

BAB III

PEMBAHASAN

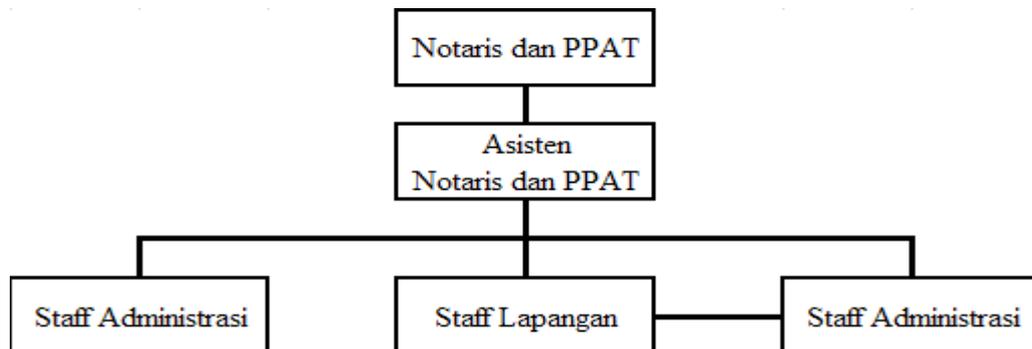
A. Tinjauan Umum

1. Profil Perusahaan

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) AGUS HARIYANTO, S.H., M.H., didirikan sejak tahun 2003 dan beralamat kantor di Jl. Demak No. 216, Kelurahan Jepara, Kecamatan Bubutan, Surabaya dengan nomor telepon (031) 3570944. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) AGUS HARIYANTO, S.H., M.H., diangkat sebagai notaris berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-1735.HT.03.01-Th.2002 tanggal 08 November 2002, serta telah disumpah jabatan sebagai notaris sesuai dengan Berita Acara Pengambilan Sumpah Notaris pada tanggal 20 Januari 2003.

Setelah itu Bapak AGUS HARIYANTO, S.H., M.H. diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 – X.A – 2005 tanggal 11 Pebruari 2005, serta telah disumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 20 April 2005 sesuai dengan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT Nomor: 640.1-2973.

2. Struktur Organisasi Perusahaan



Sumber: Data Primer (2016)

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Kantor Notaris
Agus Hariyanto, S.H., M.H.

Tugas dan fungsi dari masing-masing jabatan tersebut adalah:

a. Notaris dan PPAT

- 1) Membuat akta-akta otentik
- 2) Mengesahkan surat-surat di bawah tangan (legalisasi)
- 3) Mendaftarkan surat-surat di bawah tangan (*waarmerking*)
- 4) Memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

b. Asisten Notaris dan PPAT

Tugas Asisten Notaris dan PPAT adalah membantu tugas Notaris dan PPAT.

c. Staf Lapangan

Tugas staf lapangan adalah berkaitan dengan kegiatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu mengurus keluar masuk akta di BPN.

d. Staf Admin dan Umum

Tugas dari Staf Admin dan Umum adalah pembuatan akta, membuat surat keluar dan masuk, mengelola pengarsipan, dan mendistribusikan surat untuk klien.

3. Bidang Usaha

Bidang usaha dari Kantor Notaris AGUS HARIYANTO, S.H., M.H adalah jasa yang bergerak khususnya di bidang hukum dan pertanahan namun sifat keberpihakannya netral. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan, dan kutipan akta.

B. Pembahasan

1. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Dalam menulis tugas akhir ini, penulis menggunakan dua sumber data yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh penulis sendiri dengan melakukan partisipan observasi, yaitu pekerjaan penulis sehari-harinya pada kantor notaris sehingga secara langsung menangani tentang prosedur pemungutan dan pelaporan BPHTB.

Sedangkan sumber data sekunder adalah data yang telah disediakan oleh pihak lain sehingga penulis hanya menyalin data tersebut. Contoh, penulis mengambil sampel dari Laporan BPHTB bulanan.

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penulisan tugas akhir ini adalah data kuantitatif dan data kualitatif. Data kuantitatif adalah data yang isinya berupa angka, contohnya perhitungan BPHTB. Sedangkan data kualitatif adalah data yang isinya berupa tulisan, contohnya profil perusahaan, subjek dan objek serta mengenai pelaporan BPHTB pada Kantor Notaris dan PPAT AGUS HARIYANTO, S.H.,M.H.

2. Prosedur Pemungutan dan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Surabaya

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan/atau bangunan. Sedangkan tanah dan/atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Tanah dan/atau bangunan mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tersebut maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan/atau bangunan yang diperoleh dari kegiatan peralihan hak

atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kota Surabaya memiliki luas wilayah sekitar 350,54 km² dan merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta serta menjadi pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan sehingga keperluan akan tersedianya tanah dan/atau bangunan bagi masyarakatnya besar. Maka untuk segala kegiatan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di kota Surabaya, pemerintah daerah setempat melakukan pemungutan BPHTB yang merupakan pajak daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD).

Untuk melakukan pemungutan pajak BPHTB tersebut, dasar hukum memang penting agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di dalam dasar hukum pajak, selain memuat ketentuan mengenai pemungutan pajak juga menerangkan mengenai subjek dan objek pajak, besarnya tarif pajak, saat terutangnya pajak serta saat timbulnya kewajiban bagi wajib pajak. Dasar hukum pajak BPHTB yang berlaku di kota Surabaya saat ini adalah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Perda BPHTB) yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011.

Dalam pemungutan BPHTB pada umumnya dilakukan menggunakan sistem *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung dan membayar sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Hal ini sesuai dengan

ketentuan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pelaksanaannya yang menyatakan bahwa wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Keterangan tersebut diperjelas dalam penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pelaksanaannya yang menerangkan bahwa sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment* dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB), dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Dari penjelasan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, wajib pajak dituntut untuk mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan-undangan perpajakan yang berlaku di wilayah objek pajak, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan wajib pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran BPHTB.

Oleh karena itu, dalam prosedur pemungutan BPHTB dibantu oleh beberapa pejabat yang berwenang. Pejabat tersebut adalah notaris/PPAT, Pejabat Lelang, dan Pejabat Pertanahan. Para pejabat tersebut diberi kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB terutang sudah disetorkan ke kas daerah oleh wajib

pajak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak. Pejabat tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan lain yang terjadi akibat peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pajak BPHTB terutang terjadi karena adanya kegiatan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang harus dibayar sebelum tanah dan/atau bangunan tersebut beralih secara hukum, contoh sebelum penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh notaris/PPAT. Pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang sangat sering terjadi dalam masyarakat adalah karena adanya jual beli, namun tidak jarang juga yang terjadi karena pewarisan dan pembagian hak bersama.

Pemindahan hak karena pewarisan adalah jika pemilik yang tercantum di sertifikat atau tanda bukti hak lainnya telah meninggal dunia, maka hak tersebut secara hukum beralih kepada ahli warisnya. Dasar peralihan kepada ahli waris tersebut adalah dengan adanya surat keterangan waris yang memuat daftar nama yang menjadi ahli waris dari pewaris tersebut. Surat keterangan waris dapat dibuat oleh beberapa instansi sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Kantor kelurahan setempat, yaitu untuk masyarakat pribumi yang nonmuslim dan beragama muslim yang menginginkan pembagian harta warisannya dibagi menurut hukum nasional (bagian laki-laki dan perempuan sama rata). Penentuan kelurahan setempat dapat dilihat dari data yang tercantum di Kartu Tanda Penduduk (KTP) terakhir pewaris bukan tempat meninggalnya pewaris.

- b. Kantor pengadilan agama, yaitu untuk masyarakat pribumi yang beragama muslim yang menginginkan pembagian harta warisannya dibagi menurut hukum Islam (bagian ahli waris laki-laki adalah dua kali bagian ahli waris perempuan).
- c. Kantor notaris/PPAT, yaitu untuk Warga Negara Indonesia yang asalnya adalah Warga Negara Tiongkok. Sebelum proses pembuatan surat keterangan waris, notaris/PPAT harus melakukan pengecekan akta wasiat atas nama pewaris pada Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dengan mengajukan surat permohonan keterangan surat wasiat dan melampirkan beberapa persyaratan yg diperlukan.

Sedangkan pemindahan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan atau biasa disebut pembagian hak bersama adalah jika pemilik sertifikat atau tanda bukti hak lainnya lebih dari satu orang dan mereka ingin mengakhiri kepemilikan bersama tersebut dengan hanya menyisakan satu atau beberapa orang saja. Peralihan hak tersebut biasa disebut *nyusuk.i* oleh orang Jawa yang artinya memberikan kembalian uang sebesar hak bagian pemilik lainnya. Contoh, sebuah sertifikat hak milik tertulis atasnama 5 orang kakak beradik, kemudian kakak tertua berniat memiliki seluruh bagian dari hak tersebut dengan memberi hak bagian adik-adiknya berupa uang dan keempat adiknya setuju sehingga dicapai kata sepakat diantara mereka berlima.

Dalam pemindahan hak tanah dan/atau bangunan karena jual beli, penentuan Nilai Perolehan Kena Pajak (NPOP) didasarkan pada harga transaksi yang telah

disepakati oleh pihak penjual dan pembeli kemudian dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp75.000.000,00. Jika harga transaksi lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terjadinya transaksi maka yang menjadi NPOP adalah NJOP PBB tahun bersangkutan.

Sedangkan dalam pemindahan hak tanah dan/atau bangunan karena waris dan pembagian hak bersama, penentuan Nilai Perolehan Kena Pajaknya adalah NJOP PBB tahun bersangkutan. Perbedaan perhitungan BPHTB terutang atas kedua jenis pemindahan tersebut terletak pada besarnya NPOPTKP. Untuk pemindahan hak karena waris NPOPTKP sebesar Rp400.000.000,00, sedangkan untuk pemindahan hak karena pembagian hak bersama NPOPTKP sebesar Rp75.000.000,00. Namun NJOP PBB untuk jenis pemindahan hak pembagian hak bersama adalah NJOP PBB sebesar bagian hak yang dialihkan saja.

Perbedaan NPOPTKP tersebut mencerminkan adanya prinsip asas keadilan dalam pemungutan pajak BPHTB. Jadi sebesar apapun NPOP, besarnya NPOPTKP adalah sama yaitu sebesar Rp400.000.000,00 untuk jenis pemindahan hak karena waris dan Rp75.000.000,00 untuk jenis pemindahan hak selain karena waris.

Berikut prosedur pemungutan BPHTB yang disertai dengan ilustrasi dan perhitungan untuk pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli, waris, dan pembagian hak bersama:

a. Pemindahan hak karena Jual Beli

Bapak Yuki dan Bapak Pramono mendatangi kantor notaris/PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) atas transaksi jual beli tanah dan bangunan di Jalan Raya Kandangan Surabaya dengan membawa kelengkapan data diri (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, dan Nomor Pokok Wajib Pajak), asli sertifikat hak milik (tanda bukti hak), dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) tahun 2017. Dalam SPPT PBB tahun 2017 tersebut tercantum bahwa besarnya NJOP adalah Rp389.950.000,00. Keduanya telah sepakat bahwa harga transaksi yang terjadi sebesar Rp750.000.000,00. Sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Ayat (1) Perda BPHTB yang menyatakan bahwa notaris/PPAT menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, maka Bapak Pramono selaku pembeli (wajib pajak) harus terlebih dahulu membayar BPHTB. Akan tetapi karena wajib pajak kurang paham mengenai ketentuan-ketentuan BPHTB, notaris/PPAT wajib membantu memperhitungkan berapa besarnya BPHTB yang terutang dan membayarkan jumlah tersebut kepada Bank Jatim terdekat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga besarnya pajak terutang Bapak Pramono adalah sebagai berikut:

NJOP = Rp389.950.000,00

Harga Transaksi = Rp750.000.000,00

Maka yang menjadi NPOP adalah Harga Transaksi.

$$\begin{aligned}\text{BPHTB Terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp}750.000.000,00 - \text{Rp}75.000.000,00) \\ &= 5\% \times \text{Rp}675.000.000,00 \\ &= \text{Rp}33.750.000,00\end{aligned}$$

BPHTB terutang tersebut dibayarkan ke Bank Jatim terdekat dengan membawa SSPD BPHTB yang telah diisi dan ditandatangani oleh wajib pajak, serta distempel dan ditandatangani oleh notaris/PPAT. SSPD BPHTB terdiri dari 6 rangkap, yaitu:

- a. Lembar 1 : untuk wajib pajak (sebagai bukti pembayaran)
- b. Lembar 2 : untuk PPAT/Notaris sebagai arsip
- c. Lembar 3 : untuk Kepala Kantor Bidang Pertanahan (sebagai syarat untuk proses balik nama)
- d. Lembar 4 : untuk bank yang ditunjuk bendaharawan pemerintah (dalam hal ini Bank Jatim)
- e. Lembar 5 : untuk DPPK dalam proses penelitian
- f. Lembar 6 : untuk UPTD

Setelah melakukan pembayaran, Bank Jatim akan membubuhi stempel pada setiap lembar SSPD BPHTB dan menyerahkan SSPD BPHTB lembar 1, 2, dan 3 saja kepada notaris/PPAT. Kemudian notaris/PPAT menandatangani AJB dan menyerahkan SSPD BPHTB lembar 1 dan 3 serta AJB yang telah ditandatangani dan salinannya kepada Bapak Pramono sedangkan SSPD BPHTB lembar 2 disimpan oleh notaris/PPAT sebagai arsip.

b. Pemindahan hak karena Waris

Ibu Yuli mendatangi Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk mengurus proses balik nama waris sertifikat hak milik atas nama suaminya yang telah meninggal dunia dengan membawa kelengkapan data diri (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Surat Nikah, Surat Keterangan Waris dan Nomor Pokok Wajib Pajak), asli sertifikat hak milik (tanda bukti hak), dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) tahun 2017. Dalam SPPT PBB tahun 2017 tersebut tercantum bahwa besarnya NJOP adalah Rp253.751.000,00. Sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Ayat (3) Perda BPHTB yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, maka Ibu Yuli selaku ahli waris (wajib pajak) harus terlebih dahulu membayar BPHTB akan tetapi karena Ibu Yuli kurang paham mengenai ketentuan-ketentuan BPHTB, Ibu Yuli mendatangi kantor notaris/PPAT untuk dihitung berapa besarnya BPHTB yang terutang atas peralihan hak tersebut dan meminta tandatangan notaris/PPAT di SSPD BPHTB. Maka perhitungan BPHTB terutang Ibu Yuli atas pewarisan tersebut adalah sebagai berikut:

NJOP = Rp253.751.000,00

Harga Transaksi = 0

Maka yang menjadi NPOP adalah NJOP.

$$\begin{aligned}\text{BPHTB Terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp}253.751.000,00 - \text{Rp}400.000.000,00) \\ &= 0 \text{ atau NIHIL}\end{aligned}$$

Karena BPHTB terutang nihil, maka penyampaian SSPD BPHTB tersebut bukan ke Bank Jatim melainkan ke Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya (Dispenda) untuk dibubuhi stempel.

Setelah melakukan penyampaian SSPD BPHTB nihil, pihak Dispenda akan menyerahkan SSPD BPHTB lembar 1, 2, dan 3 saja kepada notaris/PPAT. Kemudian notaris/PPAT menyerahkan SSPD BPHTB lembar 1 dan 3 kepada Ibu Yuli sedangkan SSPD BPHTB lembar 2 disimpan oleh notaris/PPAT sebagai arsip. Setelah itu Ibu Yuli membawa SSPD BPHTB lembar 3 ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk mengurus proses peralihan hak tersebut.

c. Pemindahan hak karena Pembagian Hak Bersama

Sebuah sertifikat hak milik yang terletak di Jalan Nyamplungan Surabaya tertulis atas nama Endang Prabandari, Bambang Setiawan, Bambang Setijoso, Bambang Suwandono, dan Bambang Hermanoe. Sertifikat hak milik tersebut memiliki luas 425 M² dan besar NJOP yang tercantum di SPPT PBB tahun 2017 adalah Rp656.823.000,00. Kelima orang tersebut ingin mengakhiri kepemilikan bersama hak dalam sertifikat tersebut. Endang Prabandari, Bambang Setiawan, Bambang Setijoso, dan Bambang Suwandono ingin memberikan haknya kepada Bambang Hermanoe sehingga Bambang Hermanoe harus memberikan uang pengganti hak kepada empat orang

saudaranya, maka untuk membalik nama sertifikat hak milik tersebut menjadi atas nama Bambang Hermanoe saja, perlu dibuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) oleh notaris/PPAT. Sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Ayat (1) Perda BPHTB yang menyatakan bahwa notaris/PPAT menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, maka Bambang Hermanoe selaku penerima hak (wajib pajak) harus terlebih dahulu membayar BPHTB. Akan tetapi karena wajib pajak kurang paham mengenai ketentuan-ketentuan BPHTB, notaris/PPAT wajib membantu memperhitungkan berapa besarnya BPHTB yang terutang dan membayarkan jumlah tersebut kepada Bank Jatim terdekat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga besarnya pajak terutang Bambang Hermanoe adalah sebagai berikut:

$$\text{NJOP} = \text{Rp}656.823.000,00$$

$$\text{Harga Transaksi} = 0$$

Maka yang menjadi NPOP adalah NJOP.

$$\text{NPOP} = 4/5 \times \text{Rp}656.823.000,00 = \text{Rp}525.458.400,00$$

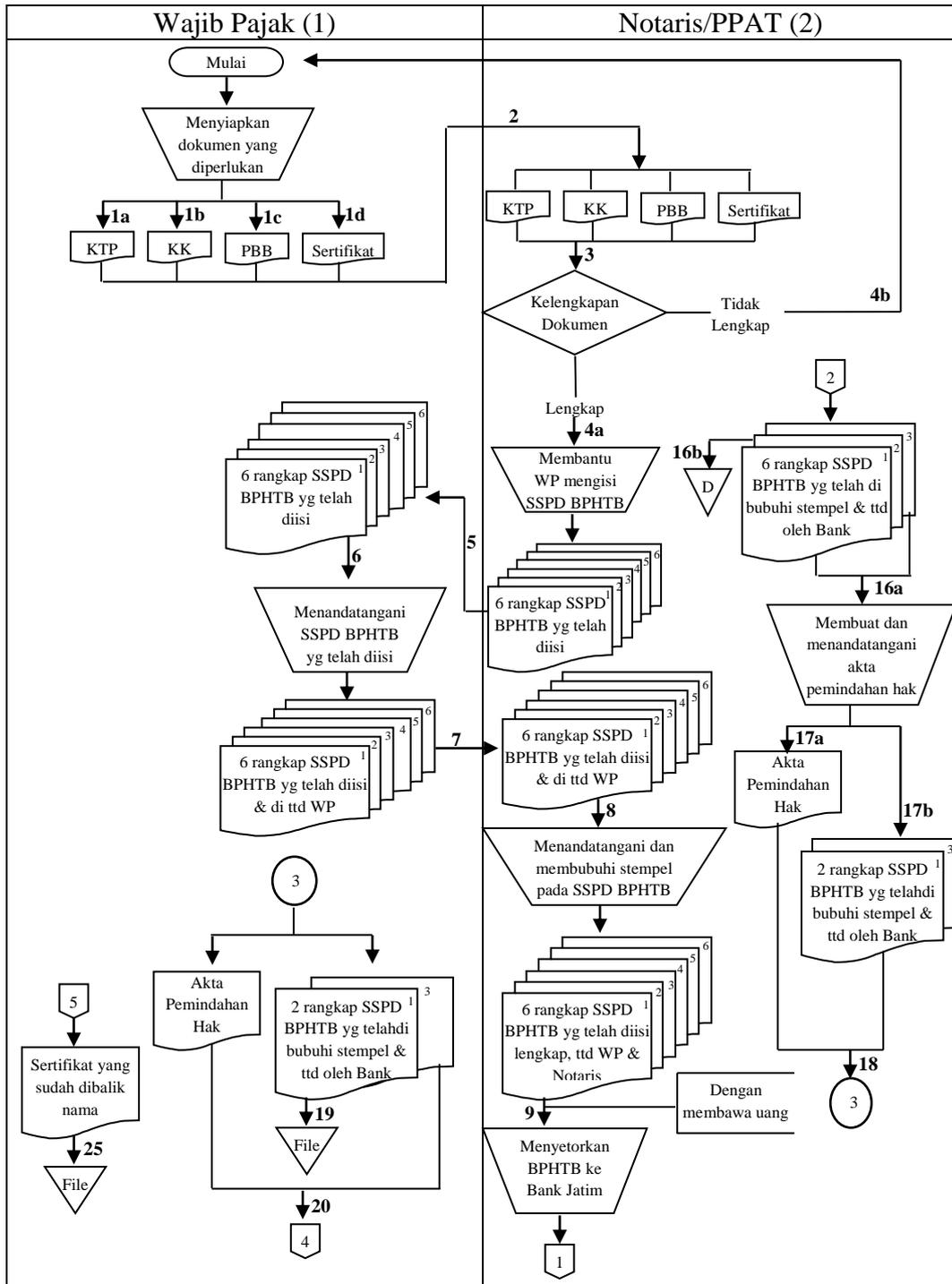
Karena pemegang hak ada 5 orang dan akan diberikan seluruhnya kepada 1 orang saja, maka hanya hak milik 4 orang yang dialihkan saja yang dikenakan BPHTB. Oleh karena itu perhitungan NPOP adalah 4/5 dari NPOP keseluruhan.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB Terutang} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp}525.458.400,00 - \text{Rp}75.000.000,00) \\ &= 5\% \times \text{Rp}450.458.400,00 \end{aligned}$$

= Rp22.522.920,00 atau Rp22.523.000

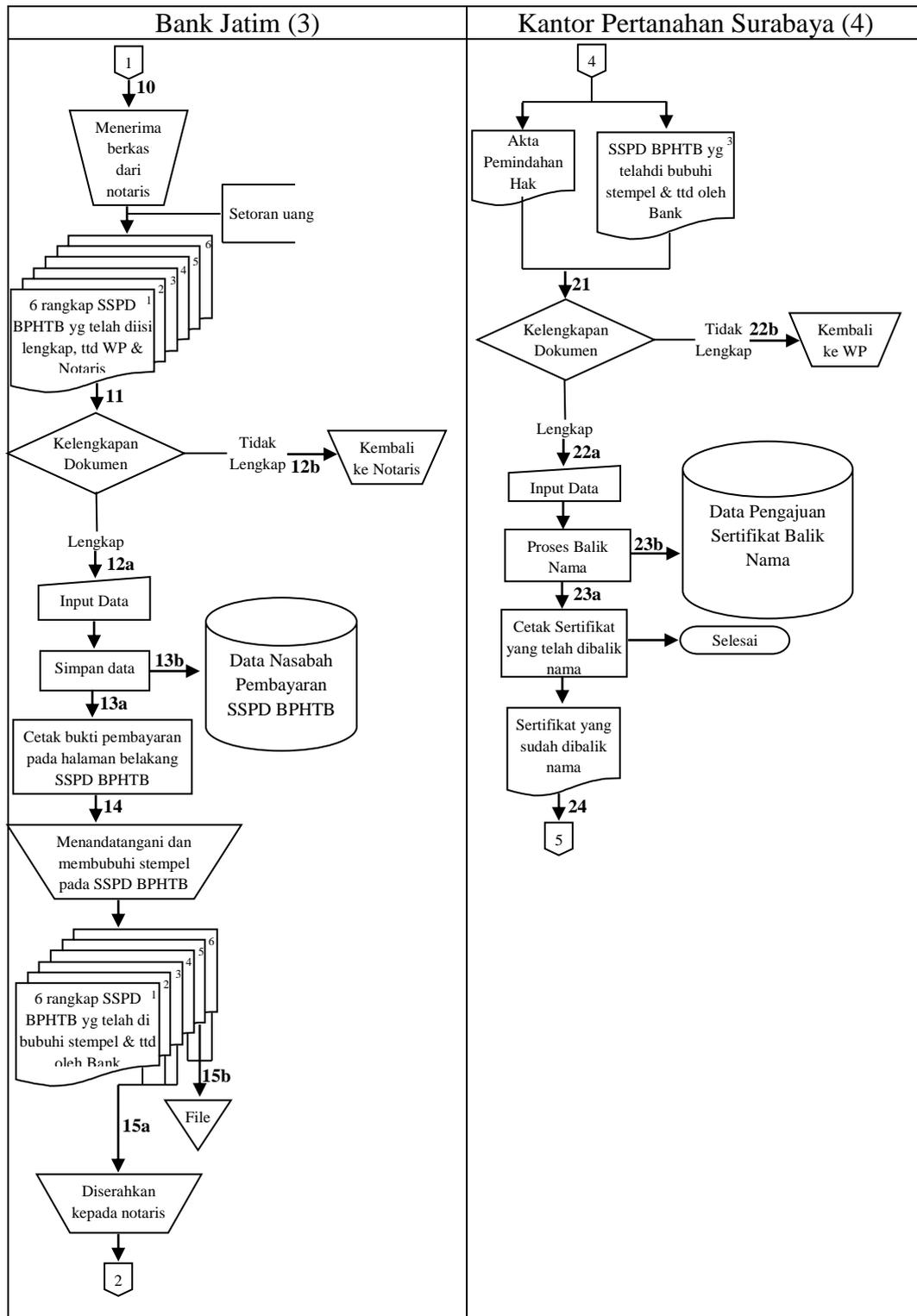
BPHTB terutang tersebut dibayarkan ke Bank Jatim terdekat dengan membawa SSPD BPHTB yang telah diisi dan ditandatangani oleh wajib pajak, serta distempel dan ditandatangani oleh notaris/PPAT. Setelah melakukan pembayaran, Bank Jatim akan membubuhi stempel pada setiap lembar SSPD BPHTB dan menyerahkan SSPD BPHTB lembar 1, 2, dan 3 saja kepada notaris/PPAT. Kemudian notaris/PPAT menandatangani APHB dan menyerahkan SSPD BPHTB lembar 1 dan 3 serta APHB yang telah ditandatangani dan salinannya kepada Bambang Hermanoe sedangkan SSPD BPHTB lembar 2 disimpan oleh notaris/PPAT sebagai arsip.

Flowchart prosedur pemungutan BPHTB di Surabaya dimana perhitungan dan pembayarannya dilakukan oleh notaris/PPAT dapat digambarkan sebagai berikut.



Sumber: Data Primer (2017)

Gambar 3.2 Flowchart pemungutan BPHTB di Surabaya 1



Sumber: Data Primer (2017)

Gambar 3.3 Flowchart pemungutan BPHTB di Surabaya 2

Keterangan:

1. a. Menyiapkan KTP
b. Menyiapkan KK
c. Menyiapkan PBB
d. Menyiapkan Sertifikat
2. Menyerahkan KTP, KK, PBB, dan Sertifikat kepada notaris/PPAT
3. Memeriksa kelengkapan dokumen
4. a. Jika dokumen lengkap, notaris/PPAT membantu WP mengisi 6 rangkap SSPD BPHTB
b. Jika dokumen tidak lengkap maka notaris/PPAT akan mengembalikan dokumen kepada WP
5. Menyerahkan 6 rangkap SSPD BPHTB yang telah diisi kepada WP
6. Menandatangani 6 rangkap SSPD BPHTB yang telah diisi
7. Menyerahkan 6 rangkap SSPD BPHTB yang telah ditandatangani kepada notaris/PPAT
8. Menandatangani dan membubuhi stempel pada 6 rangkap SSPD BPHTB yang telah ditandatangani oleh WP
9. Menyetorkan 6 rangkap SSPD BPHTB yang telah ditandatangani dan dibubuhi stempel kepada Bank Jatim dengan membawa uang
10. Menerima 6 rangkap SSPD BPHTB yang telah ditandatangani dan dibubuhi stempel oleh notaris/PPAT beserta dengan uang
11. Memeriksa kelengkapan dokumen
12. a. Jika dokumen lengkap, Bank Jatim akan melakukan input data penyetoran

- b. Jika dokumen tidak lengkap maka Bank Jatim akan mengembalikan ke notaris/PPAT
13. a. Mencetak bukti pembayaran pada halaman belakang SSPD BPHTB
 - b. Menyimpan data penyetoran yang sudah diinput ke dalam database
 14. Menandatangani dan membubuhi stempel pada 6 rangkap SSPD BPHTB
 15. a. Menyerahkan SSPD BPHTB lembar 1, 2, dan 3 kepada notaris/PPAT
 - b. Melakukan pengarsipan terhadap SSPD BPHTB lembar 4, 5, dan 6
 16. a. Membuat dan menandatangani akta pemindahan hak, berdasarkan SSPD BPHTB lembar 1 dan 3
 - b. Melakukan pengarsipan terhadap SSPD BPHTB lembar 2 berdasarkan tanggal
 17. a. Mencetak akta pemindahan hak
 - b. Menyiapkan SSPD BPHTB lembar 1 dan 3
 18. Menyerahkan akta pemindahan hak dan SSPD BPHTB lembar 1 dan 3 kepada WP
 19. Melakukan pengarsipan terhadap SSPD BPHTB lembar 1
 20. Menyerahkan akta pemindahan hak dan SSPD BPHTB lembar 3 kepada Kantor Pertanahan Surabaya
 21. Memeriksa kelengkapan dokumen
 22. a. Jika dokumen lengkap, Kantor Pertanahan Surabaya akan melakukan input data untuk proses peralihan hak
 - b. Jika dokumen tidak lengkap maka Kantor Pertanahan Surabaya akan mengembalikan ke WP

23. a. Mencetak sertifikat yang telah dibalik nama

b. Menyimpan data peralihan hak yang sudah diinput ke dalam database

24. Menyerahkan sertifikat yang telah dibalik nama kepada WP

25. Melakukan pengarsipan

Dalam praktiknya untuk melakukan pembayaran BPHTB ke kas daerah, SSPD BPHTB yang telah diisi dan ditandatangani oleh wajib memang harus ditandatangani dan dibubuhi stempel oleh notaris/PPAT sebagai pejabat yang mengetahui dilakukannya pembayaran atas BPHTB. Oleh karena itu, notaris/PPAT memiliki kewajiban untuk melaporkan atau memberitahukan adanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pembayarannya BPHTB nya melalui kantor notaris/PPAT tersebut setiap bulan. Laporan ini harus dilaporkan satu bulan setelah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut terjadi paling lambat tanggal 10. Misalnya, untuk penyetoran BPHTB pada tanggal 22 Maret 2017 dan telah dilaksanakan penandatanganan akta pemindahan oleh notaris/PPAT pada tanggal 24 Maret 2017, maka harus dilaporkan paling lambat 10 April 2017. Laporan tersebut sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, jenis perolehan hak, nama dan alamat pemberi hak dan penerima hak, status hak dan letak objek pajak, luas tanah dan luas bangunan, Nomor Objek Pajak (NOP) dan NJOP PBB tahun bersangkutan, harga transaksi atau nilai pasar, tanggal dan jumlah setoran BPHTB.

Dalam pelaporan BPHTB oleh notaris/PPAT, yang perlu diperhatikan adalah tanggal dibuatnya akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Untuk peralihan hak jual beli atau peralihan hak lainnya yang berkaitan dengan

pembuatan akta pemindahan hak oleh notaris/PPAT, tanggal pada akta tersebut yang akan menentukan kapan BPHTB yang telah disetorkan harus dilaporkan bukan tanggal penyetoran BPHTB. Namun tidak berlaku pada peralihan hak waris karena dalam hal peralihan hak karena waris, notaris/PPAT tidak membuat akta pemindahan hak melainkan hanya menandatangani dan membubuhi stempel pada SSPD BPHTB saja untuk mengetahui penyetoran BPHTB terutang. Contoh, untuk peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terletak di Jalan Simo Sidomulyo, Ibu Bilkis selaku pembeli telah menyetorkan BPHTB kepada Bank Jatim pada tanggal 30 Maret 2017 sebesar Rp15.000.000,00, namun penandatanganan AJB oleh para pihak dan notaris/PPAT baru bisa dilaksanakan pada tanggal 03 April 2017 karena pihak penjual baru tiba di Surabaya pada tanggal 02 April 2017. Sehingga atas penyetoran BPHTB tersebut akan dilaporkan pada bulan Mei paling lambat tanggal 10 bukan bulan April.

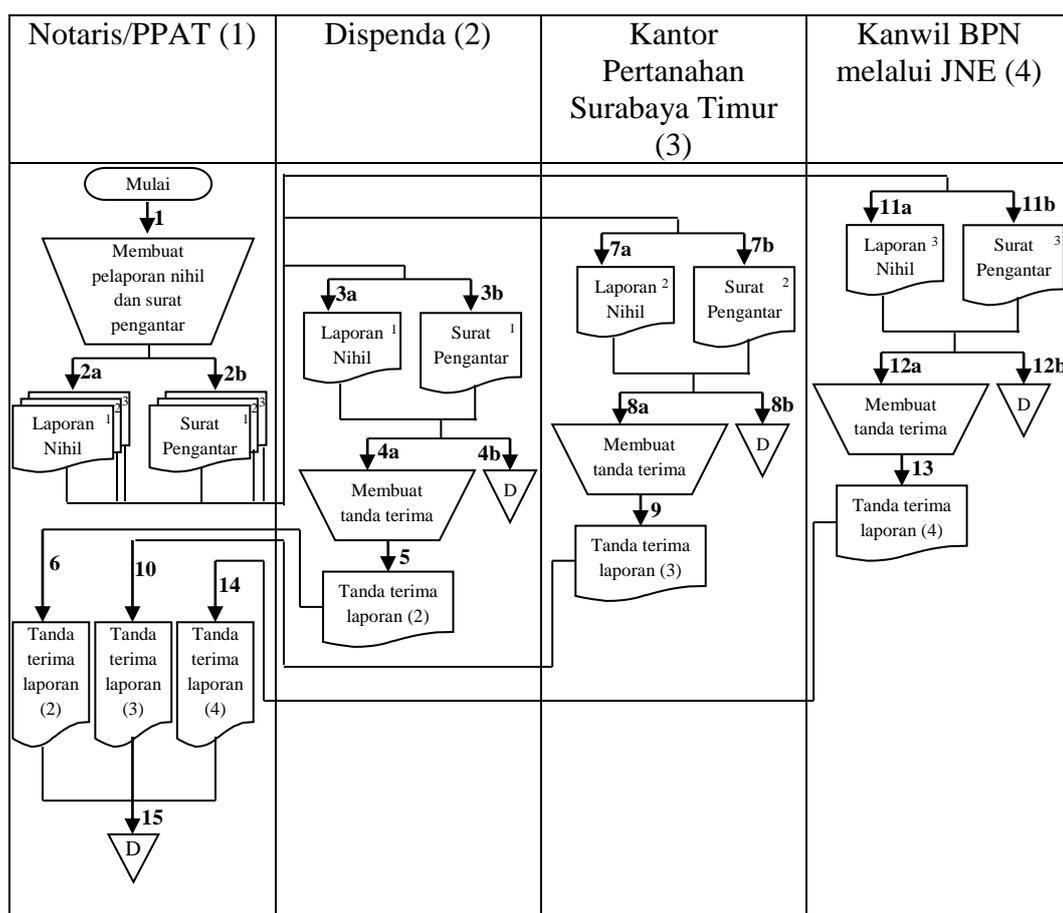
Pelaporan BPHTB oleh notaris/PPAT dilakukan secara manual yaitu berupa *hard copy/print out* dan dilampiri surat pengantar laporan yang ditujukan kepada tiga instansi, yaitu:

- a. Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya yang beralamat di Jalan Jimerto No. 25-27, Surabaya;
- b. Kantor Pertanahan Kota Surabaya II yang terletak di Jalan Krembangan Barat No. 57, Surabaya. Karena wilayah PPAT Agus Hariyanto, S.H., M.H. adalah wilayah Surabaya II/wilayah timur maka laporan ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, sedangkan jika wilayah Surabaya I/wilayah

barat maka Kantor Pertanahan Kota Surabaya I terletak di Jalan Taman Puspa Raya Blok D-10 Sambikerep, Surabaya;

- c. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang terletak di Jalan Gayung Kebonsari No. 60, Surabaya.

Flowchart prosedur pelaporan BPHTB nihil yang dilakukan oleh notaris/PPAT sebagai berikut.



Sumber: Data Primer (2017)

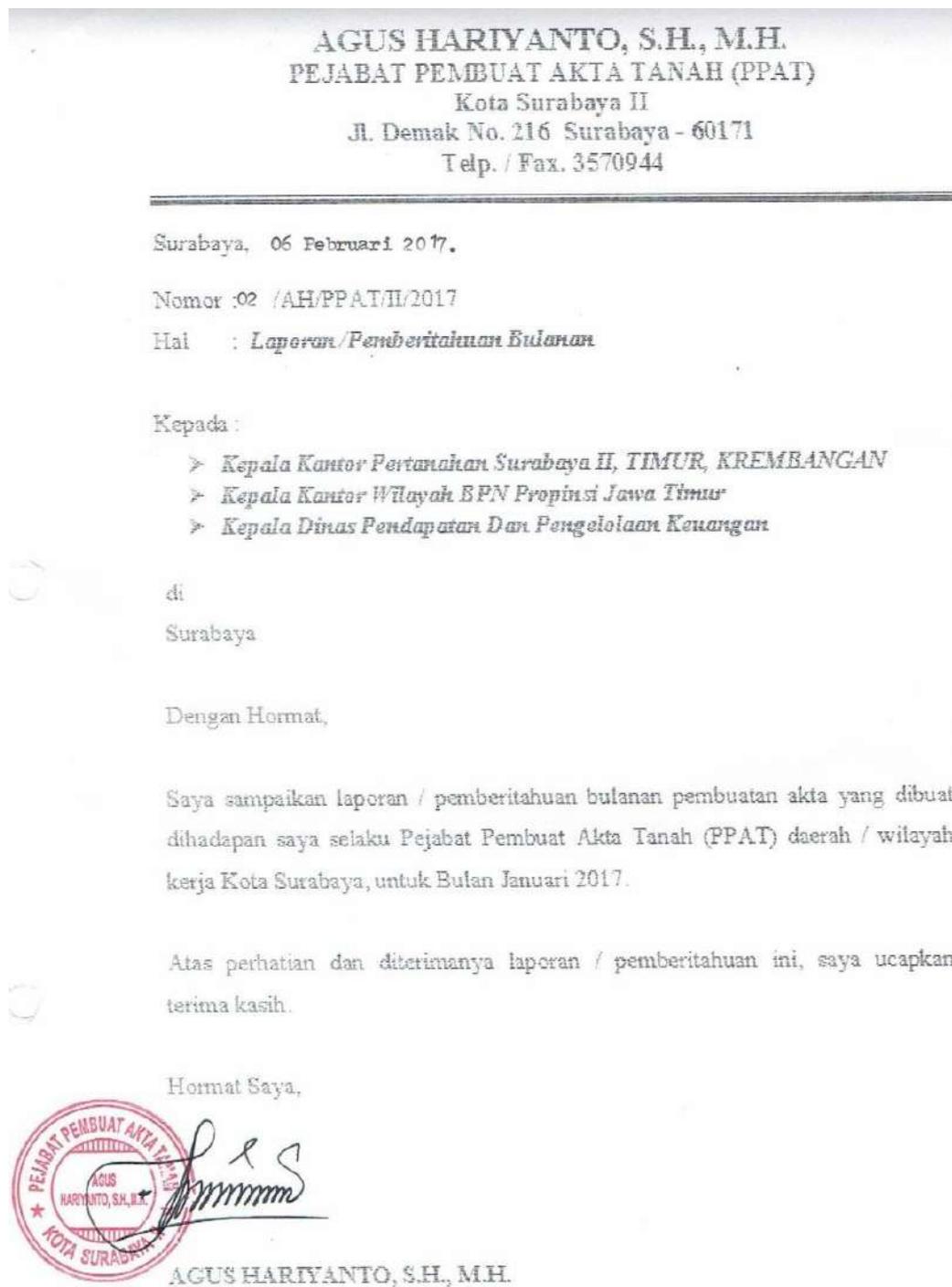
Gambar 3.4 *Flowchart* pelaporan BPHTB nihil oleh notaris/PPAT

Keterangan:

1. Membuat laporan notaris dan surat pengantar
2. a. Mencetak laporan notaris sebanyak 3 rangkap

- b. Mencetak surat pengantar sebanyak 3 rangkap
3.
 - a. Menerima laporan notaris rangkap kesatu
 - b. Menerima surat pengantar rangkap kesatu
4.
 - a. Membuat tanda terima laporan notaris
 - b. Melakukan pengarsipan berdasarkan tanggal
5. Mencetak tanda terima laporan notaris
6. Menyerahkan tanda terima laporan notaris kepada notaris
7.
 - a. Menerima laporan notaris rangkap kedua
 - b. Menerima surat pengantar rangkap kedua
8.
 - a. Membuat tanda terima laporan notaris
 - b. Melakukan pengarsipan berdasarkan tanggal
9. Mencetak tanda terima laporan notaris
10. Menyerahkan tanda terima laporan notaris kepada notaris
11.
 - a. Menerima laporan notaris rangkap ketiga
 - b. Menerima surat pengantar rangkap ketiga
12.
 - a. Membuat tanda terima laporan notaris
 - b. Melakukan pengarsipan berdasarkan tanggal
13. Mencetak tanda terima laporan notaris
14. Menyerahkan tanda terima laporan notaris kepada notaris
15. Melakukan pengarsipan tanda terima laporan notaris berdasarkan tanggal

Berikut contoh pelaporan BPHTB yang wajib disampaikan oleh notaris/PPAT kepada tiga instansi tersebut diatas.



Sumber: Kantor Notaris Agus Hariyanto, S.H., M.H. (2017)

Gambar 3.5 Contoh Surat Pengantar Laporan BPHTB

Nama PPAT : AGUS HARIYANTO, S.H., M.H.
 Alamat : Jl. DEHAJ No. 21B
 NPWP : 09.751.156.9.014.000
 Daerah Kerja : Kota Surabaya

Kepada Yth:
 1. Kepala Kantor Pendaftaran Kota Surabaya II, TIMUR, KEMERDEKAAN
 2. Kepala Kantor Wilayah PTN (Pajak) Jawa Timur
 3. Kepala Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan

LAPORAN BULANAN PEMBUATAN AKTA OLEH PPAT
 Bulan : JANUARI Tahun : 2017

No. Urut	AKTA		BERTUKAR PERDIKTAN	NAMA, ALAMAT dan NPWP		JENIS DAN NOMOR DOK	LETAK TANAH dan BANGUNAN	LUAS (M ²)		JANGKA TRANSKIPSI PEROLEHAN (maks. 30.000)	SPPT PBB	SSP		SSB		REK.
	Nomor	Tanggal		PIRAK YANG MENGALIHKAN	PIRAK YANG MENERIMA			TAHUN	RUPIA			TANGGAL	Rp.	TANGGAL	Rp.	
NILAI																

Surabaya, 06 Februari 2017,

 AGUS HARIYANTO, S.H., M.H.

Sumber: Kantor Notaris Agus Hariyanto, S.H., M.H. (2017)

Gambar 3.6 Contoh Laporan BPHTB Nihil

Nama PPAT : AGUS HARIYANTO, S.H., M.H.
 Alamat : Jl. DEHAJ No. 21B
 NPWP : 09.751.156.9.014.000
 Daerah Kerja : Kota Surabaya

Kepada Yth:
 1. Kepala Kantor Pendaftaran Kota Surabaya II, TIMUR, KEMERDEKAAN
 2. Kepala Kantor Wilayah PTN (Pajak) Jawa Timur
 3. Kepala Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan

LAPORAN BULANAN PEMBUATAN AKTA OLEH PPAT
 Bulan : DESEMBER Tahun : 2016

No. Urut	AKTA		BERTUKAR PERDIKTAN	NAMA, ALAMAT dan NPWP		JENIS DAN NOMOR DOK	LETAK TANAH dan BANGUNAN	LUAS (M ²)		JANGKA TRANSKIPSI PEROLEHAN (maks. 30.000)	SPPT PBB	SSP		SSB		REK.
	Nomor	Tanggal		PIRAK YANG MENGALIHKAN	PIRAK YANG MENERIMA			TAHUN	RUPIA			TANGGAL	Rp.	TANGGAL	Rp.	
01	012016	01-12-2016	AGAL BELI	Mr. RAL BERTI DARLITO KEMBAR, Garuda Harbom Jl. Gelatik Baru, Harbom DE P. 57010, 60553 Kec. Gunung Sari Kab. Gresik	Tn. HAKUZZY Jl. Supri Agung 26 J. 57010, 60553 Kec. Gunung Sari Kab. Gresik	PER No. 00003 01/12/2016	Jl. Dook, Blok no 3 RT/001, RW/06 Des. Gelatik Kab. Gresik	26	00	50000	6.21.000 000000 10000	30/04	14-12-2016	1.250.000	14-12-2016	0

Surabaya, 09 Januari 2017,

 AGUS HARIYANTO, S.H., M.H.

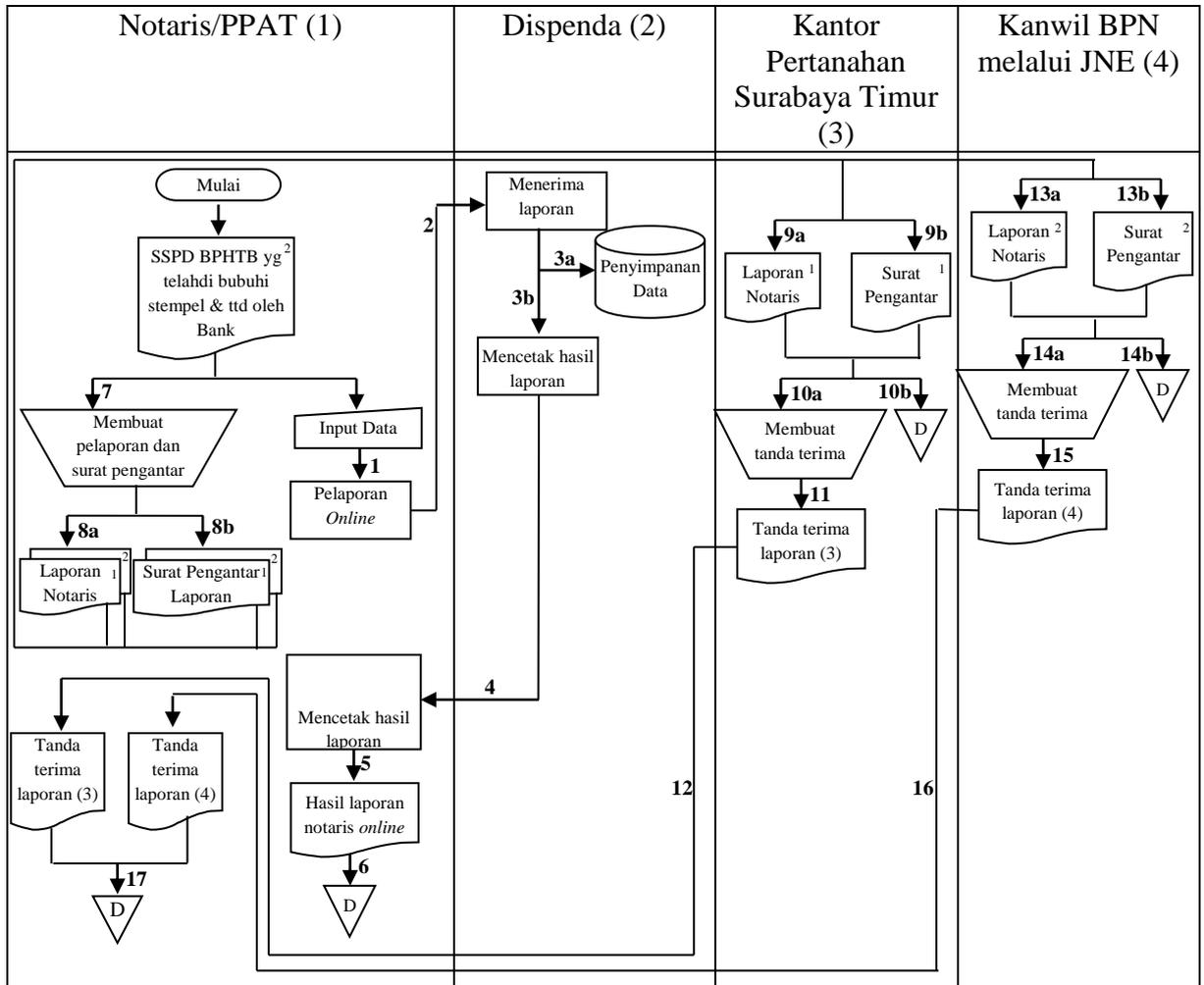
Sumber: Kantor Notaris Agus Hariyanto, S.H., M.H. (2017)

Gambar 3.7 Contoh Laporan BPHTB Atas Peralihan Hak Jual Beli

Namun seiring berkembangnya teknologi dan semakin maraknya *paperless*, Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya tidak lagi menerima pelaporan BPHTB secara manual melainkan pelaporan secara *online*. Akan tetapi pelaporan *online* tersebut tidak berlaku jika dalam satu bulan periode tidak terdapat penyeteroran BPHTB dan/atau penandatanganan akta pemindahan hak atas

tanah dan/atau bangunan oleh notaris/PPAT. Jadi ketika laporan BPHTB nihil, notaris/PPAT wajib menyampaikan secara manual kepada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah. Laporan BPHTB *online* tersebut mulai berlaku sejak tanggal 1 Desember 2016. Laporan secara *online* diakses melalui website www.pajakonline.surabaya.go.id menggunakan *username* dan *password* yang oleh Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya telah diberikan kepada seluruh notaris/PPAT di Surabaya yang bersifat rahasia. Pelaporan *online* tersebut memudahkan notaris/PPAT dalam melakukan pelaporan BPHTB, terutama bagi staf lapangan yang tidak perlu lagi menyampaikan *hardcopy/print outnya* kepada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya kecuali jika pelaporan BPHTB nihil.

Flowchart prosedur pelaporan BPHTB secara *online* yang dilakukan oleh notaris/PPAT sebagai berikut.



Sumber: Data Primer (2017)

Gambar 3.8 Flowchart pelaporan BPHTB nihil oleh notaris/PPAT

Keterangan:

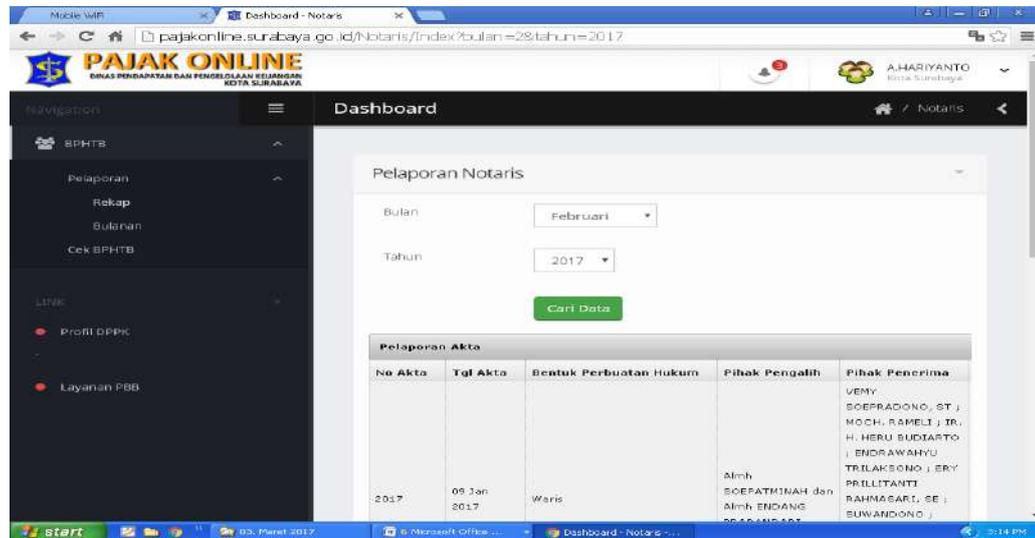
1. Input data pada sistem pelaporan notaris melalui website

www.pajakonline.surabaya.go.id

2. Simpan dan kirim data ke server Dispenda
 - a. Data yang masuk disimpan di database
 - b. Muncul hasil laporan notaris

4. Notaris melakukan download hasil laporan
5. Mencetak laporan dalam bentuk *hardcopy*
6. Melakukan pengarsipan
7. Membuat laporan notaris dan surat pengantar
8.
 - a. Mencetak laporan notaris sebanyak 2 rangkap
 - b. Mencetak surat pengantar sebanyak 2 rangkap
9.
 - a. Menerima laporan notaris rangkap kesatu
 - b. Menerima surat pengantar rangkap kesatu
10.
 - a. Membuat tanda terima laporan notaris
 - b. Melakukan pengarsipan berdasarkan tanggal
11. Mencetak tanda terima laporan notaris
12. Menyerahkan tanda terima laporan notaris kepada notaris
13.
 - a. Menerima laporan notaris rangkap kedua
 - b. Menerima surat pengantar rangkap kedua
14.
 - a. Membuat tanda terima laporan notaris
 - b. Melakukan pengarsipan berdasarkan tanggal
15. Mencetak tanda terima laporan notaris
16. Menyerahkan tanda terima laporan notaris kepada notaris
17. Melakukan pengarsipan tanda terima laporan notaris berdasarkan tanggal

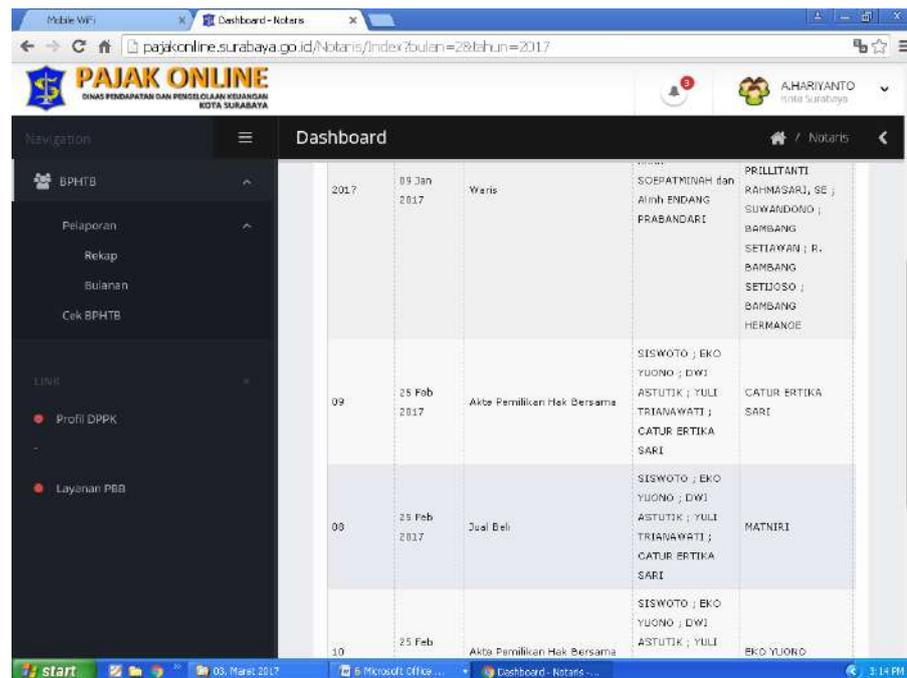
Berikut beberapa tampilan ketika melakukan pelaporan BPHTB secara *online*:



Sumber: www.pajakonline.surabaya.go.id/Notaris/Index?bulan=2&tahun=2017

(2017)

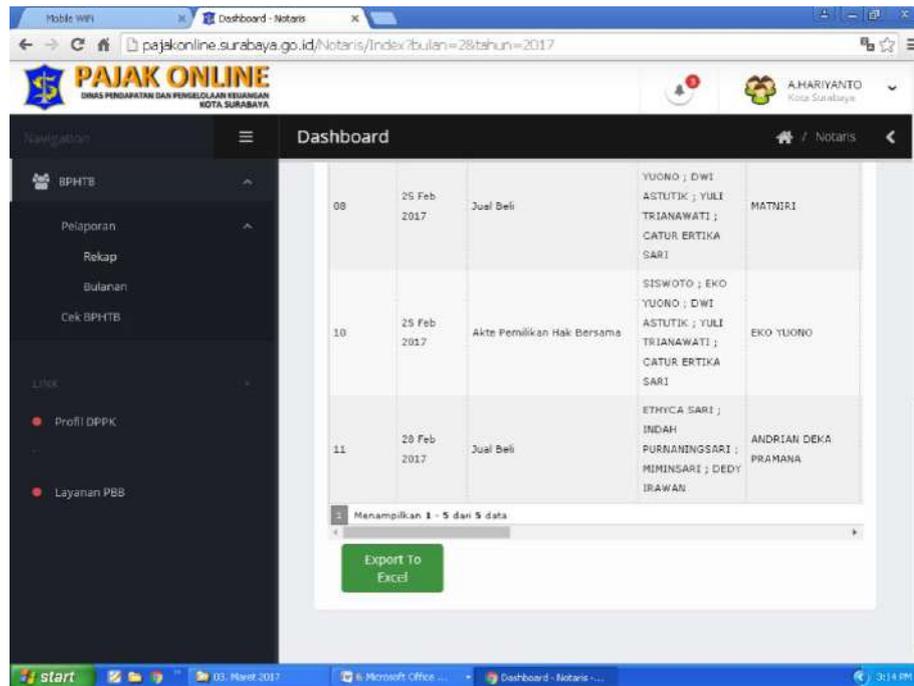
Gambar 3.9 Pelaporan BPHTB *Online 1*



Sumber: www.pajakonline.surabaya.go.id/Notaris/Index?bulan=2&tahun=2017

(2017)

Gambar 3.10 Pelaporan BPHTB *Online 2*



Sumber: www.pajakonline.surabaya.go.id/Notaris/Index?bulan=2&tahun=2017
(2017)

Gambar 3.11 Pelaporan BPHTB Online 3

Dari Gambar 3.11 diatas dapat dilihat bahwa notaris/PPAT juga dapat menyimpan hasil pelaporan dalam format *excel* sebagai arsip dengan meng-klik tombol *Export to Excel*. Berikut hasil laporan BPHTB online.

Kode Lapor	No Akta	Tgl Akta	Str Tgl Akta	Perbuatan Hukum	Jenis Perolehan Hak	VP Pengalih	VP Penerima	No/Jenis Hak	Letak/OP	Luas Tanah	Str Luas Tanah	Luas Bangunan	Str Luas Bangunan
2100191 507220 73	2017	42744	03 Jan 2017	05	Valis	Amin Scepaminah dan Aminhendang Prabandari	YEMUSOEPADONO, ST, MOCH. RAMELI ; IR. H. HEFUBUDIARTO; ENDRAVAHYU TRILAKSONO; ERY PRILLITANTI RANMASAFI, SE; SUWANDONO; BAMBANG SETIAWAN; R. BAMBANG SETUJOSO, BAMBANG HERMANOE	SHM No. 3726 Keterahan Pemohon	Jalan Simo Sidoarjo 7128, Surabaya	453	453,00	80	80,00
2100191 507220 77	00	42791	25 Feb 2017	10	Akte Pemilikan Hak Bersama	SISWOTO, EKO YUCNO, DWI ASTUTIK, YULI TRIANAWATI, CATUR ERTIKA SARI	CATUR ERTIKA SARI	SFT No. 18.450010 E/36.6.192/2017	Jalan Dupak Bangunsari M06, Surabaya	0	0,00	220	220,00
2100191 507220 71	08	42791	25 Feb 2017	01	Jual Beli	SISWOTO, EKO YUCNO, DWI ASTUTIK, YULI TRIANAWATI, CATUR ERTIKA SARI	MATNRI	SFT No. 18.450018 E/36.6.192/2017	Jalan Dupak Bangunsari V3, Surabaya	0	0,00	280	280,00
2100191 507220 73	10	42791	25 Feb 2017	10	Akte Pemilikan Hak Bersama	SISWOTO, EKO YUCNO, DWI ASTUTIK, YULI TRIANAWATI, CATUR ERTIKA SARI	EKO YUCNO	SFT No. 18.450012 E/36.6.192/2017	Jalan Dupak Bangunsari V77, Surabaya	0	0,00	280	280,00
2100191 507220 74	11	42754	28 Feb 2017	01	Jual Beli	ETHYCA SARI, INDIAH PURNANINGSARI, MIMINSARI, DEDY IRAWAN	ANDRIAN DEKA PRAMANA	SFT No. 18.450581 E/36.6.192/2018	Jalan Demak Timur IV19, Surabaya	0	0,00	98	98,00

Sumber: Kantor Notaris Agus Hariyanto, S.H., M.H. (2017)

Gambar 3.12 Hasil Pelaporan BPHTB Online 1

Harga Transaksi	Str Harga Transaksi	NOPTn	NJOBS PPT PBB	Str NJOP	Tgl SSP	Str Tgl SSP	Besar SSP	Str Jumlah SSP	Tgl SSB	Str Tgl SSB	Besar SSB	Str Jumlah SSB	Keterangan	Kode Notaris	Bulan	Tahun
0	Rp. 0,-	35.78.090.005.0 14.0042.0/2017	5.44E-08	Rp. 544.391.000,-	42779	13 Feb 2017	0	Rp. 0,-	42779	13 Feb 2017	7219550	Rp. 7.219.550,-	Sertipikat Hak Milik	2100191507	2	2017
0	Rp. 0,-	35.78.170.001.00 7.0071.0/2017	3.34E-08	Rp. 333.520.000,-	42779	13 Feb 2017	6670400	Rp. 6.670.400,-	42779	13 Feb 2017	9590800	Rp. 9.590.800,-	SURAT HIJAU	2100191507	2	2017
300000000	Rp. 300.000.000,-	35.78.170.001.01 5.0067.0/2017	2.4E-08	Rp. 240.000.000,-	42779	13 Feb 2017	7500000	Rp. 7.500.000,-	42779	13 Feb 2017	11E-07	Rp. 11.250.000,-	Surat Hijau	2100191507	2	2017
0	Rp. 0,-	35.78.170.001.00 7.0087.0/2017	2.4E-08	Rp. 240.000.000,-	42779	13 Feb 2017	4800000	Rp. 4.800.000,-	42779	13 Feb 2017	5850000	Rp. 5.850.000,-	Surat Hijau	2100191507	2	2017
150000000	Rp. 150.000.000,-	35.78.100.004.01 9.0054.0/2017	94864000	Rp. 94.864.000,-	42779	13 Feb 2017	3750000	Rp. 3.750.000,-	42779	13 Feb 2017	3750000	Rp. 3.750.000,-	Surat Hijau	2100191507	2	2017

Sumber: Kantor Notaris Agus Hariyanto, S.H., M.H. (2017)

Gambar 3.13 Hasil Pelaporan BPHTB *Online* 2

Dilihat dari gambar diatas, isi laporan BPHTB secara manual maupun secara *online* kurang lebih memuat hal yang sama yaitu, nomor dan tanggal akta, jenis perolehan hak, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan menerima hak, status hak, letak objek pajak, luas tanah dan bangunan, NOP dan NJOP PBB terakhir, harga transaksi atau nilai pasar, serta tanggal dan jumlah setor BPHTB. Pelaporan BPHTB wajib dilakukan oleh notaris/PPAT mengingat Pasal 27 Ayat (3) Perda BPHTB yang menyebutkan bahwa notaris/PPAT yang tidak melaporkan penyeteroran BPHTB melalui kantornya dan/atau tidak melaporkan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 untuk setiap laporan.

3. Peranan Notaris/PPAT dalam Pemungutan dan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Seperti yang telah dibahas pada Bab II bahwa notaris/PPAT adalah salah satu pejabat yang mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pemungutan

BPHTB, yaitu sebagai perantara antara wajib pajak dengan Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya. Notaris/PPAT hanya membantu menghitung dan kadang-kadang membantu menyetorkannya ke kas daerah. Hal ini karena wajib pajak biasanya kurang bahkan tidak mengetahui tentang BPHTB baik dalam pelaksanaan, penghitungan maupun sanksinya.

Selain itu, terkait dengan kewajiban notaris/PPAT yang berkewajiban melaporkan atau memberitahukan penyeteroran BPHTB dan/atau pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan akan memudahkan Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya untuk memperoleh data mengenai peristiwa peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi di Surabaya. Dengan adanya laporan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut, maka Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya akan mencocokkan jumlah pembayaran BPHTB yang telah dilakukan wajib pajak dengan data dari laporan BPHTB yang dibuat oleh notaris/PPAT. Apabila terdapat kesahalan atau ketidakcocokan maka pihak yang pertama akan diminta keterangannya adalah notaris/PPAT.

Selain mempunyai kewenangan dalam membuat akta autentik, notaris/PPAT juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku mengenai BPHTB. Notaris/PPAT juga diharapkan menguasai semua bidang hukum, tidak hanya hukum perdata melainkan juga hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria, bahkan juga undang-undang badan hukum dan badan usaha.

Notaris dan PPAT adalah dua jabatan yang dimiliki oleh satu orang. Tugas dan fungsi kedua jabatan tersebut jelas berbeda. PPAT hanya membuat akta dan menangani kegiatan yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah saja, yang dapat dilihat dari objek peralihan haknya yaitu meliputi tanah kosong dan tanah yang di atasnya berdiri bangunan. Sedangkan notaris bertugas membuat akta dan menangani kegiatan yang berhubungan dengan peralihan hak atas bangunan (tidak dengan tanahnya), pendirian badan hukum (PT, Yayasan, Perkumpulan, Koperasi, dan lain-lain), pendirian badan usaha (CV, UD, Firma, dan lain-lain), sewa menyewa, legaliasi, *waarmerken*, dan akta-akta lainnya. Peralihan hak atas bangunan (tidak dengan tanah tempatnya berdiri) adalah peralihan hak yang tanahnya berstatus Hak Pengelolaan yang artinya bisa dilihat pada Bab II.

Contoh, Bapak Ali ingin membeli rumah yang terletak di Jalan Demak Surabaya dan ternyata rumah tersebut berstatus hak pengelolaan karena sertifikat rumahnya berupa Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah yang dikeluarkan oleh Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya yang biasa disebut SIPT atau surat hijau. Oleh sebab itu, Bapak Ali hanya dapat membeli bangunan rumahnya saja tidak beserta tanahnya karena tanah tersebut merupakan tanah negara yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya. Sehingga dalam hal ini, notarislah yang berkewajiban untuk menandatangani dan membubuhi stempel pada SSPD BPHTB untuk pembayaran BPHTB dan membuat akta pemindahan haknya.

Baik notaris maupun PPAT memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena kedua pejabat tersebut merupakan pejabat yang

terkait dengan transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dimana notaris/PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Ayat (1) Perda BPHTB. Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan tersebut akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 untuk setiap pelanggaran sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Ayat (1) Perda BPHTB.

4. Hambatan-Hambatan yang Timbul Dalam Pemungutan dan Pelaporan BPHTB dan Upaya Mengatasinya

Prosedur pemungutan dan pelaporan BPHTB di Surabaya tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku, melainkan juga terdapat beberapa kendala atau hambatan yang timbul dan harus dihadapi. Kendala atau hambatan tersebut dapat terjadi pada wajib pajak yang nantinya juga dapat berpengaruh pada besarnya BPHTB terutang.

Dengan diterbitkannya Perda Surabaya No. 11 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, seluruh warga Surabaya diharapkan agar mengetahui ketentuan-ketentuan yang ada di dalamnya terutama dalam hal peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 37 yang menyebutkan bahwa wali kota Surabaya yaitu Ibu Risma memerintahkan pengundangan Perda BPHTB tersebut ditempatkan dalam Lembaran Daerah Kota Surabaya agar setiap orang mengetahuinya. Artinya, ketentuan dalam Perda

BPHTB tersebut ditujukan kepada warga Surabaya yang menjadi wajib pajak BPHTB.

Pada kenyataannya sampai saat ini masih banyak wajib pajak yang kurang bahkan tidak tahu terhadap aturan tersebut. Hal tersebut bisa disebabkan oleh minimnya pendidikan yang ditempuh ataupun lingkungan terpencil yang jauh dari informasi-informasi penting. Ditambah lagi dengan adanya sistem *self assessment* dalam pemungutan BPHTB, dimana wajib pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah BPHTB terutang. Karena ketidaktahuan tersebut, wajib pajak tentunya akan mengalami kesulitan dalam pemungutan BPHTB.

Ketidaktahuan wajib pajak tersebut sebenarnya bisa diatasi dengan adanya sosialisasi atau penyuluhan dari Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya kepada warga Surabaya secara merata dengan dibantu oleh Lurah, Ketua Rukun Warga (RW), dan Ketua Rukun Tetangga (RT), sehingga para wajib pajak mengetahuinya dengan baik. Wajib pajak juga dapat meminta bantuan kepada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya untuk menghitung besarnya BPHTB terutang atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan agar tidak terjadi kesalahan dalam perhitungan yang menyebabkan kelebihan atau kekurangan bayar.

Namun tidak semua wajib pajak tidak mengetahui tentang ketentuan-ketentuan tersebut. Beberapa wajib pajak yang tahu dengan baik ketentuan tersebut juga dapat menimbulkan hambatan dalam pemungutan BPHTB yaitu dalam perhitungan BPHTB.

Dalam perhitungan BPHTB, dasar pengenaannya adalah NPOP. NPOP dapat berupa NJOP PBB tahun bersangkutan dan harga transaksi atau nilai pasar, dilihat dari jumlah yang paling besar antara keduanya. Wajib pajak yang mengetahui dengan baik cara menghitung BPHTB terutang, beberapa diantaranya dengan sengaja mencantumkan harga transaksi yang lebih kecil dari harga transaksi yang sebenarnya. Bahkan adapula wajib pajak yang membuat harga transaksi lebih kecil dari jumlah NJOP yang tercantum pada PBB tahun bersangkutan agar yang menjadi NPOP adalah NJOP tersebut. Sehingga yang terjadi adalah harga transaksi tersebut menjadi tidak wajar jika dilihat dari kondisi objek pajaknya juga. Hal ini bertujuan untuk memperkecil jumlah BPHTB terutang dan bisa juga membuatnya menjadi nihil.

Wajib pajak tersebut diatas termasuk wajib pajak yang dengan sengaja mengisi dan melampirkan keterangan yang tidak benar pada SSPD BPHTB sehingga dapat merugikan keuangan daerah. Jika dilihat dalam Pasal 32 Ayat (2), wajib pajak tersebut dapat dipidana penjara paling lama 2 tahun atau pidana denda paling banyak 4 kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar.

Namun dalam penelitian penulis, sampai saat ini belum ada wajib pajak yang dengan sengaja mengurangi BPHTB terutang dikenai sanksi pidana tersebut. Hal ini bisa disebabkan oleh kurangnya pengawasan Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya terhadap pemungutan BPHTB di Surabaya.

Hambatan tersebut dapat diatasi dengan dilakukannya penelitian terhadap SSPD BPHTB yang dilakukan setelah penyetoran BPHTB kepada Bank Jatim oleh Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya dan/atau Unit

Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pelayanan Pajak Daerah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Walikota Surabaya No. 35 Tahun 2012 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pasal 2 Ayat (1). Dalam penelitian tersebut dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan apabila diperlukan. Penelitian lapangan atau yang biasa disebut dengan survei dapat dilakukan terhadap objek pajak dengan melihat apakah objek tersebut termasuk bangunan baru atau bangunan lama, terletak di tepi jalan raya atau di dalam gang kecil, dan masih banyak lagi hal yang harus dipertimbangkan.

Selain itu, Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya juga dapat membuat daftar harga pasar atas tanah yang terdapat di Surabaya, sehingga bisa dijadikan acuan untuk melihat harga transaksi tersebut sudah wajar atau tidak.

Dalam prosedur pelaporan BPHTB juga terdapat beberapa hambatan terutama untuk pelaporan yang dilakukan secara *online*, seperti buruknya jaringan internet atau adanya perbaikan sistem pelaporan notaris pada *website* resmi Dispenda. Hambatan tersebut dapat menyebabkan keterlambatan pelaporan sehingga notaris/PPAT dikenakan denda berupa sanksi administratif. Namun untuk mencegahnya, notaris/PPAT dapat melaporkannya lebih awal beberapa hari sebelum tanggal 10 bulan berikutnya.

BAB IV

PENUTUP