

**LAPORAN KULIAH KERJA MAGANG (KKM)
PENGUNAAN E-BPHTB PAJAK
PERALIHAN PADA KANTOR
NOTARIS – PPAT ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn**



Oleh :

Novi Shobirotn Ni'mah (1762002)

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PGRI DEWANTARA JOMBANG
2021**

**LAPORAN KULIAH KERJA MAGANG (KKM)
PENGUNAAN E-BPHTB PAJAK
PERALIHAN PADA KANTOR
NOTARIS – PPAT ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn**



Oleh :

Novi Shobirotn Ni'mah (1762002)

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PGRI DEWANTARA JOMBANG
2021**

LAPORAN KULIAH KERJA MAGANG (KKM)
PENGUNAAN E-BPHTB PAJAK PERALIHAN
PADA KANTOR NOTARIS – PPAT ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn



Oleh :

Novi Shobirotn Ni'mah (1762002)

Jombang, 31 Maret 2021

Mengetahui
Pembimbing Lapangan



(Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn)

Menyetujui
Dosen Pembimbing Lapangan

(Dra. Rachyu Purbowati, MSA)

Mengesahkan
Ketua Program Studi



(Agus Fauzik Hidayat, S.E., MM)
NIDN. 0711077702

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr, wb.

Pertama-tama penulis mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT, atas izin-Nya, penulis dapat menyelesaikan laporan magang ini dapat diajukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Praktek Kerja Lapangan/Magang pada Fakultas Ekonomi STIE PGRI Dewantara Jombang. Pada kesempatan ini tak lupa Penulis juga sampaikan terima kasih yang teramat dalam kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam penulisan laporan magang ini, yaitu kepada yang terhormat:

1. Ibu Dra. Rachyu Purbowati, MSA selaku dosen pembimbing praktek kerja lapangan/magang yang telah memberikan waktunya dan dengan kesabaran memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang positif selama proses magang dan penulisan laporan magang ini.
2. Ibu Endah Sri Wahyuni S.H., M.Kn selaku Notaris-PPAT yang memberi kesempatan kepada penulis untuk magang dan kepada staf kantor Notaris-PPAT Endah Sri Wahyuni S.H., M.Kn, memberikan masukan dan kritik yang positif selama proses magang.

Dalam penyusunan laporan magang ini, penulis telah berusaha dengan segala daya upaya, namun demikian penulis menyadari bahwa penulisan laporan magang ini masih jauh dari sempurna. Hal ini disebabkan keterbatasan waktu dan literature yang penulis miliki maupun karena kemampuan penulis sendiri yang masih jauh dari memuaskan. Akhir kata, penulis mengharapkan kritik dan saran yang positif dan membangun. Semoga laporan magang ini dapat memberikan manfaat.

Jombang, 31 Maret 2021

Penulis,

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR LAMPIRAN	vi
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Kuliah Kerja Magang	1
1.2 Dasar Pelaksanaan Kuliah Kerja Magang	1
1.3 Tujuan Kuliah Kerja Magang	1
1.4 Manfaat Kuliah Kerja Magang	2
1.5 Tempat Dan Waktu Pelaksanaan Magang	2
BAB II. TINJAUAN UMUM TEMPAT KULIAH KERJA MAGANG	3
2.1 Sejarah Perusahaan	3
2.2 Struktur Organisasi	4
2.3 Kegiatan Umum Perusahaan	4
BAB III. PELAKSANAAN KULIAH KERJA MAGANG	6
3.1 Pelaksanaan Kerja	6
3.2 Kendala Yang Dihadapi	13
3.3 Cara Mengatasi Kendala	14
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	15
4.1 Kesimpulan	15
4.2 Saran	16
DAFTAR PUSTAKA	17
LAMPIRAN	18

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Struktur Organisasi	4

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Berita Acara Kuliah Kerja Magang	18
Lampiran 2 Formulir Kegiatan Harian Mahasiswa	20
Lampiran 3 Surat Keterangan Selesai Magang	24

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menjelang semester akhir, umumnya mahasiswa mulai disibukkan dengan tugas akhir. Kegiatan belajar di kelas mulai berkurang karena biasanya jumlah SKS yang perlu diambil semakin sedikit. Mahasiswa lebih difokuskan pada kegiatan menuju semester akhir. Selain skripsi, mahasiswa juga harus menghadapi kegiatan Kuliah Kerja Magang yang biasa disebut KKM.

Kegiatan Kuliah Kerja Magang (KKM) adalah kegiatan intrakulikuler (bagian yang tak terpisahkan dari proses pendidikan), yang berupa kegiatan belajar di lapangan yang dirancang untuk memberikan pengalaman praktis kepada para mahasiswa dalam menggunakan aplikasi teori ke dalam praktek lapangan. Selain itu kegiatan Kuliah Kerja Magang (KKM) ini merupakan media pembelajaran dalam pengembangan *softskills* mahasiswa dengan pengalaman praktis di lapangan. Dengan begitu, mahasiswa akan mendapatkan pengalaman yang kemudian jadi bekal untuk menjalani dunia kerja yang sebenarnya.

1.2 Dasar Pelaksanaan

- a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018, tentang Sistem Pendidikan Nasional
- b. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2005.
- c. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 60 tahun 1999, tentang Pendidikan Tinggi.
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005.
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2005.
- g. Kebijakan Akademik STIE PGRI Dewantara Jombang.

1.3 Tujuan Kuliah Kerja Magang (KKM)

Tujuan Umum

Tujuan magang secara garis besar adalah mengenalkan mahasiswa pada dunia kerja. Selain itu mempersiapkan mahasiswa agar lebih mengetahui tentang dunia kerja sebelum akhirnya terjun langsung nantinya setelah lulus. Sehingga mahasiswa menjadi lebih siap. Mereka tahu apa yang perlu dipersiapkan.

Tujuan Khusus

1. Memberikan kesempatan kepada mahasiswa untuk mengetahui kehidupan seorang pekerja; apa yang dilakukan di tempat kerja
2. Memberikan ruang kepada mahasiswa untuk menerapkan keilmuan dan pengetahuannya selama perkuliahan
3. Meningkatkan hubungan kerjasama antara kampus dan instansi yang menjadi tempat magang mahasiswa
4. Memberikan mahasiswa pemahaman tentang etos kerja, profesionalisme, disiplin kerja, cara berkomunikasi, dan lainnya
5. Terjadi kolaborasi antara mahasiswa, perguruan tinggi, dan perusahaan /lembaga. instansi yang menjadi tempat magang
6. Mengasah kemampuan mahasiswa dalam pemecahan masalah terutama di tempat kerja
7. Menambah keterampilan mahasiswa
8. Memaksimalkan potensi yang ada dalam diri mahasiswa

1.4 Manfaat Kuliah Kerja Magang (KKM)

Manfaat magang sendiri dapat dilihat dari berbagai sisi mulai dari sisi mahasiswa, perguruan tinggi, hingga instansi/lembaga/perusahaan yang menjadi tempat magang. Secara umum, manfaat magang untuk mahasiswa adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pengalaman kerja
2. Menambah wawasan
3. Memperluas jejaring social
4. Mahasiswa mendapatkan penghasilan bila magang di tempat yang memberikan kompensasi kepada mahasiswa magang
5. Mahasiswa memiliki gambaran mengenai dunia kerja
6. Mahasiswa dapat mengasah keterampilannya
7. Mahasiswa juga bisa menambah keterampilannya terutama dalam keterampilan di bidang non akademis

1.5 Tempat dan Waktu Pelaksanaan Magang

Kuliah Kerja Magang berlokasi di Jl. Kusuma Bangsa No. 60 Kec. Jombang Kab. Jombang yang bertempat pada kantor Notaris - PPAT Endah Sri Wahyuni S.H., M.Kn. Kuliah Kerja Magang ini dilaksanakan selama 1 bulan terhitung mulai tanggal 01 Maret sampai dengan 31 Maret 2021. Pelaksanaan kuliah kerja magang dilaksanakan setiap hari senin –jum'at pukul 08.00 WIB – 16.30 WIB dan hari sabtu pukul 08.00 WIB – 13.00 WIB. Sedangkan untuk jam istirahat tidak ditentukan namun dilakukan secara bergantian.

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KULIAH KERJA MAGANG

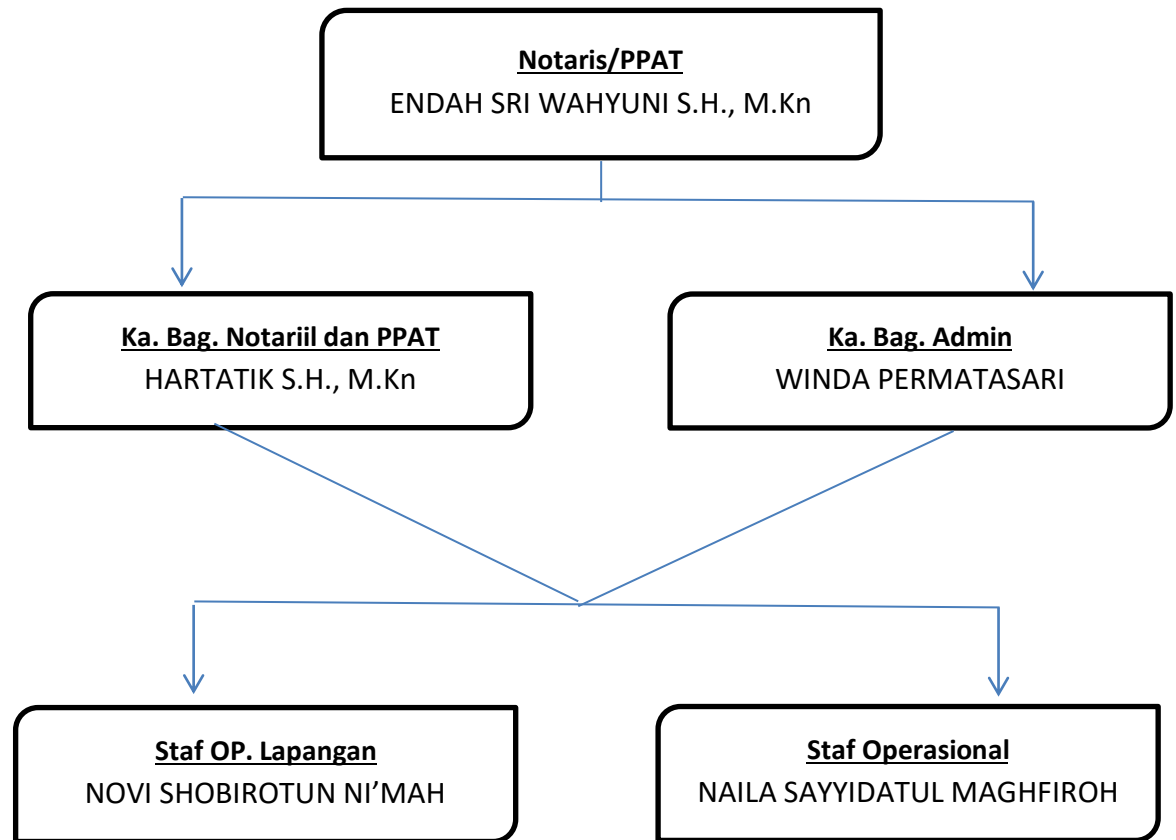
2.1 Sejarah Perusahaan

Kantor Notaris dan PPAT Endah Sri Wahyuni S.H., M.Kn berdiri pada bulan Juli 2014. Sebagaimana Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 08 Juli 2014 Nomor 156/KEP-17-3/VII/2014 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Wilayah Kabupaten Jombang. Serta berdasarkan pada Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor W15.AH.02.01-0120 TH.2015 Tanggal 01 Desember 2015 diangkat sebagai Notaris di Kabupaten Jombang dengan wilayah jabatan Provinsi Jawa Timur. Untuk saat ini Kantor Notaris dan PPAT Endah Sri Wahyuni S.H., M.Kn beralamatkan di Jalan Kusuma Bangsa No.60 Jombang. Inventaris kantor yang dimiliki saat ini meliputi:

1. 4 (empat) orang pegawai/karyawan
2. 3 (tiga) set Almari penyimpanan Dokumen/Berkas Minuta Akta
3. 3 (tiga) set Almari Kabinet
4. 2 (dua) Alamat email yaitu endahsrinotaris@gmail.com dan endahsri_notaris@yahoo.com
5. 2 (dua) mesin ketik
6. 3 (tiga) unit Komputer
7. 7 (tujuh) buah meja tulis
8. 1 (satu) buah Mesin Foto Copy
9. 5 (lima) buah Mesin Print
10. 1 (satu) set kursi ruang tunggu

Lokasi Kantor yang berada di tengah kota sehingga memiliki letak yang strategis untuk menjangkau beberapa dinas terkait khususnya demi kelancaran dalam mengemban profesi. Misalnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang dan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Jombang.

2.2 Struktur Organisasi



Gambar 1.1

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua pembuatan perjanjian dan penetapan 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 grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang. Adapun Akta yang dibuat oleh Kantor Notaris – PPAT Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn adalah sebagai berikut :

1. Pembuatan Akta Jual Beli, Pengikatan Jual Beli, Perubahan akta jual beli, pembatalan pengikatan jual beli dan jual beli bangunan serta pengoperan hak sewa atas tanah, yang dilakukan secara tunai, cicilan dan over kredit.
2. Pembuatan Akta Hibah dan akta Pengikatan Hibah atas tanah/bangunan, dari orang tua ke anak atau sebaliknya dan hibah kepada orang lain.
3. Pembuatan Akta Tukar menukar, perubahan dan pembatalan akta tukar menukar tanah/bangunan.
4. Pembuatan Akta Sewa menyewa tanah/rumah, ruko, kios, perpanjangan sewa, perubahan sewa, pengosongan bangunan objek/tempat sewa, pembuatan akta sewa bangun, pinjam pakai dan pembatalan sewa menyewa.
5. Pembuatan Akta Wakaf kepada Lembaga keagamaan/sosial kemasyarakatan dan pensertifikatan tanah wakaf.
6. Pembuatan Akta Pemisahan dan Pembagian (harta berupa Tanah/bangunan) karena warisan, perceraian atau kehendak para pemilik.
7. Pembuatan Akta Pendirian PT, Koperasi, CV, Yayasan, Perusahaan Dagang, Perkumpulan, LSM, Partai Politik, baik pusat maupun cabang dan pembubaran badan usaha dan badan hukum tersebut.
8. Pembuatan Akta Pemberian kuasa, perubahan, pemindahan, pencabutan kuasa-kuasa, antara lain kuasa membeli, menjual, menjaminkan, menyewakan, menghibahkan, mewakafkan tanah bangunan, kuasa mendirikan badan, maupun instansi.
9. Jual beli secara tunai, cicilan, dan over kredit benda selain tanah/ bangunan, antara lain kendaraan bermotor, mesinmesin, badan usaha dan badan hukum, saham PT dan lainlain.
10. Pembuatan akta perjanjian-perjanjian, pernyataan danlainlain.
11. Layanan jasa lain, antara lain pensertifikatan tanah, split/pemecahan sertipikat, pembuatan surat keterangan ahli waris, IMB (Izin Mendirikan Bangunan), Legalisasi dan waarmedking surat/perjanjian.

BAB III

PELAKSANAAN KULIAH KERJA MAGANG

3.1 Pelaksanaan Kerja

3.1.1 Sistem kerja perusahaan

Notaris adalah pejabat umum yang secara profesi diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham) dan mendapat kewenang-an secara atributif berdasarkan undang-undang dan bekerja untuk kepentingan masyarakat, bangsa dan negara. Pengertian notaris sebagai profesi dan sebagai jabatan Berdasarkan Pasal 1 Ayat(1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana telah diubah denganUndang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN-P), dimana Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris memiliki tugas untuk melayani masyarakat dalam hal pelayanan terkait hubungan hukum yang terjadi di masyrakat. Ruang lingkup pekerjaan Notaris terikat pada peraturan jabatan dan kode etik profesi. Hal ini membuat Notaris terikat dalam satu peraturan yang berisi kaidah moral dan sanksi-sanksi terkait yang dapat dijatuhkan ketika terjadi pelanggaran.

Kantor notaris buka setiap hari kecuali hari minggu dan hari libur. Dimana jam kerja dilakukan pada hari senin sampai jum'at pukul 08.00 – 16.00 WIB. Sedangkan untuk hari sabtu ada beberapa kantor notaris yang tutup dan ada juga yang buka mulai pukul 08.00 – 12.00 WIB. Hal tersebut dilakukan sesuai intruksi dari atasan yang mana dimaksud adalah pejabat notaris.

Di dalam kantor NOTARIS - PPAT Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn terdapat struktur organisasi yang terdiri dari Pimpinan Notaris - PPAT serta admin dan staff karyawan. Adapun uraian tugas sekaligus sistem kerja pada kantor Notari tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Pimpinan Notaris - PPAT bertugas mengesahkan tanda tangan dan memastikan kepastian tanggal di surat, melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya, dan memberikan penyuluhan sehubungan dengan pembuatan akta.
- b. Admin bertugas mengkontrol kas kecil (pembayaran keperluan kantor, serta membayar listrik, PBB, dan lain-lain), mengurus pembayaran, pembuatan jasa, di notaris, dan PPAT, seperti pembuatan PT, CV, akta

- c. perjanjian, pembuatan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), membayar pajak penjual pembeli, setor dan ambil uang Bank.
- d. Staff dan karyawan bertugas mengurus pembuatan akta di kantor sebagian juga ada yang bertugas di lapangan mengurus di Dispenda, dan BPN (Badan Pertanahan Nasional) atau di instansi terkait.

3.1.2 Aspek Kajian

Filosofi yang melandasi pajak ialah peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan negara dengan cara pengenaan pajak. Pajak atau kontribusi wajib yang diberikan oleh penduduk suatu daerah kepada pemerintah daerah akan digunakan untuk kepentingan pemerintahan dan kepentingan umum suatu daerah. Dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu sumber pajak yang digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian dan pembangunan bangsa ini adalah jenis Pajak Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB. Peralihan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan atau bangunan oleh perseorangan pribadi atau badan. Dasar hukum yang mengatur BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan perubahannya dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Disamping bagi yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan maka wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak.

Tujuan dari adanya perubahan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB antara lain:

1. Meningkatkan penerimaan negara sebagai akibat dari peningkatan kepatuhan dan meningkatnya jumlah perumahan dan jumlah tanah yang dijual, serta adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan.
2. Meningkatkan kepastian hukum dan keadilan.
3. Memberikan sanksi bagi pelaksana BPHTB jika tidak melaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Perolehan hak terhadap yang didasarkan atas perbuatan hukum jual beli adalah harga transaksi, apabila transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka yang digunakan dalam pengenaan BPHTB adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sistem pemungutan BPHTB pada prinsipnya menganut sistem "self assessment" yang artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Pajak yang terutang dibayarkan ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Bank Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan menggunakan Surat Setoran Bea (SSB). Salah satu pihak yang terlibat dalam menjalankan BPHTB ialah Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, yang berwenang untuk membuat akta jual beli dan mengurus akta-akta mengenai peralihan hak. Dalam membuat akta jual beli Notaris-PPAT tidak terlepas dari masalah tanah dan perpajakan, oleh karena itu Notaris-PPAT perlu memberitahukan dan memberi penjelasan kepada wajib pajak untuk membayar pajak, terutama pajak BPHTB. Dengan adanya pihak yang terlibat dalam menjalankan pelaksanaan BPHTB juga adanya keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaga antara satu dengan yang lain yang tidak sesuai. Akibat dari ketidaksesuaian itu, tidak jarang dalam prakteknya timbul suatu permasalahan.

Dalam memperoleh harga transaksi atas tanah tersebut, pihak Notaris harus mengajukan permohonan Pajak Peralihan kepada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Jombang. Adapun syarat-syarat dalam melakukan pengajuan (untuk pajak peralihan atas dasar Jual Beli) tersebut antara lain:

1. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB.
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB untuk tahun yang bersangkutan.
3. Fotokopi KTP dan KK wajib pajak.
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/struk ATM bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)
5. Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah seperti sertifikat, akta jual beli, *letter C* atau girik.

Syarat tersebut berbeda saat pengajuan pajak atas dasar Hibah, Waris, atau Hak Bersama. Dimana persyaratannya sebagai berikut:

1. SSPD BPHTB.
2. Fotokopi SPPT PBB untuk tahun yang bersangkutan.
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) wajib pajak.
4. Fotokopi STTS/struk ATM (Anjungan Tunai Mandiri) bukti pembayaran PBB untuk 5 tahun terakhir.
5. Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah, seperti sertifikat, akta jual beli, *letter C*, atau girik.
6. Fotokopi Surat Keterangan Waris atau Akta Hibah.

Selain itu, untuk memperoleh besarnya pajak yang harus dibayar ada cara perhitungannya. Dibawah ini merupakan rumus yang digunakan dalam menentukan besarnya pembayaran pajak peralihan.

$$\text{Rumus BPHTB} = 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

$$\text{NPOP} = \text{NJOP} - \text{NPOTKP}$$

Keterangan Rumus:

- BPHTB : Bea Perolehan atas hak tanah dan bangunan
- 5% : presentasi BPHTB atas peraturan kebijakan pemerintah sebagai penarik pajak
- NJOP : Nilai jual objek pajak
- NPOTKP : Nilai yang diperoleh dari objek tidak kena pajak, nilai tersebut berdasarkan peraturan pemerintah dimana tanah dan bangun ini terletak.

Sebagai contoh :

Bu Lina menjual tanah berikut bangunan kepada Bu Wardah di Bandung. Tanah tersebut berbentuk persegi panjang dengan ukuran 10 m x 20 m. Di atas tanah tersebut terdapat bangunan rumah berukuran 10 m x 10 m.

Harga tanah pada wilayah tersebut mencapai Rp 1.000.000,00/m². Sedangkan harga bangunan adalah Rp 3.000.000,00/m². Berapa jumlah pajak BPHTB yang harus dibayar Bu Wardah sebagai pembeli, lalu bagaimana jika dilakukan renovasi setelah pembelian sehingga ukuran bangunan berubah menjadi 10 m x 15 m. Apakah mempengaruhi jumlah pajak yang harus dibayar?

Jawab:

- Luas tanah = 10 m x 20 m = 200 m², total harga tanah Rp 1.000.000,00 x 200 m² = Rp 200.000.000,00.
- Luas rumah = 10 m x 10 m = 100 m², total harga bangunan Rp 3.000.000,00 x 100 m² = Rp 300.000.000,00.
- Jadi jumlah harga jual tanah berikut rumah NJOP adalah Rp 500.000.000,00
- NPOTKP menurut pemerintah kota Bandung misalnya Rp 60.000.000,00
- NPOP = Rp 440.000.000,00.
- Jadi total BPHTB yang terutang yaitu 5% x Rp 440.000.000,00 = Rp 22.000.000,00.

Jadi total jumlah pajak BPHTB yang wajib dibayar Bu Wardah sebagai pembeli yaitu Rp 22.000.000,00, sesudah membayar biaya tersebut maka sudah dapat mengurus sertifikat balik nama ke notaris. Berikutnya telah dijalankan pekerjaan renovasi bangunan menjadi 10m x 15m = 300 m². Maka Bu Wardah memiliki kewajiban untuk melaporkan perubahan data dari luas rumah tersebut sebab dapat mempengaruhi perhitungan pajak PBB yang contoh untuk perhitungannya sudah dibuat.

Dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang termuat di dalam Pasal 85 ayat (1) menyebut bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan. Perolehan tersebut diantaranya dapat berasal dari pemindahan hak karena terjadi jual-beli, penunjukan pembeli dalam lelang, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. Yang dikenakan tarif BPHTB sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Pertukaran
3. Hibah
4. Waris
5. Hibah wasiat
6. Pemasukan dalam perseroan maupun badan hukum lain
7. Penunjukan pembeli saat lelang
8. Pemisahan hak yang menyebabkan peralihan
9. Terkait pelaksanaan putusan hakim dengan kekuatan hukum tetap
10. Peleburan usaha atau *merger*
11. Penggabungan usaha
12. Pemekaran usaha
13. Hasil lelang dengan non-eksekusi
14. Hadiah

Adapun jenis hak dasar yang menjadi objek BPHTB meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Meski memiliki cakupan objek pajak luas, tidak semua perolehan hak atas tanah dan/atas bangunan dikenai BPHTB. Selain itu, ada 6 pihak yang atas perolehan hak tanah atau bangunannya tidak dikenakan BPHTB. Keenam pihak yang tidak dikenakan BPHTP tersebut adalah:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasar perlakuan timbal balik.
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.

3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan Menteri Keuangan.
4. Seorang individu atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
5. Wakaf atau warisan.
6. Digunakan kepentingan ibadah

3.2 Kendala Yang Dihadapi

Notaris selaku PPAT dalam penerapan BPHTB membantu para pihak agar dapat dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB (SSB). Setelah terjadinya kesepakatan dan dilakukan transaksi pembayarannya, pajak sesegera mungkin dibayar, kemudian diteliti kebenarannya agar akta yang dibuatnya dapat segera ditandatangani dan PPAT berkewajiban membantu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB ketika seorang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan kemudian mendaftarkan untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan melimpahkan kewenangannya melalui kuasa jual terhadap Notaris atau PPAT yang dimana dalam praktiknya penarikan pajak BPHTB yang dilakukan oleh pejabat yang menerima kuasa terkadang tidak sesuai dengan Nilai pasar yang seharusnya di bebaskan terhadap penjual maupun pembeli tanah atau bangunan. Dimana dalam proses bea balik nama maupun permohonan sertifikat Jual-Beli akibat adanya pemindahan hak atas tanah dan bangunan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pihak pemohonan sertifikat adalah melakukan penyelesaian dalam pembayaran Pajak, yang dibebani pajak dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan yaitu Penjual dan Pembeli. Pembeli dikenai beban pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan penjual dikenai beban Pajak Penghasilan (PPh). Dalam prakteknya seringkali makelar mengambil keuntungan dengan melebihkan beban pajak bea

tersebut, yang menyebabkan kerugian materiil bagi pihak yang memberikan kuasa, maupun bisa jadi si pembeli menuliskan nominal harga jual dibawah harga yang seharusnya dibayar guna untuk meminimalkan pembebanan bea pajak.

3.3 Cara Mengatasi Kendala

Peran Pejabat Notaris sangat dibutuhkan untuk meminimalisir adanya kecurangan yang bisa mengakibatkan kerugian untuk Notaris itu sendiri. Karena yang memperhitungkan beban pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Notaris sehingga Notaris harus berbuat tegas dan teliti siapa Para Pihak yang terkait dan jangan pernah mau bekerja sama dengan makelar walaupun itu makelar resmi karena merugikan Notaris dengan tindak pidana penggelapan karena keikut sertaannya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua pembuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu perusahaan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Adapun sistem kerja pada Kantor Notaris – PPAT Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn sudah baik. Dimana terdapat struktur organisasi yang terdiri dari Pimpinan Notaris - PPAT serta admin dan staff karyawan.

Dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan, baik penjual ataupun pembeli akan dikenakan pajak. Penjual akan dikenai PPH (Pajak penghasilan) dari uang pembayaran harga tanah yang telah diterima. Sedangkan pembeli akan dikenai pajak BPHTB (Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) dari perolehan hak atas tanahnya. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah ataupun bangunan adalah peristiwa hukum yang menyebabkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Namun hal tersebut sering disalah gunakan oleh beberapa pihak. Misalnya para makelar, dimana makelar melakukan manipulasi mengenai harga transaksi yang sesungguhnya guna bisa mengurangi besarnya pajak peralihan yang di bayar. Untuk itu Notaris berperan penting dalam meminimalisir tindakan atas kasus tersebut. Dengan cara memperhitungkan beban pajak Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Notaris harus berbuat tegas dan teliti terhadap siapa saja para pihak yang terkait.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil pengamatan penulis selama melaksanakan Kuliah Kerja Magang (KKM) pada Kantor Notaris - PPAT Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn, penulis ingin memberikan saran mengenai beberapa upaya pembenahan dalam penerapan administrasi kantor yang baik, antara lain adalah :

- 1) Penataan kembali tata ruang sehingga situasi kantor lebih mendorong gairah kerja para pegawai, serta memberikan kenyamanan bagi para tamu yang datang.
- 2) Perumusan tugas, hak, wewenang, dan tanggungjawab yang jelas bagi setiap pegawai.
- 3) Penataan arsip dengan memilih metoda penyimpanan yang dirasakan paling sesuai dengan kantor Notaris – PPAT Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Saputro, Anke Dwi, ed. 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2008.
- Partuti, Ien Zaenab Heru, 2010, Peran Notaris Selaku Ppat Dalam Penerapan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Bphtb) Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya Di Wilayah Jakarta Barat. Tesis. Program S2 Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.
- Widjaja, Winarti Lukman. Tata Kelola Kantor Notaris. Notaris Kota Jakarta Pusat.

NOTARIS

18

ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn.

Jalan Kusuma Bangsa Nomor 60 Jombang
Telp : (0321) 871535, 081217485545, 085648153287

SURAT KETERANGAN MAGANG**PADA KANTOR NOTARIS/PPAT**

Nomor : 30/Not/III/2021

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn
Alamat : Jalan Kusuma Bangsa No.60 Jombang
Agama : Islam
Pekerjaan : Notaris dan PPAT
NIK : 3517015904720001

Menerangkan bahwa :

Nama : NOVI SHOBIROTUN NI'MAH
NIM : 1762002
Universitas : STIE PGRI Dewantara Jombang
Alamat : Dsn.Sumberwinong, Ds.Banjardowo, Kec.Jombang, Kab.Jombang,
Jawa Timur
Jurusan/Prodi : Ekonomi/Akuntansi

Telah melaksanakan kegiatan Magang dikantor Notaris dan PPAT saya, yang beralamat di Jalan Kusuma Bangsa No.60 Jombang, selama 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal 01 Maret 2021 – 31 Maret 2021. Kepada peserta Magang tersebut diharapkan dapat menerapkan dan memanfaatkan ilmu dan pengetahuan yang telah diperoleh untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya yang berkaitan dengan NOTARIS dan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selanjutnya Surat Keterangan Magang ini saya, Notaris dan PPAT berikan kepada Peserta Magang untuk dipergunakan sebagai salah satu syarat dalam penyusunan laporan Kuliah Kerja Magang (KKM) 2021.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jombang, 31 Maret 2021




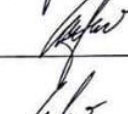
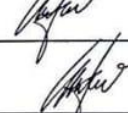
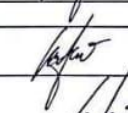
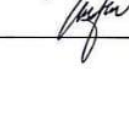


ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn






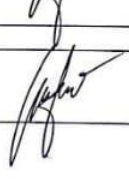


**PENGUNAAN E-BPHTB PAJAK PERALIHAN PADA KANTOR NOTARIS – PPAT
ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn**

FORMULIR KEGIATAN HARIAN MAHASISWA


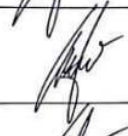
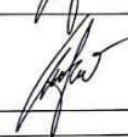




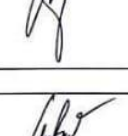
Nama : Novi Shobirotn Ni'mah
 NIM : 1762002
 Program Studi : Akuntansi B'17
 Tempat Magang : Kantor Notaris-PPAT Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn
 Bagian/Bidang : Operasional Lapangan dan Pemberkasan

Minggu Ke	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	01-03-2021	Scan persyaratan pengajuan E-BPHTB atas dasar Jual Beli	
		Pengajuan E-BPHTB atas dasar Jual Beli	
	02-03-2021	Pengisian kelengkapan persyaratan pengajuan pengecekan di BPN	
		Pendaftaran penghapusan Hak Tanggungan (ROYA) di BPN	
	03-03-2021	Mempersiapkan pendaftaran Hak Tanggungan di BPN secara online	
		Pengajuan keberatan E-BPHTB	
	04-03-2021	Scan persyaratan pengajuan E-BPHTB atas dasar Hak Bersama	
Pengajuan E-BPHTB			
05-03-2021	Mengisi form E-Billing untuk pajak penjual		
	Membayar E-BPHTB ke Bank Jatim		
06-03-2021	Pengecekan kelengkapan berkas untuk pendaftaran Jual Beli ke BPN		
II	08-03-2021	Pendaftaran penghapusan Hak Tanggungan ke BPN	
		Pendaftaran Balik Nama Sertipikat atas dasar Jual Beli ke BPN	


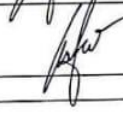


**PENGGUNAAN E-BPHTB PAJAK PERALIHAN PADA KANTOR NOTARIS – PPAT
ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn**

	09-03-2021	Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di BPN pada proses Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)		
		Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di BPN pada proses Hak Tanggungan (HT-el)		
	10-03-2021	Menyiapkan pengecekan sertipikat		
		Scan persyaratan pengajuan pajak atas dasar Hibah Pengajuan pajak atas dasar Hibah		
	11-03-2021	Libur Isra' Mi'raj Nabi Muhammad SAW		
	12-03-2021	Scan persyaratan pengajuan pajak atas dasar Jual Beli		
		Pengajuan pajak atas dasar Jual Beli		
	13-03-2021	Pengecekan kelengkapan berkas untuk pendaftaran Hak Tanggungan (HT)		
	III	15-03-2021	Mengisi pembayaran pajak E-Billing secara online	
			Membayar E-BPHTB ke Bank Jatim	
Membayar E-Billing ke Bank Jatim				
16-03-2021		Scan persyaratan pengajuan pajak atas dasar Jual Beli		
		Pengajuan pajak atas dasar Jual Beli		
17-03-2021		Mempersiapkan pendaftaran Hak Tanggungan ke BPN secara online		
	Menyiapkan pengecekan sertipikat			
18-03-2021	Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di BPN pada proses Pengecekan			

PENGGUNAAN E-BPHTB PAJAK PERALIHAN PADA KANTOR NOTARIS – PPAT
ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn

		Sertipikat Mengisi Form keberatan E-BPHTB	
	19-03-2021	Scan persyaratan pengajuan pajak atas dasar Waris Pengajuan pajak atas dasar Jual Waris	
	20-03-2021	Scan persyaratan pengajuan pajak atas dasar Jual Beli Pengajuan pajak atas dasar Jual Beli	
IV	22-03-2021	Mengisi pembayaran pajak E-Billing secara online	
		Membayar E-BPHTB ke Bank Jatim	
		Membayar E-Billing ke Bank Jatim	
	23-03-2021	Pengisian kelengkapan persyaratan pengajuan pengecekan di BPN	
		Pengecekan kelengkapan berkas untuk pendaftaran Jual Beli ke BPN	
	24-03-2021	Pendaftaran Balik Nama Sertipikat atas dasar Jual Beli ke BPN	
		Mempersiapkan pendaftaran Hak Tanggungan ke BPN secara online	
25-03-2021	Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di BPN pada proses Pengecekan Sertipikat		
	Scan persyaratan pengajuan pajak atas dasar Jual Beli		
	Pengajuan pajak atas dasar Jual Beli		
26-03-2021	Pengajuan keberatan E-BPHTB Pengecekan kelengkapan berkas untuk pendaftaran Hak		

PENGUNAAN E-BPHTB PAJAK PERALIHAN PADA KANTOR NOTARIS – PPAT
ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn

		Tanggungan (HT)	
		Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di BPN pada proses Peralihan Hak	
	27-03-2021	Pengisian Laporan Bulanan Daftar Akta Notaris Periode Nopember-Desember 2020	
V	29-03-2021	Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di BPN pada proses Peralihan Hak	
		Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di BPN pada proses pemasangan Hak Tanggungan	
	30-03-2021	Mengisi pembayaran pajak E-Billing secara online	
		Membayar E-BPHTB ke Bank Jatim	
		Membayar E-Billing ke Bank Jatim	
31-03-2021	Sakit		

Jombang, 31 Maret 2021

Jombang Lapangan



(Endah Sri Wahyuni, S.H., M.Kn)

NOTARIS

24

ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn.

Jalan Kusuma Bangsa Nomor 60 Jombang
Telp : (0321) 871535, 081217485545, 085648153287

SURAT KETERANGAN MAGANG**PADA KANTOR NOTARIS/PPAT**

Nomor : 30/Not/III/2021

Bersama surat ini saya selaku Kepala Kantor NOTARIS/PPAT di Jombang menyatakan bahwa mahasiswa dengan identitas dibawah ini :

Nama : NOVI SHOBIROTUN NI'MAH
NIM : 1762002
Universitas : STIE PGRI Dewantara Jombang
Alamat : Dsn.Sumberwinong, Ds.Banjardowo, Kec.Jombang, Kab.Jombang,
Jawa Timur
Jurusan/Prodi : Ekonomi/Akuntansi

Telah melaksanakan kegiatan Magang dikantor Notaris dan PPAT saya, yang beralamat di Jalan Kusuma Bangsa No.60 Jombang, selama 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal 01 Maret 2021 – 31 Maret 2021. Kepada peserta Magang tersebut diharapkan dapat menerapkan dan memanfaatkan ilmu dan pengetahuan yang telah diperoleh untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya yang berkaitan dengan NOTARIS dan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya Surat Keterangan Magang ini saya, Notaris dan PPAT berikan kepada Peserta Magang untuk dipergunakan sebagai salah satu syarat dalam penyusunan laporan Kuliah Kerja Magang (KKM) 2021.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jombang, 31 Maret 2021

Jombang, 31 Maret 2021
Yang menyatakan

ENDAH SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn