

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Sistem Pemungutan Pajak di Indonesia

Terdapat tiga sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia saat ini yaitu *self assessment system*, *official assessment system*, dan *withholding system* (ZF, 2021). Ketiga sistem tersebut memiliki ciri khas masing-masing.

Self assessment system yaitu sistem pemungutan pajak yang membebankan penentuan besaran pajak yang perlu untuk dibayarkan wajib pajak (WP) secara mandiri. WP harus secara aktif untuk melakukan penghitungan sekaligus membayar dan melaporkan pajaknya. Pemerintah hanya bertindak sebagai pengawas dari setiap WP tersebut. Sistem ini sekarang diterapkan pada jenis pajak yang termasuk dalam pajak pusat seperti Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penghasilan (PPh).

Official assessment system membebankan wewenang dalam menentukan besarnya pajak yang terutang kepada pemerintah atau dalam hal ini adalah petugas pajak. WP berperan pasif dan nilai pajak yang terutang akan diketahui oleh WP setelah dikeluarkannya surat ketetapan pajak (skp) oleh petugas pajak. Contoh jenis pajak yang menerapkan sistem ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Withholding system atau yang biasa dikenal dengan pemotongan dan pemungutan ini membebaskan wewenang dalam menentukan besarnya pajak yang terutang kepada pihak ketiga. Pihak ketiga yang dimaksud adalah yang bukan WP dan petugas pajak. Contoh dari mekanisme *withholding system* ini adalah pemotongan penghasilan dari penerima penghasilan oleh pemberi penghasilan. Jumlah pajak yang dipotong atau dipungut tersebut nantinya wajib disetor ke kas negara oleh pemberi penghasilan dengan jangka waktu yang sudah ditentukan. Jenis pajak yang menerapkan sistem ini adalah PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23 dan PPh Final Pasal 4 ayat (2). PPh atas PPHTB sendiri menggunakan sistem pemungutan pajak ini.

2.2 PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, menjelaskan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sejalan dengan isi dari Pasal 1 tersebut, Prof Dr. Rochmat Soemitro, SH. menyatakan “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar kepentingan umum”.

Dari dua sumber ini, dapat disimpulkan beberapa poin mengenai pajak, bahwa yang pertama, memiliki sifat wajib dan dapat dipaksakan; kedua, dipungut oleh negara berdasarkan Undang-Undang; ketiga, tidak mendapat imbalan secara langsung; keempat, digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat (umum). Salah satu jenis pajak yang dipungut di Indonesia ialah pajak penghasilan (PPh).

PPh adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan. Pada Pasal 4 ayat (1) UU PPh dijelaskan lebih lanjut bahwa yang menjadi objek PPh adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh WP, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan WP yang bersangkutan. Salah satu penghasilan tersebut adalah keuntungan dari penjualan atau pengalihan harta. Hal ini disebabkan oleh adanya tambahan kemampuan ekonomis bagi WP dari keuntungan yang diterimanya sebagai pemilik harta sebelumnya.

Dijelaskan secara khusus pada Pasal 4 ayat (2) huruf d UU PPh, bahwa penghasilan dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan penghasilan yang dapat dikenai pajak bersifat final. Hal ini dijelaskan lebih rinci pada Pasal 1 ayat (2) PP 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, bahwa penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak,

lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak. Berdasarkan peraturan yang sama juga dijelaskan bahwa besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar:

- 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 WP 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 WP 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 bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pada Pasal 2 ayat (2) PP nomor 34 Tahun 2016 juga dijelaskan tentang nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah:

- a. nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;
- b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (*Vendu Reglement Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya);

- c. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
- d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau
- e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Pelunasan PPh atas PHTB merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam proses penerbitan dokumen bukti hak atas tanah dan/atau bangunan. Oleh sebab itu, DJP mengatur perlunya dilakukan penelitian atas bukti pelunasan PPh ini. Teknis pelaporan serta penelitian PPh atas PPHTB terdapat pada Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017. sebagaimana telah diubah terakhir dengan PER-21/PJ/2019.

Berdasarkan ketentuan tersebut, OP atau Badan yang telah memenuhi kewajiban penyetoran PPh harus menyampaikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan ke KPP. Penelitian yang dimaksud adalah berupa penelitian formal dan material.

Penelitian formal dilakukan oleh KPP yang wilayah kerjanya di lokasi tanah dan/atau bangunan. Untuk penelitian material, Pasal 2 ayat (3) menjelaskan bahwa

KPP yang berkewajiban untuk melakukan penelitian material adalah KPP tempat WP terdaftar atau yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal OP (apabila OP tidak ber-NPWP). KPP melakukan penelitian material setelah terbit Surat Keterangan Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan untuk memastikan kebenaran jumlah pajak terutang. Surat Keterangan diterbitkan sepanjang terpenuhi kesesuaian data yang sudah ditetapkan. Bila setelah dilakukan penelitian material ditemukan bahwa nilai pengalihan tidak sesuai yang mengakibatkan adanya kekurangan penyetoran PPh terutang, KPP menyampaikan permintaan penjelasan secara tertulis kepada WP.

2.3 Penelitian Terdahulu

Herdyana (2018) melakukan penelitian di Jember dengan fokus utama tentang nilai pasar wajar yang diamanahkan PP Nomor 34 Tahun 2016 beserta permasalahan terkait dengan optimalisasi penilai yang melibatkan fungsional penilai/petugas penilai. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa di KPP Pratama Jember dibentuk satuan tugas (satgas) yaitu “Satgas Keseimbangan Pelayanan dan Potensi Penerimaan” yang bertujuan untuk kegiatan ekstensifikasi jika terdapat indikasi bahwa nilai pasar atau harga transaksi yang ada tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Pembentukan satgas ini juga mengatasi masalah yang timbul terkait pengawasan terdapat pendapatan dari pengalihan hak atas tanah dan/bangunan baik ditinjau dari segi pelayanan dan penerimaan yang juga berkaitan dengan optimalisi peran Fungsional Penilai. Selain itu, ditemukan beberapa masalah yang timbul dalam pengawasan kewajiban perpajakan terhadap penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di KPP Pratama

Jember yakni antara lain: nama pembayar di SSP tidak sama dengan nama penjual, jumlah PPh yang dibayar tidak sama dengan perkalian Dasar Pengenaan Pajak (DPP) dan tarif, WP menggunakan DPP di bawah nilai pasar wajar atau hanya disamakan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan lain-lain.

Saaluddin (2019) melakukan penelitian untuk mengetahui tingkat penerimaan PPh sektor real estat di wilayah kerja KPP Pratama Pondok Aren yang terkait dengan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa kontribusi sektor real estat terhadap penerimaan PPh atas PPHTB selalu yang tertinggi selama tahun 2015-2018. Penerimaan PPh atas PPHTB sektor real estat pada KPP Pratama Pondok Aren tahun 2015-2017 selalu bernilai negatif walaupun pada tahun 2018 mengalami pertumbuhan sebesar 39,17 persen.

Bandiyono dan Fitriyani (2021) melakukan penelitian di wilayah kerja KPP Pratama Wates dan menemukan bahwa penerimaan PPh atas PHTB di KPP Pratama Wates tahun 2018 dan 2019 mengalami penurunan dari tahun-tahun sebelumnya. Kendala-kendala yang terjadi dalam upaya penggalan potensi di KPP Pratama Wates adalah mengenai komunikasi dengan WP dan akses data, keterbatasan akses data yang lebih mendalam untuk mendukung penjelasan yang diberikan WP serta mengenai berkas-berkas permohonan yang diajukan oleh WP yang tidak memiliki NPWP.

Meskipun sama-sama melakukan penelitian terkait PPh Pasal 4 ayat (2) dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, tetapi penelitian yang dilakukan oleh peneliti berbeda dari sisi lokasi dan tujuan. Peneliti melakukan penelitian di

Kabupaten Gunungkidul yang memiliki potensi pajak dari PPh Pasal 4 ayat (2) yang ditunjukkan dari peningkatan transaksi terkait pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Penelitian ini juga dilakukan di masa pandemi Covid-19 yang secara umum mengakibatkan dampak yang cukup besar dalam perekonomian masyarakat.