

**IMPLIKASI PERBEDAAN ANTARA NILAI TRANSAKSI DALAM AKTA
DENGAN NILAI TRANSAKSI BERDASARKAN PENELITIAN PAJAK
TERHADAP AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

DI KABUPATEN BANTUL

Arif Wibisono¹, dan Sudjito²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis : (1) proses penelitian terhadap pembayaran pajak penghasilan pengalihan hak atas tanah dan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Kabupaten Bantul, (2) apakah tepat ketika pihak pemungut pajak menyatakan nilai transaksi yang tertuang di dalam akta PPAT bukan merupakan nilai sebenarnya saat proses penelitian terhadap pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah di Kabupaten Bantul, dan (3) implikasi ketika terjadi perbedaan antara nilai transaksi dalam akta dengan nilai transaksi berdasarkan penelitian pajak terhadap akta pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Bantul.

Penelitian ini menggunakan pendekatan (jenis) normatif empiris, yaitu menggunakan bahan-bahan yang sifatnya normatif berupa peraturan perundang-undangan, serta literatur atau pendapat para ahli yang menerangkan atau menguraikan peraturan perundang-undangan tersebut, untuk mengolah dan menganalisis data hasil dari penelitian lapangan yang disajikan sebagai pembahasan.

Hasil penelitian ini adalah, proses penelitian terhadap pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah di Kabupaten Bantul (PPh dan BPHTB) yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan hanya sebatas meliputi komponen Nomor Objek Pajak (NOP), kepastian telah disetorkannya pajak, kebenaran jumlah pajak yang telah diterima (baik oleh Pemkab Bantul maupun negara), besarnya NJOP PBB, serta benar atau tidaknya perhitungan yang dilakukan oleh wajib pajak. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak tepat apabila pihak pemungut pajak menyatakan nilai transaksi yang tertuang di dalam akta PPAT bukan merupakan nilai sebenarnya ketika melakukan proses penelitian terhadap pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah di Kabupaten Bantul. Terdapat ketidakpastian hukum di dalam akta PPAT Kabupaten Bantul dikarenakan adanya keterangan yang saling bertentangan, yaitu antara keterangan yang terdapat di dalam akta, dengan keterangan di dalam dokumen yang menjadi warkah dari akta.

Kata kunci : PPAT, Validasi, Nilai Transaksi

¹ Gondo Kusuman IV/971D, Gendeng, Baciro, Kota Yogyakarta

² Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

**IMPLICATIONS OF DIFFERENCES THE TRANSACTION VALUE
CONTAINED IN THE DEED WITH TRANSACTION VALUE
FROM TAX VALIDATION RESULT TO
THE DEED OF LAND DEED OFFICIALS
IN DISTRICT BANTUL**

Arif Wibisono¹, and Sudjito²

ABSTRACT

This research aims to identify and analyze: (1) the validation process for the payment of income tax on acquisition of land and fees for acquisition of land or buildings in accordance with the provisions of the legislation in Bantul, (2) is it right when the tax collector declared transaction value contained in the PPAT deed is not an actual value during the validation process the payment of taxes on acquisition of land in Bantul, and (3) implications when there is a difference between the value of transactions in the deed to the value of the transaction based on the research tax to deed land deed official in Bantul.

This research use approach (type of) normative empirical, using ingredients that are normative in the form of legislation, as well as literature or expert opinion describing or outlining legislation, to process and analyze the data results of field research served as a discussion.

The results of this study are, the validation process of tax payments on land rights transfer in Bantul (PPh and BPHTB) in accordance with the law norm is only about Number of Tax Object (NOP), ensure taxes have been paid, amount of tax who paid is right, price of NJOP PBB, and correct or not counting conducted by the taxpayer. Refer to the law norm, not correct if tax collector declared transaction value contained in the PPAT deed is not a true when they doing the research on tax payments on acquisition of land in the district of Bantul. There are inaccuracies in deed Bantul PPAT, caused information in PPAT deed and in documents that became the basis of information deed out of sync.

Keywords : PPAT, Validation, Transaction Value

¹ Gondo Kusuman IV/971D, Gendeng, Baciro, Kota Yogyakarta

² Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta