

BAB III

OBJEK PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Objek Penelitian

Objek Penelitian Menurut Suharsimi Arikunto (1998: 15) adalah variabel atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian, sedangkan subjek penelitian merupakan tempat dimana variable melekat. Mengacu terhadap pengertian tersebut yang menjadi objek dari penelitian ini adalah Pelaporan Perpajakan Pada Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Objek dalam penelitian ini mengkhususkan pada Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan karena merupakan suatu kewajiban Perpajakan yang sering dilaksanakan oleh Kantor Notaris dan PPAT sebagai pihak yang melakukan pelaporan pajak.

3.2 Gambaran Umum Notaris

Kantor Notaris dan PPAT Herati Adibah S.H Sp1 merupakan kantor jasa yang didirikan oleh Ibu Herati Adibah S.H Sp1, sebagai notaris yang diangkat dan ditetapkan pada tanggal 20 Januari 2003 oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sekaligus sebagai PPAT Herati Adibah S.H Sp1 yang diangkat dan ditetapkan pada tanggal 1 September 2008 oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia. Kantor Notaris dan/atau PPAT Herati Adibah S.H Sp1 merupakan Kantor Notaris dan/atau PPAT untuk Wilayah Kota Bandung.

3.3 Kegiatan Perusahaan

Sebagai pejabat umum, Notaris dan/atau PPAT hanya berkedudukan di satu tempat di kota/kabupaten, dan memiliki kewenangan wilayah jabatan untuk seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya, dan kewenangan tersebut diberikan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kantor Notaris dengan PPAT mempunyai kewenangan yang dipisahkan diantara keduanya, yaitu wewenang yang ditangani oleh notaris meliputi:

1. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (waarmerking).
2. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
3. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir).
4. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
5. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.
6. Membuat akta risalah lelang.

Sedangkan kewenangan yang dapat dilakukan PPAT meliputi urusan pertanahan mulai dari:

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
5. Pembagian Hak Bersama.
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
7. Pemberian Hak Tanggungan.
8. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

3.4 Data hasil penelitian dan pembahasan

3.4.1 Prosedur Pelaporan Perpajakan

Prosedur Pelaporan merupakan tahap akhir dalam pemenuhan suatu kewajiban perpajakan yang berfungsi untuk melaporkan pembayaran dan pemungutan pajak, baik dilakukan wajib pajak sendiri ataupun melalui mekanisme pemenuhan kewajiban perpajakan oleh pihak pemungut atau pemotong, dan dalam hal ini mekanisme pemenuhan kewajiban perpajakannya dilakukan oleh Kantor Notaris dan/atau PPAT. Kegiatan Pelaporan Perpajakan yang dilaksanakan Kantor Notaris dan/atau PPAT merupakan proses pemungutan, pembayaran, hingga penyampaian atau pelaporan SPT sesuai masa pajak.

Dalam beberapa prosedur pelaporan BPHTB dan PPh dari Pengalihan hak, keduanya dilaksanakan dengan prosedur yang sama, kemudian pelaksanaan prosedur-prosedur tersebut dapat digabung dan disamakan, sedangkan untuk prosedur yang berbeda maka dilakukan prosedur secara mandiri dan terpisahkan, sebagaimana pula di gabung dan/atau dipisahkan dalam penelitian ini.

3.4.1.1 Prosedur gabungan BPHTB dan PPh dari Pengalihan Hak

Dalam pelaksanaan prosedur pelaporan BPHTB dan PPh dari Pengalihan hak yang sama, maka dalam penelitian ini keduanya dilaksanakan dengan prosedur yang digabung, prosedur yang digabung tersebut diantaranya meliputi:

1. Prosedur Pelaporan BPHTB dan PPh dari Pengalihan hak diawali dari kesepakatan transaksi jual beli, yang dalam kedudukannya Notaris dan/atau PPAT merupakan pihak tengah antara pihak penjual dengan pihak pembeli dan juga fasilitator bagi pihak yang melakukan peralihan tersebut dengan fiskus/aparatur pajak, dan sebagai pihak yang dapat menjamin perlindungan hak

bagi penjual dan pembeli. Notaris dan/atau PPAT memastikan jual beli telah disepakati kedua belah pihak dan dibayarkan secara tunai yang dibuktikan dengan kuitansi atau sejenisnya dan disaksikan oleh Notaris dan/atau PPAT.

2. Apabila dari nilai transaksi tidak dibayarkan secara lunas atau hanya dibayar sebagian saja, maka Notaris dan/atau PPAT menginisiasi pembuatan perikatan terhadap kesepakatan tersebut melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) yang berfungsi sebagai alternatif sementara sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB), yang didalamnya memuat kesepakatan para pihak mengenai persil dan/atau beserta bangunan yang akan ditransaksikan.
3. Notaris dan/atau PPAT memastikan siapa yang akan bertanggung jawab menanggung beban pajak BPHTB dan PPh dari Pengalihan Hak, apakah akan ditanggung hanya oleh satu pihak atau dengan sistem pembagian (*sharing*), dan pada pelaksanaannya penentuan penanggung pajak biasanya akan ditanggung oleh masing-masing pihak, yaitu pembeli menanggung sendiri BPHTB dan penjual menanggung sendiri PPh dari Pengalihan Hak.
4. Menentukan harga yang akan menjadi dasar pengenaan pajak terutang dengan mempertimpangkan objek pajak terkena pajak, yang kemudian dasar pengenaan pajak terutang tersebut diambil menggunakan Nilai Perolehan Ojek Pajak (NPOP), kemudian apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP maka pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.
5. Pengurusan Akta Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan melalui PPAT, Akta Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut Pasal 16 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru, dapat dilakukan dengan dua cara peralihan, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa

ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

6. Kantor Notaris dan/atau PPAT melaporkan laporan bulanan pembuatan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya, sesuai dengan format telampir kepada BPPD Pemerintah Kota Bandung, dan juga Kantor Pelayanan Pajak dimana Kantor Notaris dan/atau PPAT terdaftar.

3.4.1.2 Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Setelah beberapa prosedur dari BPHTB dan PPh dari Pengalihan Hak yang sama tersebut digabung atau disamakan, maka dilakukan prosedur BPHTB secara mandiri yaitu prosedur yang memang hanya berlaku untuk prosedur BPHTB. Prosedur BPHTB tersebut diuraikan mulai dari pemungutan terlebih dahulu kemudian pembayaran hingga selanjutnya yang paling pokok yaitu pelaporan, maka prosedur yang secara mandiri tersebut dilaksanakan sebagai berikut, yaitu:

1. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan:
 - a. Kantor Notaris dan/atau PPAT sebagai pemotong pajak mengambil formulir Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), yang diperoleh dari penyelenggaraan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BPPD).
 - b. SSPD BPHTB merupakan dokumen utama BPHTB yang digunakan untuk melaporkan perhitungan dan pembayaran pajak yang telah dilaksanakan melalui mekanisme pemotongan atau pemungutan Notaris atau PPAT dalam 1(satu) tahun pajak, objek pajak dan/atau bukan objek

pajak, dan/atau harta kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berfungsi sebagai sarana untuk mempertanggungjawabkan perhitungan jumlah pajak yang sebenarnya terutang. SSPD BPHTB juga berfungsi sebagai surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang sekaligus digunakan sebagai kelengkapan dokumen balik nama akta tanah.

- c. Menghitung dan mengisi SSPD BPHTB dengan benar, lengkap, dan jelas, dalam Bahasa Indonesia dengan menggunakan huruf latin.
- d. Penandatanganan SSPD BPHTB oleh Notaris atau PPAT, dilakukan dengan tanda tangan dan stempel.
- e. Mengajukan permohonan verifikasi kepada BPPD Kota Bandung, yang mana verifikasi BPHTB merupakan serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak dalam rangka menerbitkan nota verifikasi BPHTB. Prosedur ini dilakukan sebelum Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang.
- f. Prosedur verifikasi yang dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di BPPD adalah untuk meneliti kebenaran data dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya. Dalam kondisi tertentu, penelitian data dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan.
- g. Kelengkapan dokumen yang dilampirkan pada proses verifikasi meliputi:
 1. Jual Beli
 - Fotokopi KTP Penjual Suami dan Istri
 - Surat nikah
 - Kartu keluarga
 - Fotokopi KTP Pembeli

- NPWP Pembeli
- Kartu Keluarga
- Fotokopi Sertipikat
- PBB Tahun Terakhir
- Bukti lunas bayar
- SSB BPHTP
- Surat Pernyataan Kesepakatan Verifikasi
- Surat kuasa Verifikasi

2. Hibah Wasiat dan Waris

- Fotokopi KTP pemberi hak(Suami dan Istri)
 - Surat nikah
 - Kartu keluarga
 - Fotokopi KTP Penerima hak
 - NPWP penerima hak
 - Kartu keluarga
 - Fotokopi Sertipikat
 - PBB Tahun Terakhir
 - Bukti lunas bayar
 - SSB BPHTP
 - Akta Kelahiran penerima
- h. Apabila semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak telah terpenuhi dan kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB telah diverifikasi, Fungsi Pelayanan BPPD Kota Bandung akan menandatangani SSPD BPHTB dan menerbitkan nota verifikasi.
- i. Nota verifikasi dipergunakan untuk proses pembayaran pajak terutang pada bank yang di tunjuk.

2. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan:

- a. Pembayaran tidak mendasarkan kepada adanya Surat Ketetapan Pajak tetapi menggunakan nota verifikasi BPHTB sebagai bentuk representasinya.
- b. PPAT melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- c. Pembayaran dilakukan ke kas daerah melalui bank yang ditunjuk.
- d. Pembayaran dilakukan dalam jangka waktu 10 hari setelah diterimanya nota verifikasi.
- e. Apabila batas waktu pembayaran jatuh pada hari libur maka pembayaran dilakukan hari berikutnya.
- f. Atas penghasilan dari pengalihan hak yang dipotong/dipungut atau yang akan dibayar melalui mekanisme pemotongan/pemungutan oleh Notaris dan/atau PPAT disetor sebelum akta, keputusan, atau risalah lelang dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditanda tangani oleh Notaris dan/atau PPAT.
- g. Setiap pembayaran BPHTB diteliti Notaris dan/atau PPAT.

3. Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan:

- a. Notaris dan/atau PPAT melaporkan pemenuhan kewajiban perpajakan atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada BPPD Pemerintah Kota Bandung paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- b. PPAT menyertai salinan SSPD BPHTB kepada BPPD.
- c. Dokumen lain yang dilampirkan meliputi:
 - Fotokopi Akta Jual Beli
 - Sertifikat Tanah
 - Fotokopi nota verifikasi

- Bukti Bayar BPHTB
 - PBB Lunas 5 (lima) tahun
 - Fotokopi KTP
- d. Apabila semua kelengkapan dan kesesuaian data telah terpenuhi dan diteliti, BPPD menerbitkan bukti SSPD BPHTB telah divalidasi.
 - e. Bukti SSPD BPHTB telah divalidasi juga digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sekaligus sebagai kelengkapan dokumen balik nama akta.
 - f. Kantor Notaris PPAT membuat salinan dan mengarsipkan dokumen pelaporan yang telah dilaporkan.

3.4.1.3 Prosedur Pelaporan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas

Tanah dan Bangunan

Prosedur PPh dari Pengalihan Hak yang pada uraian sebelumnya telah dilakukan prosedur digabung atau disamakan dengan Prosedur BPHTB, maka untuk selanjutnya Pelaksanaan prosedur PPh dari Pengalihan Hak dilakukan dengan prosedur secara mandiri yaitu prosedur yang memang hanya berlaku untuk PPh dari Pengalihan Hak, prosedur yang secara mandiri tersebut dilaksanakan sebagai berikut, yaitu:

1. Pemungutan Pajak Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan:
 - a. PPAT selaku kuasa untuk wajib pajak menghitung dan mengisi formulir pembuatan *e-billing* ke Kantor Pelayanan Pajak. Dalam hal ini *e-billing* merupakan sarana lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak. Format isian *e-billing* mencakup identitas wajib pajak dan juga jumlah nominal pajak yang telah dihitung.
 - b. Kantor Pelayanan Pajak menerbitkan cetakan kode *billing*.

- c. Kode *billing* dipergunakan untuk proses pembayaran pajak terutang pada bank yang di tunjuk.
2. Pembayaran Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan
 - a. Pembayaran Pajak Penghasilan dilakukan untuk setiap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan.
 - b. Pelunasan pajak terutang dilakukan melalui penyetoran ke kas negara oleh Notaris dan/atau PPAT yang merupakan kuasa dari pihak penjual melalui layanan bank/pos persepsi, paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.
 - c. Bank mengeluarkan Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak, Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak dipergunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
 - d. Apabila penjual telah melakukan pembayaran Pajak Penghasilan terutang dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, maka akan diperhitungkan sebagai pelunasan Pajak Penghasilan terutang sampai perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan diakhiri dengan pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
3. Pelaporan Pajak Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan:
 - a. Kantor Notaris dan/atau PPAT, melaporkan Pajak Penghasilan yang terutang atas penghasilan yang diterima atau diperoleh wajib pajak dan pajak Penghasilan yang telah dibayar dalam suatu masa pajak melalui *e-billing* yang disamakan dengan Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Final, paling lama 20 (dua puluh) hari setelah masa pajak berakhir ke KPP.
 - KPP yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan, bagi wajib pajak yang usahanya

pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

- KPP yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal orang pribadi atau tempat kedudukan badan dimana Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak diadministrasikan, bagi selain wajib pajak yang usahanya pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- b. Kantor Notaris dan/atau PPAT melaporkan atau menyampaikan pajak Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan yang telah dibayarkan dengan mengajukan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran PPh ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Dokumen yang di syaratkan meliputi:
- E-Billing dan
 - Fotokopi SSP Lembar ke 1
 - SPPT PBB Dan Bukti Bayar
 - Nota Verifikasi BPHTB
 - Surat Kuasa Validasi
 - Surat Pernyataan Pengalihan Hak
 - KTP Penerima Validasi
- c. Surat Pernyataan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan, ditanda tangani oleh penjual dan pembeli serta pihak Notaris.
- d. Apabila semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi dan kebenaran informasi divalidasi, KPP akan menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran Pajak Penghasilan.
- e. Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran Pajak Penghasilan dipergunakan untuk melaporkan perolehan

hak atas tanah dan atau bangunan sekaligus sebagai pelengkap dokumen balik nama akta tanah.

- f. Kantor Notaris dan/atau PPAT membuat dan menyampaikan laporan mengenai Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) hari setelah bulan dilakukannya pengalihan hak ke Kantor Pelayanan Pajak dimana Kantor Notaris dan/atau PPAT terdaftar.

3.4.2 Analisis dan Pembahasan

Berdasarkan Prosedur Pelaporan BPHTB dan PPh dari Pengalihan Hak yang saat ini terjadi di Kantor Notaris dan/atau PPAT, dilaksanakan prosedur pelaporan perpajakan yaitu untuk meminimalisir kecurangan, kesalahan yang mungkin dilakukan berbagai pihak yang tidak bertanggung jawab dan juga dapat dianalisis bagaimana keefektifan Pelaporan Perpajakan itu dilakukan, maka dari itu harus dilaksanakan prosedur pelaporan perpajakan yang baik dan benar. Penilaian terhadap prosedur pelaporan perpajakan yang baik dan benar dapat dilihat dari proses pelaporan, ketepatan waktu, ketepatan jumlah, kendala atau hambatan yang dihadapi, termasuk perlakuan terhadap dokumen atas perpajakan yang dilaporkan.

Berdasarkan uraian Prosedur Pelaporan BPHTB dan PPh dari Pengalihan Hak di atas, maka dapat dianalisis dan diteliti beberapa hal meliputi:

1. Prosedur gabungan Pelaporan BPHTB dengan PPh dari Pengalihan Hak secara umum dikatakan baik, adapun yang mendasarinya adalah
 - a. Pelaporan BPHTB berdasar pada harga transaksi, yang mana merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli, oleh karena kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli maka sistem perpajakan yang digunakan dalam pemungutan BPHTB dan PPh dari Pengalihan Hak adalah *Self Assessment System*.

- b. Berdasarkan pengamatan penulis dalam praktek pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila transaksi dilakukan tidak secara tunai atau sebagian saja, maka Notaris dan/atau PPAT berinisiasi untuk membuat suatu perjanjian pendahuluan yang memuat kesepakatan para pihak mengenai persil dan/atau beserta bangunan yang akan ditransaksikan. Perjanjian tersebut biasanya disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dan dalam suatu PPJB lazimnya diatur mengenai:
- Kesepakatan pihak penjual yang mengikatkan diri untuk menjual persil dan/atau beserta bangunan yang berada di atasnya kepada pihak pembeli yang mengikat diri pula untuk membeli dari pihak penjual.
 - Nilai harga Persil yang telah disepakati ditetapkan oleh para pihak serta keterangan bahwa pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual yang menerangkan telah menerima dengan betul jumlah uang tersebut dari pihak pembeli, yang mana PPJB tersebut juga berlaku sebagai kuitansi/bukti pembayarannya.
- c. PPAT tidak meligitimasi perbuatan hukum pemindahan hak tanpa diselesaikannya BPHTB dan PPh dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- d. Menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan tepat waktu sebelum tanggal 5 (lima) setelah bulan dilakukannya pengalihan ke Kantor Pelayanan Pajak dimana Kantor Notaris dan PPAT terdaftar.
- e. Penyimpanan kelengkapan dokumen, diurutkan sesuai dengan tanggal, bertanggung jawab atas kelengkapan dokumen pendukung pelaporan,
2. Prosedur Pelaporan BPHTB dalam pelaksanaannya dapat dinyatakan baik, dengan beberapa hal yang mendasarinya adalah sebagai berikut:
- a. Kantor Notaris dan/atau PPAT telah mengisi dengan betul Formulir SSPD

- BPHTB dengan perhitungan tarif pajak, kemudian mencantumkan objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, serta Kantor Notaris dan/atau PPAT bertanggungjawab untuk perhitungan jumlah pajak yang sebenarnya terutang.
- b. Kantor Notaris dan/atau PPAT telah melakukan penelitian atau pengecekan terhadap Formulir SSPD BPHTB untuk menghindari kesalahan perhitungan dan juga penulisan untuk kemudian Formulir SSPD BPHTB akan di legalisasi dengan dibubuhi tanda tangan dan stempel.
 - c. Notaris dan/atau PPAT melaksanakan kegiatan verifikasi ke Fungsi Pelayanan di BPPD, adalah untuk meneliti kebenaran data dan kelengkapan SSPD BPHTB (SSPD BPHTB) dan dokumen pendukungnya. Dari hasil verifikasi akan diperoleh beberapa kemungkinan diantaranya adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya menjadi lebih rendah dari Nilai Perolehan Objek Pajak hasil verifikasi atau Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya menjadi lebih tinggi dari Nilai Perolehan Objek Pajak hasil verifikasi.
 - d. Kantor Notaris dan/atau PPAT bertanggungjawab atas kelengkapan dokumen yang dilampirkan pada proses verifikasi secara tersusun dan juga lengkap.
 - e. Kantor Notaris dan/atau PPAT melakukan pembayaran melalui bank yang ditunjuk dengan menyertakan SSPD BPHTB dan nota verifikasi sebagai bentuk representasi dari Surat Setoran Pajak.
 - f. Kantor Notaris dan/atau PPAT melakukan setiap pembayaran dengan tepat waktu sebelum jatuh tempo pada 10 (sepuluh) hari setelah diterimanya nota verifikasi.
 - g. Kantor Notaris dan/atau PPAT melaporkan pemenuhan kewajiban BPHTB

- atas Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan kepada BPPD dengan menyertakan SSPD BPHTB, nota verifikasi dan kelengkapan dokumen lainnya yang harus dilampirkan.
- h. Kantor Notaris dan/atau PPAT bertanggung jawab atas semua kelengkapan dan kesesuaian data yang dilaporkan dalam menerbitkan bukti SSPD BPHTB telah divalidasi, sebagai bukti pelaporan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sekaligus sebagai kelengkapan dokumen balik nama akta.
 - i. Jika pada saat Notaris dan/atau PPAT tidak terdapat kegiatan pajak, Notaris dan/atau PPAT tetap melapor namun dengan memberikan keterangan nihil.
 - j. Bila dilihat berdasarkan waktu, Kantor Notaris dan/atau PPAT melaksanakan pelaporan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan dengan efektif. Hal ini terbukti dari ketepatan pelaporan tiap masa pajak selama tahun 2017.

Tabel 1.1 Waktu Penyetoran dan Penyampaian SSPD BPHTB
Masa Pajak Januari – Desember 2017

Masa pajak	Tanggal Bayar	Tanggal Penyampaian
Januari	18/01/2017	21/01/2017
Februari	26/02/2017	28/02/2017
Maret	28/03/2017	29/03/2017
April	31/03/2017	01/03/2017
Mei	Nihil	Nihil
Juni	17/05/2017	19/05/2017
Juli	18/07/2017	19/07/2017
Agustus	14/08/2017	16/08/2017
September	18/09/2017	20/09/2017
Oktober	19/09/2017	20/09/2017
Nopember	24/11/2017	25/11/2017
Desember	30/11/2017	02/12/2017

Sumber: Data pada Kantor Notaris/PPAT

3. Prosedur Pelaporan PPh dari Pengalihan Hak dalam pelaksanaannya juga dapat dinyatakan baik, adapun hal-hal yang mendasarinya adalah sebagai berikut:
 - a. Kantor Notaris dan/atau PPAT telah mengisi dengan betul formulir *e-billing* dengan perhitungan tarif pajak, kemudian mencantumkan objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, serta Kantor Notaris dan/atau PPAT bertanggungjawab untuk perhitungan jumlah pajak yang sebenarnya terutang.
 - b. Pajak Penghasilan terutang telah diperhitungkan pada saat diterima sebagian atau seluruh pembayaran dan dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan tersebut.
 - c. Pada saat turunnya tarif PPh terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan menjadi 2,5% persen, sehingga pengenaan tarif disesuaikan dengan tahun perolehan objek pajak, jika pembayaran atas pengalihan hak atas dan/atau bangunan diterima sebelum tanggal 7 september 2016 dikenai pajak penghasilan dengan tarif 5% (lima persen) (pasal 4 ayat (1) PP nomor 48 tahun 1994) tentang pembayaran PPh dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, sedangkan untuk pembayaran atas pengalihan hak atas dan/atau bangunan diterima pada tanggal 7 september 2016 dikenai pajak penghasilan dengan tarif 2,5% (dua koma lima persen) (pasal 2 ayat(1) PP No 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.
 - d. Kantor Notaris dan/atau PPAT melakukan pembayaran Pajak Penghasilan untuk setiap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan

- melalui bank yang ditunjuk dengan menyertakan e-billing sebagai bentuk yang disamakan dengan Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan final.
- e. Kantor Notaris dan/atau PPAT melakukan setiap pembayaran dengan tepat waktu sebelum jatuh tempo pada 15 (lima belas) hari bulan berikutnya.
 - f. Kantor Notaris dan/atau PPAT melaporkan pemenuhan kewajiban PPh dari Pengalihan Hak atas tanah dan/atau bangunan kepada KPP dengan menyertakan e-billing dan surat keterangan validasi, dan kelengkapan dokumen lainnya yang harus dilampirkan.
 - g. Kantor Notaris dan/atau PPAT bertanggung jawab atas semua kelengkapan dan kesesuaian data yang dilaporkan dalam rangka menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Fomal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan, sebagai data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sekaligus sebagai kelengkapan dokumen balik nama akta.
 - h. Apabila dilihat berdasarkan waktu pelaporan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Kantor Notaris dan/atau PPAT juga melakukan kewajiban perpajakannya dengan efektif. Hal ini juga sama dibuktikan dari ketepatan pelaporan tiap masa pajak selama tahun 2017 yang pada pelaksanaannya tanggal bayar dan tanggal penyampaian tidak jauh berbeda dengan pelaporan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan.

Tabel 1.2 Waktu Penyetoran dan Penyampaian

Masa Pajak Januari – Desember 2017

Masa pajak	Tanggal Bayar	Tanggal Penyampaian
Januari	18/01/2017	21/01/2017
Februari	26/02/2017	29/02/2017
Maret	27/03/2017	29/03/2017
April	31/03/2017	02/03/2017
Mei	Nihil	Nihil
Juni	17/05/2017	19/05/2017
Juli	18/07/2017	19/07/2017
Agustus	14/08/2017	16/08/2017
September	18/09/2017	21/09/2017
Oktober	19/09/2017	21/09/2017
Nopember	24/11/2017	25/11/2017
Desember	Nihil	Nihil

Sumber: Data Kantor Notaris/PPAT