

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara berkembang, yang sedang giat menyelenggarakan pembangunan tentunya membutuhkan banyak dana untuk membiayai pengeluaran pemerintah, baik untuk menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan. Banyak cara yang dapat dilakukan pemerintah untuk menggali sumber penerimaan, salah satunya melalui pajak. Sejarah Indonesia telah membuktikan bahwa pajak telah menjadi andalan pemerintah untuk membiayai pembangunan. Pajak sendiri telah menyumbang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (selanjutnya disebut APBN) pada tahun 2010 sebesar 64%.¹ Pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah yang tidak ada imbalannya yang secara langsung dapat ditunjuk.² Pajak sebagai salah satu sumber pemasukan keuangan negara merupakan wujud kontribusi langsung dari masyarakat bagi tujuan pembangunan yang merupakan bagian terpenting dalam menambah devisa keuangan negara Indonesia.

Berdasarkan Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang,³ dengan asas ini berarti pemerintah telah memberikan jaminan kepastian hukum akan hak negara dalam

¹ Dudi Wahyudi, "Pajak: Pengertian Dan Fungsinya", (<http://dudiwahyudi.com/pajak/pajakpenghasilan/pajak-pengertian-danfungsinya.html>) diakses tanggal 27 Februari 2016.

² Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan I*, (Bandung: Refika Aditama, 1998), hlm. 8.

³ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-3.

memungut pajak, yang kesemuanya dilaksanakan untuk kepentingan warga negaranya, hal ini diselaraskan agar pemanfaatan pajak sebesar-besarnya adalah untuk kemakmuran masyarakat. Selain itu di dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴

Peranan pajak dalam APBN setiap tahunnya semakin meningkat, hal tersebut dapat dilihat pada APBN tahun 2014 pendapatan negara sebesar Rp 1.550,6 triliun rupiah, dan kontribusi dari pajak sebesar 985,1 triliun rupiah.⁵ Pada tahun 2015 dan 2016 untuk mempercepat pembangunan infrastruktur dan untuk memperkuat pondasi pembangunan yang berkualitas, APBN mengalami perubahan (APBN-P). Total APBN-P pada tahun 2015 sebesar Rp 1.761,6 triliun rupiah, dari pajak menyumbang Rp. 1.294,3 triliun rupiah dan pada APBN-P tahun 2016 sebesar Rp 1.822,5 triliun rupiah, dari pajak menyumbang Rp 1.360,2 triliun rupiah.⁶

Berdasarkan data di atas dapat kita lihat bahwa peran pajak sangat besar dalam APBN/APBN-P dan terus meningkat. Hal ini tidak dapat terlepas dari ciri, sifat dan keberadaan pajak sebagai salah satu penerimaan negara yang tergolong stabil, tidak mudah goyah, tidak *fluktuatif* walaupun dalam kondisi perekonomian yang labil.

⁴ *Ibid*, Pasal 33 Ayat 3.

⁵ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2016 Informasi APBN Disusun Oleh Direktorat Penyusunan APBN, Direktorat Jenderal Anggaran, (www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/bibfinal.pdf), diakses pada 2 Desember 2016.

⁶ *Ibid*.

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan, bangunan yang ada di atas tanah juga memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Menurut Mardiasmo, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.⁷

Setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenal adanya 2 (dua) macam pajak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang harus dibayar atas nama pajak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar atas nama penerima atau yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Atas dasar penyederhanaan, keadilan dan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, maka PPh dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final. PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan bersifat final dimaksudkan agar:⁸

1. Proses administrasi menjadi lebih sederhana, artinya bagi Wajib Pajak mudah untuk menghitung, bagi administrasi pajak mudah menguji penghitungan pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak; juga bagi Wajib Pajak badan tidak ada lagi tarif yang berbeda-beda, sehingga lebih mendukung lagi kesederhanaan dan kemudahan seperti disebutkan di atas,

⁷ Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta: Andi, 2006), hlm. 323.

⁸ Eddhi Wahyudi H, Pajak Penghasilan (PPh), (<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>), diakses pada 2 Desember 2016.

2. Untuk keadilan dan pemerataan beban, berlakunya tarif yang sama saja bagi tingkat penghasilan yang sama dari manapun diterima atau diperoleh,
3. Meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, oleh karena PPh ini memiliki tarif tunggal yaitu sebesar 2,5% (dua setengah persen) dari sebelumnya 5% (lima persen)⁹, maka kerelaan Wajib Pajak untuk membayar akan meningkat.

Dasar hukum pemberlakuan PPh final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan ialah pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang perubahan keempat atas UU Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, Peraturan terkait lainnya antara lain:¹⁰

1. Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya;
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah

⁹ PPh Pengalihan Tanah/Bangunan Turun Menjadi 2,5% – PP 34/2016, (<http://www.infopajak.id/pph-pengalihan-tanah-bangunan-turun-menjadi-25-pp-342016/>), diakses pada 2 Desember 2016.

¹⁰ Eddhi Wahyudi H, Pajak Penghasilan (PPh), (<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>), diakses pada 2 Desember 2016.

beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008;

3. Peraturan Dirjen Pajak Nomor: PER – 28/PJ/2009, 20 April 2009 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 tentang Perubahan ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.

Terdapat 3 (tiga) jenis tarif PPh Final yang diatur dalam PP Nomor 34 Tahun 2016, antara lain:¹¹

1. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
2. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
3. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah

¹¹ PPh Pengalihan Tanah/ Bangunan Turun Menjadi 2,5% – PP 34/2016, (<http://www.infopajak.id/pph-pengalihan-tanah-bangunan-turun-menjadi-25-pp-342016/>), diakses pada 2 Desember 2016.

yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bag, pembangunan untuk kepentingan umum.

PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan bersifat final dengan dasar pengenaan pajak adalah jumlah bruto nilai pengalihan. Adapun batas pengalihan yang dikenakan PPh adalah sebesar Rp. 60.000.000,-.¹²

Nilai pengalihan adalah nilai tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan NJOP, kecuali.¹³

1. Pengalihan hak kepada pemerintah, maka nilai yang digunakan adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan,
2. Pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang, maka nilai yang digunakan adalah nilai menurut risalah lelang.

Praktiknya dasar pengenaan pajak tidak sesuai dengan peraturan yang ada, karena harga transaksi yang tercantum dalam akta pengalihan peraturan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya.

Setiap orang, baik orang pribadi maupun badan hukum wajib membayar sendiri PPh yang tertuang, sebelum akta dibuat oleh PPAT, kecuali terhadap pengalihan hak kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum maka PPh akan dipungut dan

¹² Eddhi Wahyudi H, Pajak Penghasilan (PPh), (<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>), diakses pada 2 Desember 2016.

¹³ *Ibid.*

dibayarkan oleh bendaharawan negara atau pejabat pemerintah yang berwenang.¹⁴

Menurut ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun”.¹⁵

Hal tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”¹⁶

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

¹⁴ Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), hlm. 20.

¹⁵ Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998, LN. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Pasal 1 Ayat (1).

¹⁶ Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 37 Ayat (1).

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukkan dalam perusahaan;
5. Pembagian hak bersama;
6. Pembagian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.¹⁷

Berdasarkan 8 (delapan) akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuatnya, ada 5 (lima) macam akta yang termasuk dalam kategori akta yang menyebabkan timbulnya penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang merupakan objek PPh berdasarkan PP Nomor 48 Tahun 1994, sehingga menimbulkan kewajiban untuk membayar PPh yaitu:¹⁸

1. Akta jual beli;
2. Akta tukar menukar;
3. Akta hibah;
4. Akta pemasukan kedalam perusahaan;
5. Akta pembagian hak bersama;

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.¹⁹

Kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya erat kaitannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena seorang PPAT, apabila telah menandatangani akta peralihan hak atas tanah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak

¹⁷ *Ibid*, Pasal 27 Ayat (1) dan (2).

¹⁸ *Ibid*, Pasal 2 Ayat (1) dan (2).

¹⁹ Mustofa, *Op.Cit.*, hlm. 21.

ditandatanganinya akta yang bersangkutan harus menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya; ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk di daftar.”²⁰

PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam memberikan masukan bagi wajib pajak yang datang menghadapnya membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut. Seorang pejabat umum dalam hal ini PPAT, dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari lembaga perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan wajib pajak. Dalam hal ini, PPAT menjadi mitra penting pemerintah pusat memberdayakan sumber pendapatan dari PPh. Pejabat tersebut sepantasnya berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak. Dalam prakteknya, PPh dapat dikatakan sebagai pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan PPAT. Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi antara jual beli, hibah, dan tukar menukar.

Peranan PPAT tersebut terkait dengan upaya menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak sebagai sebuah kewajiban untuk membantu pemerintah dalam melakukan pembiayaan pembangunan.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Cet. 12*, (Jakarta: Djambatan, 2008), , hlm. 507.

Pemberlakuan PPh kepada masyarakat sebagai wajib pajak khususnya dalam perpindahan hak atas tanah dianggap sebagai beban sehingga cenderung menghindari pembayaran pajak. Selain itu, sistem perhitungan PPh yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk melakukan sendiri penghirungan dan pembayaran PPh yang disebut *self assesment* rawan terjadi penyimpangan. Dalam hal ini, peranan PPAT menjadi sangat penting yakni untuk memberitahukan wajib pajak agar membayar PPh, dan jumlah PPh yang harus dibayarkan oleh wajib pajak disesuaikan dengan transaksi atau harga pasar yang berlaku.

Salah satu peran PPAT dalam pelaksanaan PPh final dan BPHTB adalah untuk memeriksa telah dibayarnya PPh final dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan BPHTB sebelum membuat akta.²¹ Pembayaran PPh final dan BPHTB atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan adalah kewajiban para wajib pajak bukan bagian dari tugas PPAT, tetapi pada praktiknya pembayaran PPh final dan BPHTB atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan diwakilkan oleh PPAT dengan alasan pemberian layanan maksimal sebagai salah satu nilai jual dari PPAT tersebut.

Akta pengalihan hak atas tanah adalah akta yang dibuat dihadapan PPAT. Secara formal akta pengalihan hak adalah sah atau dengan kata lain secara formal akta pengalihan hak menunjukkan nilai transaksi. Praktiknya dicermati yaitu unsur materialitas transaksi, apakah harga yang dibayar telah sesuai seperti yang tercantum dalam akta pengalihan hak atas tanah dan/atau

²¹ Gunardi dan Markus, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan, Himpunan Peraturan Tentang Kenotariatan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 123.

bangunan karena banyak di dalam praktek nilai transaksi telah diturunkan mendekati NJOP sehingga PPh yang seharusnya dibayarkan lebih kecil dari seharusnya. Ini disebabkan karena kurangnya kesadaran wajib pajak dalam pelaksanaan membayar pajak.

Hal ini dilatar belakangi oleh pandangan masyarakat yang mengenal pajak hanya sebagai beban yang tidak mendapat kontribusi langsung terhadap apa yang telah dibayarnya. Selain itu masyarakat masih memandang bahwa sistem pembayaran pajak tersebut sangat berbelit-belit, maka peranan PPAT merupakan faktor yang sangat membantu terlaksananya kesesuaian besarnya pembayaran PPh dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Penetapan dasar pengenaan pajak sangat berpengaruh terhadap besarnya pajak yang harus dibayar atau disetor wajib pajak yang bersangkutan. Implementasi dari Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini melibatkan peranan pejabat umum, antara lain adalah PPAT/Notaris. Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah PPh dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan BPHTB sebelum membuat akta.

Masalah-masalah inilah yang kemudian menarik bagi penulis untuk selanjutnya diteliti guna memperoleh kejelasan yang mampu dijadikan solusi bagi kinerja PPAT agar mampu memberikan pelayanan yang lebih baik lagi bagi masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Dasar hukum apa yang dipergunakan sebagai pedoman penentuan harga jual yang akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dalam menetapkan harga jual beli objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)?
2. Bagaimanakah implementasi dasar besaran Pajak Penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman?
3. Apakah yang menjadi kendala 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?

C. Tujuan Penelitian

Dengan mengacu pada rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dasar hukum yang dipergunakan untuk menetapkan harga jual beli objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
2. Untuk mengetahui implementasi dasar besaran pajak penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman.
3. Untuk mengetahui kendala dalam implementasi dasar besaran pajak penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Bagi perkembangan ilmu hukum, hasil penelitian ini bermanfaat dalam memberikan bahan masukan dan sumbangan pemikiran di bidang hukum perpajakan.
- b. Bagi wajib pajak, diharapkan dapat memberikan masukan untuk pelaksanaan pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki.
- c. Bagi pihak PPAT, diharapkan dapat memberi masukan untuk meningkatkan perannya dalam memberikan masukan kepada wajib pajak yang datang kepadanya agar membayar PPh sesuai dengan peraturan.

2. Kegunaan Praktis

Pembahasan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi PPAT/Notaris dalam melaksanakan tanggung jawabnya sehingga mampu meminimalisir kesalahan dalam proses penghitungan besaran PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada negara.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pengetahuan penulis, penelitian tentang Implementasi Besaran Pajak Penghasilan (PPh) terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Yang Dibuat oleh PPAT di Kabupaten Sleman belum pernah dilakukan sebelumnya. Namun demikian penulis menemukan beberapa hasil penelitian yang telah dipublikasikan, meskipun demikian didalamnya tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini, penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam

melaksanakan penelitian hukum yang paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, adapun hasil penelitian tersebut:

1. Yumardi dengan judul “Penghindaran Terhadap Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) dan bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan di Kota Padang”. Yang merupakan penelitian tesis S-2, Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada. Adapun masalah yang diteliti adalah bagaimana bentuk penghindaran terhadap pengenaan PPh dan BPHTB dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kota Padang, bagaimana upaya yang dilakukan PPAT untuk mengatasi penghindaran terhadap pengenaan PPh dan BPHTB, bagaimana upaya yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Pratama Padang terhadap Upaya penghindaran pengenaan PPH dan BPHTB Boleh wajib pajak yang mengakibatkan hilangnya potensi pajak dalam hal pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.²²
2. Muhammad Nasir dengan Judul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Penyeteran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Negara”. Yang merupakan penelitian tesis S-2, Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada. Masalah yang diteliti bagaimanakah tugas dan tanggung jawab PPAT dalam kaitannya

²² Yumardi, 2010, *Penghindaran terhadap Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau Bangunan di Kota Padang*, Thesis, Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

dengan pajak BPHTB dan apa akibat hukum jika PPAT tidak menyetorkan pajak BPHTB pada negara yang bertindak atas nama wajib pajak.²³

Penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian ini. Perbedaan penelitian yang dilakukan adalah lokasi penelitian yang dilakukan. Penelitian tersebut dilakukan terhadap 2 pajak yaitu PPh dan BPHTB sedangkan penelitian ini membahas mengenai dasar pelaksanaan penentuan besaran PPh berdasarkan harga NJOP atau harga riil. Sehingga dengan demikian, penelitian ini bersifat memperbaharui penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.

F. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teori

Teori berasal dari kata “*theoria*” dalam bahasa latin berarti perenungan, yang pada gilirannya berasal dari kata “*thea*” dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut dengan realitas.²⁴

Teori adalah seperangkat gagasan yang berkembang disamping mencoba secara maksimal untuk memenuhi kriteria tertentu, meski mungkin saja hanya memberikan kontribusi parsial bagi keseluruhan teori yang lebih umum²⁵ atau menjelaskan gejala spesifik atau proses sesuatu

²³ Muh. Nasir, 2009, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Penyetoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Negara*, Thesis, Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

²⁴ Otje Salman dan Anthon F, Susanto, *Teori Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2007) hlm. 21.

²⁵ *Ibid.*

terjadi dan teori harus diuji dengan menghadapkannya pada faktafakta yang dapat menunjukkan ketidak benarannya.²⁶

Bagi suatu penelitian, teori dan kerangka teori mempunyai kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:²⁷

- a. Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam fakta;
- b. Teori sangat berguna di dalam klasifikasi fakta;
- c. Teori merupakan ikhtiar dari hal-hal yang diuji kebenarannya.

Fungsi teori dalam penelitian tesis ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati.²⁸ Karena penelitian ini merupakan penelitian hukum maka kerangka teori diarahkan secara ilmu hukum dan mengarahkan diri kepada unsur hukum.

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis. Kerangka teori merupakan susunan dari beberapa anggapan, pendapat, cara, aturan, asas, keterangan sebagai satu kesatuan yang logis menjadi landasan, acuan dan pedoman untuk mencapai tujuan,²⁹ sedangkan teori adalah penjelasan mengenai gejala yang terdapat dalam dunia fisik tersebut tetapi merupakan

²⁶ J.J.J. M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*, (Jakarta: FE UI, 1996), hlm. 203.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Pres, 1981), hlm. 121m

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 72-73

suatu abstraksi intelektual dimana pendekatan secara rasional digabungkan dengan pengalaman empiris.³⁰

Teori yang digunakan dalam Hukum pajak untuk memungut pajak adalah:

a. Teori Asuransi

Teori asuransi menjelaskan bahwa Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya, oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.³¹

b. Teori Kepentingan

Teori kepentingan mengukur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan wajib pajak yang dilindungi. Semakin besar kepentingan yang harus dilindungi, maka pajak yang dibayarnya pun lebih besar. Teori asuransi dan Teori Kepentingan banyak ditinggalkan karena dianggap tidak sesuai dengan sifat hukum pajak itu sendiri, yaitu tidak ada imbalan yang langsung dapat ditunjuk.

c. Teori Daya Pikul

Menurut Rimsky K. Judisseno, teori daya pikul merupakan pembebanan pajak itu harus sama beratnya untuk setiap orang sesuai dengan daya pikulnya masing-masing.³²

³⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: CV. Bandar Maju, 1994), hlm. 27

³¹ *Ibid*, hlm. 3.

³² Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia)*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002), hlm. 9.

d. Teori Asas Daya Beli

Teori asas daya beli menjelaskan bahwa pajak yang dipungut merupakan usaha untuk menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara, yang kemudian sebagai balasannya negara akan menyalurkannya kembali dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan, teori ini mengajarkan, bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bukan kepentingan individu demikian pula bukan kepentingan negara, melainkan kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya itu.³³

e. Teori Bakti

Penekanan teori ini terletak pada negara yang mempunyai hak untuk memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh Negara, maka dengan pajak inilah masyarakat dapat menunjukkan salah satu baktinya kepada Negara.³⁴

Teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum oleh Roscoe Pound, yang mengatakan bahwa dengan adanya kepastian hukum memungkinkan adanya

³³ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: PT. Eresco Bandung, 1995), hlm. 35-36.

³⁴ *Op.Cit*, hlm. 10.

“*Predictability*”.³⁵ Sedangkan Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia agar kepentingan-kepentingan itu tidak diganggu. Bahwa hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum,³⁶ dengan demikian kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yang pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum hak atas tanah pada dasarnya dipengaruhi oleh berbagai faktor yang tercakup dalam pengenaan pajak atas adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan, meliputi:³⁷

- a. Substansi hukum, yang terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran tanah;
- b. Struktur hukum, yang terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga penguji kepastian hukum, juga lembaga pemerintahan terkait;
- c. Kultur hukum, yang terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial.

Pemungutan pajak harus diatur dalam Undang-Undang, tujuannya agar ada jaminan hukum untuk Negara dan wajib pajak dalam menyelenggarakan pemungutan pajak. Negara memiliki hak untuk

³⁵ Pieter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 158.

³⁶ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 44.

³⁷ Muchtar Wahid, *Memakai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu secara normative dan Sosiologis*, Cet I, (Jakarta: Republika, 2008), hlm. 115.

memungut pajak, namun pelaksanaan hak tersebut tidak boleh mengabaikan teori-teori perpajakan yang ada.

Teori daya pikul menjelaskan bahwa setiap orang wajib membayar pajak sesuai dengan daya pikul masing-masing, daya pikul adalah kekuatan seseorang untuk memikul beban dari apa yang tersisa setelah dikurangi dengan pengurangan-pengeluaran untuk kehidupan sendiri dan keluarga. Teori ini bukan teori pembenaran pemungutan pajak melainkan alasan untuk memungut pajak yang adil, Menurut Rimsky K. Judisseno, teori daya pikul merupakan pembebanan pajak itu harus sama beratnya untuk setiap orang sesuai dengan daya pikulnya masing-masing.³⁸

Dalam pemungutan pajak ada dikenal beberapa sistem pemungutan pajak yaitu:³⁹

- a. *Official Assessment System*
Official Assessment System adalah di mana wewenang pemungutan pajak ada pada fiskus. Fiskus berhak menentukan besarnya utang pajak orang pribadi maupun badan dengan mengeluarkan ketetapan pajak, yang merupakan bukti timbulnya suatu utang pajak. Jadi, dalam sistem ini para wajib pajak bersifat Pasif dan menunggu ketetapan fiskus mengenai utang pajaknya.
- b. *Withholding System*
Withholding System adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana pihak ketiga memungut dan menyetorkan pajak ke kas negara atas nama wajib pajak, kewenangan tersebut diatur dalam peraturan pajak. Sehingga pada prinsipnya *Withholding System* telah diatur dalam Undang-Undang Perpajakan dengan tarif yang pasti besarnya dan pembayarannya dapat sebagai angsuran pajak atau bersifat final.
- c. *Self Assessment System*
Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana wajib pajak menghitung dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus disetorkan. Penekanannya adalah wajib pajak harus aktif menghitung dan melaporkan jumlah pajak terutanganya tanpa campur tangan fiskus.

³⁸ *Ibid*, hlm. 121.

³⁹ Mardiasmo, *Op.Cit*, hlm. 8.

Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan tanah dan bangunan merupakan pajak yang timbul dari pengalihan tanah dan bangunan, besarnya pajak sudah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Sistem yang digunakan dalam PPh atas pengalihan tanah dan bangunan adalah *Self Assessment System*. Sistem ini diberlakukan untuk memberikan kepercayaan yang sebesar- besarnya bagi masyarakat guna meningkatkan kesadaran dan peran serta masyarakat dalam menyetorkan pajaknya.

G. Metode Penelitian

Suatu Metode merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dalam ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode adalah pedoman cara seorang ilmuan mempelajari dan memahami langkah-langkah yang dihadapi.⁴⁰

Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.⁴¹ Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui, proses

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Ed.1, Cet. 10, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 6.

⁴¹ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002, hlm. 1.

penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

1. Jenis Penelitian

Penelitian mengenai Implementasi Dasar Besaran Pajak Penghasilan (PPh) Yang Berkaitan Dengan Akta Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman merupakan penelitian yang bersifat 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.⁴² 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.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang diperlukan dalam penelitian ini adalah *deskriptif*. *Deskriptif* dalam arti bahwa penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis fakta-fakta tentang implementasi besaran pajak penghasilan (PPh).

⁴² Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Adiyta Bakti, hlm. 134.

3. Sumber dan Jenis Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian.⁴³ Data primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.

b. Data Sekunder

Data sekunder ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku, makalah, majalah di bidang hukum, artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian, kamus, ensiklopedia serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian.

4. Subyek Penelitian

Yang dimaksud subyek penelitian, adalah orang, tempat, atau benda yang diamati dalam rangka pembumbutan sebagai sasaran.⁴⁴ Subyek dalam penelitian ini terdiri dari responden dan narasumber.

⁴³ Maria SW. Sumardjono, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2014), hlm.22.

⁴⁴ Depdikbud, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 862.

a. Responden

Untuk memperoleh data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka dipilih responden, yaitu orang yang diminta untuk memberikan keterangan tentang suatu fakta/pendapat yang dapat disampaikan dalam bentuk lisan ketika menjawab wawancara. Responden ini mengalami sendiri fenomena yang diteliti. Responden dalam penelitian ini adalah Notaris/PPAT Kabupaten Sleman, yaitu:

- 1) Moh. Djaelani As'ad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Sleman
- 2) Daru Purwaningsih, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Sleman
- 3) Essy Wulan Agustin, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Sleman
- 4) Murlina, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Sleman

b. Narasumber

Narasumber adalah orang yang tidak berkaitan secara langsung dengan objek yang diteliti, namun merupakan orang yang memahami tentang masalah penelitian karena kompetensi keilmuan yang dimilikinya. Narasumber dapat memberikan informasi berkaitan dengan permasalahan tersebut. Narasumber dalam penelitian ini adalah Riyadi, S.E., M.M. Kasi Pelayanan Bidang Humas, Kantor Pajak Pratama Kabupaten Sleman.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan suatu tempat atau wilayah dimana penelitian dilakukan, lokasi penelitian ini adalah Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Sleman dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Sleman.

6. Teknik Pengumpulan Data

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.⁴⁵

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini, terdiri dari:

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian.
- b. Data sekunder yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi dan mendukung data primer. Data sekunder dapat diperoleh dari:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

⁴⁵ Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1983), hlm. 56.

- d) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat yang terakhir atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.
- e) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 Tentang Perubahan Pertama Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- i) Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994.
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994.
- k) Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas

Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pelaksanaan Jabatan PPAT.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti:

a) Buku yang membahas tentang pajak dan khususnya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/bangunan.

b) Berbagai literatur tentang peralihan hak atas tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c) Literatur lain yang diambil dari buku, makalah dan sumber lain dari internet yang berkaitan dengan obyek penelitian.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.⁴⁶

⁴⁶ Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. Ketiga, (Malang: Banyumedia Publishing, 2007), hlm. 392.

7. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan dalam pengolahan data maupun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kualitatif yaitu suatu metode analisis data *deskriptif kualitatif*. Data yang dikumpulkan baik dengan cara penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, dianalisis secara *kualitatif* dengan metode *deskriptif*. Analisis *kualitatif* karena data yang diperoleh bersifat *kualitatif* berupa hasil wawancara dengan subyek penelitian. Sementara *deskriptif* karena uraian yang dilakukan dengan cara menggambarkan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Dalam analisis ini menggunakan cara berfikir induktif yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang sifatnya khusus ke hal yang sifatnya umum, yang kemudian ditarik suatu kesimpulan.

8. Sistem Penulisan Data

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

Bab I Pendahuluan, yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Landasan teori tentang Undang-Undang Jabatan Notaris, yang terdiri dari pengertian aturan aturan yang boleh atau tidaknya seorang Notaris.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan, yaitu:

- a. Mengetahui Dasar hukum apa yang dipergunakan sebagai pedoman penentuan harga jual yang akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dalam menetapkan harga jual beli objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Sleman.
- b. Mengetahui implementasi dasar besaran pajak penghasilan (PPh) terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat oleh PPAT di Kabupaten Sleman.
- c. Mengetahui kendala dalam implementasi dasar besaran pajak penghasilan (PPh) terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat oleh PPAT di Kabupaten Sleman.

BAB IV Penutup, yang didalamnya berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait.