

**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**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : NIKEN SAVITRI  
NO. POKOK MHS. : 14921026  
BKU : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2017**



**IMPLEMENTASI DASAR BESARAN PAJAK PENGHASILAN (PPh)  
YANG BERKAITAN DENGAN AKTA PENGALIHAN HAK ATAS  
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG DIBUAT DI HADAPAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SLEMAN**

Oleh :

Nama Mhs. : **Niken Savitri**  
No. Pokok Mhs. : **14921026**  
BKU : **Kenotariatan**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan **LULUS** pada hari Rabu tanggal 22 Maret 2017

Tim Penguji

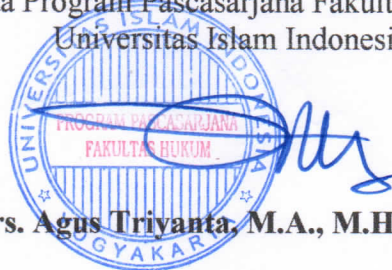
Tanda Tangan

Ketua : **Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si.**

Anggota : **Rio Kustianto, S.H., M.Hum., Not.**

Anggota : **Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**



**IMPLEMENTASI DASAR BESARAN PAJAK PENGHASILAN (PPh)  
YANG BERKAITAN DENGAN AKTA PENGALIHAN HAK ATAS  
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG DIBUAT DI HADAPAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SLEMAN**

Oleh :

Nama Mhs. : **Niken Savitri**  
No. Pokok Mhs. : **14921026**  
BKU : **Kenotariatan**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Magister (S-2) Kenotariatan


Pembimbing 1

  
**Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si.**

Yogyakarta, .....

Pembimbing 2

**Rio Kustianto, S.H., M.Hum., Not.**

  
Yogyakarta, .....

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**

**MOTTO**

***"Tubuh boleh terpasung, tapi jiwa dan pikiran  
harus terbang sebebaskan-bebasnya."***

***-KARTINI***

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Sebagai rasa syukur untuk Mama..*

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR  
MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

*Bismillahirrohmannirohim*

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **Niken Savitri, S.H.**

No. Mahasiswa : **14921026**

Adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

**IMPLEMENTASI DASAR BESARAN PAJAK PENGHASILAN (PPH) YANG BERKAITAN DENGAN AKTA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG DIBUAT DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SLEMAN**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*”; dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan “Majelis” atau “Tim” Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 27 Maret 2017

Yang membuat Pernyataan

**NIKEN SAVITRI, S.H.**

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa memberi berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga kita masih bisa melaksanakan aktivitas kehidupan sehari-hari, shalawat serta salam kita junjungkan kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul **“IMPLEMENTASI DASAR BESARAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) YANG BERKAITAN DENGAN AKTA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG DIBUAT DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SLEMAN”**.

Pada kesempatan kali ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Nandang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Tesis.
5. Bapak Rio Kustianto, S.H., M.Hum., Not. selaku Dosen Pembimbing Tesis.

6. Kedua orang tuaku tercinta, almarhum Papa, dan mamaku Sulistiyah, S.H. yang telah memberikan motivasi, dukungan dan berkat doa beliau penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Kunni Afifah, S.H., M.Kn., Wirasakti Ibrahim S.H., M.Kn., Budi Budaya S.H., dan Andi Andeska, S.H. yang selalu menemani, menghibur dan memberi semangat tanpa henti.
8. Vita Damarsari S.H., M.Kn., Nurilaini, S.H., M.Kn., Rani Amalia S.H., dan Anisa Sonya S.H., yang telah memberi dukungan penuh dan perhatian yang luar biasa.
9. Warna-warni hidupku dr. Mutiara Ayu Saputri, dr. Tika Heryasari, Albert Priyatama, Aditya Pangestika, Yui-eonni, Kak Ann, Mba Novi.
10. Dan pihak-pihak lain yang tidak saya sebutkan yang telah menjadi motivasi saya untuk menyelesaikan studi dan tesis ini.

Demikian ungkapan terima kasih penulis, semoga tesis ini bermanfaat dan berguna bagi penulis dan para pembaca. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan petunjuk kepada kita semua, *aamiin*.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 27 Maret 2017

Penulis

**Niken Savitri, S.H.**



## 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.<sup>1</sup> 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).

---

<sup>1</sup> 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).

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Keaslian Penelitian .....	13
F. Kerangka Pemikiran.....	15
G. Metode Penelitian .....	21
1. Jenis Penelitian .....	22
2. Spesifikasi Penelitian.....	22
3. Sumber Dan Jenis Data.....	23
4. Subyek Penelitian .....	23
5. Lokasi Penelitian .....	25
6. Teknik Pengumpulan Data .....	28
6. Teknik Analisis Data .....	28
7. Sistem Penulisan Data .....	28
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>30</b>
A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	30
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	30

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....	33
3. Pelaksanaan Tugas PPAT .....	37
4. Bentuk Akta PPAT .....	38
5. Fungsi Akta PPAT dan Pendaftaran Dalam Peralihan Hak ....	39
6. Tanggungjawab PPAT.....	40
B. Tinjauan Umum Mengenai Akta.....	41
1. Pengertian Akta .....	41
2. Jenis Akta .....	42
3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....	44
C. Tinjauan Tentang Pajak Penghasilan (PPh).....	46
1. Pengertian Pajak Penghasilan (PPh).....	46
2. Pajak Penghasilan (PPh) Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan.....	47
3. Dasar Hukum Pemungutan PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.....	49
4. Objek dan Subjek Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.....	51
5. Besaran Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan .....	52

**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).....	56
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.....	58
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.....	68
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	73
A. Kesimpulan .....	73
B. Saran.....	74

# 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%.<sup>1</sup> Pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah yang tidak ada imbalannya yang secara langsung dapat ditunjuk.<sup>2</sup> 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,<sup>3</sup> dengan asas ini berarti pemerintah telah memberikan jaminan kepastian hukum akan hak negara dalam

---

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

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

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, Pasal 33 Ayat 3.

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

<sup>6</sup> *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.<sup>7</sup>

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:<sup>8</sup>

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,

---

<sup>7</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta: Andi, 2006), hlm. 323.

<sup>8</sup> 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)<sup>9</sup>, 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:<sup>10</sup>

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

---

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> 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:<sup>11</sup>

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

---

<sup>11</sup> 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,-.<sup>12</sup>

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

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

---

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

<sup>13</sup> *Ibid.*

dibayarkan oleh bendaharawan negara atau pejabat pemerintah yang berwenang.<sup>14</sup>

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”.<sup>15</sup>

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.”<sup>16</sup>

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

---

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

<sup>15</sup> 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).

<sup>16</sup> 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 membebankan hak tanggungan.<sup>17</sup>

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:<sup>18</sup>

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.<sup>19</sup>

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

---

<sup>17</sup> *Ibid*, Pasal 27 Ayat (1) dan (2).

<sup>18</sup> *Ibid*, Pasal 2 Ayat (1) dan (2).

<sup>19</sup> 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.”<sup>20</sup>

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.

---

<sup>20</sup> 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.<sup>21</sup> 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

---

<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup>
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

---

<sup>22</sup> 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.<sup>23</sup>

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.<sup>24</sup>

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 umum<sup>25</sup> atau menjelaskan gejala spesifik atau proses sesuatu

---

<sup>23</sup> 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.

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

<sup>25</sup> *Ibid.*

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

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

- 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.<sup>28</sup> Karena penelitian ini merupakan penelitian hukum maka kerangka teori diarahkan secara ilmu hukum dan mengarahkan diri kepada unsur hukum.

Kerangka teori adalah keraangka 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,<sup>29</sup> sedangkan teori adalah penjelasan mengenai gejala yang terdapat dalam dunia fisik tersebut tetapi merupakan

---

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

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

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Adiyta Bakti, 2004), hlm. 72-73

suatu abstraksi intelektual dimana pendekatan secara rasional digabungkan dengan pengalaman empiris.<sup>30</sup>

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.<sup>31</sup>

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.<sup>32</sup>

---

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

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 3.

<sup>32</sup> 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.<sup>33</sup>

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.<sup>34</sup>

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

---

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

<sup>34</sup> *Op.Cit*, hlm. 10.

“*Predictability*”.<sup>35</sup> 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,<sup>36</sup> 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:<sup>37</sup>

- 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

---

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

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

<sup>37</sup> 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.<sup>38</sup>

Dalam pemungutan pajak ada dikenal beberapa sistem pemungutan pajak yaitu:<sup>39</sup>

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.

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 121.

<sup>39</sup> 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.<sup>40</sup>

Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.<sup>41</sup> 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

---

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

<sup>41</sup> 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.<sup>42</sup> 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).

---

<sup>42</sup> 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.<sup>43</sup> 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.<sup>44</sup> Subyek dalam penelitian ini terdiri dari responden dan narasumber.

---

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

<sup>44</sup> 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.<sup>45</sup>

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.

---

<sup>45</sup> 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.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> 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.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

##### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Istilah pejabat umum diberikan terhadap PPAT yang secara normatif diatur dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah yang menyebutkan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”<sup>47</sup>

Selanjutnya pengertian PPAT sebagai pejabat umum juga ditemukan dalam Pasal 1 butir 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Sedangkan di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 159.

jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya tentang pemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum, maka kegiatan pendaftaran tanah menjadi penting dan mutlak dilaksanakan. Hal ini menjadi dasar Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang menghendaki diselenggarakannya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.

Tugas PPAT membantu kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di Kantor Pertanahan, disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak diluar lelang, Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT.

Berbeda dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di atas yang secara tegas disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat suatu akta yang menyangkut hak atas tanah, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 lebih dipertegas lagi kewenangan PPAT. Dengan diberi kedudukan sebagai pejabat umum, mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yakni akta otentik sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Dari uraian di atas jelas terlihat kedudukan PPAT yaitu sebagai pejabat umum. Daerah kerja PPAT berdasar Pasal 1 ayat (8) PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.

Kedudukan PPAT dalam membuat akta otentik, lebih dikhususkan, seperti yang secara tegas diamanatkan oleh undang-undang yaitu akta-akta yang menyangkut tanah. Akta PPAT merupakan salah satu sumber dalam butir pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. Oleh karena itu peranan menjadi sangat penting dalam pendaftaran tanah. Apabila ditinjau

dari bentuk aktanya, maka akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh menteri yaitu Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 21 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998.

## **2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

PPAT merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk melakukan tugas pokok sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah 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 pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, merupakan cakupan tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian pendaftaran tanah yang membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum sehingga terjadi perubahan yuridis terhadap hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perubahan hak itu.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 95.

Perbuatan hukum yang memerlukan akta yang menjadi bagian tugas PPAT adalah:<sup>49</sup>

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Untuk melaksanakan tugas pokok yang disebut di atas, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>50</sup> Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama. Mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah dan atau satuan rumah susun yang haknya menjadi onyek perbuatan hukum dalam akta.

---

<sup>49</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 Ayat (2).

<sup>50</sup> *Ibid*, Pasal 3 Ayat (1).

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.



PPAT hanya berwenang membuat akta yang mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan akturnya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, dengan ada pengecualian yang ditetapkan dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>51</sup>

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-akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya harus menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya. Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) 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”.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (2).

<sup>52</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 40 ayat (1).

Dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah; salah satu dokumen yang wajib disampaikan dalam hal pemindahan hak atas tanah bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf I adalah “bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hak pajak tersebut terutang.”<sup>53</sup>

### **3. Pelaksanaan Tugas PPAT**

Sebelum menjalankan jabatannya, PPAT wajib mengangkat sumpah jabatannya dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, dalam waktu sebulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Bupati/Walikota, Kepala Daerah Tingkat II, Kantor Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Selain itu, dalam waktu sebulan sejak pengambilan sumpah jabatan maka PPAT waji melaksanakan jabatannya secara nyata. Dalam

---

<sup>53</sup> Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 103.

melaksanakan tugasnya PPAT wajib melaksanakan jabatannya secara nyata. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya. Namun untuk menjangkau dan memberikan pelayanan kepada masyarakat yang jauh dari kantor PPAT, maka PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam wilayah kerja PPAT yang telah ditentukan. PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.

PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai dengan ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. Ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku antara lain ketentuan Undang-Undang Perpajakan, yang mewajibkan PPAT mengirim laporan kepada Kantor Pelayanan Pajak maupun Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat.

#### **4. Bentuk Akta PPAT**

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.<sup>54</sup>

Akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani sekerika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi, dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.<sup>55</sup>

## **5. Fungsi Akta PPAT dan Pendaftaran Dalam Peralihan Hak**

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. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam Hukum anah Nasional yang memakai dasar hukum adat, sifatnya tunai. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi objek

---

<sup>54</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 21 ayat (1), (3), beserta penjelasannya.

<sup>55</sup> *Ibid*, Pasal 22, beserta penjelasannya.

berpindah kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.

## **6. Tanggung Jawab PPAT**

Seperti yang diuraikan sebelumnya bahwa PPAT mempunyai tugas pokok membuat akta untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Setiap peralihan hak perlu didaftarkan agar memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, maka diperlukan akta PPAT karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tersebut.

Akta PPAT sebagai tanda bukti berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindarkan sengketa, maka dari itu pembuat akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat, jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.<sup>56</sup> Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh karena akta PPAT tersebut akan dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan

---

<sup>56</sup> Effendi Perangin, *Kumpulan Kuliah Pembuatan Akta*, (Jakarta: Esa Suandi, 1981), hlm 27.

data yuridis pendaftaran tanah. Dalam peraturan ini ditekankan beberapa aspek dari perubahan hukum tersebut yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT yaitu:

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual-beli dan lain sebagainya;
- b. Mengenai obyek perbuatan hukum baik data fisik maupun data yuridisnya;
- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa, hak atau perikatan yang dibuat sejak semula yang disengaja untuk pembuktian, jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani, seperti yang diisyaratkan dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak. Keharusan ditandatanganinya suatu

akta didasarkan pada ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara, dengan tujuan untuk mengindividualisir suatu akta sehingga dapat membedakan dari satu akta dengan yang lainnya.

Menurut Subekti, akta adalah tulisan yang ditandatangani dan dipersiapkan, dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti bagi kepentingan orang untuk siapa akta itu dibuat.<sup>57</sup>

## **2. Jenis Akta**

### **a. Akta Dibawah Tangan**

Akta dibedakan menjadi dua macam, yaitu akta dibawah tangan dan akta otentik.<sup>58</sup> Menurut Mariam Darus Badruzaman, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat yang berwenang, jadi semata-mata dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka untuk akta dibawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja.<sup>59</sup>

Sedangkan dalam pasal 1874 KUHPerdara, akta diterangkan bahwa tulisan dibawah tangan dianggap akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, serta surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

---

<sup>57</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 67.

<sup>58</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 127.

<sup>59</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Medan: Alumni, 1989), hlm. 110.

## **b. Akta Otentik**

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan.<sup>60</sup> Dalam pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalamnya bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.”

Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebaliknya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendaatkan hak darinya hanya apabila tandatangan dalam akta dibawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.

Dengan demikian ada 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi untuk dikategorikan sebagai akta otentik, yaitu sebagai berikut.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm 68

<sup>61</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2008), hlm. 127.



- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum. Akta yang dibuat oleh (*door*) Pejabat Umum, disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian dari Pejabat Umum yang dilihat dan disaksikan Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta otentik.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang.
- 3) Pejabat yang membuat akta mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu.

### **3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik**

Menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik demikian juga pada akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:<sup>62</sup>

#### **a. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)**

Jika dilihat dari luarnya (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti selamanya, artinya sampai ada

---

<sup>62</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm.115.

yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

#### **b. Kekuatan Pembuktian Formal**

Dengan akta otentik ini dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta ini adalah merupakan uraian kehendak pihak-pihak, itulah kehendak pihak-pihak yang dinyatakan dalam akta itu oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formil akta otentik menjamin kebenaran:

- 1) Tanggal
- 2) Tanda tangan
- 3) Komparan
- 4) Tempat akta dibuat.

Dalam arti formal pula akta otentik membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya.

#### **c. Kekuatan Pembuktian Materiil**

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

## C. Tinjauan Tentang Pajak Penghasilan (PPh)

### 1. Pengertian Pajak Penghasilan (PPh)

Pengertian PPh mengandung dua kata yang mempunyai pengertian disatukan satu sama lain. Yang pertama mengenai arti dari pajak adalah suatu kewajiban dari masyarakat untuk menyerahkan sebagian dana kepada negara dalam membiayai kepentingan umum serta keperluan negara lainnya, yang pelaksanaannya diatur oleh Undang-Undang. Kedua mengenai arti penghasilan adalah jumlah uang yang diterima atas usaha yang dilakukan orang-perorangan, badan atau bentuk usaha lainnya yang dapat digunakan aktivitas ekonomi seperti mengkonsumsi dan/atau menimbun serta menambah kekayaan.<sup>63</sup>

Menurut Siti Resmi, pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam suatu tahun pajak.<sup>64</sup> Sedangkan pengertian Pajak Penghasilan (PPh) berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap Subjek Pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam satu tahun pajak atau suatu pungutan resmi yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan yang diperolehnya dalam tahun pajak untuk kepentingan negara dan masyarakat dalam hidup berbangsa dan bernegara sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakannya.

---

<sup>63</sup> 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.

<sup>64</sup> Siti Resmi, *Perjakan Teori dan Kasus Edisi 4*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 80.

Pada dasarnya PPh dikenakan atas setiap pengalihan hak yang diberikan oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Negara Indonesia. PPh merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang mengalihkan suatu hak atas tanah dan/atau bangunan agar akta atau risalah lelang atau surat keputusan pengalihan hak dapat ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Pajak penghasilan (PPh) tergolong sebagai pajak subjektif yaitu pajak yang mempertimbangkan keadaan pribadi Wajib Pajak, yang tercermin pada kemampuannya untuk membayar pajak atau daya pikulnya, ikut dipertimbangkan dan dijadikan dasar utama dalam menentukan berapa besarnya jumlah pajak yang dapat dibebankan kepadanya. Penentuan daya pikul seseorang sangat subjektif sifatnya karena daya pikul dapat ditentukan dengan berbagai ukuran. Jumlah penghasilan, kekayaan Wajib Pajak, jumlah tanggungan keluarga adalah contoh unsur penentu dalam mengukur daya pikul. Atas dasar penyederhanaan, keadilan dan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak maka atas beberapa hal diberlakukan pajak final, diantaranya ialah pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

## **2. Pajak Penghasilan (PPh) Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan**

Tanah dari segi ekonomis mempunyai nilai investasi yang menguntungkan sekaligus memberikan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai hak atasnya. Oleh karena itu, sangat wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat yang diperolehnya kepada Negara melalui pajak.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan dialihkannya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau badan. Pada dasarnya pengalihan hak merupakan suatu peralihan hak dari pihak yang memiliki atau menguasai suatu tanah dan/atau bangunan kepada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

PPh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan PPh yang dikenakan tarif final sesuai dengan 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut UU PPh), yang berbunyi: “Atas penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dengan dasar inilah maka Pemerintah mengeluarkan peraturan tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996 yang saat ini telah dirubah 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 Perubahanya (selanjutnya disebut PP 34/2016).

PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan bersifat final dimaksudkan agar:<sup>65</sup>

- a. 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,
- b. Untuk keadilan dan pemerataan beban, berlakunya tarif yang sama saja bagi tingkat penghasilan yang sama dari manapun diterima atau diperoleh,
- c. Meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, oleh karena PPh ini memiliki tarif tunggal yaitu sebesar 2,5% (lima persen) sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 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.<sup>66</sup>

### **3. Dasar Hukum Pemungutan PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan**

Tanah dan Bangunan dari segi ekonomis mempunyai nilai investasi yang menguntungkan sekaligus memberikan kedudukan sosial ekonomi

---

<sup>65</sup> Eddhi Wahyudi H, Pajak Penghasilan (PPh), (<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>), diakses pada 2 Desember 2016.

<sup>66</sup> 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 lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai hak atasnya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, wajar jika menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak.

Dasar hukum PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam:

- a. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 36 Tahun 2008;
- c. 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. Peraturan tersebut mencabut 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 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;
- d. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008.

#### **4. Objek dan Subjek Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan**

Objek PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pengalihan hak yang dimaksud adalah semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dapat dilakukan dengan cara:<sup>67</sup>

- a. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruislag, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bukan pemerintah,
- b. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruislag, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus misalnya penjualan atau pelepasan hak tanah kepada pemerintah untuk proyek Rumah Sakit Umum dan untuk proyek kampus universitas,
- c. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruislag, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu pembebasan tanah oleh pemerintah untuk proyek-proyek jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, saluran

---

<sup>67</sup> Eddhi Wahyudi H, Pajak Penghasilan (PPh), (<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>), diakses pada 2 Desember 2016.



irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, dan fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Subjek PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan menurut PP 34/2016 adalah orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

#### **5. Besaran Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan**

Menurut Pasal 2 ayat (1) PP 34/2016, besarnya pajak penghasilan yang dikenakan terhadap orang pribadi/badan atau yang mengalihkan tanah dan/atau bangunan adalah:

- a. 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;
- b. 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
- c. 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 yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana

dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bag, pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 6 PP 34/2016 mengatur tentang pengecualian kewajiban pembayaran atau pemungutan pajak penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), antara lain:

- a. 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 Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- b. 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 hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- c. 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;

- d. Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris; 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;
- e. 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
- f. Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan.

Untuk menghitung PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus diketahui terlebih dahulu dasar pengenaan pajak, yang dijadikan dasar penghitungan pajak terutang. Nilai pengenaan pajak, yang dijadikan dasar penghitungan pajak terutang. Nilai pengalihan hak yang dimaksud adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

NJOP sendiri dibuat bertujuan sebagai dasar dalam pengenaan pajak PBB yang biasanya kita bayarkan setiap tahunnya ke kantor perpajakan, di dalam NJOP terdapat keterangan seperti mengenai objek bangunan yang dihitung berdasarkan luas permeter persegi, yang

kemudian akan dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak PBB dari objek bangunan itu sendiri.<sup>68</sup>

Berdasarkan Pasal 6 PP 34/2016 dapat diketahui bahwa nilai minimum untuk pengenaan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Sehingga apabila ada transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang nilainya tidak mencapai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tidak akan dikenakan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Selama ini pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan sendiri oleh wajib pajak ke kas Negara dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) melalui Bank Persepsi yang ditunjuk atau kantor pos sebelum akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh dan dihadapan PPAT.

---

<sup>68</sup> Patar Tambunan, Apa Itu NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), (<http://www.usahaproperti.com/apa-itu-njop-nilai-jual-objek-pajak/>), diakses pada 4 Desember 2016.

### **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.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan penulis, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. 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). Penentuan NPOP berbeda-beda tergantung transaksi yang terjadi dan untuk transaksi jual beli diatur bahwa NPOP adalah harga transaksi (harga yang tertulis dalam akte jual beli).
2. 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. Berdasarkan hasil penelitian jumlah klien PPAT yang mencantumkan harga transaksi antara yang sesuai dengan harga pasar atau harga rill dengan yang tidak sesuai dengan harga pasar atau harga rill, lebih banyak yang tidak sesuai.

3. 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, antara lain adalah: keinginan pribadi dari wajib pajak untuk mengecilkan nilai transaksi agar PPh yang dibayarkan menjadi lebih rendah, sistem pemungutan pajak yang *self assessment* memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung dan membayar sendiri pajaknya, dan masih adanya wajib pajak yang tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) sehingga dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan tidak dapat dibayarkan PPhnya.

## **B. Saran**

Berdasarkan hal-hal yang ditemui dari hasil penelitian dan telah diuraikan dalam pembahasan, terdapat beberapa saran dari penulis yaitu:

1. PPAT harus lebih memberikan penjelasan dan penyuluhan tentang tatacara pembayaran, akibat hukumnya, dan pentingnya PPh bagi daerahnya. Penjelasan serta penyuluhan tersebut diharapkan dapat meningkatkan sikap dan kesadaran bagi kliennya sebagai wajib pajak dalam pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

yang dibuat dihadapannya, sehingga tindakan penggelapan pajak dapat diminimalisir.

2. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Sleman diharapkan dapat meneliti dan mencermati data-data yang telah diterimanya dalam hal transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Tindakan pengecekan data yang diterima dan data dilapangan diperlukan agar meminimalisir tindakan penggelapan pajak.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku Literatur

- Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung, PT. Citra Adiyta Bakti, 2004.
- Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Tanah, Bandung, Alumni, 1993.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Cet. 12, Jakarta, Djambatan, 2008.
- C.S.T Kansil, Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, 2002.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, Metodologi Penelitian, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2002.
- Depdikbud, Kamus Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, 1989.
- Effendi Perangin, Kumpulan Kuliah Pembuatan Akta, Jakarta, Esa Suandi, 1981.
- Gunardi dan Markus, Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan, Himpunan Peraturan Tentang Kenotariatan, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007.
- Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Bandung, PT Refika Aditama, 2008.
- J.J.J. M. Wuisman, Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas, Jakarta, FE UI, 1996.
- Jhony Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Cet. Ketiga, Malang, Banyumedia Publishing, 2007.
- M. Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Bandung, CV. Bandar Maju, 1994.
- Mardiasmo, Perpajakan, Yogyakarta, Andi, 2006.
- Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, Medan, Alumni, 1989.
- Maria SW. Sumardjono, Metodologi Penelitian Ilmu Hukum, Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada, 2014.
- Muchtar Wahid, Memakai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu secara normative dan Sosiologis, Cet I, Jakarta, Republika, 2008.

- Mustofa, Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Yogyakarta, Karya Media, 2010.
- Otje Salman dan Anthon F, Susanto, Teori Hukum, Bandung, Refika Aditama, 2007.
- Pieter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009.
- R. Santoso Brotodiharjo, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Bandung, PT. Eresco Bandung, 1995.
- Rimsky K. Judisseno, Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia), Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002.
- Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan I, Bandung, Refika Aditama, 1998.
- Sartono Kartodirdjo, Metodologi Penelitian Masyarakat, Jakarta, Gramedia, 1983.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, UI Pres, 1981.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat, Ed.1, Cet. 10, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007.
- Siti Resmi, Perjakan Teori dan Kasus Edisi 4, Jakarta, Salemba Empat, 2011.
- Sjaifurrachman, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Bandung, CV. Mandar Maju, 2011.
- Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung, Alumni, 1981.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, 1993.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-3.
2. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.
3. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.

4. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991.
5. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 1983 Tentang Pajak Penghasilan.
6. Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 1983 Tentang Pajak Penghasilan.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

### **C. Tesis/Jurnal**

1. Muhammad 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.
2. 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.

### **D. Data Elektronik**

1. Anonim, 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.
2. Dudi Wahyudi, “Pajak: Pengertian dan Fungsinya”, (<http://dudiwahyudi.com/pajak/pajakpenghasilan/pajak-pengertian-danfungsinya.html>)
3. Eddhi Wahyudi H, Pajak Penghasilan (PPH),(<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>), diakses pada 2 Desember 2016.
4. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2016 Informasi APBN Disusun Oleh Direktorat Penyusunan APBN, Direktorat Jenderal Anggaran, ([www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/bibfinal.pdf](http://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/bibfinal.pdf)), diakses pada 2 Desember 2016

5. Patar Tambunan, Apa Itu NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), (<http://www.usahaproperti.com/apa-itu-njop-nilai-jual-objek-pajak/>), diakses pada 4 Desember 2016.

<sup>1</sup> Nasikhudin, **Tax Learning**

<http://ortax.org/ortax/?mod=studi&page=show&id=152>