

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Azwar, Saifuddin, 1998, *Metode Penelitian*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Brotodihardjo, R. Santoso, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Mardiasmo, 2004, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Meliala, Djaja S., 1987, *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, Binacipta Bandung, Bandung.
- Mustafa, Bachsan, 2001, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mustofa, 2014, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, KaryaMedia, Yogyakarta.
- Nurmantu, Safri, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Granit, Jakarta.
- Pudyatmoko, Y. Sri, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Andi Offset, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Penegakan dan Perlindungan Hukum di Bidang Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.
- Ridwan, 2009, *Hukum Administrasi di Daerah*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Rosdiana, Haula dan Edi Slamet Irianto, 2013, *Pengantar Ilmu Pajak: Kebijakan dan Implementasi di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Siahaan, Marihot P., 2010, *Hukum Pajak Material: Objek, Subyek, Dasar Pengenaan Pajak, Tarif Pajak, dan Cara Perhitungan Pajak*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Smith, Adam, 1976, *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*, Oxford University Press, Oxford.

Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

Soemitro, Rochmat dan Dewi Kania Sugiharti, 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan I*, PT. Refika Aditama, Bandung.

\_\_\_\_\_, 1990, *Asas dan Dasar Perpajakan*, PT Eresco, Bandung.

\_\_\_\_\_, 1988, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1985, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur.

Suandi, Erly, 2008, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.

Sutedi, Adrian, 2011, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta.

## **B. Undang-Undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014-292.

Peraturan Daerah Kabupaten Kulonprogo, Nomor 9 Tahun 2010, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo 2010-1b.

Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Lembaran Daerah Kota Jayapura Tahun 2011 Nomor 37.

Peraturan Bupati Badung, Nomor 72 Tahun 2014, *Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Berita Daerah Kabupaten Badung 2014-72.

### C. Tesis

Larasati, Luh Devy, “*Freies Ermessen* Dinas Pendapatan Daerah Tentang *Verifikasi* Nilai Objek Pajak Dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Badung”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2016.

Melinda, Resky, “Penetapan Nilai Transaksi Sebagai Dasar Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta dan Relevansinya dengan Asas Kebebasan Berkontrak”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2017.

Sulistiyaningsih, Rini, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2013.

### D. Internet

Taniau, Adolfina, 2018, “Inilah Upaya Bapenda Kota Jayapura dalam Meningkatkan PAD Melalui Sektor Pajak”, [www.nokenlive.com](http://www.nokenlive.com), diakses pada hari Sabtu, tanggal 29 Juni 2019.

Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, “Rekapitulasi Capaian Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Jayapura Tahun 2013-2017”, [www.dispenda.jayapurakota.go.id](http://www.dispenda.jayapurakota.go.id), diakses pada hari Jumat, tanggal 5 Juli 2019.

Danang Averroes Al-Khawarizmi, “Pendapatan Asli Daerah”,  
[www.negarahukum.com](http://www.negarahukum.com), diakses pada hari Senin, tanggal 8  
Juli 2019.

#### **E. Wawancara**

Hasil Wawancara dengan Agustina Afaar, selaku Narasumber, yang mewakili Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2019.

Hasil Wawancara dengan Ilham Marowa, selaku Narasumber, Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Jayapura, pada hari Kamis, tanggal 25 April 2019.

Hasil Wawancara dengan Hartono, selaku Responden, yang mewakili Kepala Bidang PBB dan BPHTB Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2019.

Hasil Wawancara dengan salah satu PPAT Kota Jayapura, selaku Responden, pada hari Jumat, tanggal 28 Juni 2019.

Hasil Wawancara dengan Adolfina Taniau, selaku Responden, selaku Kepala Bidang PBB dan BPHTB Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2019.

#### **F. Kuesioner**

Hasil Jawaban Kuesioner, selaku Responden, PPAT Kota Jayapura, pada hari Kamis, tanggal 25 April 2019.

#### **G. Arsip**

Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, 2019, *Data Target dan Realisasi BPHTB Pertahun*, Jayapura.



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**PRAKTIK PENETAPAN BESARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN  
(BPHTB) TERUTANG OLEH BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN HUKUM DI BIDANG  
PERPAJAKAN**

DHENNIA AUDRI H, Anugrah Anditya, S.H., M.T.

Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

# LAMPIRAN 1



UNIVERSITAS PADJADRI

**PRAKTIK PENETAPAN BESARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN (BPHTB) TERUTANG OLEH BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN HUKUM DI BIDANG PERPAJAKAN**



**DAERAH KOTA JAYAPURA, SETORAN PAJAK DAERAH**

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB)**

**Lembar 1**  
Untuk Wajib Pajak  
Sebagai Bukti  
Pembayaran

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

**BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA**

**PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.**








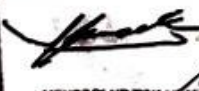



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**PRAKTIK PENETAPAN BESARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN  
(BPHTB) TERUTANG OLEH BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN HUKUM DI BIDANG  
PERPAJAKAN**

DHENNIA AUDRI H, Anugrah Anditya, S.H., M.T.

Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

## **LAMPIRAN 2**

	<p><b>SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB)</b></p> <p>BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (BPOP PBB)</p>	<p><b>Lembar 1</b> Untuk Wajib Pajak Sebagai Bukti Pembayaran</p>																				
<p><b>BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA</b></p> <p>PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.</p>																						
<p><b>A. 1. Nama Wajib Pajak :</b> _____</p> <p><b>2. N I K :</b> _____</p> <p><b>3. Alamat Wajib Pajak :</b> JL.A.YANI</p> <p><b>4. Kelurahan/Desa :</b> Garabesi <b>5. RT/RW :</b> 002 / 003 <b>6. Kecamatan :</b> Jayapura Utara</p> <p><b>7. Kabupaten / Kota :</b> Jayapura <b>8. Kode Pos :</b> _____</p>																						
<p><b>B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) :</b> _____</p> <p><b>2. Letak Tanah Dan Bangunan :</b> JL.SMP KOYA BARAT</p> <p><b>3. Kelurahan/Desa :</b> KOYA BARAT <b>4. RT/RW :</b> 000 / 00</p> <p><b>5. Distrik :</b> MUARA TAMI <b>6. Kota :</b> JAYAPURA</p>																						
<p><b>Penghitungan NJOP PBB</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uraian</th> <th>Luas ( M2 )</th> <th>NJOP PBB/M2</th> <th>Luas x NJOP PBB/M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah ( Bumi )</td> <td>7. 10.000 M2</td> <td>9. 27.000,00</td> <td>11. Rp. 270.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>8. 0 M2</td> <td>10. 0,00</td> <td>12. Rp. 0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>15. Jenis Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 01</b></td> <td><b>13. Rp. 270.000.000,00</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>14. Harga Transaksi / Nilai Pasar:</b></td> <td><b>Rp. 1.000.000.000,00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Nomor Sertifikat : HM/03890/KOYA BARAT</p>			Uraian	Luas ( M2 )	NJOP PBB/M2	Luas x NJOP PBB/M2	Tanah ( Bumi )	7. 10.000 M2	9. 27.000,00	11. Rp. 270.000.000,00	Bangunan	8. 0 M2	10. 0,00	12. Rp. 0,00	<b>15. Jenis Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 01</b>			<b>13. Rp. 270.000.000,00</b>	<b>14. Harga Transaksi / Nilai Pasar:</b>			<b>Rp. 1.000.000.000,00</b>
Uraian	Luas ( M2 )	NJOP PBB/M2	Luas x NJOP PBB/M2																			
Tanah ( Bumi )	7. 10.000 M2	9. 27.000,00	11. Rp. 270.000.000,00																			
Bangunan	8. 0 M2	10. 0,00	12. Rp. 0,00																			
<b>15. Jenis Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 01</b>			<b>13. Rp. 270.000.000,00</b>																			
<b>14. Harga Transaksi / Nilai Pasar:</b>			<b>Rp. 1.000.000.000,00</b>																			
<p><b>C. Perhitungan BPHTB (Hanya dan berdasarkan penghitungan wajib pajak)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>Uraian</th> <th>Nilai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Nilai Perolehan Objek Pajak ( NPOP , memperhatikan nilai pada B. 13 dan B. 14 )</td> <td>Rp. 1.000.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPKP )</td> <td>Rp. 60.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ( NPOPKP )</td> <td>Rp. 940.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terhutang</td> <td>Rp. 47.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Harus Dibayar</td> <td>Rp. 47.000.000,00</td> </tr> </tbody> </table>			No	Uraian	Nilai	1.	Nilai Perolehan Objek Pajak ( NPOP , memperhatikan nilai pada B. 13 dan B. 14 )	Rp. 1.000.000.000,00	2.	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPKP )	Rp. 60.000.000,00	3.	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ( NPOPKP )	Rp. 940.000.000,00	4.	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terhutang	Rp. 47.000.000,00	5.	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Harus Dibayar	Rp. 47.000.000,00		
No	Uraian	Nilai																				
1.	Nilai Perolehan Objek Pajak ( NPOP , memperhatikan nilai pada B. 13 dan B. 14 )	Rp. 1.000.000.000,00																				
2.	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPKP )	Rp. 60.000.000,00																				
3.	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ( NPOPKP )	Rp. 940.000.000,00																				
4.	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terhutang	Rp. 47.000.000,00																				
5.	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Harus Dibayar	Rp. 47.000.000,00																				
<p><b>D. Jumlah Setoran Berdasarkan</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A. Perhitungan Wajib Pajak</p> <p><input type="checkbox"/> B. SSPD BPHTB/SSPD KURANG BAYAR / SSPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN *)</p> <p><input type="checkbox"/> C. Pengurangan Dihitung Sendiri menjadi [ 0 ]</p> <p><input type="checkbox"/> D. 01. Jual Beli</p>																						
<p><b>JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka)</b> Dengan Huruf: EMPAT PULUH TUJUH JUTA RIBU</p> <p>Rp. <b>47.000.000,00</b></p>																						
<p>Jayapura, 27-06-2019</p> <p>WABD PAJAK / PENYETOR</p> <p></p> <p>HENDRIK HILTON MOKE</p>	<p>Mengetahui</p> <p>WABD/NOTARIS</p> <p></p> <p>HENDRIK HILTON MOKE, MM</p>	<p>DITERIMA OLEH :</p> <p>TEMPAT PENYERAHAN BPHTB</p> <p>Tgl. 01 JUNI 2019</p> <p></p> <p>Silvia P. Reba</p>	<p>Telah Diterima</p> <p>BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA</p> <p></p> <p>RONA P. BESARI, SE, MM</p>																			
<p>nama lengkap dan tanda tangan</p>		<p>nama lengkap, stempel dan tanda tangan</p>																				
<p>nama dan no. rekening bank</p>		<p>nama dan no. rekening dan tanda tangan</p>																				
<p>Nomor Dokumen : 82.71.2019.27.06.065</p> <p>NOP PBB baru :</p>		<p>KOTA JAYAPURA 27-06-2019 08.15.19</p>																				



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**PRAKTIK PENETAPAN BESARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN  
(BPHTB) TERUTANG OLEH BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN HUKUM DI BIDANG  
PERPAJAKAN**

DHENNIA AUDRI H, Anugrah Anditya, S.H., M.T.

Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

## **LAMPIRAN 3**



**IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(I.P.P.A.T)**

**SURAT KETERANGAN**

**No. /Pengda-IPPAT/IV/2019**

Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : **DHENNIA AUDRI HERLANDINA**  
NIM : **17/417988/PHK/09880**  
Program Studi : **Magister Kenotariatan**  
Alamat : **Jalan Melati XV/F 665, RT 06/RW 12, Perumahan Fajar Indah, Baturan, Colomadu, Karanganyar, Jawa Tengah**  
No. Telp/HP : **081393308115**  
Dosen Pembimbing : **Anugrah Anditya, S.H., M.T**  
Judul Penelitian : **Praktik Penetapan Besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum di Bidang Perpajakan**

Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian guna memperoleh data dalam rangka penulisan Tesis, pada tanggal 25 April 2019.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jayapura, 27 April 2019

**PENGURUS DAERAH KOTA JAYAPURA  
IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(IPPAT)**



**ILHAM MAROWA, S.H., M.Kn**

**Ketua**



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**PRAKTIK PENETAPAN BESARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN  
(BPHTB) TERUTANG OLEH BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN HUKUM DI BIDANG  
PERPAJAKAN**

DHENNIA AUDRI H, Anugrah Anditya, S.H., M.T.

Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

## **LAMPIRAN 4**



PRAKTIK PENETAPAN BESARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN (BPHTB) TERUTANG OLEH BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA JAYAPURA DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN HUKUM DI BIDANG PERPAJAKAN

UNIVERSITAS GADJAH MADA

DHENNIA AUDRI H. Antiray, Anditya, S.N.I.

Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari <http://eprints.library.ugm.ac.id/>

# BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Kabupaten III No. 2 – Tlp. (0967) 535749 – 537380, Kota Jayapura

## SURAT KETERANGAN

Nomor : 973 / 469 / 2019

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Nomor: 830/UN1/HK.1.1/MKN/PJ/2019, perihal Permohonan Izin Penelitian, Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura menerangkan bahwa:

Nama : **DHENNIA AUDRI HERLANDINA**  
NIM : **17/417988/PHK/09880**  
Program Studi : **Magister Kenotariatan**  
Alamat : **Jalan Melati XV/F 665, RT 06/RW 12, Perumahan Fajar Indah, Baturan, Colomadu, Karanganyar, Jawa Tengah**  
No. Telp/HP : **081393308115**  
Dosen Pembimbing : **Anugrah Anditya, S.H., M.T**  
Judul Penelitian : **Praktik Penetapan Besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum di Bidang Perpajakan**

Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian guna memperoleh data dalam rangka penulisan Tesis, pada tanggal 2 Mei 2019, dengan materi penelitian:

1. Proses pemungutan BPHTB di Kota Jayapura;
2. Kebijakan penenaan BPHTB di Kota Jayapura.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Jayapura

Pada tanggal : 2 Mei 2019

**KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH**

**KOTA JAYAPURA**



**ROBBY KEPAS AWI, S.E., M.M.**

**PEMBINA**

**NIP. 19730818 200312 1 003**