

**MEKANISME PEMUNGUTAN, PEMBAYARAN, DAN,  
PELAPORAN PAJAK PENGHASILAN FINAL PASAL 4 AYAT  
(2) ATAS JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan  
Program Diploma pada Program Diploma III Administrasi Pajak  
Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Disusun Oleh:

**Yanuar Widyo Utomo**

**40011118060005**

**PROGRAM DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK  
SEKOLAH VOKASI  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2021**

## HALAMAN PENGESAHAN

### TUGAS AKHIR

NAMA : YANUAR WIDYO UTOMO  
NIM : 40011118060005  
FAKULAS : SEKOLAH VOKASI  
PROGRAM STUDI : DIPLOMA III ADMINISTRASI PAJAK  
K. BATANG  
JUDUL TUGAS AKHIR : MEKANISME PEMUNGUTAN,  
PEMBAYARAN, DAN PELAPORAN  
PAJAK PENGHASILAN FINAL PASAL 4  
AYAT (2) ATAS JUAL BELI TANAH  
DAN/ATAU BANGUNAN

Semarang, 17 Juni 2021

Pembimbing I

Pembimbing II



Mutiara Tresna Parasetya, SE, M.Si, Ak.

NIP. 198810062018032001

Dian Anggraeni, S.A., M.Acc

NIP. H.7 199401252019092001

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah SWT. Karena berkat ridho dan rahmat-nya, penulis memiliki kemampuan, wawasan, dan kesempatan untuk dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Diploma III Administrasi Pajak K. Batang dengan judul Tugas Akhir “Mekanisme Pemungutan, Pembayaran, Pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan”. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan, walaupun demikian penulis telah berusaha memberikan yang terbaik sesuai dengan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki.

Selama penyusunan Tugas Akhir ini, Penulis selalu mendapatkan bantuan dan bimbingan penuh dari berbagai pihak dalam membantu kelancaran penulisan dan mengatasi berbagai kesulitan yang dihadapi. Dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, SH., M. Hum, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Dr. Redyanto Noor, M.Hum., selaku Ketua Lembaga Pengelola Program Studi Di Luar Kampus Utama (LPPSDKU) Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Dul Muid, S.E., M.si., Akt., selaku mantan Ketua Program Studi D III Administrasi Pajak K. Batang dan Ketua Program Studi DIII Perpajakan Universitas Semarang.
4. Ibu Mutiara Tresna Parasetya, S.E, M.si., Ak., selaku Dosen Pembimbing dan Ketua Program Studi D III Administrasi Pajak K. Batang.
5. Ibu Dian Anggraeni, S.A., M.Acc., selaku Dosen Wali dan Dosen Co. Pembimbing Akademik yang telah memberi pengarahan dan bimbingan Kepada penulis.

6. Bapak dan Ibu Dosen Sekolah Vokasi Program Studi D-III Administrasi Pajak K. Batang Universitas Diponegoro PSDKU yang telah membantu selama proses perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
8. Teman-teman Diploma III Administrasi Pajak K. Batang Angkatan 2018 atas kebersamaan dan perjuangannya.
9. Untuk semua keluarga, sahabat, dan kerabat yang selalu memberi motivasi dan dukungannya sehingga penulis bisa berjuang sampai sekarang.

Akhir kata penulis berharap Allah SWT membalas kebaikan semua pihak yang telah mendukung penulisan Tugas Akhir ini. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari nilai sempurna. Untuk itu penulis selalu menerima saran dan kritiknya, akhir kata penulis ucapkan terima kasih

Jepara, 13 Juni 2021



Yanuar Widyo Utomo

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2. Ruang Lingkup.....	5
1.3. Tujuan dan Manfaat Penulisan .....	6
1.3.1 Tujuan Penulisan.....	6
1.3.2 Manfaat Penulisan.....	7
1.4 Cara Pengumpulan Data.....	8
1.5 Sistematika Penulisan .....	9
BAB II Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.....	18
2.1 Sejarah Badan Pertanahan Nasional.....	18
2.2. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.....	22
2.2.1 Visi .....	23
2.2.2. Misi.....	23
2.4. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....	24
2.5. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara .....	25
2.6. Deskripsi Struktur Organisasi dan Tugas Pokok Setiap Bagian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara .....	26
2.7. Ruang Kerja dan Pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.....	30

2.8 Ruang Fasilitas dan Penunjang Lainnya .....	31
2.9 Logo dan Makna Logo Badan Pertanahan Nasional .....	32
2.10 Makna Warna Pada Logo Badan Pertanahan Nasional.....	34
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>35</b>
3.1 Tinjauan Teori.....	35
3.1.1 Pengertian Pajak.....	35
3.1.2 Dasar Hukum Pajak.....	36
3.1.3 Pengelompokan Pajak .....	37
3.1.4 Fungsi Pajak.....	38
3.1.5 Tarif Pajak.....	40
3.1.6 Manfaat Pajak.....	42
3.1.7 Pemungutan dan Pemotongan Pajak .....	43
3.1.8 Tata Cara Pemungutan Pajak .....	44
3.2. Pajak Penghasilan.....	46
3.2.1 Pengertian Pajak Penghasilan .....	46
3.2.3 Jenis Pajak Penghasilan.....	47
3.3 Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2).....	50
3.3.1 Pengertian Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2).....	50
3.3.2 Objek Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2).....	50
3.3.3 Dasar Hukum Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) .....	51
3.3.4 Tarif Pemotongan atau Pemungutan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2).....	52
3.4 Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan .....	53
3.4.1 Pengertian Jual Beli Tanah .....	53

3.4.2 Objek Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan .....	54
3.4.3. Tarif Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan .....	54
3.5. Tata Cara Pemungutan, Penyetoran dan Pelaporan .....	55
3.6. Tinjauan Praktis Pemungutan, Pembayaran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas jual Beli Tanah dan/ Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.....	57
3.7 Perhitungan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan.....	59
3.8. Kendala yang Timbul Saat Pelaksanaan Pemungutan, Pembayaran dan Pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli tanah dan/atau Bangunan .....	65
3.9. Upaya Dalam Mengatasi Kendala Yang Timbul Saat Pelaksanaan.....	66
BAB IV PENUTUP .....	67
4.1.Kesimpulan.....	67
4.2. Saran.....	68
Daftar Pustaka.....	70

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.1.</b> Jumlah Wajib Pajak dan Penerimaan Pajak Penghasilan atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan.....	13
<b>Tabel 3.1.</b> Tarif Penghasilan Kena Pajak (Gaji).....	41
<b>Tabel 3.2.</b> Bagan Alur Pembayaran dan Pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.....	61

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1</b> Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.....	25
<b>Gambar 2.2</b> Logo Badan Pertanahan Nasional.....	32
<b>Gambar 3.1</b> Bagan Alir Pembayaran dan Pelaporan Pajak Penghasilan final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan.....	59
<b>Gambar 3.2</b> Contoh Surat Setoran Pajak.....	61
<b>Gambar 3.3.</b> Contoh SPT Masa PPh final Pasal 4 ayat (2).....	62
<b>Gambar 3.4</b> Tampilan E-SPT PPh Final Pasal 4 ayat (2).....	63

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Pada Bab I akan memaparkan tentang latar belakang penulisan, ruang lingkup penulisan, tujuan dan manfaat penulisan, serta metode pengumpulan data.

Berdasarkan hal yang telah disebutkan, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### **1.1. Latar Belakang**

Pajak merupakan salah satu sumber dana untuk pembangunan karena sebagian besar pendapatan dan Belanja Negara (APBN) berasal dari pajak. Akan tetapi masih banyak wajib pajak yang lalai terhadap kewajibannya untuk membayar pajak. Pengertian pajak itu sendiri sudah di atur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana yang telah di ubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2007, maka dari itu membayar pajak adalah suatu kewajiban kenegaraan. Kewajiban ini adalah kewajiban bagi seluruh warga Negara. Dengan membayar pajak berarti meningkatkan diri terhadap pembangunan negara.

Dalam meningkatkan penerimaan pajak tersebut, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak 1 Januari 1984, dengan pembaharuan ini akan disederhanakan yang mencakup penyederhanaan jenis pajak. Dengan demikian dapat diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajib, sehingga di satu pihak mendorong WP (Wajib Pajak) melaksanakan dengan sadar akan kewajibannya membayar pajak, dan di lain pihak menutup peluang bagi mereka yang menghindari pajak.

Menurut Resmi (2017:8) pajak di Indonesia di bagi 2 (dua) kelompok yaitu Pajak Negara/ pusat yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, penyelenggaraanya dilakukan oleh direktorat jendral

pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya. Sedangkan Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah kabupaten/kota, guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing. Setiap transaksi atas pengalihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada kantor pelayanan pajak pratama (KPP Pratama), dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Dinas pendapatan Daerah (BPKAD), dibebankan kepada pihak pembeli.

PPh terdiri dari PPh yang tidak bersifat final dan PPh yang bersifat final. Berdasarkan pasal 1 Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang perubahan keempat atas undang-undang Nomor 36 Tahun 1983 tentang pajak penghasilan, PPh yang tidak bersifat final dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Sedangkan PPh yang bersifat final yaitu pajak penghasilan yang dibayar, dipotong, atau dipunggut atas transaksi atau penghasilan tertentu dengan menerapkan tarif tersendiri yang dihitung berdasarkan pada penghasilan brutonya yang pemenuhannya bersifat final.

Sistem yang digunakan dalam pemungutan yakni *Self Assesment system*. *Self Assesment System* adalah system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Pada dasarnya system inilah yang digunakan di Indonesia, yaitu Wajib pajak sendiri diminta menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan pajaknya kepada pemerintah dengan mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWP dan mengisi Surat Pemberitahuan (SPT). pemungutan yang dimaksudkan adalah jumlah pajak yang dipungut atas sejumlah pembayaran yang berpotensi menimbulkan penghasilan kepada penerima pembayaran.

Pajak penghasilan atas jual beli tanah dan atau bangunan diatur pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, ketentuan dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur kerentuan mengenai hukum agraria telah dinyatakan tidak berlaku. Ketentuan mengenai peralihan hak milik atas khususnya jual beli diatur pada Undang-undang Pokok Agraria Pasal 26 ayat (1), Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan sertifikat tanah dan salah satu agar dapat mendapat sertifikat atas hak baru adalah Wajib Pajak harus sudah melunasi PPh yang di tanggung oleh Wajib Pajak. Berikut adalah penerimaan pajak yang berasal dari Pajak Penghasilan final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Jepara periode 2018-2020:

*Tabel 1.1.*

*Jumlah Wajib Pajak dan Penerimaan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Jepara Tahun 2018-2020*

Tahun	Jumlah Wajib Pajak	Penerimaan
2018	250 Wajib Pajak	Rp 365.500.000
2019	180 Wajib Pajak	Rp 245.000.000
2020	125 Wajib Pajak	Rp 185.000.000

*Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara*

Berdasarkan Tabel 1.1. di atas dapat dilihat bahwa pendapatan PPh final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten

Jepara dari Tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 memperoleh pajak sebesar Rp 796.000.000,00. Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa pertumbuhan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Jepara mengalami fluktuatif yang cenderung menurun setiap tahunnya, menurunnya jumlah transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Jepara di karenakan harga tanah dan bangunan meningkat setiap tahunnya serta juga dapat dikarenakan Wajib Pajak termasuk yang dikecualikan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 sehingga dibebaskan dari pengenaan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli Tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis memilih judul Tugas Akhir **“MEKANISME PEMUNGUTAN, PEMBAYARAN DAN PELAPORAN PPH FINAL PASAL 4 AYAT (2) ATAS JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN di KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA”**. Penulis memilih judul tersebut untuk memberikan pengetahuan serta gambaran tentang tata cara pemungutan, pembayaran dan pelaporan pajak penghasilan final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan atau bangunan.

## **1.2 Ruang Lingkup Penulisan**

Untuk mempermudah dalam penulisan Tugas Akhir ini juga mudah untuk di pahami serta dimengerti dengan baik, maka perlu dibuat suatu batasan dalam pembahasannya. Sehingga ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Gambaran Umum Perpajakan
2. Dasar Hukum Pajak
3. Pengertian Umum PPh Pasal 4 ayat (2)
4. Dasar Pengenaan dan Cara Perhitungan PPh Pasal 4 ayat (2)
5. Tata cara pemotongan, penyetoran, dan pelaporan PPh Final Pasal 4 ayat (2)

6. Dasar Pengenaan dan Cara Perhitungan PPh Final Pasal 4 ayat (2)
7. Mekanisme Pemungutan ,Pembayaran, dan Pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
8. Ancaman-ancaman Dalam Pelaksanaan Pemungutan, Pembayaran, dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan.
9. Pengendalian Internal Atas Ancaman Dalam Pelaksanaan Pemungutan, Pembayarn dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 ayat (2).

### **1.3 Tujuan dan Manfaat**

Penulisan Laporan Tugas Akhir ini memiliki tujuan dan manfaat sebagai berikut:

#### **1.3.1 Tujuan Penulisan**

Berdasarkan Ruang Lingkup Penulisan di atas, tujuan penulisan ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui gambaran umum perpajakan.
2. Untuk mengetahui dasar-dasar hukum di dalam perpajakan.
3. Untuk mengetahui pengertian umum Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat (2).
4. Untuk mengetahui dasar pengenaan dan tata cara perhitungan PPh pasal 4 ayat (2).
5. Untuk mengetahui tata cara pemotongan, penyetoran, dan pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2).
6. Untuk Mengetahui dasar pengenaan dan cara perhitungan PPh final pasal 4 ayat (2).
7. Untuk mengetahui Mekanisme pemungutan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
8. Untuk mengetahui ancaman yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan, pembayaran dan pelaporan Pajak Penghasilan Final pasal

4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

9. Untuk Mengetahui Pengendalian Internal atas ancaman dalam pelaksanaan pemungutan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

### **1.3.2 Manfaat Penulisan**

Laporan Tugas Akhir ini disusun dan diharapkan agar dapat memberikan informasi dan manfaat. Berikut adalah manfaat dari penulisan Tugas Akhir ini:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis hasil dari laporan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran ilmiah di bidang perpajakan khususnya mengenai pelaksanaan pemungutan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan.

#### **2. Manfaat Praktis**

Secara Praktis laporan Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pemungut atau pemotong Pajak Penghasilan final sebagai bahan pertimbangan mengenai mekanisme pemungutan, pembayaran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan selain itu. Selain itu juga diharapkan dapat memberikan manfaat kepada siapa saja yang menggunakan informasi dari hasil laporan Tugas Akhir.

### **1.4 Cara Pengumpulan Data**

Dalam Penyelesaian Tugas akhir ini tentunya memerlukan data-data yang konkrit dan relevan dengan permasalahan yang akan di bahas dalam penulisan. Maka dari itu dalam penulisan Tugas Akhir ini harus di sertai

sumber yang *valid* dan jenis data yang di gunakan dalam penulisan tugas akhir ini, adalah sebagai berikut:

#### **1.4.1. Data Penelitian**

Penulisan Tugas Akhir data sangatlah berpengaruh, berikut adalah jenis data yang diperlukan dalam penyusunan Tugas Akhir ini

##### **1. Data Primer**

Data Primer adalah data yang dalam cara mendapatkannya secara langsung seperti di amati dan dicatat dari tempat penelitian. Dalam mendapatkan data primer dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu survei, wawancara, observasi, atau diskusi terfokus. Data Primer dalam penelitian ini adalah data terkait Pajak Penghasilan final atas jual beli tanah dan/atau bangunan

##### **2. Data Sekunder**

Data Sekunder adalah data yang didapat dengan cara mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian, undang-undang, peraturan pemerintah dan hasil penelitian yang berkaitan dengan yang dibahas oleh penulis dalam Tugas Akhir ini.

#### **1.4.2. Metode Pengumpulan Data**

Pada sub bab ini akan memaparkan bagaimana penulis mengumpulkan data yang didapat. Berikut merupakan metode pengumpulan data yang penulis gunakan antara lain:

##### **a. Metode Observasi**

Menurut Maryati dan Suryawati (2013:239), observasi merupakan aktivitas yang dilakukan dengan pencatatan secara sistematis, logis, objektif dan rasional. Penulis melakukan pengamatan langsung dan pencatatan terhadap objek yang akan diteliti di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara selama 3 (tiga) bulan.

#### b. Metode Wawancara

Menurut Maryati dan Suryawati (2013:237), wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan komunikasi interaksi yang dilakukan secara langsung antara peneliti dan responden. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan data dengan tanya jawab sambil bertatap muka. Dalam metode ini penulis mewawancarai dengan menanyakan langsung mengenai Mekanisme pemungutan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

#### c. Studi Pustaka

Sugiarto (2005) mengatakan bahwa, Studi Pustaka merupakan membaca dan mempelajari teori-teori yang berlaku dan dapat dicari pada buku-buku atau dapat juga mengacu kepada peraturan yang berlaku seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah. Metode ini dilakukan penulis dengan membaca dan mengumpulkan data yang ada pada sumber yang jelas yang berhubungan dengan mekanisme pemungutan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan final atas jual beli tanah dan.atau bangunan.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan ini dibuat untuk mempermudah pembahasan dan membantu pembaca dalam pemahaman laporan Tugas Akhir. Sistematik penulisan laporan Tugas Akhir terdiri dari 4 (empat) bab. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

**BAB I** : Pendahuluan mengenai latar belakang pemilihan judul dan penulisan Tugas Akhir yang di dalamnya juga terdapat ruang

lingkup penulisan, tujuan dan kegunaan penulisan, cara pengumpulan data dan sistematika penulisan.

**BAB II** : Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Dalam bab ini menguraikan sejarah terbentuknya Badan Pertanahan, Gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, visi dan misi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, struktur organisasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, dan logo Badan Pertanahan Kabupaten Jepara.

**BAB III** : Terdapat dua bagian yaitu tinjauan teori dan tinjauan praktik. Tinjauan teori menguraikan tentang teori dari topik yang sedang dikaji yaitu konsep yang berkaitan langsung dengan ruang lingkup penulisan, sedangkan, pada tinjauan praktik menguraikan tentang objek penelitian dan pembahasan masalah yang diteliti di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

**BAB IV** : Kesimpulan dan saran dari pembahasan Tugas Akhir mengenai mekanisme pemungutan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan final Pasal 4 ayat (2) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA**

Kuliah kerja praktik adalah kegiatan yang dilaksanakan oleh Mahasiswa guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan program diploma III pada Universitas Diponegoro, Kuliah Kerja Praktik adalah bentuk belajar dan berlatih keterampilan pada dunia kerja yang lebih menekankan praktik dari pada teori, dimana tempat kuliah kerja praktik dapat dipilih sendiri oleh mahasiswa dan sesuai pedoman dari Universitas Diponegoro, berdasarkan penjelasan diatas penulis memilih Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai tempat Kuliah Kerja Praktik. Hal ini dikarenakan menurut penulis Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sudah sesuai pedoman dari Universitas Diponegoro. Pada bab ini akan memaparkan mengenai gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Struktur Organisasi Kabupaten Jepara. Berikut uraian dari Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara:

#### **2.1 Sejarah Singkat Badan Pertanahan Nasional**

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR) adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agrarian dan tata ruang pemerintah dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kementerian Agrarian dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional berada di bawah dan bertanggung jawab kepada presiden. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dijabat oleh seorang Menteri yang juga menjabat sebagai kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional). Pada 1955 Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dibentuk melalui Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1955. Sebelum menjadi kementerian pada tahun 1955, urusan agrarian diselenggarakan oleh Departemen Dalam Negeri karena

pemerintah pada waktu itu menganggap bahwa urusan agrarian belum merupakan urusan strategis sehingga cukup diselenggarakan oleh suatu lembaga dibawah kementerian.

Titik tolak reformasi hukum pertanahan nasional terjadi pada 24 September 1960. Pada hari itu, rancangan undang-undang pokok Agraria disetujui dan disahkan menjadi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan berlakunya UUPA tersebut, untuk pertama kalinya pengaturan tanah di Indonesia menggunakan produk hukum nasional yang bersumber dari hukum adat. Dan dengan ini pula Agrarische Wet dinyatakan dicabut dan tidak berlaku. Tahun 1960 ini menandai berakhirnya dualism hukum agrarian di Indonesia.

Pada Tahun 1964, melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1964, ditetapkan tugas, susunan, dan pimpinan Departemen Agraria. Peraturan tersebut disempurnakan dengan peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1965 yang mengurai tugas Departemen Agraria dan menambahkan Direktorat Transmigrasi dan kehutanan ke dalam organisasi. Pada periode ini, terjadi penggabungan antara kantor Inspeksi Agraria- Departemen Dalam Negeri, Direktorat Tata Bumi-Departemen Pertanian, dan Kantor pendaftaran Tanah-Departemen Kehakiman.

Pada Tahun 1965, Departemen Agraria Kembali di ubah secara kelembagaan menjadi Direktorat Jendral. Hanya saja, cakupanya ditambah dengan Direktorat bidang Transmigrasi sehingga Namanya menjadi Direktorat Jendral Agraria dan Transmigrasi di bawah Departemen dalam Negeri. Perubahan ini dilakukan oleh Pemerintah Orde Baru dengan alasan efisiensi dan penyerderhanaan organisasi. Namun struktur ini tidak bertahan lama karena pada tahun yang sama terjadi perubahan organisasi yang mendasar. Direktorat Jendral Agraria tetap menjadi salah satu bagian dari Departemen Dalam Negeri dan berstatus Direktorat Jendral. Sedangkan Permasalahan transmigrasi ditarik ke dalam Departemen Veteran, Transmigrasi, dan Koperasi.

Pada Tahun 1972, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 145 Tahun 1969 dicabut dan diganti dengan keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1972, yang menyebutkan penyatuan instansi Agraria di daerah, Di tingkat provinsi, dibentuk Kantor Direktorat Agraria Provinsi, sedangkan di tingkat kabupaten/kota dibentuk Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/ Kotamadya.

Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi politik orde baru, Kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalam yang dihadapi Direktorat Jendral Agraria bertambah berat dan rumit. Untuk mengatasi hal tersebut, status Direktorat jendral Agraria ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan disahkannya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada presiden.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993, tugas kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Graria. Kedua Lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional.

Pada masa kepemimpinan Presdien Abdurrahman Wahif pada tahun 1999, Kementrian Negara Agraria dibubarkan melalui Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Kepala Badan Pertanahan Nasional dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia. Pelaksanaan pengelolaan pertanahan sehari-harinya dilaksanakan Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Presiden Megawati menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan

Organisasi, dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan memposisikan BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai Lembaga yang menangani kebijakan nasional di bidang pertanahan. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional kemudian diperkuat pada masa Presiden Susilo Bambang Yudhoyono dengan menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan menempatkan Badan Pertanahan Republik Indonesia di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada presiden.

Penguatan Lembaga agraria Kembali diperkuat pada masa kepemimpinan Presiden Jokowi yakni dengan menggabungkan Badan Pertanahan Nasional dengan unit pemerintah yang mengurus penataan ruang, planologi dan perencanaan kehutanan, serta informasi geopasial. Penggabungan struktur ini diikuti dengan uraian tugas dan fungsi kelembagaan Kementerian Agraria yang sejatinya amanat Undang-undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sesuai semangat Pasal 33 Ayat 3 Konstitusi UUD 1945.

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria /pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Terdiri atas:

1. Sekretariat Jendral.
2. Direktorat Jendral Tata Ruang.
3. Direktorat Jendral Infrastruktur Keagrariaan.
4. Direktorat Jendral Hubungan Hukum Keagrariaan.
5. Direktorat Jendral Penataan Agraria.
6. Direktorat Jendral Pengadaan Tanah.

7. Direktorat Jendral Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah.
8. Direktorat Jendral Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah.
9. Inspektorat Jendral.
10. Staf Ahli Bidang Landreform dan Hak Masyarakat atas Tanah.
11. Staf Ahli Bidang Masyarakat Adat dan Kemasyarakatan.
12. Staf Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan.

## **2.2 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jendral Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Atas perubahan sejak 27 Juli 2016.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang beralamatkan di Jl. Kh. Ahmad Fauzan 2, Pengkol VII, Pengkol, Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara, Jawa Tengah 59415, merupakan instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara mempunyai tugas melaksanakan Sebagian tugas dan fungsi Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kabupaten Jepara.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sendiri dipimpin oleh seorang Kepala kantor yang dalam pelaksanaannya tugasnya dibantu oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pementaan; Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Pengaturan dan Pemetaan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; serta Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

### **2.3 Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

Kantor pertanahan Kabupaten Jepara selaku instansi Vertikal dari Badan Pertanahan Nasional maka dari itu memiliki Visi dan Misi yang sama dalam menjalankan tugasnya sebagai berikut:

#### **2.3.1 Visi**

Visi Badan Pertanahan Nasional adalah Menjadi Lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

#### **2.3.2. Misi**

Badan Pertanahan Nasional memiliki misi yaitu, mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. Peningkatan Kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan. Bersama yang lebih berkeadilan dan bermatabat dalam kaitanya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan tatanan kehidupan. Bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, Konflik dan Perkara pertanahan di

seluruh tanah air dan penataan hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Memperkuat Lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

#### **2.4 Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional**

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara selaku instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional sehingga memiliki Tugas dan Fungsi sama seperti Badan Pertanahan Nasional sebagai mana yang di atur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yakni , melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kantor Kabupaten Jepara mempunyai fungsi sebagai mana sudah di atur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan sebagai berikut:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survey, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

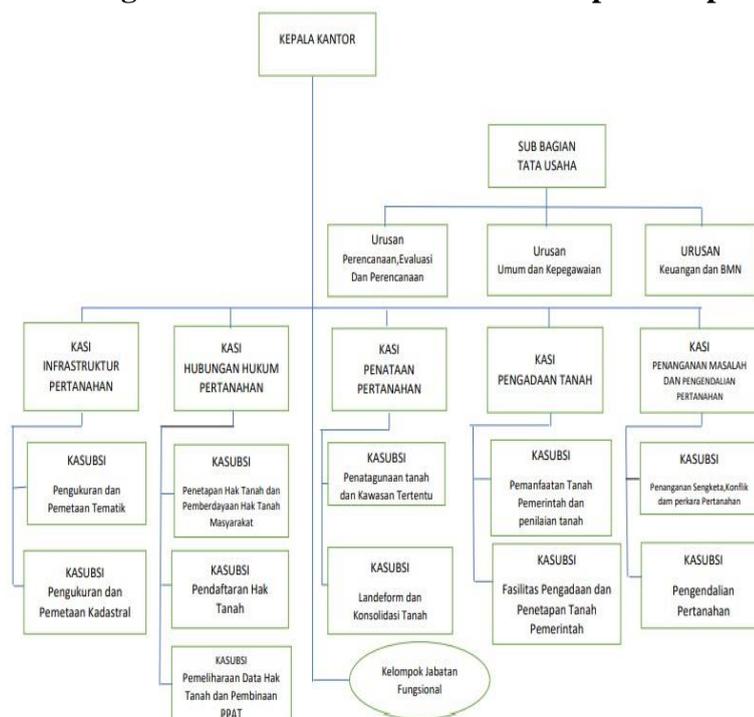
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangansumber daya manusia di bidang pertanahan.

## 2.5 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Penyelesaian tugas yang Efesien tentunya di butuhkan Struktur organisasi yang jelas Agar memungkinkan komunikasi lebih baik, Berikut gambaran struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara:

**Gambar 2.1**

### Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara



## **1.6. Deskripsi Struktur dan Tugas Pokok Setiap Bagian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

Struktur organisasi dan Tugas setiap Bagian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, yaitu sebagai berikut:

### **a. Kepala Kantor**

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara dipimpin oleh seorang kepala kantor yang memiliki tugas memimpin Badan Pertanahan Nasional wilayah Kabupaten Jepara,

### **b. Tata Usaha**

Bagian Tata Usaha Mempunyai tugas melaksanakan pembinaan dan pemberian dukungan administrasi di lingkungan kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara. Bagian Tata Usaha Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, menyelenggarakan fungsi, pelaksanaan, penyusunan rencana, program yang akan di laksanakan kantor, dan mengurus anggaran serta pelaporan.

#### **1. Subbagian Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan**

Subbagian Perencanaan Evaluasi dan Pelaporan mempunyai tugas melakukan penyiapan penyusunan rencana, program strategis pertanahan, dan kegiatan pertanahan serta pengoordinasian penyelesaian tindak lanjut temuan hasil pengawasan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.

#### **2. Subbagian Organisasi dan Kepegawaian**

Subbagian Organisasi dan Kepegawaian mempunyai tugas melakukan penyiapan pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan analisis jabatan, dan pengelolaan urusan

kepegawaian serta pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan

### **3. Subbagian Keuangan dan Barang Milik Negara.**

Subbagian Keuangan dan Barang Milik Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan pengelolaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara.

#### **c. Bidang Hubungan Hukum Pertanahan**

Bidang Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, pendaftaran hak tanah, dan pemeliharaan data hak tanah serta pembinaan PPAT.

#### **d. Bidang Penataan Pertanahan**

Bidang Penataan Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan dan melaksanakan penatagunaan tanah, *landerform*, dan Konsolidasi tanah, serta penataan Kawasan tertentu.

##### **1. Kasubsi Penatagunaan Tanah**

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi pemantauan, pelaksanaan penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan dan penatagunaan tanah, pemantauan dan evaluasi perubahan penggunaan tanah, pengelolaan basis data dan sistem informasi geografi, pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data potensi dan data lahan pertanian pangan berkelanjutan serta evaluasi dan pelaporan.

##### **2. Kasubsi *Landreform* dan Konsolidasi tanah**

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data tanah obyek *landreform*, pengusulan penetapan tanah obyek *landreform*, pengeluaran tanah dari obyek *landreform*, pendayagunaan tanah obyek *landreform* dan ganti kerugian tanah obyek *landreform*, pelaksanaan retribusi tanah dan pemanfaatan Bersama atas tanah, pelaksanaan sosialisasi, perencanaan, pengembangan desain, promosi, koordinasi dan kerja sama konsolidasi tanah serta bimbingan partisipasi masyarakat, pelaksanaan pemantauan dan pengelolaan data, evaluasi, penanganan permasalahan dan pelaporan potensi obyek konsolidasi tanah serta evaluasi dan pelaporan.

### **3. Seksi Penataan Kawasan Teretentu**

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan penataan pemanfaatan Kawasan, melaksanakan inventarisasi, penyesuaian, penataan, pengendalian zonasi, kerja sama dengan Lembaga pemerintah dan Lembaga non pemerintah, penyusunan pertimbangan teknis pertanahan, pemantauan dan evaluasi, serta pengelolaan basis data pemanfaatan Kawasan di wilayah peisisr, pulau kecil, perbatasan dan Kawasan tertentu, serta evaluasi dan pelaporan.

#### **e. Bidang Pengadaan Tanah**

Bidang pengadaan Tanah mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah, bina pengadaan dan penetapan tanah pemerintah, serta penilaian tanah.

##### **1. Kasubsi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah**

Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pemberian perizinan

Kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah pemerintah, perpanjangan perizinan Kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah serta pemberian rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian Kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah dan mempunyai tugas pemantauan, pelaksanaan penilaian tanah dan kerja sama pembuatan peta zona nilai tanah di kabupaten jepara, peta zona nilai ekonomi Kawasan,

## **2. Kasubsi Fasilitas Pengadaan dan penetapan Tanah Pemerintah**

Mempunyai tugas mempersiapkan dan merencanakan pengadaan tanah, pemantauan, pembinaan perencanaan tanah pemerintah, dan penyerahan hasil pengadaan tanah, memberi izin peralihan hak tau izin pelepasan hak dan kerja sama pemanfaatan aset instansi pemerintah.

## **f. Bidang Infrastruktur Pertanahan**

Bidang Infrastruktur Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan dan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pemetaan kadastral, serta survei dan pemetaan tematik.

### **1. Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Dasar Tematik**

Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Dasar Tematik mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, pemantauan dan pelaksanaan pengukuran batas administrasi, Kawasan dan wilayah tertentu, serta koordinasi dan pembinaan tenaga teknis dan petugas survei serta pemetaan tematik pada kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

### **2. Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral**

Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral mempunyai tugas melakukan pemantauan dan pelaksanaan pengukuran dan

pemetaan dasar serta melakukan pengelolaan data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan.

**g. Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan**

Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penanganan sengketa dan konflik pertanahan, penanganan perkara pertanahan serta pengendalian pertanahan.

**1. Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan**

Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan mempunyai tugas melakukan penyipaan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan dan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan.

**2. Kasubsi Pengendalian Pertanahan**

Kasubsi Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melakukan penyipaan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan, pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, serta evaluasi dan pelaporan.

**H. Kelompok Jabatan Fungsional**

Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melakukan kegiatan sesuai dengan jabatan fungsional masing-masing berdasarkan ketentuan perundang-undangan, dan terbagi dalam berbagai kelompok jabatan fungsional sesuai bidang keahliannya. Masing-masing kelompok jabatan fungsional dikoordinasikan oleh pejabat fungsional senior yang di tunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan, jumlah pejabat fungsional

ditentukan berdasarkan kebutuhan dan beban kerja dan jenis dan jenjang jabatan fungsional diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

## **2.7. Ruang Kerja dan Pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

Ruang kerja ditata dengan memperhatikan prinsip transparansi, sehingga mitra kerja dapat dengan mudah melihat setiap tahap dalam penyelesaian pekerjaan. Ruang kerja terdiri dari:

1. Ruang Kepala Kantor
2. Satu ruang kerja Bagian Tata Usaha
3. Satu Ruang Kerja Bagian Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan
4. Satu Ruang Kerja Bagian Hubungan Hukum Pertanahan
5. Satu Ruang Kerja Bagian Penataan Pertanahan
6. Satu Ruang Kerja Pengadaan Tanah
7. Satu Ruang Kerja Infrastruktur Pertanahan
8. Loker

## **2.8. Ruang Fasilitas dan Penunjang Lainnya**

Fasilitas penunjang pelayanan sangat di perlukan untuk memberikan kenyamanan bagi Tamu dan Mitra kerja selama menunggu giliran untuk dilayani terdiri dari:

1. Layanan satpam yang ramah.
2. Ruang tunggu bagi tamu atau mitra kerja.
3. Fasilitas tempat charge barang elektronik.
4. Toilet Bagi Tamu
5. Koran
6. Kotak saran dan kotak kepuasan layanan.
7. Tempat parkir yang luas

Untuk menunjang kegiatan sehari-hari dan mendukung para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara agar senantiasa dapat menciptakan

terobosan baru dan memunculkan ide-ide segar maka dari itu disediakan fasilitas-fasilitas penunjang seperti:

1. Mushola pada tiap lantai
2. Komputer yang terhubung dengan jaringan di setiap meja kerja.
3. Kendaraan dinas.
4. Ruang Rapat
5. Gudang
6. Aula
7. Kantin dan Tempat istirahat.

## 2.9. Makna Lambang Badan Pertanahan Nasional

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara selaku instansi Vertikal dari Badan Pertanahan Nasional maka dari itu memiliki makna lambang/logo yang sama, Adapun makna dari lambang/logo sebagai berikut:

*Gambar 2.2 Logo Badan Pertanahan Nasional*



Sumber : <https://www.atrbpn.go.id>

Logo Badan Pertanahan Nasional yakni terdiri dari Lima gambar yaitu 4 butir padi, lingkaran bumi, gelombang hijau dan biru, sumbu serta bangunan Gedung dan pohon. Masing-masing dari gambar tersebut memiliki makna sebagai berikut:

### **2.9.1 4 Butir Padi**

Melambangkan kemakmuran dan kesejahteraan memaknai atau melambangkan 4 (empat) tujuan Penataan yang akan dan telah dilakukan Kementerian ATR/BPN yaitu kemakmuran, keadilan, keberlanjutan dan harmoni sosial.

### **2.9.2 Lingkaran Bumi**

Melambangkan sumber penghidupan manusia memaknai atau melambangkan wadah atau untuk berkarya bagi kementerian ATR/BPN yang berhubungan langsung dengan unsur-unsur yang ada di dalam bumi yang meliputi tanah dan udara.

### **2.9.3 Gelombang Hijau dan Biru**

Warna hijau sendiri melambangkan lingkungan yang terjaga dan warna biru melambangkan warna air memaknai tugas Kementerian ATR/BPN yang berhubungan langsung dengan pemanfaatan ruang, tanah dan air.

### **2.9.4 Sumbu**

Sumbu dalam lambang/logo Kementerian ATR/BPN melambangkan poros keseimbangan 3 (tiga) garis lintang 3 (tiga) garis bujur memaknai atau melambangkan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mendasari lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### **2.9.5 Bangunan Gedung dan Pohon**

Bangunan, Gedung dan pohon dalam Logo Kementerian ATR/BPN melambangkan kekuatan, tekad yang bulat, keberlanjutan, dan sinegritas memaknai pelaksanaan secara konsisten dalam menangani, menyelesaikan dan mengutamakan hak serta menuntaskan kewajiban dengan penuh konsistensi, tertib, disiplin sesuai kebijakan yang berlaku. Lambang ini juga bermakna penggunaan dan pemanfaatan tanah yang selaras sesuai dengan tata ruang.

## **2.10. Makna Warna Pada Logo Badan Pertanahan Nasional**

### **1.) Warna Hijau dan Biru Muda**

Pada warna Hijau dan Biru muda mempunyai arti lingkungan alam sekitar yang terjaga serta air.

### **2.) Warna Kuning**

Warna Kuning dalam logo Badan Pertanahan Nasional melambangkan kehangatan, pencerahan, intelektual, dan kemakmuran.

### **3.) Warna Biru**

Warna Biru dalam logo Badan Pertanahan Nasional melambangkan ruang terbuka, kebijaksanaan, kejujuran, dinamis, dan keseimbangan.

### **4.) Warna Merah**

Warna Merah Pada logo Badan Pertanahan Nasional melambangkan semangat, usaha yang menyeluruh, dan antusiasme.

### **5.) Warna Putih**

Warna Putih pada logo Badan Pertanahan Nasional melambangkan perdamaian, spiritualitas, persatuan, pencapaian dipadukan dengan keterbukaan, kejujuran dinamis serta berimbang.

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan memaparkan mengenai pembahasan pada Tugas Akhir yang berisi tentang landasan teori penelitian dan tinjauan praktik mekanisme pemungutan, perhitungan dan pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, bab ini juga akan menjelaskan permasalahan serta solusi dalam pelaksanaan pemungutan, perhitungan, pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Untuk Berikut adalah uraian dari pembahasan pada penulisan Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Pemungutan, Perhitungan, dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara”

#### **3.1. Tinjauan Teori**

Berikut ini merupakan tinjauan teori yang akan dipaparkan dalam bab pembahasan yang berkaitan dengan judul Tugas Akhir sebagai berikut:

##### **3.1.1. Pengertian Pajak**

Definisi pajak menurut Resmi (2017:1) menjelaskan bahwa, Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat di paksaan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum

Sedangkan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 menjelaskan bahwa Pajak adalah kontribusi 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.

Dari penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Pajak juga memiliki unsur-unsur antara lain:

1. Iuran rakyat kepada negara yang berhak memungut pajak adalah negara, iuran berupa uang bukan barang.
2. Berdasarkan Undang-Undang, pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara secara langsung dapat ditunjuk, dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

### **3.1.2. Dasar Hukum Pajak**

Pajak suatu negara memiliki dasar hukum untuk menjalankan fungsinya. Menurut Resmi (2017:4) hukum pajak dibagi menjadi dua yaitu hukum pajak materiil dan hukum pajak formil.

#### **1. Pajak Materiil**

Hukum pajak materiil merupakan norma-norma yang menjelaskan keadaan, perbuatan dan peristiwa hukum yang harus dikenakan pajak dan berapa besar pajaknya. Yang merupakan hukum pajak materiil dalam naskah undang-undang perpajakan, diantaranya:

- a. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.
- b. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- c. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea materai.
- d. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

## 2. Pajak Formil

Hukum pajak formil merupakan peraturan mengenai berbagai cara untuk mewujudkan hukum materil menjadi suatu kenyataan. Yang termasuk hukum pajak formil dalam naskah undang-undang perpajakan, diantaranya:

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- b. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa.
- c. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.

### 3.1.3. Pengelompokan Pajak

Pajak sesungguhnya memiliki banyak macam, secara umum pajak yang berlaku di Indonesia dapat di bedakan menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah pusat yang dalam hal ini berarti pengelolanya adalah Direktorat Jendral Pajak Departemen Keuangan. Sedangkan Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah daerah baik ditingkat Provinsi maupun kabupaten atau kota

Berikut adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Direktorat Jendral Pajak:

#### 1. Menurut Golongan

Berdasarkan penggolongan pajaknya, maka pajak dapat dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Pajak langsung merupakan pajak yang harus ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contohnya yaitu Pajak Penghasilan. Karena dalam Pajak Penghasilan, Wajib Pajak berkewajiban untuk menghitung pajak dari penghasilan sesuai dengan ketentuan undang-undang.

- b. Pajak tidak langsung merupakan pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contohnya, yaitu Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Karena Pajak Pertambahan Nilai (PPN) memungut pajak dari Barang Kena Pajak (BKP) maupun Jasa Kena Pajak (JKP) sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan pihak yang menjual akan membayarkan pajaknya.

## 2. Menurut Sifat

Berdasarkan sifat pajak, maka sifat pajak terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Pajak Subjektif merupakan pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya. Maksudnya pajak yang dikenakan memperhatikan penghasilan dan keadaan Wajib Pajak. Contohnya Pajak Penghasilan.
- b. Pajak Objektif merupakan pajak yang berpangkal pada objeknya. Pajak Objektif tidak melihat keadaan Wajib Pajak dari penghasilannya. Contohnya, yaitu Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

## 3. Menurut Lembaga Pemungut

Berdasarkan lembaga pemungut, maka pajak terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Pajak Pusat merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Pajak Pusat akan membantu pembangunan yang telah direncanakan oleh pemerintah. Contohnya, yaitu Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah, dan Bea Meterai.
- b. Pajak Daerah merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran daerah. Pajak Daerah dibagi menjadi dua, yaitu

Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Contohnya, yaitu Pajak Rokok, Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Reklame.

#### **3.1.4. Fungsi Pajak**

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran negara. Fungsi pajak menurut Resmi (2011:3) terdapat dua fungsi pajak, yaitu:

a. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Fungsi Pajak adalah untuk mengumpulkan dana yang diperlukan pemerintah untuk membiayai pengeluaran belanja negara guna kepentingan dan keperluan seluruh masyarakat. Tujuan ini biasanya disebut “revenue adequacy”, yang artinya pemungutan pajak tersebut ditunjukkan untuk mengumpulkan penerimaan yang memadai atau yang cukup untuk membiayai belanja negara.

b. Fungsi Mengatur (Reguleren)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi,

c. Fungsi Investasi

Hal ini dikarenakan wajib pajak telah menyisihkan Sebagian penghasilan atau kekayaannya untuk kepentingan negara maupun daerah, dengan dibayarnya pajak, telah menjadikan peran serta Wajib Pajak dalam menanamkan modal agar dapat mengurangi dan bahkan memberantas kemiskinan,

#### **3.1.5. Tarif Pajak**

Tarif pajak adalah dasar pengenaan pajak terhadap objek pajak yang menjadi tanggungannya. Tarif pajak biasanya berupa persentase (%). Dasar pengenaan pajak adalah nilai berapa uang yang dijadikan untuk menghitung pajak yang terutang. Menurut Resmi (2011:14), Tarif pajak digunakan untuk mengetahui besarnya pajak yang terutang. Tarif

pajak dapat berupa angka atau persentase tertentu, tarif pajak dikelompokkan menjadi empat, yaitu:

a. Tarif Tetap

Tarif tetap adalah tarif besarnya merupakan jumlah yang tetap, tidak berubah jika dijadikan dasar perhitungan berubah. Dengan kata lain besarnya pajak yang terutang dihitung dengan menerapkan tarif pajak yang konstan berapapun dasar pengenaannya.

Contoh: Besarnya tarif Bea Materai untuk cek dan bilyet giro dengan nilai nominal berapapun adalah Rp 6.000

b. Tarif Proporsional atau Tarif Sebanding

Tarif Proporsional adalah tarif yang berupa persentase yang tetap, terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga pajak yang terutang proporsional terhadap besarnya nilai yang dikenai pajak. Persentase yang konstan yang diterapkan terhadap berapapun dasar pengenaan pajak menyebabkan pajak terutang meningkat apabila dasar pengenaan pajak meningkat dan sebaliknya pajak terutang menurun apabila dasar pengenaan pajak menurun.

Contoh: Dalam penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) di dalam daerah pabean akan dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dengan tarif sebesar 10%

c. Tarif Progresif

Tarif Progresif adalah tarif yang berupa persentase yang semakin besar atau meningkat apabila dasar pengenaan pajaknya semakin meningkat. Penerapan tarif progresif untuk menghitung pajak terutang dilakukan dengan menerapkan lapisan pajak. Dasar tarif progresif adalah sewajarnya membayar pajak sesuai dengan kemampuannya.

Contoh: Pajak Penghasilan.

Tarif Progresif untuk Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri dapat di lihat pada tabel berikut:

*Tabel 3.1. Tarif Penghasilan Kena Pajak (Gaji)*

Penghasilan Kena Pajak (Gaji)	Tarif
Sampai dengan Rp 50.000.000,00	5%
Di atas Rp 50.000.000,00 - Rp 250.000.000,00	15%
Di atas Rp 250.000.000 – Rp 500.000.000,00	25%
Di atas Rp 500.000.000,00	30%

d. Tarif Degresif

Tarif Degresif adalah tarif yang berupa persentase yang semakin kecil atau menurun apabila dasar pengenaan pajaknya semakin meningkat. Penerapan tarif degresif untuk menghitung pajak terutang dilakukan dengan menerapkan lapisan pajak.

**3.1.6. Manfaat Pajak**

Sebagai salah satu sumber penerimaan bagi negara, pajak mempunyai arti dan fungsi yang sangat penting untuk proses pembangunan. dalam hal ini pajak selain berfungsi sebagai budgetair juga dapat berfungsi sebagai reguler. Ditinjau dari fungsi budgeter, pajak adalah alat untuk mengumpulkan dana yang nantinya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Suparmoko (2000) menyebut, manfaat pajak digunakan untuk :

- a. Membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara seperti pengeluaran yang bersifat *Self Liquidating* (Contohnya adalah pengeluaran Untuk proyek produktif barang ekspor).

- b. Pengeluaran Reproduktif (pengeluaran yang memberikan keuntungan ekonomis bagi masyarakat seperti pengeluaran untuk pengairan dan pertanian.
- c. Membiayai pengeluaran yang bersifat tidak Self Liquidating dan tidak reproduktif seperti pengeluaran untuk pendirian monument dan objek rekreasi.
- d. Membiayai Pengeluaran yang tidak produktif seperti pengeluaran untuk membiayai pertahanan Negara atau perang dan pengeluaran untuk penghematan di masa yang akan datang yaitu pengeluaran untuk anak yatim piatu.

### **3.1.7. Pemungutan dan Pemotongan Pajak**

Pemungutan dan Pemotongan pajak adalah suatu mekanisme pelunasan pajak yang terutang melalui pemungutan atau pemotongan pihak lain. Pemungutan dan Pemotongan pajak dipandang sebagai efektif dalam keberhasilan pemungutan pajak, mengingat pajak akan dipungut atau dipotong oleh pihak lain pada saat timbulnya objek pajak.

Pihak ketiga yang ditunjuk dan diberi tanggung jawab untuk memungut pajak disebut dengan pemungut pajak. Pemungut pajak termasuk Wajib Pajak sebagaimana diatur dalam Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, bahwa: “Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”

Pemungutan pajak berbeda dengan Pemotongan pajak. Pemungutan pajak adalah kegiatan memungut sejumlah pajak yang

terutang atas suatu transaksi. Pemungutan pajak akan menambah besarnya jumlah pembayaran atas perolehan barang. Namun demikian ada juga pemungutan yang dilakukan oleh pihak pembayar dengan mekanisme yang sama dengan pemotongan.

### **3.1.8. Tata Cara Pemungutan Pajak**

Untuk memudahkan dalam pelaksanaan diperlukan panduan untuk melaksanakan pemungutan pajak. Menurut Waluyo (2011:16) tata cara pemungutan pajak terdiri dari dua acara, yaitu:

#### **1. Stelsel Pajak**

Stelsel pajak merupakan sistem pemungutan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak.

Menurut Mardiasmo (2018:8). Stelsel Pajak dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

##### **a. Stelsel Nyata (Riil Stelsel)**

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan) yang nyata, sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya telah dapat diketahui.

##### **b. Stelsel Anggapan (Fictive Stelsel)**

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang, sebagai contoh: penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya sehingga pada awal tahun pajak telah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan.

##### **c. Stelsel Campuran**

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dengan stelsel anggapan. Pada awal tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan sebenarnya.

## 2. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak suatu negara terdiri atas tiga unsur pokok pemungutan pajak yang mana satu dengan yang lainnya saling terkait. Dan sistem pemungutan pajak bisa dikatakan sebagai cara mengelola utang pajak yang terutang oleh Wajib Pajak dapat mengalir ke kas Negara. Ada tiga jenis sistem pemungutan pajak, antara lain:

### *a. Official Assesment system*

Sistem pemungutan pajak yang menyatakan jumlah pajak yang terutang oleh Wajib Pajak dihitung dan ditetapkan oleh aparat atau fiskus. Dalam sistem ini utang pajak timbul bila telah ada ketetapan pajak dari fiskus. Jadi dalam hal ini wajib pajak bersifat pasif.

### *b. Self Assesment System*

Sistem pemungutan pajak dimana wewenang menghitung besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak diserahkan oleh fiskus kepada wajib pajak yang bersangkutan, sehingga dengan sistem ini wajib pajak harus aktif untuk menghitung, menyetor dan melaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sedangkan fiskus bertugas memberikan penerangan dan pengawasan.

### *c. Withholding Tax System*

Sistem pemungutan pajak ini merupakan sistem yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

## **3.2. Pajak Penghasilan**

Pajak Penghasilan merupakan pajak negara yang dikenakan terhadap setiap tambahan kemampuan ekonomis yang di terima atau

diperoleh Wajib Pajak, berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai Pajak Penghasilan:

### **3.2.1. Pengertian Pajak Penghasilan**

Menurut Pasal 4 ayat 1 huruf d Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, yang menjadi objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Pajak Penghasilan merupakan jenis pajak subjektif yang kewajiban pajaknya melekat pada Subjek Pajak yang bersangkutan, artinya kewajiban pajak tersebut dimaksudkan untuk tidak dilimpahkan kepada Subjek Pajak lainnya. Oleh karena itu dalam rangka memberikan kepastian hukum, penentuan saat mulai dan berakhirnya kewajiban pajak subjektif menjadi penting.

### **3.2.2. Subjek Pajak Penghasilan**

Berikut adalah Subjek dari Pajak Penghasilan, dan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Subjek Pajak Dalam Negeri
  - a. Subjek Pajak Orang Pribadi

Orang Pribadi yang bertempat tinggal di Indonesia lebih dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan. Orang Pribadi yang dalam tahun pajak berada di Indonesia dan mempunyai niat bertempat tinggal di Indonesia.
  - b. Subjek Pajak Badan

Badan yang didirikan/bertempat di Indonesia
  - c. Subjek Pajak Warisan

Warisan yang belum dibagi sebagai satu kesatuan

## 2. Subjek Pajak Luar Negeri

### a. Subjek Pajak Orang Pribadi

Orang Pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia/berada di Indonesia tidak lebih dari 183 hari dalam jangka 12 bulan:

- 1). Melakukan kegiatan melalui BUT di Indonesia
- 2). Dapat menerima/memperoleh penghasilan dari Indonesia

### 3.2.3. Jenis Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan terbagi menjadi beberapa jenis, antara lain adalah:

#### 1. Pajak Penghasilan Pasal 21

Pajak Penghasilan yang pemotongannya atas penghasilan yang dibayarkan kepada orang pribadi sehubungan dengan pekerjaan jabatan, jasa dan kegiatan.

#### 2. Pajak Penghasilan Pasal 22

Pajak Penghasilan yang pemungutannya atas penghasilan yang dibayarkan sehubungan dengan pembelian barang. Pajak sehubungan dengan pembayaran atas penyerahan barang dan kegiatan dibidang impor atau kegiatan usaha dibidang lainnya.

Objek Pajak Penghasilan Pasal 22:

- a) Pembayaran atas pembelian barang yang dilakukan oleh Direktorat Jendral Anggaran (DJA), bendaharawan pemerintah pusat/daerah.
- b) Pembayaran atas pembelian barang yang dilakukan oleh BUMN/D yang dananya dari belanja negara/daerah.
- c) Penjualan hasil produksi yang dilakukan oleh Pertamina dan badan usaha lainnya yang bergerak dibidang bahan bakar jenis Pertamax, Pertamax Super dan Gas.

#### 3. Pajak Penghasilan Pasal 23

Pemotongan atas penghasilan yang dibayarkan berupa hadiah, bunga, deviden, sewa, royalty dan jasa-jasa lain

Objek Pajak Penghasilan Pasal 21.

Objek Pajak Penghasilan Pasal 23:

- a) Hadiah dan penghargaan sehubungan dengan kegiatan selain yang telah dipotong PPh Pasal 21 dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta imbalan sehubungan dengan
- b) Jasa Teknik
- c) Jasa Manajemen
- d) Jasa Konsultan Hukum
- e) Jasa Konsultan Pajak
- f) Jasa lain selain jasa yang telah dipotong Pajak Penghasilan Pasal 21 yang berasal dari modal.
- g) Dividen
- h) Bunga
- i) Royalti

#### 4. Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2)

Pemungutan atas penghasilan yang dibayarkan sehubungan jasa tertentu dan sumber tertentu seperti (jasa konstruksi, sewa tanah/bangunan, pengalihan hak atas tanah/bangunan, hadiah undian dan lainnya)

Objek Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2):

- a) Penghasilan dari Pengalihan harta berupa tanah dan atau bangunan (2.5% x Bruto)
- b) Penghasilan dari sewa tanah dan atau bangunan (10% x Bruto)
- c) Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lain dibursa efek (0,1 x Bruto)
- d) Penghasilan tertentu lainnya. Diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### 5. PPN dan PPnBM

Pemungutan atas pajak konsumsi yang dibayar sendiri sehubungan penyerahan Barang Kena Pajak dan Jasa Kena Pajak.

### **3.3. Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2)**

Berikut adalah penjelasan mengenai Pajak Penghasilan final Pasal 4 ayat (2):

#### **3.3.1. Pengertian Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2)**

Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) adalah pajak yang tidak dapat dikreditkan/dikurangkan dari total pajak penghasilan yang terutang pada akhir tahun pajak atau pada saat perhitungan PPh dalam SPT Tahunan. Sehingga pajak yang dipotong atau dipungut oleh pihak pemberi penghasilan atau dibayar sendiri oleh pihak penerima penghasilan, perhitungan pajaknya harus diselesaikan dan dilunasi dalam masa pajak yang sama seperti pada saat mereka menerima penghasilan dan tidak perlu dilaporkan lagi pada akhir tahun pajak.

Dengan demikian maka penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan Final (PPh final) ini tidak akan dihitung lagi Pajak Penghasilannya pada SPT Tahunan dengan penghasilan lain yang non final untuk dikenakan tarif progresif (Pasal 17 UU PPh). Namun atas pelunasan pemotongan atau pemungutannya PPh final tersebut juga bukan merupakan kredit pajak pada SPT Tahunan.

#### **3.3.2. Objek Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2)**

Berikut ini adalah Penghasilan yang menjadi objek Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2):

- 1) Peredaran bruto (omzet penjualan) sebuah usaha di bawah Rp 4,8 miliar dalam 1 tahun pajak.
- 2) Bunga dari deposito dan jenis-jenis tabungan, bunga dari obligasi dan obligasi negara, dan bunga tabungan anggota koperasi yang dibutuhkan oleh koperasi.

- 3) Hadiah berupa lotere/undian.
- 4) Transaksi saham dan surat berharga lainnya, transaksi derivatif perdagangan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan ibukota mitra perusahaan yang diterima oleh perusahaan modal usaha.
- 5) Transaksi atas pengalihan asset dalam bentuk tanah dan/atau bangunan.
- 6) Usaha Jasa Konstruksi yang meliputi perencanaan konstruksi, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi.
- 7) Persewaan tanah dan/atau bangunan.
- 8) Deviden yang diterima/diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.

### **3.3.3. Dasar Hukum Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2)**

Berikut adalah dasar-dasar hukum dari Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat (2):

- 1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.
- 2) 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.
- 3) Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 254/ KMK.03/2001 tentang Penunjukan Pemungut Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2), sifat Tata Cara Penyetoran dan Pelaporannya sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 210/pmk.03/2008;
- 4) Peraturan Direktur Jendral Pajak No. PER-01/PJ/2015

tentang Perubahan atas Peraturan Jendral Pajak No. PER-53/PJ/2009 tentang Bentuk Formulir Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Pasal 15, Pasal 22, Pasal 23, dan/atau Pasal 26 serta bukti.

- 5) Peraturan Direktur Jendral Pajak No. PER-38/PJ/2009 Tanggal 23 Juni 2009 tentang bentuk formulir Surat Setoran Pajak.

#### **3.3.4. Tarif Pemotongan atau Pemungutan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2)**

Berikut adalah tarif dari Pemotongan atau Pemungutan dari Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2):

- 1) Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan serta diskonto sertifikat Bank Indonesia. Dikenakan tarif PPh final sebesar 20% dari jumlah bruto, terhadap Wajib pajak dalam negeri dan bentuk usaha tetap. (PP 123 Tahun 2015)
- 2) Penghasilan berupa bunga obligasi yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota masing-masing, dengan tarif sebesar 10% sebagaimana diatur dalam Pasal 17 (7) dan turunya Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2009.
- 3) Dividen yang diterima oleh Indonesia Wajib Pajak orang pribadi, dikenakan tarif sebesar 10% sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008.
- 4) Penghasilan berupa hadiah undian / lotere dikenakan Pajak Penghasilan final 25% dari jumlah penghasilan bruto, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 132 Tahun 2000.
- 5) Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dikenakan tarif sebesar 2,5% sebagaimana diatur dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 17 Tahun 2009.

- 6) Penghasilan atas transaksi penjualan saham pendiri, dan saham non-founder (bukan pendiri), dikenakan tarif sebesar 0,5% dan 0,1% masing-masing sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997, yang deviratifnya berupa turunan Menteri Keuangan No. 282/KMK.04/1997, yang SE-15/PJ.42/1997 dan SE-06/PJ.4/1997.
- 7) Penghasilan Jasa Konstruksi dikenakan Pajak Penghasilan final dengan tarif sebesar 2% hingga 6%. Penjelasan lebih lanjut terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2008 dan turunannya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2009.
- 8) Penghasilan dari transaksi persewaan tanah dan/atau bangunan dikenakan tarif sebesar 10% sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017.
- 9) Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha real estate dikenakan tarif sebesar 0% - 2,5%, penjelasan lebih lanjut terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.

### **3.4. Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan**

Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan adalah pajak yang dikenakan atas transaksi yang berasal dari jual beli tanah dan/atau bangunan, berikut adalah penjelasan lebih lanjut dari Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan:

#### **3.4.1. Pengertian Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan**

Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang

lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan di hadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli tanah dan/bangunan adalah suatu persetujuan barang dan harga antara penjual dan pembeli, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui anatar kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukan jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut, maka hak milik atas tanah dan/atau bangunan beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

### **3.4.2. Objek Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan**

Objek pajak merupakan suatu transaksi yang harus dikenakan pajak menurut peraturan-peraturan, berikut adalah objek PPh final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan:

- 1) Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan 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.
- 2) Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Artinya, pihak yang menjadi objek PPh final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan adalah pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian

pengikatan jual beli pada saat pertama kali.

### **3.4.3. Tarif Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan**

Berikut adalah besarnya tarif dari Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016:

- 1) 2,5 % (dua komalima peren) 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) 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.
- 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 yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

### **3.5. Tata Cara Pemungutan, Penyetoran dan Pelaporan**

Berikut adalah tata cara dari pemungutan, penyetoran dan pelaporan PPh final atas jual beli tanah dan/atau bangunan, sebagai berikut:

- 1) Apabila Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh

penghasilan dari transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, wajib menyetor sendiri PPh yang terutang ke Bank Presepsi atau Kantor Pos sebelum akta, keputusan perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP), dan pada SSP wajib dicantumkan:

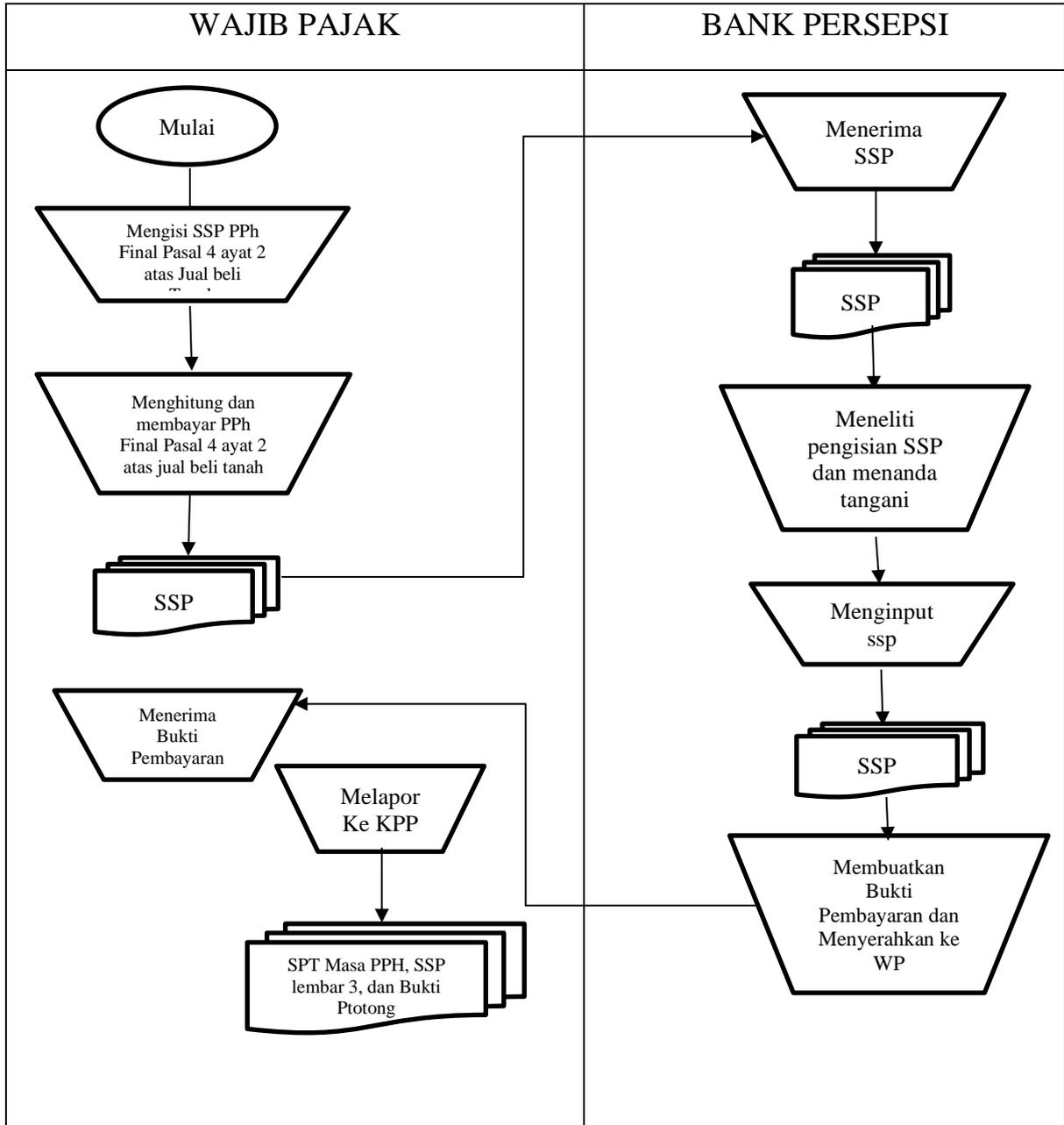
- a) Nama, alamat, dan NPWP pihak yang mengalihkan (Penjual) Orang Pribadi atau badan yang bersangkutan;
- b) Lokasi tanah dan/atau bangunan yang dialihkan
- c) Nama Pembeli.

Menggunakan KAP/KJS SSP: 411128-402, jika tarif 0% tidak perlu SSP.

- 2) Apabila orang pribadi yang nilai pengalihan tidak lebih dari Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), tetapi penghasilan lainnya dalam satu tahun melebihi PTKP, penyeteroran PPh final selambat-lambatnya pada akhir tahun pajak yang bersangkutan,
- 3) Bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar-menukar, memungut PPh yang terutang dan menyetorkan ke Bank Presepsi atau kantor Pos dengan menggunakan SSP sebelum pembayaran dilaksanakan kepada Orang Pribadi atau Badan. Menggunakan KAP/KJS SSP 411128-402, jika tarif 0% tidak menggunakan SSP.
- 4) Orang Pribadi atau Badan, yang melakukan pembayaran sendiri PPh, wajib menyampaikan Surat Pemberitahuan Masa Paling lama tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan dilakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau diterimanya pembayaran.
- 5) Untuk pelaporan PPJB disetor sendiri oleh wajib pajak paling lama 15 hari setelah masa pajak berakhir dan menggunakan KAP/KJS SSP: 411128-402.

### Tinjauan Teori

## Bagan Alir Mekanisme Pemungutan, Pembayaran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) Atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan



*Sumber: Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016*

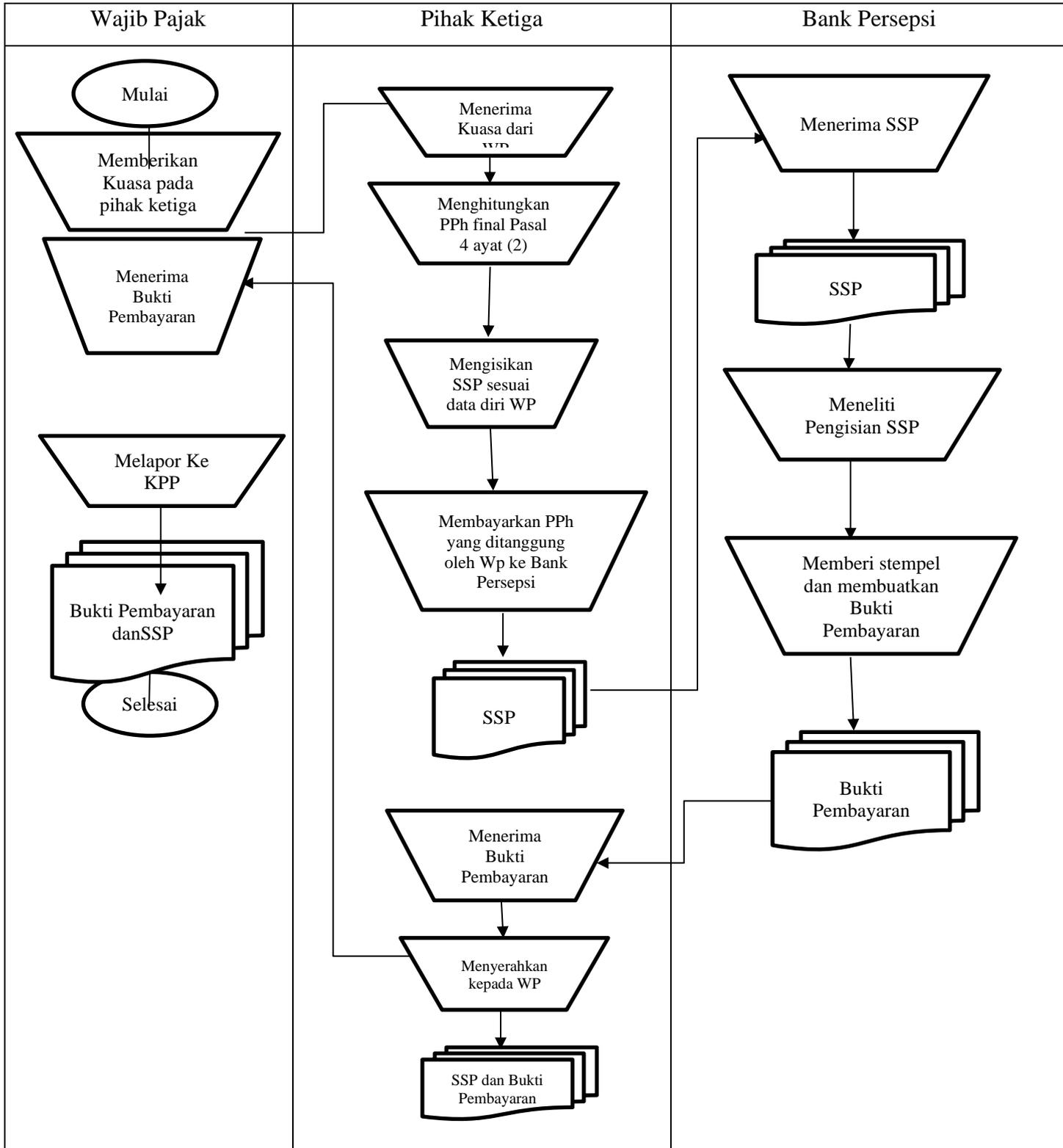
Keterangan:

- a. Wajib Pajak Mengisi Surat Setoran Pajak (SSP) Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan setelah melakukan pengisian dengan benar sesuai data diri dari WP setelah itu Wajib Pajak Menghitung dan memabayarkannya ke Bank Persepsi, kemudian,
- b. Bank Persepsi menerima Surat Setoran Pajak dari Wajib Pajak setelah itu pihak Bank Persepsi meneliti pengisian dari Wajib Pajak, apabila pengisian belum sesuai atau masih terdapat kesalahan pihak Bank mengembalikannya kepada Wajib Pajak dan apabila Pengisian SSP sudah benar maka pihak Bank akan memberi tanda tangan atau stempel. Setelah itu Pihak Bank Persepsi membuatkan Bukti Pembayaran dan menyerahkannya kepada Wajib Pajak.
- c. Wajib Pajak yang sudah menerima Bukti Bayar lalu melaporkan ke KPP setempat membawa SPT Masa PPh, SSP, dan bukti potong kepada KPP.

### **3.6. Tinjauan Paraktis Mekanisme Pemungutan, Penyetoran dan Pelaporan PPh final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tnah dan/atau Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

Berikut adalah alur Pemungutan, Penyetoran dan Pelaporan PPh final Pasal 4 ayat (2) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, sebagai berikut:

**Tinjauan Praktik**  
**Bagan Alir Mekanisme Pemungutan, Pembayaran dan Pelaporan Pajak**  
**Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas jual Beli Tanah dan/atau Bangunan:**



Keterangan:

- a. Wajib Pajak menyerahkan atau mengkuasakan pelaksanaan Pemungutan, Pembayaran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan kepada Pihak ketiga (PPAT/Camat)
- b. Pihak Ketiga sebagai kuasa dari Wajib Pajak melakukan pengisian SSP atas data diri dari Wajib Pajak, setelah melakukan Pengisian SSP sesuai data diri dari WP kemudian Pihak Ketiga Melakukan Perhitungan dan membayarkan Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan ke Bank Persepsi,
- c. Bank Persepsi Menerima SSP, Setelah itu Bank Persepsi melakukan pengecekan apabila belum sesuai Bank Persepsi akan mengembalikan kepada pihak Ketiga untuk dilengkapi setelah semua sesuai Bank Persepsi akan menginput pembayaran dan membuatkan Bukti Pembayaran. Setelah Bank Persepsi membuatkan Bukti Pembayaran lalu diserahkan kepada Pihak Ketiga.
- d. Kemudian Pihak Ketiga menyerahkan Bukti Pembayaran kepada Wajib Pajak Untuk dilaporkan Kepada KPP Setempat.

### **3.7. Perhitungan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan**

Berikut adalah perhitungan dari PPh final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan:

Pada tanggal 20 Desember 2020, saudara Anif Fatturohman membeli sebidang tanah beserta rumah dari saudara Febri Feryanto seharga Rp 800.000.000 secara tunai, antara saudara Anif Fatturohman dengan saudara Febri Feryanto belum dilakukan AJB (Akta Jual Beli) karena sertifikat tanah tersebut masih dalam proses pemecahan sehingga dilakukan terlebih dahulu dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara kedua belah pihak. Sertifikat tersebut masih atas nama Saudara Febri Feryanto, sebelum dilakukan AJB antara saudara Anif Fatturohman dengan saudara Febri Feryanto, sehingga akibat transaksi tersebut nama penjual dengan nama pembeli yang tercantum dalam PPJB tanah tersebut menjadi Febri Feryanto sebagai penjual dan Anif Fatturohman sebagai pembeli, sehingga saudara Febri Feryanto harus membayarkan Pajak Penghasilan final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan atau bangunan ke Bank Presepsi sebelum di tanda tangani AJB antara kedua belah pihak dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang. Perhitungan dari transaksi di atas sebagai berikut:

Pajak Penghasilan yang harus di bayarkan Saudara Febri adalah:

Menghitung Dasar Pengenaan Pajak

$$\begin{aligned} \text{DPP} &= \text{Harga Jual} \\ &= \text{Rp } 800.000.000 \end{aligned}$$

Menghitung PPh final Pasal 4 ayat (2)

$$\begin{aligned} \text{PPh Final} &= \text{Tarif } 2,5\% \times \text{DPP} \\ &= 2,5\% \times \text{Rp } 800.000.000 \\ &= \text{Rp } 20.000.000 \end{aligned}$$

Kewajiban Saudara Febri Feryanto sebagai Wajib Pajak adalah:

1. Melakukan pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) sebesar Rp 20.000.000 paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya.

2. Melaporkan Penyetoran Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) atas transaksi tersebut dalam SPT Masa Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) paling lama 20 hari setelah masa pajak berakhir.

**Gambar 3.2**  
**Contoh Surat Setoran Pajak**

 DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK	<b>SURAT SETORAN PAJAK</b> <b>(SSP)</b>	LEMBAR <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">1</span> Untuk Arsip Wajib Pajak										
NPWP : <input type="text"/> <input type="text"/> <small>Dilisi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki</small>												
NAMA WP : .....												
ALAMAT WP : .....												
NOP : <input type="text"/> <input type="text"/> <small>Dilisi sesuai dengan Nomor Objek Pajak</small>												
ALAMAT OP : .....												
Kode Akun Pajak <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Kode Jenis Setoran <input type="text"/> <input type="text"/>	Uraian Pembayaran : .....										
<b>Masa Pajak</b>											<b>Tahun Pajak</b> <input type="text"/> <input type="text"/>	
Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sep	Okt	Nov	Des	
<small>Beri tanda silang ( X ) pada kolom bulan, sesuai dengan pembayaran untuk masa yang berkenaan</small>	<small>Dilisi Tahun terutangnya Pajak</small>											
Nomor Ketetapan : <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/> <small>Dilisi sesuai Nomor Ketetapan: STP, SKPRB atau SKPKBT</small>												
Jumlah Pembayaran : ..... <small>Dilisi dengan rupiah penuh</small> Terbilang : .....												
<b>Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran</b> Tanggal ..... <small>Cap dan tanda tangan</small>						<b>Wajib Pajak/Penyetor</b> ..... , Tanggal ..... <small>Cap dan tanda tangan</small>						
Nama Jelas : .....						Nama Jelas : .....						
* Terima Kasih Telah Membayar Pajak - Pajak Untuk Pembangunan Bangsa * Ruang Validasi Kantor Penerima Pembayaran												
F.2.0.32.01												

Sumber : [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)

### 3.3

## Contoh SPT Masa PPh Final Pasal 4 ayat (2)

	DEPARTEMEN KEUANGAN R.I.  DIREKTORAT JENDERAL PAJAK	<b>SURAT PEMBERITAHUAN (SPT) MASA PAJAK PENGHASILAN FINAL PASAL 4 AYAT (2)</b> Formulir ini digunakan untuk melaporkan Pemotongan/Pemungutan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2)	<input type="checkbox"/> SPT Normal <input type="checkbox"/> SPT Pembetulan Ke- <b>Masa Pajak</b> <input type="text"/> / <input type="text"/>	
<b>BAGIAN A. IDENTITAS PEMOTONG PAJAK/WAJIB PAJAK</b>				
1. NPWP : <input type="text"/> - <input type="text"/> 2. Nama : <input type="text"/> 3. Alamat : <input type="text"/>				
<b>BAGIAN B. OBJEK PAJAK</b>				
Uraian (1)	KAP/KJS (2)	Nilai Objek Pajak (Rp) (3)	Tarif (%) (4)	PPh yang Dipotong/ Dipungut/Disetor Sendiri (Rp) (5)
1. Bunga Deposito/Tabungan, Diskonto SBI dan Jasa Giro				
a. Bunga Deposito/Tabungan				
1) Yang ditempatkan di Dalam Negeri	411128/404			
2) Yang ditempatkan di Luar Negeri	411128/404			
b. Diskonto Sertifikat Bank Indonesia	411128/404			
c. Jasa Giro	411128/404			
2. Transaksi Penjualan Saham				
a. Saham Pendiri	411128/407			
b. Bukan Saham Pendiri	411128/407			
3. Bunga/Diskonto Obligasi dan Surat Berharga Negara	411128/401			
4. Hadiah Undian	411128/405			
5. Persewaan Tanah dan/atau Bangunan				
a. Penyewa sebagai Pemotong Pajak	411128/403			
b. Orang Pribadi/Badan yang Menyetor Sendiri PPh	411128/403			
6. Jasa Konstruksi				
a. Perencana Konstruksi				
1) Pengguna Jasa sebagai Pemotong PPh	411128/409			
2) Penyedia Jasa yang Menyetor Sendiri PPh	411128/409			
b. Pelaksana Konstruksi				
1) Pengguna Jasa sebagai Pemotong PPh	411128/409			
2) Penyedia Jasa yang Menyetor Sendiri PPh	411128/409			
c. Pengawas Konstruksi				
1) Pengguna Jasa sebagai Pemotong PPh	411128/409			
2) Penyedia Jasa yang Menyetor Sendiri PPh	411128/409			
7. Wajib Pajak yang Melakukan Pengalihan Hak atas Tanah/Bangunan	411128/402			
8. Bunga Simpanan yang Dibayarkan oleh Koperasi kepada Anggota Wajib Pajak Orang Pribadi	411128/417			
9. Transaksi Derivatif Berupa Kontrak Berjangka yang Diperdagangkan di Bursa	411128/418			
10. Dividen yang Diterima/Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri	411128/419			
11. Penghasilan Tertentu Lainnya				
a. ....				
b. ....				
c. ....				
<b>JUMLAH</b>				
Terbilang .....				
<b>BAGIAN C. LAMPIRAN</b>				
1. <input type="checkbox"/> Surat Setoran Pajak : <input type="text"/> lembar. 2. <input type="checkbox"/> Daftar Bukti Pemotongan/Pemungutan PPh Final Pasal 4 ayat (2). 3. <input type="checkbox"/> Bukti Pemotongan/Pemungutan PPh Final Pasal 4 ayat (2) : <input type="text"/> lembar. 4. <input type="checkbox"/> Surat Kuasa Khusus.				
<b>BAGIAN D. PERNYATAAN DAN TANDA TANGAN</b>				
Dengan menyadari sepenuhnya akan segala akibatnya termasuk sanksi-sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, saya menyatakan bahwa apa yang telah saya beritahukan di atas beserta lampiran-lampirannya adalah benar, lengkap dan jelas.			<b>Diisi Oleh Petugas</b>	
<input type="checkbox"/> PEMOTONG PAJAK/PIMPINAN <input type="checkbox"/> KUASA WAJIB PAJAK Nama <input type="text"/> NPWP <input type="text"/> - <input type="text"/>			SPT Masa Diterima: <input type="checkbox"/> Langsung dari W/P <input type="checkbox"/> Melalui Pos Tanggal <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	
Tanda Tangan & Cap			Tanda Tangan	
Tanggal <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>			Tanggal <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	

F.1.1.32.04

Lampiran I.1 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-53/PJ/2009

Sumber: [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)

**Gambar 3.4**  
**Tampilan E-SPT Masa PPh Final Pasal 4 ayat (2)**



Sumber: [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)

### **3.8. Kendala yang timbul dalam Pemungutan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli tanah dan/atau Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

Pelaksanaan pemungutan, pembayaran, dan pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2) masih terdapat kendala yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan tersebut. Berikut merupakan ancaman yang terjadi diantaranya:

1. Kurangnya Pengetahuan Wajib Pajak Tentang Mekanisme Pemungutan, Pembayaran, dan Pelaporan PPh final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan.atau bangunan

Setiap orang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dianggap mengetahui tentang pajak. Namun pada kenyataanya, masih banyak masyarakat yang awam mengenai pajak, terutama Pajak Penghasilan atas jual beli tanah dan/atau bangunan, Sehingga menjadi faktor penghambat di Kantor Pertanahan untuk mengurus pembuatan sertifikat tanah atas hak baru karena lunas PPh final adalah salah satu syarat.

2. Wajib Pajak Merasa Keberatan Terhadap Tarif PPh

Ketentuan tarif sebesar 2,5% dianggap memberatkan Wajib pajak terutama oleh Wajib Pajak Pribadi. Keberatan Seperti inilah yang membuat para penjual dan pembeli atas tanah dan/atau bangunan enggan untuk membayar Pajak Penghasilan atas jual beli tanah dan/atau bangunan. Sehingga para pihak penjual dan pembeli memilih mengadakan perjanjian jual beli di bawah tangan atau tanpa melibatkan pejabat yang berwenang.

### **3.9. Upaya dalam Mengatasi Kendala yang timbul dalam pelaksanaan Pemungutan, pembayaran, dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan**

Pelaksanaan pemungutan, pembayaran, dan pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2) dalam upaya untuk mengatasi kendala yang timbul. Berikut adalah upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara untuk meminimalisir terjadinya kendala dalam pelaksanaan pemungutan, pembayaran, dan pelaporan PPh final Pasal 4 ayat (2):

Untuk mengatasi kendala yang timbul karena masih banyak Wajib Pajak yang tidak mengetahui mekanisme dari pemungutan, pembayaran, pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/ atau bangunan, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara mengajak pihak dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Jepara untuk gencar melakukan sosialisasi kepada Wajib Pajak khususnya orang pribadi tentang bagaimana pelaksanaan yang benar, agar masyarakat lebih mengerti dan paham sehingga tidak ada kendala yang timbul lagi dan Wajib Pajak menjadi mengerti tentang pentingnya membayarkan pajaknya.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Pada Bab IV ini akan memaparkan mengenai kesimpulan dan saran. Untuk itu, berikut adalah uraian dari bab penutup pada penulisan Tugas Akhir “Mekanisme Pemungutan, Pembayaran, dan Pelaporan” Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara” sebagai berikut:

#### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan penulisan diatas mengenai mekanisme pemungutan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Masih Banyak Wajib Pajak yang belum mengerti terhadap mekanisme pemungutan, pembayaran, dan penyetoran Pajak Penghasilan Final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan sehingga wajib pajak meminta bantuan kepada PPAT/Camat sebagai kuasa dari Wajibh Pajak.
2. Pembayaran dan pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dilakukan dengan system pemungutan *Self Assessment System*. Dalam pelaksanaannya, sistem ini mengajarkan kepada para pihak untuk patuh dan mandiri dalam melaksanakan kewajiban pajak, dengan Langkah sebagai berikut:
  - a. Melakukan pembayaran sendiri ke Bank Presepsi
  - b. Mengisi Surat Setoran Pajak dengan benar
  - c. Melakukan perhitungan atas Pajak Penghasilan yang di tanggung
  - d. Membayarkan Pajak Penghasilan.
3. Dasar Pengenaan tarif PPh Pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan yaitu sebesar 2,5%

4. Pelaksanaan Pemungutan, Pembayaran, dan pelaporan dilakukan secara desentralisasi artinya di lakukan di tempat terjadinya pembayaran atau terutangnya penghasilan yang merupakan objek PPh final Pasal 4 ayat (2).
5. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan, pembayaran, dan pelaporan PPh final pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dapat di selesaikan dengan baik dan tepat.

#### **4.2. Saran**

Berdasarkan uraian pembahasan maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara diharapkan selalu berkoordinasi dengan Kantor Pelayanan Pajak setempat atau dengan pejabat seperti PPAT/ Camat untuk selalu mensosialisasikan peraturan-peraturan pajak khususnya yang terbaru, sehingga pengetahuan masyarakat lebih luas mengenai perpajakan pada umumnya.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara hendaknya selalu mengawasi proses pelaksanaan pemungutan, pembayaran, pelaporan PPh final Pasal 4 ayat (2) atas jual beli tanah dan atau bangunan agar tidak ada oknum yang melakukan pelanggaran di bidang perpajakan.
3. Bagi Wajib Pajak hendaknya agar selalu melaksanakan kewajibannya dalam membayarkan pajak yang terutang dan mengikuti arahan dari pejabat yang berwenang agar dalam proses dan pelaksanaan perpajakan, sehingga tidak menghambat pekerjaan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dalam proses pengalihan hak baru.

## Daftar Pustaka

- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Resmi, Siti. 2017. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Edisi 11-Buku 1, Yogyakarta: Salemba Empat
- Mulyadi. 2001. *Sistem Akuntansi* Jakarta: Salemba Empat
- Mardiasmo. 2019. *Perpajakan Edisi-2019*. Yogyakarta: Andi
- Peraturan Pemerintah, 2016, Nomor 34 Tahun 2016 *tentang Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak Tanah dan/atau Bangunan*
- Peraturan Presiden. 2015, Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 *tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional*
- Peraturan Presiden. 2015. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 *tentang Badan Pertanahan Nasional*
- Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. 2021. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
- [Www.Pajak.go.id](http://www.pajak.go.id), 2021. Tampilan Surat Setoran Pajak.  
<https://www.pajak.go.id/tampilan-ssp> . Diakses pada 13 Juni 2021.
- [Www.Pajak.go.id](http://www.pajak.go.id), 2021. Tampilan SPT masa Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat 2. <https://www.pajak.go.id/tampilan-sptmasa>. Diakses pada 13 Juni 2021.
- [Www.Pajak.go.id](http://www.pajak.go.id), 2021. Tampilan e-spt Pajak Penghasilan final pasal 4 ayat 2.  
<https://www.pajak.go.id/tampilan-esptmasa>. Diakses pada 13 Juni 2021