaga Pemerintah Daerah yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pelayanan pajak daerah ke masyarakat, pengertian pelayanan pajak adalah serangkaian kegiatan atau proses dalam rangka administrasi dan pemungutan pajak daerah Kabupaten Karawang.

Visi Badan Pendapatan Kabupaten Karawang tahun 2016-2021 adalah :

“Terwujudnya kemandirian pengelolaan pendapatan Daerah untuk menunjang Pembangunan”

Misi Badan Pendapatan Daerah adalah dirumuskan sebagai berikut :

1. Mewujudkan kemandirian dalam pendapatan daerah untuk pembiayaan pembangunan, melalui intensifikasi dan ekstensifikasi sumber-sumber pendapatan daerah;
2. Mewujudkan manajemen pengelolaan pendapatan daerah yang akuntabel, profesional dan bertanggungjawab sesuai dengan hukum yang berlaku; dan
3. Mewujudkan efisiensi dan efektifitas dalam pengelolaan pendapatan.

Adapun Tugas Pokok dan Fungsi Bapenda berdasarkan Pasal 4 Peraturan Bupati Karawang Nomor 66 Tahun 2016 Kedudukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang mempunyai tugas pokok yaitu *“Membantu Bupati melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah bidang keuangan sub pengelolaan keuangan dan asset daerah dan tugas pembantuan yang ditugaskan kepada daerah”*.

¹Pemerintah Kabupaten Karawang, “Gambaran Umum Kabupaten Karawang”, <https://www.karawangkab.go.id/dokumen/gambaran-umum> (diakses pada tanggal 12 Februari 2019, pukul 14.11)

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Penyusunan kebijakan teknis Badan dan/atau bahan kebijakan daerah dalam hal pendapatan daerah;
2. Pelaksanaan tugas dukungan teknis dalam hal pendapatan daerah;
3. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis dalam hal pendapatan daerah;
4. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah bidang keuangan sub pendapatan daerah; dan
5. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya maka Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang sesuai Undang Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 tahun 2009 harus memberikan pelayanan kepada masyarakat, adapun pelayanan kepada masyarakat yang diberikan adalah kemudahan dalam administrasi pemungutan dan pembayaran pajak daerah antara lain :

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir
7. Pajak Air Bawah Tanah
8. Pajak Sarang Burung Walet
9. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
10. Pajak Bumi dan Bangunan
11. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Untuk memperluas potensi Pajak Daerah maka Badan Pelayanan Daerah melakukan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak daerah di dukung oleh program dan

kegiatan pelayanan pembayaran, administrasi pendaftaran, pendataan, sosialisasi, analisa dan evaluasi pemungutan pajak daerah, serta program bantuan kepada masyarakat untuk memudahkan pembayaran dan pemungutan pajak.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Karawang dan Peraturan Bupati Karawang Nomor 66 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang, berikut adalah susunan organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang :

1. Kepala Badan

Kepala badan mempunyai tugas pokok memimpin, mengkoordinasikan, mengarahkan, membina, monitoring dan evaluasi penyelenggaraan fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah bidang keuangan sub pendapatan daerah serta tugas pembantuan yang ditugaskan kepada daerah.

2. Sekretariat, membawahi :

- a. Sub Bagian Program dan Pelaporan yang memiliki tugas melaksanakan sebagian tugas Sekretaris dalam hal fasilitasi, koordinasi dan/atau pengelolaan penyusunan program, perencanaan dan pelaporan Badan.
- b. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Sekretaris dalam hal pengelolaan administrasi ketatausahaan, kerumah tanggaan, kerjasama, hubungan masyarakat, arsip dan dokumentasi serta kepegawaian di lingkungan Badan; dan
- c. Sub Bagian Keuangan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Sekretaris dalam pengelolaan administrasi keuangan Badan.

3. Bidang Pengembangan Kapasitas, membawahi :

- a. Sub Bidang Regulasi dan Penyuluhan Pajak Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pengembangan Kapasitas

dalam hal fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait regulasi dan komunikasi, informasi serta edukasi tentang pajak daerah;

- b. Sub Bidang Intensifikasi dan Ektensifikasi Pajak Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pengembangan Kapasitas dalam hal fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait dengan peningkatan intensitas pungutan terhadap subyek dan obyek pajak potensial yang belum terjaring, kinerja pemungutan pajak daerah serta perluasan subjek, objek dan/atau tarif pajak daerah; dan
 - c. Sub Bidang Pembukuan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pengembangan Kapasitas dalam hal fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait dengan pembukuan tentang laporan pajak daerah.
4. Bidang PBB dan BPHTB, membawahi :
- a. Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang PBB dan BPHTB dalam hal fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait dengan pendaftaran dan penetapan subjek dan objek PBB dan BPHTB.
 - b. Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang PBB dan BPHTB dalam hal fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait dengan pemeriksaan hasil penetapan objek dan subjek PBB dan BPHTB serta penanganan keberatan atas kewajiban PBB dan BPHTB; dan
 - c. Sub Bidang Penagihan dan Pengelolaan Piutang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang PBB dan BPHTB dalam hal fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait dengan penagihan dan pengelolaan piutang PBB dan BPHTB.
5. Bidang Pajak Daerah Lainnya, membawahi :
- a. Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pajak Daerah Lainnya dalam hal

fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait dengan proses pendaftaran dan penetapan subjek dan objek pajak daerah;

- b. Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pajak Daerah Lainnya dalam hal fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait dengan proses pemeriksaan hasil penetapan objek dan subjek pajak serta penanganan keberatan atas pajak daerah; dan
- c. Sub Bidang Penagihan dan Pengelolaan Piutang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pajak Daerah Lainnya dalam hal fasilitasi, koordinasi pembinaan, monitoring dan evaluasi terkait dengan proses penagihan dan pengelolaan piutang pajak daerah.

6. Kelompok Jabatan Fungsional

Melaksanakan sebagian tugas Badan secara profesional sesuai dengan kebutuhan dan dalam melaksanakan tugas pokoknya bertanggung jawab kepada Kepala Badan. Kelompok Jabatan Fungsional terdiri atas sejumlah tenaga dalam jenjang jabatan fungsional yang terbagi dalam berbagai kelompok sesuai dengan bidang keahliannya. Setiap kelompok dipimpin oleh seorang tenaga fungsional senior yang ditunjuk diantara tenaga fungsional yang ada di lingkungan Badan. Jumlah jabatan fungsional ditentukan sifat, jenis, kebutuhan dan beban kerja yang diatur sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

1.3 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Besaran nilai yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Objek Pajak sendiri ditentukan oleh :

1. Harga transaksi dalam jual beli
2. Nilai pasar objek pajak, dalam hal :
 - a. Tukar-menukar;

- b. Hibah;
 - c. Waris;
 - d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - e. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak;
 - f. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - g. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - h. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak;
 - i. Penggabungan usaha;
 - j. Peleburan Usaha;
 - k. Pemekaran Usaha;
 - l. Hadiah
3. Harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang, dalam hal penunjukkan pembeli dalam lelang; dan
 4. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan, apabila bersarnya Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau Nilai Perolehan Objek Pajak lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 96 ayat (2) UU No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah menentukan bahwa system pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah self Assessment, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak, artinya bahwa pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus disetorkan ke kas daerah. Adapun cara perhitungan untuk pengenaan besaran Nilai Jual Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya :

1. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena jual beli
Untuk menghitung besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah dengan cara mengurangkan Nilai Perolehan Objek Pajak dengan Nilai

Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Dengan demikian untuk menghitung besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah $(\text{Tarif} \times \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \text{ atau } 5\% \times (\text{Nilai Perolehan Objek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak}))$

2. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris, hibah, dan pemberian hak pengelolaan
 - a. Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat.

Sesuai dengan bunyi pasal 3 ayat (2) UU Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat, yang mengatur hal-hal sebagai berikut :

- 1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang karena waris dan hibah wasiat sebesar 50% dari yang seharusnya terutang;
- 2) Saat terutang pajak adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan hak-nya ke kantor pertanahan;
- 3) Dasar Pengenaan Nilai Pajak Objek Pajak adalah nilai pasar pada saat pendaftaran hak;
- 4) Apabila Nilai Pajak Objek Pajak lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan maka yang menjadi dasar pengenaan adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan
- 5) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak terdiri dari 2 jenis :
 - a) Maksimum Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) terhadap waris dan juga terhadap hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas dan satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/istri; dan

b) Maksimum Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) terhadap penerima hibah wasiat selain dari yang diatas.

3. Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan.

Sesuai dengan pasal 3 ayat (2) UU Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan, yang mengatur hal-hal sebagai berikut :

- a. Yang dimaksud hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ke tiga dan atau bekerjasama dengan pihak ke tiga.
- b. Besarannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena hak pengelolaan adalah :
 - a) 0% dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang bila penerima hak pengelolaan adalah departemen, lembaga pemerintahan non departemen, pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lain dan Perum Perumnas;
 - b) 50% dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang untuk selain yang diatas;
 - c) Saat terutang pajak yaitu sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya keputusan pemberian hak pengelolaan;
 - d) Dasar pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak adalah nilai pasar, apabila nilai pasar lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi

dan Bangunan maka yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

1.4 Perkembangan BPHTB di Kabupaten Karawang

Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah merupakan langkah maju yang dilakukan oleh Indonesia dalam penataan sistem perpajakan nasional. Berbagai pihak dan para pakar perpajakan menilai kebijakan tersebut sudah tepat dilakukan, namun yang tidak kalah pentingnya adalah bagaimana kebijakan tersebut diimplementasikan sehingga daerah benar-benar dapat melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan baik.

Beberapa hal yang termasuk dalam ruang lingkup Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah obyek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, jenis hak atas tanah yang dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta obyek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Karawang mengalami naik turun dalam penerimaannya dan tidak mencapai 100% setiap tahunnya sejak tahun 2016. Berikut data penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Karawang.

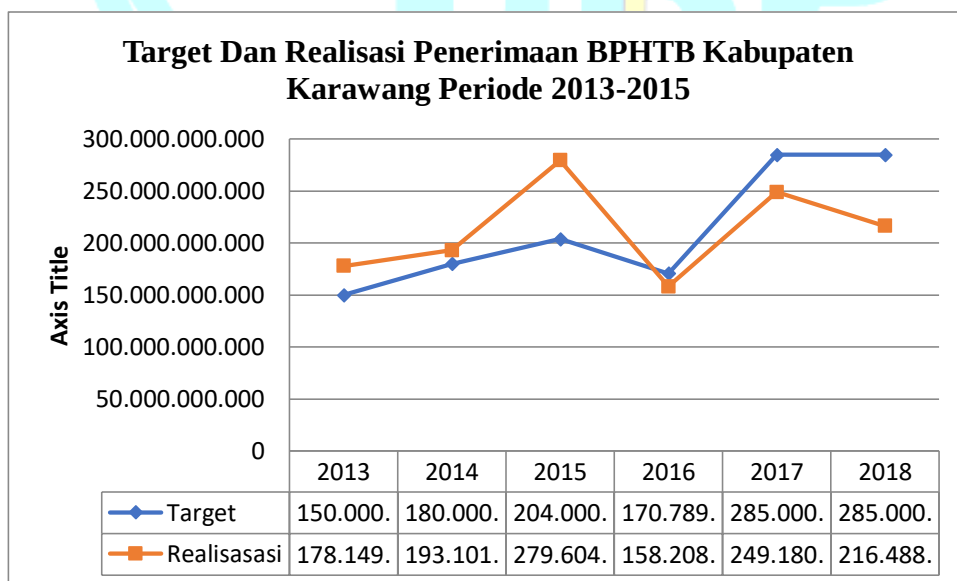
Tabel 1 Penerimaan BPHTB Kabupaten Karawang Periode 2013-2018

No	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp.)	Status
1	2013	150.000.000.000	178.149.667.636	Melampaui
2	2014	180.000.000.000	193.101.349.619	Melampaui
3	2015	204.000.000.000	279.604.021.083	Melampaui
4	2016	170.789.582.456	158.208.658.746	Tidak tercapai
5	2017	285.000.000.000	249.180.568.328	Tidak tercapai
6	2018	285.000.000.000	216.488.699.345	Tidak tercapai

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang

Pada tahun 2013, 2014, dan 2015 penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Karawang tidak mengalami masalah karena dalam realisasi penerimaannya melebihi target. Tiga tahun berturut-turut realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melebihi target merupakan pencapaian yang baik bagi Kabupaten Karawang dan hal ini terjadi karena pada saat itu banyak terjadi transaksi perolehan yang dilakukan oleh Wajib Pajak sehingga banyak penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Perkembangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada tahun 2013, 2014, dan 2015 mengalami penerimaan yang sangat baik, akan tetapi tidak pada tahun 2016, 2017, dan 2018 dimana pada tahun-tahun ini realisasi penerimaannya mengalami penurunan dan bahkan tidak mencapai target yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Peningkatan dan penurunan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat dilihat pada grafik dibawah ini.



Gambar 1 Target Dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Karawang Periode 2013-2018

Penurunan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sejak tahun 2016 sampai dengan 2018 yang tidak mencapai target yang ditetapkan pemerintah membuat BAPENDA mengeluarkan kebijakan baru berupa penerapan harga pasar dalam

menetapkan nilai pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang didahului dengan penelitian kantor atau penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hal ini dapat dilihat pada Gambar 2 sebagai berikut :

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

Lembar 1
087834

Untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN KARAWANG KODE BAPENDA :

PERHATIAN: Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar terlebih dahulu

A. 1. Nama Wajib Pajak : Perum Villa Indah Pesona
2. NPWP : ###-##-####
3. Alamat Wajib Pajak : Cikampek Barat Blok/Kav/nomor : ###-##-##
4. Kelurahan/Desa : Karawang 5. RT/RW : 001/0156 Kecamatan : Cikampek
7. Kabupaten : Karawang 8. Kode Pos : ###-###-##

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 3217040011013
2. Lokasi Objek Pajak : Perum Villa Indah Pesona Blok/Kav/nomor : ###-##-##
3. Kelurahan/ Desa : Cikampek Barat RT/RW : 001/0156
4. Kecamatan : Cikampek Kabupaten : Karawang
Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	(Dialok tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	Dialok berdasarkan SPDPBB tahun pengalihan hak/transfer	Luas x NJOP PPM2
Tanah (bumi)	7. Luas Tanah (bumi) : <u>78</u> m2	9. NJOP Tanah (bumi) / m2 : <u>298.000</u>	11. Angka 7 x angka 9 : <u>Rp. 30.732.000</u>
Bangunan	8. Luas Bangunan : <u>21</u> m2	10. NJOP Bangunan/ m2 : <u>825.000</u>	12. Angka 8 x angka 10 : <u>Rp. 17.285.000</u>
		NJOP PBB :	13. Angka 11 + angka 12 : <u>Rp. 48.015.000</u>
		14. Harga Transaksi / Nilai pasar :	15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan : <u>01</u> <u>Rp. 71.883.000</u>

16. Nomor Sertifikat : H M 1 2 3 4

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1. <u>Rp. 71.883.000</u>
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2. <u>60.000.000</u>
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOTKP)	3. <u>11.883.000</u>
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4. <u>594.150</u>
5. Pengenaan 50% (karena waris / tidak waris)	5. <u>594.150</u>
6. Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6. <u>594.150</u>

D. Jumlah Setoran berdasarkan:

a. Penghitungan Wajib Pajak : 14/12/2016
b. STPD/SKPKB/SKPKBT Nomor : 21/KAT/DT. SH. MM
c. Pengurangan dihitung sendiri karena : tidak ada pengurangan
d. tidak ada pengurangan

Jumlah Setoran : Rp. 594.150
Terbilang : lima ratus sembilan puluh empat ribu seratus lima puluh rupiah
(berdasarkan penghitungan dan pilihan di D.)

Untuk disetor ke Rekening Kas Daerah qz. BPHTB
Kode Akun : ###-###-##

Gambar 2 Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan-----
 Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP)-----
 32.17.040.011.013-####0-----
 - terletak di :-----
 - Propinsi : Jawa Barat-----
 - Kabupaten : Karawang-----
 - Kecamatan : Cikampek-----
 - Desa : Cikampek Barat-----
 - Jalan : Perum Villa Indah Pesona Blok####
 Nomor ##-----
 Jual beli ini meliputi pula;-----
 -Sebidang tanah darat diatasnya berdiri sebuah bangunan dari batu
 Selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini disebut-----
 "Objek Jual Beli".-----
 Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa ;-----
 a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 71.883.000,- (tujuh---
 puluh satu juta delapanratus delapanpuluh tiga ribu rupiah).---
 b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang-----
 tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang-----
 tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah-
 (kuitansi).-----
 c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut;-----
 -----Pasal 1-----
 Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah--
 menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang
 didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli-----
 tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----
 -----Pasal 2-----
 Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas---
 tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak---
 terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat--
 Akta Jual Beli Halaman 3 dari 6 halaman
 ##### S.H., M.Kn.
 Daerah Kerja: Kabupaten Karawang
 [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Gambar 3 Akta Jual Beli

Tampak pada Gambar 2 dimana Bapenda menerapkan harga pasar sebagai acuan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Nilai transaksi yang awalnya digunakan sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) diganti menjadi nilai pasar sebesar Rp. 71.883.000,- (tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah). Harga pasar ini lebih besar dibandingkan dengan harga transaksi. Maka dapat dikatakan perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan-pun akan lebih besar yaitu sebesar Rp. 594.150 (lima ratus sembilan puluh empat ribu seratus lima puluh rupiah). Penetapan harga pasar oleh Badan Pendapatan Daerah diharapkan dapat meningkatkan perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Karawang sehingga tercapai target yang diharapkan.

