

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis tentang besaran Pajak Penghasilan (PPh) terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat oleh PPAT di Kabupaten Sleman.

Jenis penelitian hukum ini adalah jenis penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi undang-undang atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹ Penelitian ini menitik beratkan pada penelitian lapangan (*field research*) atau dengan kata lain mencari data primer, sedangkan penelitian kepustakaan (*library research*) diperlukan sebagai data sekunder.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Dasar hukum/aturan terkait mengenai penentuan harga jual yang akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dalam menetapkan harga jual beli objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penentuan Nilai Pokok Objek Pajak berbeda-beda tergantung transaksi yang terjadi dan untuk transaksi jual beli diatur bahwa NPOP adalah harga transaksi (harga yang tertulis dalam akte jual beli). Sedangkan Implementasi dasar besaran Pajak Penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman adalah perhitungan besaran PPh dihitung dari nilai tertinggi antara harga transaksi dengan harga NJOP. Praktinya wajib pajak tidak menyampaikan harga yang sebenarnya kepada PPAT dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan, untuk mengecilkan besaraan PPh mereka sengaja menyampaikan harga yang tidak sebenarnya dengan patokan harga NJOP sehingga besarnya PPh yang dibayarkan menjadi lebih rendah dari yang seharusnya, dan dalam mengimplementasikan dasar besaran pajak penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman, masih dijumpai beberapa kendala-kendala.

Kata kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pajak Penghasilan Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (PPh).

¹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Adiyta Bakti, hlm. 134.

ABSTRACT

The research is aimed to determine, acknowledge, and analyze about the rate of income tax (VAT) to the transfer of land rights and/or building made in front of Conveyancer in Sleman.

The research is applying juridic as normative approach which supports juridic empiric approach whereas implement every action in every legal occurrence in society.

The research is underlined based on field search or acknowledge the primary data, meanwhile the library research is required as the secondary data.

The result of the research indicates that primary laws related to the determination of selling price will be included income tax (VAT) in a way to regulate the selling price of the property taxes based on Law of Republic Indonesia number 28/2009 article 87 sentence 1 concerning on Regional Taxes and Regional Levies. The determination of the taxes primary values is different towards one to another depending on the transaction which is written on the deed. Meanwhile the implementation of the income taxes which is related to the deed of assignment (personal property)/ conveyance (real property by Conveyancer in Sleman is the calculation of income taxes where it is counted by the highest price of the transaction NJOP.

The tax will not convey the actual price to the conveyancer in legalizing the deed of personal property/ real property, to minimize the value of income taxes. They convey the mark-up-price based on NJOP therefore the value of income taxes will be paid lower than the real price, and in terms the implementation of income taxes which is related to the deed of personal property/ real property by the conveyancer in Sleman are still encountered some obstacles.

Keywords : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pajak Penghasilan Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (PPh).