

### **BAB III**

#### **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**

##### **A. Dasar hukum yang dipergunakan sebagai pedoman penentuan harga jual yang akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dalam menetapkan harga jual beli objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan hukum yang berakibat beralihnya hak atas tanah dan/atau bangunan, dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terdapat dua pajak yang timbul. Pihak pembeli dikenakan Bea Perolehan Atas Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan pihak penjual yang memperoleh penghasilan dari transaksi tersebut dikenakan pajak penghasilan (selanjutnya disebut PPh).

Menurut Murlina,<sup>69</sup> penentuan besarnya pajak transaksi tanah, dalam hal transaksi jual beli, sangat mudah karena jelas diketahui harga transaksinya. Harga transaksi biasanya tertulis dengan jelas di dalam akta yang diterbitkan oleh PPAT/ Notaris. Apabila harga transaksi yang tertulis dalam akta jula beli lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP) tahun pajak berjalan, maka besarnya pajak transaksi tanah dihitung berdasarkan

---

<sup>69</sup> Hasil Wawancara dengan Murlina, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 19 Desember 2016.

NJOP yang berlaku. Hal inilah yang menyebabkan diwajibkannya untuk diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (Selanjutnya disebut SPPT PBB) tahun berjalan terlebih dahulu, apabila akan dilakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.

Permasalahan yang sering terjadi adalah adanya pencantuman harga transaksi yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya. Hal ini terjadi justru karena masih rendahnya penetapan NJOP jika dibandingkan dengan harga pasar tanah dilokasi tersebut, dan dalam pelaksanaan pemungutan PPh pada umumnya dihadapkan pada kenyataan bahwa sebagian masyarakat enggan membayar PPh dengan semestinya. Berbagai cara dilakukan masyarakat untuk mengurangi beban pembayaran pajak.

PPh dan BPHTB saling berkaitan satu sama lain, tetapi perhitungan pengenaan tarifnya berbeda. Permasalahan tentang harga transaksi yang tidak sesuai, saat ini telah disadari oleh Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut Pemda), sehingga sebelum BPHTB dibayar oleh wajib pajak, Pemda melalui Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) akan melakukan validasi atas Surat Setoran BPHTB (SSB). Hal tersebut dilakukan karena mereka kurang yakin dengan harga transaksi yang tertera dalam akta jual beli.

Saat ini di beberapa daerah telah ditetapkan nilai pasar tersendiri (diluar NJOP). Nilai pasar sangat berbeda dengan harga transaksi. Nilai pasar merupakan estimasi seandainya properti tersebut dijual atau terjadi transaksi pada saat ini. Penentuan nilai pasar tersebut dipakai sebagai pedoman penentuan harga transaksi apabila terjadi kasus seperti tersebut di atas.

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 yang mengatur bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Selanjutnya diatur bahwa penentuan NPOP berbeda-beda tergantung transaksi yang terjadi. Untuk transaksi jual beli diatur bahwa NPOP adalah harga transaksi (harga yang tertulis dalam akte jual beli).

**B. Implementasi dasar besaran Pajak Penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman**

Sebagian masyarakat melakukan kecurangan saat membayar PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, hal tersebut dilakukan dengan cara mencantumkan jumlah nilai transaksi pada akta jual beli yang berbeda dengan harga transaksi yang sebenarnya atau bahkan menghindari pembayaran PPh tersebut.

Tarif PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan saat ini diatur melalui 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 (selanjutnya disebut PP 34/2016). Tarif PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan saat ini adalah 2,5% dari nilai transaksi yang tercantum dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, penerapan tarif tersebut mulai berlaku per tanggal 9 September 2016.

Tarif 2,5% merupakan penurunan tarif yang dilakukan pemerintah dari 5% yang sebelumnya diatur melalui PP nomor 48 tahun 1994 yang telah diubah terakhir dengan PP nomor 71 tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Peraturan tersebut membuat penjual tanah dan/atau bangunan bisa berhemat 50% dari biaya yang seharusnya dikeluarkan. PP 34/2016 pada dasarnya bertujuan mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>70</sup>

Moh. Djaelani As'ad mengatakan bahwa,<sup>71</sup> mengenai pengenaan tarif baru PPh 2,5% atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak ada dampak yang signifikan terhadap penjual, namun pada umumnya klien, terutama penjual, menanggapi baik akan hal ini.

Berdasarkan Pasal 6 PP 34/2016, pada dasarnya semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan PPh, namun ada pengecualian dari pembayaran atau pemungutan PPh, adalah:

1. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
2. Orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang

---

<sup>70</sup> Nasikhudin, Tax Learning, (<http://ortax.org/ortax/?mod=studi&page=show&id=152>), diakses pada tanggal 28 Desember 2016

<sup>71</sup> Hasil Wawancara dengan Moh. Djaelani As'ad, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 29 Desember 2016.

- hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
3. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
  4. Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris;
  5. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;
  6. Orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/ atau bangunan; atau
  7. Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan.

Berdasarkan data tersebut maka dapat diketahui bahwa harga transaksi antara orang pribadi pada pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan nilai dibawah Rp. 60.0000.000,- tidak dikenakan pajak, sehingga dalam hal ini dapat diketahui bahwa Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) adalah Rp. 60.0000.000,-.

Pertumbuhan properti yang meningkat di Kabupaten Sleman saat ini membuat harga tanah di daerah tersebut terus meningkat. Seperti pernyataan General Manager CitraSun Garden JogjaVica Yustisiana Wirastuti yang dikutip dari harian jogja, bahwa tumbuh pesatnya properti membuat harga tanah setiap bulanya selalu mengalami kenaikan.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Holy Kartika NS, Harga Tanah Jogja Makin Mahal, (<http://www.harianjogja.com/baca/2013/04/26/harga-tanah-jogja-makin-mahal-400452>), diakses pada tanggal 3 Januari 2017.

Praktiknya dengan mahalnya harga tanah di Kabupaten Sleman saat ini, tidak membuat tindakan pengurangan harga transaksi pada akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT menghilang. Berdasarkan hasil penelitian di beberapa kantor PPAT Kabupaten Sleman, ditemukan beberapa contoh perbedaan harga tanah dalam akta jual beli dengan harga pasar atau harga riil di Kabupaten Sleman, antara lain:

Tuan A dan Tuan B melakukan transaksi jual beli tanah yang terletak di daerah Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, harga pasaran tanah per meter di daerah tersebut Rp. 4.500.000,- (empat juta limaratus rupiah) namun harga transaksi yang ditulis di akta jual beli hanya sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah). Perbedaan harga yang tercantum dalam akta dan harga pasar atau harga riil dilakukan oleh para pihak agar kewajiban dalam membayar pajak menjadi lebih rendah dari yang seharusnya dibayarkan.

Perhitungan PPh yang harus dibayarkan dalam kasus diatas apabila luas tanah 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan harga permeter Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) maka total transaksinya adalah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

$$\begin{aligned} \text{PPh} &= \text{Tarif PPh} \times \text{Harga Transaksi} \\ &= 2,5\% \times \text{Rp. } 200.000.000,- \\ &= \text{Rp. } 5.000.000,- \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan di atas maka total PPh yang harus dibayarkan hanya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) berbeda hasil apabila yang dipakai harga pasar atau harga riil yaitu Rp. 4.500.000,- (empat juta limaratus rupiah), maka perhitungan PPhnya:

$$\begin{aligned}
\text{PPh} &= \text{Tarif PPh} \times \text{Harga Transaksi} \\
&= 2,5\% \times \text{Rp. } 450.000.000,- \text{ (Rp. } 4.500.000 \times 100) \\
&= \text{Rp. } 11.250.000,-
\end{aligned}$$

Contoh lainnya adalah tuan A dan Tuan B melakukan transaksi jual beli tanah yang terletak di daerah Bantulan, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, harga pasaran tanah per meter di daerah tersebut Rp. 2.500.000,- (dua juta limaratus rupiah) namun harga transaksi yang ditulis di akta jual beli hanya sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta limaratus ribu rupiah).

Perhitungan PPh yang harus dibayarkan dalam kasus diatas apabila luas tanah 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dengan harga permeter Rp. 1.500.000,- (satu juta limaratus ribu rupiah) maka total transaksinya adalah Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah)

$$\begin{aligned}
\text{PPh} &= \text{Tarif PPh} \times \text{Harga Transaksi} \\
&= 2,5\% \times \text{Rp. } 150.000.000,- \\
&= \text{Rp. } 3.750.000,-
\end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan di atas maka total PPh yang harus dibayarkan hanya Rp. 3.750.000,- (tiga juta tujuh ratus limapuluh ribu rupiah) berbeda hasil apabila yang dipakai harga pasar atau harga rill yaitu Rp. 2.500.000,- (dua juta limaratus rupiah), maka perhitungan PPhnya:

$$\begin{aligned}
\text{PPh} &= \text{Tarif PPh} \times \text{Harga Transaksi} \\
&= 2,5\% \times \text{Rp. } 250.000.000,- \\
&= \text{Rp. } 6.250.000,-
\end{aligned}$$

Perbedaan jumlah nilai PPh berdasarkan harga transaksi yang tidak sebenarnya dengan harga pasar atau harga rill sangat mempengaruhi jumlah PPh yang harus dibayarkan. Pada contoh pertama perbedaan PPhnya Rp.

5.000.000,- (lima juta rupiah) dan Rp. 11.250.000,- (sebelas juta duaratus limapuluh ribu rupiah, sedangkan contoh kedua perbedaan PPhnya Rp. 3.750.000,- (tiga juta tujuh ratus limapuluh ribu rupiah) dan Rp. 6.250.000,- (enam juta duaratus limapuluh ribu rupiah). Berdasarkan hasil dari data di atas dapat diketahui bahwa nilai PPh dapat ditekan selisihnya sekitar 50% (lima puluh persen).

Menurut Daru Purwaningsih,<sup>73</sup> walaupun ada ketidak benaran antara harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli dan harga transaksi rill, nilai transaksi tidak boleh lebih kecil dari NJOP. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) PP 34/2016, nilai pengalihan hak adalah nilai tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Praktiknya nilai pengalihan memang diambil nilai tertinggi antara NJOP dengan nilai transaksi, namun dalam hal ini nilai transaksi yang tercantum dalam akta pengalihan telah dikecilkan agar dapat menekan jumlah pembayaran PPh pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Berdasarkan hasil penelitian perbandingan antara yang sesuai dan tidak sesuai, lebih banyak yang tidak sesuai.

Essy Wulan Agustin mengatakan bahwa,<sup>74</sup> rata-rata harga transaksi yang dicantumkan tidak akan jauh berbeda dengan harga NJOP. Hal tersebut merupakan bentuk ketidakjujuran antara klien dengan PPAT, walaupun PPAT mengetahui harga rill atau harga pasar di daerah tersebut, akan tetapi PPAT

---

<sup>73</sup> Hasil Wawancara dengan Daru Purwaningsih, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 28 Desember 2016.

<sup>74</sup> Hasil Wawancara dengan Essy Wulan Agustin, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 20 Desember 2016.



tidak berwenang untuk menyelidiki dan membuktikan kebenaran harga transaksi yang diberikan oleh klien dalam pembuatan Akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Daru Purwaningsih mengatakan bahwa,<sup>75</sup> sebelum datang ke kantor PPT dan saat terjadinya kesepakatan jual beli, biasanya para pihak sudah mengkira-kira dan membagi kewajibannya masing masing dalam membayar pajak yang timbul. Para pihak sebenarnya sudah mengetahui tentang kewajiban untuk membayar PPh, BPHTB, dan biaya PPATnya.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Riyadi, S.E., M.M. Kasi Pelayanan Bidang Humas,<sup>76</sup> dapat diketahui bahwa dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan 2 (dua) macam pajak, yang terdiri dari Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) kecuali untuk hal-hal tertentu yang ditetapkan undang-undang. Penghitungan tarif PPh dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan sendiri oleh wajib sesuai dengan *self assessment system*.

*Self Assessment System* merupakan suatu sistem pemungutan pajak di mana wajib pajak menghitung dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus disetorkan. Riyadi mengatakan bahwa, walaupun wajib pajak menghitung sendiri dan melaporkan besarnya pajak yang harus dibayarkan, tata cara pengenaan PPh yang diatur oleh undang-undang harus dipatuhi sesuai PP 34/2016. Setelah wajib pajak melaporkan hasil dari perhitungan PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kantor pajak akan memeriksa

---

<sup>75</sup> Hasil Wawancara dengan Daru Purwaningsih, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 28 Desember 2016.

<sup>76</sup> Hasil Wawancara dengan Riyadi, S.E., M.M. Kasi Pelayanan Bidang Humas, Kantor Pajak Pratama Kabupaten Sleman pada tanggal 16 Desember 2016.

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) untuk mengetahui luas tanah dan bangunan serta perhitungan pajaknya, selanjutnya kantor pajak melakukan pemeriksaan lapangan dengan meninjau lokasi objek PPh untuk memastikan kebenaran data yang masuk ke kantor pajak.

Pemeriksaan Surat Setoran Pajak (SSP) juga dilakukan, apabila ditemukan adanya kejanggalan terhadap data yang disampaikan maka kantor pajak dapat menunjuk seksi ekstensiyang diturunkan ke lapangan untuk memverifikasi apakah yang termuat di SSPT sudah benar atau belum. Perlu diketahui untuk melakukan penelitian diperlukan surat tugas terlebih dahulu. Tujuan dilakukannya penelitian lapangan adalah untuk mengetahui kecocokan antara data yang masuk dengan data yang ada di lapangan, apabila datanya berbeda maka data yang dipakai adalah data hasil penelitian lapangan. Kantor pajak akan menerbitkan surat kurang bayar, apabila terjadi kekurangan pajak yang seharusnya dibayarkan oleh wajib pajak.

Pemungutan PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bukan merupakan pemungutan PPh sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tetang PPh,<sup>77</sup> saat ini telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.

PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus sudah dibayarkan oleh wajib pajak atau klien PPAT sebelum akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani. Fotokopi SSP harus diserahkan kepada PPAT dengan memperlihatkan aslinya. Berdasarkan data yang

---

<sup>77</sup> Muhammad Rusjdi, PPh Pajak Penghasilan, (Klaten: PT Macanan, 2007), hlm. 40.

diperoleh saat penelitian pembayaran PPh terhadap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Sleman, dapat dikatakan bahwa sebagian besar harga transaksi yang dijadikan dasar pembayaran PPh hanya sedikit berbeda dari harga yang tertulis pada NJOP. Harga yang tertera pada NJOP merupakan harga lama beberapa tahun yang lalu dimana harga tersebut nilainya jauh dari harga pasar atau harga riil saat ini.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa peran PPAT dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan hanyalah membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Mengenai harga transaksi PPAT tidak berwenang dan tidak bertanggungjawab terhadap harga yang disepakati para pihak. Kewajiban membayar PPh adalah kewajiban wajib pajak, akan tetapi mengenai pembayarannya tidak wajib dibayarkan sendiri oleh klien. Saat ini banyak wajib pajak yang menitipkan kepada PPAT untuk dibayarkan pajaknya, dalam hal ini sebenarnya bukan merupakan kewenangan dan kewajiban PPAT. Essy Wulan Agustin mengatakan bahwa,<sup>78</sup> PPh dapat dibayarkan oleh siapa saja, baik oleh penjual, kerabat, atau dititipkan untuk dibayarkan oleh PPAT, terutama para klien yang masih awam tentang cara pembayaran PPh atau klien yang tidak punya waktu untuk mengurus ke kantor pajak, biasanya mereka menitipkan kepada PPAT untuk dibayarkan PPh ke kantor pajak.

Daru Purwaningsih mengatakan bahwa,<sup>79</sup> beberapa alasan yang sering diungkapkan oleh klien, antara lain adalah:

---

<sup>78</sup> Hasil Wawancara dengan Essy Wulan Agustin, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 20 Desember 2016.

<sup>79</sup> Hasil Wawancara dengan Daru Purwaningsih, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 28 Desember 2016.

1. Klien tidak mau repot dalam membayar PPh.

Klien cenderung tidak mau repot dalam hal apapun mengenai transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apalagi masalah pembayaran PPhnya. Kebanyakan dari mereka ingin semuanya serba cepat, sudah jadi dan tidak memakan waktu lama.

2. Klien takut salah dalam membayar PPhnya.

Pembayaran PPh tidak dapat disepelekan begitu saja, karena harus dilakukan penghitungan pajak, penulisan angka, nomor, nama, alamat, harus benar-benar teliti dan tidak boleh salah. Kesalahan 1 huruf/angka saja akan berakibat panjang, maka dari itu biasanya klien mempercayakan pembayaran pajak lewat kantor Notaris yang dirasa lebih berpengalaman dalam mengurus PPh.

3. Klien tidak mau membawa banyak uang

Resiko membawa uang dalam jumlah besar menjadi resiko yang ditakutkan oleh klien, mengingat orang yang berbuat jahat ada kapan saja. Biasanya klien akan menitipkan uang setoran pajak yang telah dihitung oleh staff PPAT atau klien mentransfer sejumlah uang kepada PPAT untuk dibayarkan PPh atas transaksi yang ia lakukan.

Berdasarkan alasan pemberian pelayanan yang terbaik kepada kliennya, maka PPAT dalam hal ini memberikan pelayanan kepada klien untuk menghitung PPh, BPHTB dan membayarkannya. Moh. Djaelani As'ad mengatakan bahwa<sup>80</sup>, sebagai PPAT apabila klien meminta bantuan dan tidak ada aturan yang melarangnya, terutama dalam hal ini tentang membantu membayarkan PPh maka PPAT dapat memberikan pelayanan tersebut. Bahkan dalam praktiknya hal ini dapat menjadi nilai tambah bagi PPAT karena bisa membantu meringankan beban kliennya dalam hal pembayaran ke kantor pajak. Sehingga kedepannya diharapkan klien akan

---

<sup>80</sup> Hasil Wawancara dengan Moh. Djaelani As'ad, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 29 Desember 2016.

kembali menggunakan jasa PPAT tersebut karena kepuasan klien terhadap pelayanan yang diberikan oleh PPAT, namun harus ditegaskan bahwa peran PPAT hanyalah sebagai perantara atau pembantu dalam pembayaran pajak PPh dari klien kepada Negara.

### **C. Kendala-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**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis di lapangan, ada beberapa kendala-kendala yang dijumpai dalam mengimplementasikan dasar besaran PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Sleman. Kendala-kendala tersebut telah diidentifikasi dan diolah sedemikian rupa, lebih lanjut dan diuraikan sebagai berikut:

#### **1. Kendala yang timbul dari sikap wajib pajak.**

Kenginan pribadi dari wajib pajak untuk mengecilkan nilai transaksi agar PPh yang dibayarkan menjadi lebih rendah. Para wajib pajak sebenarnya sadar dan tahu mengenai dasar pengenaan besaran dalam penghitungan pajak namun karena kurangnya pengawasan dari kantor pajak maka memungkinkan wajib pajak untuk mencantumkan nilai transaksi yang seminimum mungkin sehingga pajak yang dibayarkan menjadi lebih rendah.

Saat ada klien yang datang ke kantor PPAT dan akan membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, PPAT dalam hal ini hanya akan menjelaskan tentang syarat-syarat yang diperlukan dalam proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Setelah itu PPAT

menjelaskan tentang kewajiban membayar pajak yang timbul atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kemudian PPAT akan menanyakan besarnya harga transaksi dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Menurut Daru Purwaningsih,<sup>81</sup> ketika ditanya oleh PPAT rata-rata klien akan mengatakan harga yang tidak jauh dari NJOP dari tanah dan/atau bangunan, hal ini merupakan cara klien agar pajak yang harus dibayar menjadi lebih rendah. Nilai transaksi yang digunakan tidak jauh dari besarnya NJOP, dimana nilai tersebut lebih rendah dari harga pasar yang sebenarnya. Mengenai indikasi adanya wajib pajak yang tidak jujur dalam menyampaikan nilai transaksi, PPAT tidak memiliki wewenang untuk menyelidiki hal tersebut. PPAT tidak berhak untuk ikut campur dalam menentukan harga jual dari tanah dan/atau bangunan, dalam menentukan masalah harga merupakan hak dari para pihak yang melakukan transaksi tanah dan/atau bangunan.

Sulitnya mengatur masyarakat agar melaporkan transaksi sesuai harga pasar atau harga riil kepada PPAT menjadi faktor yang berpengaruh terhadap pemenuhan PPh yang berdampak pada berkurangnya pendapatan daerah Kabupaten Sleman. Moh. Djaelani As'ad mengatakan bahwa,<sup>82</sup> kebanyakan dari para pihak sudah menyepakati terlebih dahulu sebelum datang ke kantor PPAT yang mereka tunjuk dan menyampaikan harga yang mereka sepakati dengan mengacu pada NJOP. Mereka melakukan

---

<sup>81</sup> Hasil Wawancara dengan Daru Purwaningsih, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 28 Desember 2016.

<sup>82</sup> Hasil Wawancara dengan Moh. Djaelani As'ad, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 29 Desember 2016.

hal tersebut hanya untuk memenuhi syarat dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan, bukan karena menyadari kewajiban membayar pajak.

Sebagian besar masyarakat merasa pajak hanyalah sebagai beban yang tidak mendapat kontribusi langsung terhadap apa yang dibayarkannya. Menurut Bapak Riyadi, S.E., M.M. Kasi Pelayanan Bidang Humas,<sup>83</sup> kepercayaan masyarakat menurun terhadap pajak, banyaknya kasus korupsi yang melibatkan oknum-oknum pejabat pajak menjadi salah satu faktor yang sangat mempengaruhi, sehingga masyarakat memandang bahwa pajak-pajak yang mereka bayarkan tidak diolah baik oleh Negara.

2. Sistem pemungutan pajak yang *self assessment* dan tidak adanya data pendukung dari instansi terkait tentang besaran harga tanah permeter-nya di suatu daerah di Kabupaten Sleman.

Sistem pemungutan pajak yang *self assessment* memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan SSP, dan melaporkannya tanpa diterbitkannya surat ketetapan pajak. Pajak yang terhutang dibayarkan ke kas Negara melalui bank presepsi, kantor Pos atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk.

Sistem pemungutan pajak *self assessment* memberikan peluang bagi wajib pajak untuk berbuat curang, karena dengan sistem ini wajib pajak diberikan kepercayaan sepenuhnya untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayarkan yang kemudian dilaporkan. Kecurangan-

---

<sup>83</sup> Hasil Wawancara dengan Riyadi, S.E., M.M. Kasi Pelayanan Bidang Humas, Kantor Pajak Pratama Kabupaten Sleman pada tanggal 16 Desember 2016.

kecurangan yang dilakukan yaitu mencantumkan nilai transaksi yang tidak sebenarnya. Mengenai harga transaksi PPAT tidak berhak untuk menyelidiki secara materiil, karena pada dasarnya dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan bangunan yang diperlukan hanyalah kesepakatan para pihak atas harga yang mereka sepakati.

3. Masih adanya penjual/pihak yang bertransaksi tidak memiliki NPWP dalam transaksi jual-beli pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Sleman

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Riyadi, S.E., M.M. Kasi Pelayanan Bidang Humas,<sup>84</sup> Beliau mengatakan ada beberapa langkah-langkah yang ditempuh oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Sleman, antara lain:

1. KPP Pratama Kabupaten Sleman mencari adanya data pembanding terhadap Objek Pajak yang di transaksikan.

Pada prinsipnya pembayaran PPh pengalihan hak atas tanah dan bangunan bersifat *self assessment*, maka Kantor Pajak hanya dapat mencari adanya data pembanding terhadap Objek Pajak yang di transaksikan apabila ditemukan kecurigaan atau ketidakwajaran dalam pembayaran PPh pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Sleman.

---

<sup>84</sup> Hasil Wawancara dengan Riyadi, S.E., M.M. Kasi Pelayanan Bidang Humas, Kantor Pajak Pratama Kabupaten Sleman pada tanggal 16 Desember 2016.



2. Pembuatan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) terhadap wajib pajak yang tidak memiliki NPWP dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Wajib pajak yang tidak mempunyai NPWP akan diminta untuk membuat NPWP terlebih dahulu sebelum wajib pajak tersebut membayar PPh pengalihan hak atas tanah dan bangunan, apabila wajib pajak tersebut tidak melaksanakan kewajiban mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWP maka Direktorat Jendral Pajak dapat menerbitkan NPWP secara jabatan.

Direktorat Jendral Pajak secara jabatan dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan. Verifikasi dalam rangka penerbitan NPWP secara jabatan dilakukan berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktorat Jendral Pajak. Tanggal terdaftar yang tercantum dalam kartu NPWP dan surat keterangan terdaftar yang diterbitkan secara jabatan sesuai dengan penerbitan kartu NPWP dan surat keterangan terdaftar.