

KIA9\_APJK\_001

## PROSEDUR PPH FINAL MENURUT PER 26/PJ/2018 PADA KPP PRATAMA CIBITUNG

Ratu Nurhalizah<sup>1)</sup>, Iren Meita<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Universitas Bina Insani  
email: Ratuhalizah1@gmail.com

<sup>2)</sup>Universitas Bina Insani  
email: irenmeita@gmail.com

### Abstract

*The purpose of this researcher is to find out whether the final pph procedure according to PER-26 / PJ / 2018 in the Pratama Tax Service of Cibitung already follows the PER-26 / PJ / 2018 requirements procedure. This research is descriptive qualitative and uses data collection techniques with documentation techniques, and interviews. The data analysis technique used is quantitative descriptive analysis. The quantitative descriptive analysis method describes the final pph procedure according to PER-26 / PJ / 2018 on KPP Pratama Cibitung. The results of observation for 2 months of the procedure implemented by KPP Pratama Cibitung have not followed the applicable procedures PER-26 / PJ / 2018 because there are so many taxpayers who attach their files that are incompatible / incomplete but are received by the ticket window clerk A so that when they want to validate the file the incomplete process will be delayed and may cause a buildup of files. For KPP Pratama Cibitung must be even more assertive in accepting the required documents filed by the taxpayer to validate so that there is no / reduced file buildup for taxpayers who do not follow the main pph final procedure requirements of the applicant.*

**Keywords:** final income tax, taxpayer, per-26 / PJ / 2018.

### PENDAHULUAN

Pendapatan negara Indonesia berasal dari tiga sumber utama yaitu penerimaan pajak, penerimaan bukan pajak, penerimaan hibah dari dalam negeri maupun luar negeri. Dari ketiga sumber pendapatan negara, pajak mengambil porsi terbesar dalam menyumbang pendapatan negara. Di Indonesia pajak sangat berkontribusi bagi pembangunan negara. Sebagaimana kita tahu dalam Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara yang disahkan oleh pemerintah tiap tiap tahun, peranan penerimaan negara dari sektor pajak selalu meningkat dari tahun ke tahun berikutnya. Peningkatan penerimaan pajak tersebut dimaksudkan untuk membiayai keseluruhan pengeluaran pemerintah dalam melaksanakan pembangunan nasional yang hasilnya tentu akan dinikmati oleh seluruh rakyat Indonesia. pemasukan pajak dari sektor pajak penghasilan yang bersifar final salah satunya melalui terbitnya Peraturan Pemerintah (PP) No 34 Tahun 2016 pada tanggal 8 Agustus 2016. PP No. 34 Tahun 2016 mengatur tentang tarif pph final untuk pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Sebelum diberlakukannya PP No 34 Tahun 2016, tarif PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebesar 5% mengacu pada PP No 71 Tahun 2008. Dalam PP No 34 Tahun 2016, tarif PPh final pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebesar 2,5%. Dalam rangka percepatan program Nasional Pembangunan Sejuta Rumah, pemerintah memangkas biaya Pajak Penghasilan (PPh) untuk pembelian rumah murah. Terbitnya Peraturan Pemerintah No 34 Tahun 2016 tentu menguntungkan rakyat yang akan melakukan kegiatan investasi pada properti tanah dan bangunan. Seperti yang dilansir dalam CNN Indonesia.com



(supardi,2016) dalam PP baru tersebut, pemerintah menetapkan besarnya tarif PPh final atas penjualan tanah dan bangunan oleh pengusaha properti sebesar 2,5% dari nilai kotor penjualan, lebih rendah dari tarif yang selama ini berlaku yakni 5% dari nilai kotor penjualan. Namun ketentuan ini berlaku hanya untuk properti selain rumah dan rumah susun (RUSUN) sederhana yang disubsidi oleh pemerintah. Dalam rangka melaksanakan peraturan Direktur Jendral Pajak nomor PER-26/PJ/2018 tentang tata cara penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, maka perlu diatur tentang tata cara pelaksanaan peraturan Direktur Jendral Pajak tersebut melalui surat edaran Direktur Jendral Pajak. Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasa tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya (Ardian,2008). Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalanya beralih kepada ahli warisnya. Menurut CST Kansil, bahwa “segala perbuatan hukum manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum” . Surat edaran ini memberikan petunjuk mengenai tata cara pelaksanaan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan (PPh) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, dan perubahan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah dan/atau bangunan. Tujuan diterbitkannya surat edaran PER-26/PJ/2018 adalah untuk memberikan standarisasi tata cara pelaksanaan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas dan/atau bangunan, dan perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Penelitian ini melakukan evaluasi Prosedur PPh final Menurut PER 26/PJ/2018 Pada KPP Pratama Cibitung. Peneliti ini bertujuan untuk mengatasi adanya penumpukan berkas Validasi PPh Final Surat Setoran Pajak (SSP) yang tidak sesuai dengan Prosedur PPh Final Menurut PER 26/PJ/2018.

## STUDI LITERATUR DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

### PAJAK PENGHASILAN FINAL ATAS PENGALIHAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Pajak penghasilan atas pegalihan tanah dan/atau bangunan diatur dalam Peraturan pemerintah No. 48 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008, Peraturan Dirjen Pajak No. PER-28/PJ/2009, dan Surat Edaran Dirjen pajak No SE30/PJ/2013, dan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016. Pengalihan ha katas tanah dan/atau bangunan meliputi hal-hal berikut: Penjualan, Waris, Lelang, dan Hibah

### TARIF DAN PENGGUNAAN PPH FINAL ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Tarif PPh adalah sebagai berikut:

- Tarif 5% untuk PPh yang dibayar sendiri oleh orang pribadi dan badan atau dipungut/dipotong oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang. Tarif 5% dikenakan untuk transaksi Tahun 2016 kebawah.
- Tarif 2,5% untuk PPh yang di bayar sendiri oleh orang pribadi dan badan. Tarif 2,5% dikenakan untuk transaksi Tahun 2016 keatas sampai dengan sekarang.

Dasar pengenaaan pajak ini adalah:

- Jumlah bruto nilai pengalihan yaitu nilai tertinggi antara nilai berdasarkan transaksi jual beli atau

pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Harga transaksi harus lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

b. Nilai berdasarkan keputusan pemerintah yang bersangkutan, dalam hal pengalihan kepada pemerintah.

### **SYARAT UTAMA DARI PERMOHONAN VALIDASI SSP ATAS PENGHASILAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN PER-26/PJ/2018**

Penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan yang diajukan oleh wajib pajak atau kuasanya meliputi penelitian formal dan penelitian material.

A. Adapun penelitian-penelitian formal dilakukan dengan langkahlangkah sebagai berikut:

- 1) Mengecek kelengkapan berkas surat permohonan dengan mengisi daftar kelengkapan (checklist).
- 2) Memastikan kesesuaian identitas wajib pajak berupa NPWP, EKTP, atau paspor dengan data yang dimiliki DJP.
- 3) Memastikan jumlah PPh yang telah disetor oleh wajib pajak telah sesuai dengan PPh yang seharusnya terutang berdasarkan surat pernyataan, dan
- 4) Memastikan kode akun pajak, kode jenis setoran, Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN), dan jumlah PPh yang disetor, berdasarkan Surat Setoran Pajak (SSP) atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan SSP, telah sesuai dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara (MPN).

B. Penelitian material dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Memastikan bahwa lokasi dan luas tanah dan/atau bangunan yang dicantumkan dalam surat pernyataan wajib pajak telah sesuai dengan keadaan sebenarnya.
- 2) Meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang terdapat dalam bukti penjualan/ bukti transfer/ bukti penerimaan uang, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan berupa jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, dan
- 3) Menentukan kewajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perubahan PPJB atas tanah dan/ atau bangunan yang dinyatakan oleh wajib pajak dengan harga pasar berdasarkan pendekatan penelitian (appraisal), dalam hal ini pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa atau melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, dan waris.

### **METODE PENELITIAN**

a. Jenis Data

Penelitian ini memerlukan data primer dan sekunder. Data primer berupa hasil wawancara kepada selaku seksi pelayanan validasi PPh Final dan kepada petugas loket A di KPP Pratama Cibitung. Selain itu, Data Sekunder yang dapat diperoleh yaitu dokumen yang dikeluarkan oleh KPP Prama Cibitung untuk memvalidasi surat setoran pajak atas penghasilan hak atas tanah dan bangunan seperti, formulir surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan, daftar pembayaran pajak, formulir surat pernyataan tidak wajib menggunakan NPWP, Petunjuk pengisian surat pernyataan, Format surat keterangan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan dan surat pemberitahuan permohonan penelitian tilak lengkap/ tidak sesuai. Data tersebut di dapat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung dari seksi pelayanan.

b. Teknik Pengumpulan Data

Terdapat 3 teknik pengumpulan data dilakukan pertama, Observasi merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki (Supardi, 2006). Observasi dilakukan untuk mengamati bagaimana penerapan Prosedur PPh final Menurut PER-26/PJ/2018 pada KPP Pratama Cibitung. kedua, wawancara kepada Seksi Pelayanan Petugas Loker A dan Seksi Pelayanan Petugas Validasi Surat Setoran Pajak mengenai Prosedur PPh Final Menurut PER 26/PJ/2018 Pada KPP Pratama Cibitung. Hasil dari wawancara akan diolah kembali dan didukung dengan data lain sehingga diperoleh hasil penelitian. Dan ketiga, Dokumentasi Menurut Sugiyono (2008) studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Bahkan kredibilitas hasil penelitian kualitatif ini akan semakin tinggi jika melibatkan/menggunakan studi dokumen ini dalam metode penelitian Kualitatifnya. Untuk itu penelitian akan menghimpun dokumen yang berkaitan dengan topik penelitian Prosedur PPh Final Menurut PER 26/PJ/2018 pada KPP Pratama Cibitung berupa data dokumen Prosedur KPP Pratama Cibitung, Syarat utama validasi surat setoran pajak yang akan dikeluarkan dari pihak KPP Pratama Cibitung, Prosedur Peraturan Pemerintah PER-26/PJ/2018.

#### c. Teknik Analisis

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif kualitatif yaitu suatu penelitian dengan cara mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh secara langsung pada lokasi penelitian dengan tujuan untuk mengevaluasi prosedur pph final menurut PER-26/PJ/2018 pada KPP Pratama Cibitung.

## HASIL DAN PEMBAHASAN (RESULTS AND DISCUSSION)

### 3.1 PROSEDUR PERATURAN DIREKTUR JENDRAL

Beberapa ketentuan dalam peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-26/PJ/2018 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan atau Bangunan Beserta Perubahannya diubah sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan penelitian formal, orang pribadi atau badan harus menyampaikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan secara langsung ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan surat permohonan sebagaimana tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jendral Pajak ini dengan di lampiri :
  1. Surat Setoran Pajak yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara dan Nomor Transaksi Bank/ Nomor Transaksi Pos/ Nomor Penerimaan Potongan atau sarana administrasi lainnya yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak.
  2. Surat Pernyataan Pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya yang telah diisi secara lengkap menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jendral Pajak.
  3. Foto kopi seluruh bukti penjualan, Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir, Foto kopi Kartu Tanda Penduduk bagi pembeli dan penjual yang berstatus Warga Negara Indonesia, dan Foto kopi paspor bagi pembeli dan penjual yang berstatus Warga Negara Asing.
  4. Dalam hal penyampaian permohonan penelitian dikuasakan, selain memenuhi ketentuan

sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib dilampiri dengan surat kuasa dan foto kopi Kartu Tanda Penduduk yang diberi kuasa untuk menyampaikan dan/ atau mengambil dokumen.

Dalam hal Wajib Pajak memenuhi syarat tidak wajib memiliki NPWP, selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib melampirkan surat

c. Pernyataan sebagaimana tercantum dalam lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jendral Pajak.

d. Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampaikan secara tertulis atau elektronik dan lampiri dengan daftar pembayaran pajak penghasilan. Daftar pembayaran disampaikan dalam bentuk dokument fisik (hardcopy) dan document elektronik (softcopy).

e. Surat keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan diterbitkan sepanjang terpenuhi kesesuaian data:

Identitas Wajib Pajak dalam bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dengan data di Direktorat Jenderal Pajak dan/ atau foto kopi Kartu Tanda Penduduk atau Papor, Jumlah Pajak Penghasilan yang telah disetor oleh Wajib Pajak dengan Pajak Penghasilan yang seharusnya terurung berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat 2 daftar pembayaran pajak penghasilan, dan Kode akun pajak, Kode jenis setoran, dan jumlah Pajak Penghasilan yang disetor oleh Wajib Pajak, dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara.

f. Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Penyetoran Pajak Penghasilan diterbitkan dalam jangka waktu:

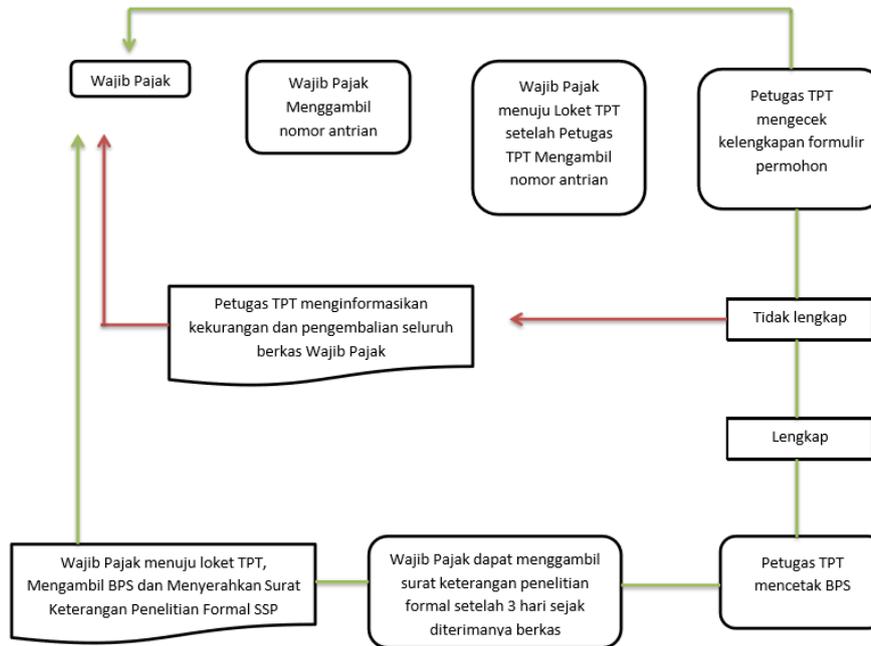
Paling lama 3 hari kerja dengan jumlah bukti pembayaran dalam daftar pembayaran pajak penghasilan paling banyak 10 buah, dan Paling lama 10 hari kerja dalam hal permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dilakukan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 3A ayat (1) dengan jumlah bukti pembayaran pajak penghasilan lebih dari 10 buah, sejak tanggal permohonan penelitian diterima lengkap.

g. Dalam hal Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan tidak dapat diterbitkan, permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dikembalikan kepada Wajib Pajak dengan Surat Pemberitahuan Permohonan Peneliti Tidak Lengkap dan/ atau Tidak Sesuai dalam jangka waktu paling lama 3 hari kerja sejak tanggal permohonan penelitian diterima.

h. Permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan yang telah dinyatakan lengkap namun belum selesai dilakukan penelitian, tetap dilakukan penelitian berdasarkan Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER 18/PJ/2017.

### 3.2 PROSEDUR PERATURAN KPP PRATAMA CIBITUNG

Standar Pelayanan Permohonan Validasi Surat Setoran Pajak di KPP Pratama Cibitung



Sumber : KPP Pratama Cibitung

Penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan yang diajukan oleh wajib pajak atau kuasanya meliputi penelitian formal dan penelitian material.

a. Adapun penelitian-penelitian formal dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Surat Setoran pajak yang sudah tertera nomor transaksi penerimaan Negara dan nomor transaksi Bank/ nomor transaksi pos/ nomor penerimaan potongan atau sarana administrasi lainnya yang disamakan dengan surat setoran pajak.
2. Surat pernyataan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya yang telah diisi secara lengkap. Fotokopi bukti penjualan, bukti transfer dan/ atau foto kopi bukti penerimaan uang secara tunai yang telah ditandatangani pihak yang mengalihkan tanah dan/atau bangunan di atas matrai
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) lainnya untuk tahun terakhir.
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk bagi pembeli dan penjual yang berstatus Warga Negara Indonesia.
5. Fotokopi Paspor bagi pembeli dan penjual yang berstatus Warga Negara Asing.
6. Surat kuasa dan fotokopi kartu tanda penduduk yang diberi kuasa untuk menyampaikan dan/atau mengambil dokumen dalam hal penyampaian permohonan penelitian dikuasakan.
7. Fotokopi maps/ titik tempat tanah dan/atau bangunan, pict list, dan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh pengembang.
8. Surat pernyataan tidak wajib menggunakan NPWP bagi yang tidak memiliki NPWP.
9. Mengecek kelengkapan surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan.
10. Memastikan kesesuaian:

- 1) Identitas wajib pajak dalam bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan dengan data di Direktorat Jendral Pajak dan/atau fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau Paspor. Jumlah pajak penghasilan yang telah disetor oleh wajib pajak dengan pajak penghasilan yang seharusnya terutang berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2).
  - 2) Kode akun pajak, kode jenis setoran, dan jumlah pajak penghasilan yang disetor oleh wajib pajak, dengan data penerimaan pajak dalam modul Penerimaan Negara.
11. Dalam hal ini permohonan peneliti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terpenuhi atau sesuai, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Cibitung menerbitkan surat keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan.
12. Apabila tidak terpenuhi atau tidak sesuai, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Cibitung mengembalikan permohonan penelitian tidak lengkap.
- b. Adapun penelitian-penelitian material dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :
1. Memastikan lokasi dan luas tanah dan/atau bangunan yang dicantumkan dalam surat pernyataan wajib pajak telah sesuai dengan keadaan sebenarnya.  
Meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat dalam bukti
  2. Penjualan/ bukti transef/ bukti penerimaan uang dalam pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa.
  3. Menentukan kewajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh wajib pajak dengan harga pasar berdasarkan pendekatan penilaian dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris atau cara lain yang disepakati antara para pihak.
  4. Nilai yang seharusnya berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, tukar menukar, pelepasan hak, hibah, waris atau cara lain yang disepakati antara pihak, yang mengakibatkan adanya kekurangan penyeteroran pajak penghasilan terutang, maka Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Cibitung menyampaikan permintaan penjelasan secara tertulis kepada wajib pajak

### 3.3 HAMBATAN YANG TERJADI DALAM PROSEDUR PPH FINAL PADA KPP PRATAMA CIBITUNG

Dalam proses verifikasi atas pengajuan PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan tentu pihak KPP Pratama Cibitung mengalami berbagai hambatan. Adapun hambatan yang terjadi dalam prosedur PPh final sebagai berikut:

- a. Terjadinya erorsistem pada saat ingin merekam permohonan Bukti Penerimaan Setoran (BPS).
- b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang lama atau belum E-KTP sehingga pada saat ingin di input data wajib pajak maka NIK wajib pajak tersebut tidak terbaca di sistem sehingga berkas document yang seperti ini akan menunda pengerjaan validasi surat setoran pajak.
- c. Ada beberapa document yang ditemukan karena ingin memalsukan document seperti memalsukan tanda tangan, matrai yang sudah di pakai di foto kopi kembali agar dapat di pakai kembali. Karena di KPP Pratama Cibitung masih banyak yang mengambil Surat keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan yang di kuasakan oleh Notaris sehingga pada saat kuasa hukum menyerahkan dari beberapa permohonan Validasi Surat Setoran Pajak ditemukan beberapa matrai yang nomor serinya terdapat beberapa berkas sama.

Dasar pengenaan pajak Surat Setoran Pajak Atas Penghasilan dari pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan di lihat dari tanggal transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan masih banyaknya wajib pajak yang salah memperhitungkan surat setoran pajak.

d. Bukti transaksi yang telah di tanda tangani oleh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak ada matrai atau bukti yang sah secara hukum makan berkas yang seperti ini akan ditunda untuk diterima divalidasi.

e. Bukti transaksi yang telah di tanda tangani oleh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak ada matrai atau bukti yang sah secara hukum makan berkas yang seperti ini akan ditunda untuk diterima divalidasi.

f. Ada beberapa berkas yang lolos dari Loker A karena melampirkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tidak tahun yang terakhir. Berkas yang seperti ini akan menunda pemrosesan untuk di tidaklanjuti karena persyaratan yang kurang lengkap sehingga mengakibatkan penumpukan berkas yang seharusnya hari ini sudah di proses tetapi karena ketidaklengkapan berkas maka tidak bisa langsung di proses.

### **3.4 UPAYA YANG DILAKUKAN UNTUK MENGATASI HAMBATAN PROSEDUR PPH FINAL PADA KPP PRATAMA CIBITUNG**

Dalam proses verifikasi atas pengajuan validasi PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan tentu pihak KPP Pratama Cibitung melakukan upaya untuk mengatasi hambatan prosedur PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Adapun upaya yang dilakukan sebagai berikut:

a. Upaya yang dilakukan dalam menangani erorsitem segera ditangani bagian Oprator Console (OC) atau IT untuk diperbaiki dan jika eror dari kantor pusat biasanya akan dilakukan penelitian lanjut ke semua berkas permohonan samapi dengan kelengkapan berkas sebagai syarat utama permohonan dan pendukung tersebut. Bagian Sekretariat akan memberikan informasi kepada seluruh wajib pajak yang berada di KPP Pratama Cibitung karena terjadinya erorsistem yang mengakitatnya tidak bisanya merekam validasi surat setoran pajak.

Berdasarkan hasil reset selama Dua Bulan di KPP Pratama Cibitung berkas document yang seperti ini yang mengakibatkan penumpukan berkas. Berdasarkan Prosedur Syarat Utama dari Permohonan Surat Seroran Pajak PPh Final PER-26/PJ/2018 Pasal 4A yang berbunyi Dalam hal Surat Keterangan Penelitian Fomal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan tidak dapat diterbitkan, permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dikembalikan Kepada Wajib Pajak dengan Surat Pemberitahuan Permohonan Penelitian Tidak Lengkap dan/atau Tidak Sesuai dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal permohonan penelitian diterima. Prosedur Syarat Utama dari Permohonan Validasi Surat Setoran Pajak PPh Final PER-26/PJ/2018

b. yang di terapkan di KPP Pratama cibitung belum mengikuti Peraturan Pemerintah PER-26/PJ/2018 karena jika ditemukan pada saat ingin di validasi terdapat berkas yang kurang lengkap atau tidak melampirkan bukti document E-KTP Petugas Loker A akan mengkonfirmasi kepada wajib pajak bahwa ada persyaratan yang kurang lengkap dan akan ditolak secara sistem. Jika ingin ditindaklanjuti maka wajib pajak akan mendaftarkan ulang kembali agar dapat di proses ulang sehingga tidak ada terjadinya penumpukan berkas pada saat memvalidasi.

c. Peraturan Pemerintah Direktur Jendral Pajak Nomor PER-26/PJ/2018 Dalam hal Surat Keterangan Penelitian Fomal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan tidak dapat diterbitkan, permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan dikembalikan

kepada Wajib Pajak dengan Surat Pemberitahuan Permohonan Penelitian Tidak Lengkap/ Tidak sesuai dimaksud pada Pasal 3 ayat (1), dan Pasal 3A ayat (1) . Beberapa document yang ditemukan karna adanya penipuan seperti memalsukan tanda tangan, tanda tangga yang di isi sebagai permohonan syarat utama penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berbeda dengan di KTP penjual/ pembeli. adanya pemalsuan matrai dengan cara memfoto kopi matrai dan menggunakan kembali matrai yang sudah di foto kopi bekras document yang seperti ini akan di tolak dari sistem Tpt Sidjpnine. Pada saat ingin di tidaklanjuti validasi terdapat ditemukan beberapa bukti document yang seperti ini akan ditolak secara langsung dari sistem dan Petugas Wajib Pajak akan mengkonfirmasi bahwa ada tanda tangan yang tidak sesuai yang telah dilampirkan di E-KTP maka berkas yang seperti ini akan ditolak. Untuk meminimalisir kejadian seperti ini kuasa dari wajib pajak tersebut diberi teguran oleh Kepala Seksi Pelayanan bahwa jika terjadi dikemudian hari terdapat seperti ini akan ditolak langsung dari sistem.

Dengan adanya kemudahan prosedur formal di KPP Pratama Cibitung dan adanya penurunan tarif PPh Final atas Pengalihan hak atas tanah dan bangunan diharapkan mendapat respon yang positif dari Wajib Pajak untuk melakukan kewajiban perpajakan. Setelah diberlakukanya PP No 34 Tahun 2016, tentang prosedur dan tata cara pengajuan validasi SSP karena di lapangan banyak wajib pajak yang belum mengetahui tentang tarif terbaru PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan di KPP Pratama Cibitung telah menerapkan jika transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum pada Tahun 2016 Bulan September maka akan dikenakan tarif sebesar 5% dan jika transaksi d. Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah Bulan September Tahun 2016 maka akan dikenakan tarif sebesar 2,5%.

e. Bukti kurang lengkapnya berkas yang seperti ini seharusnya langsung di tolak dan Petugas Loker A akan mengkonfirmasi kepada wajib pajak jika adanya kurang kelengkapan berkas bahwa transaksi tidak di sahkan secara hukum maka tidak bisa untuk ditindaklanjuti untuk memvalidasi. Berdasarkan hasil reset selama 2 Bulan di KPP Pratama Cibitung bahwa jika ada kurang kelengkapan berkas seperti ini dapat disusulkan sehingga terjadinya penumpukan berkas pada saat ingin mentidaklanjuti untuk di validasi. prosedur yang di terapkan di KPP Pratama Cibitung tidak mengikuti Prosedur yang telah diterbitkan Direktur Jendal Pajak PER-26/PJ/2018

f. Prosedur Syarat Utama dari Permohon Validasi Surat Setoran Pajak PPh Final Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan PER 26/PJ/2018 bukti pendukung dari semua persyaratan salah satunya yaitu Akta Jual Beli (AJB)/ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Masih banyaknya Wajib Pajak pada saat melampirkan document tidak melampirkan bukti pendukung seperti Akte Jual Beli (AJB)/ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) banyak sekali ditemukan wajib pajak tidak melampirkan bukti pendukung seperti ini maka Petugas Loker A akan mengkonfirmasi kepada wajib pajak bahwa ada bukti pendukung yang kurang lengkap sehingga tidak dapat ditindaklanjuti untuk di validasi. Berkas yang seperti ini seharusnya langsung di tolak dari sistem agar terhindar dari penumpukan berkas yang tertunda.

### **SIMPULAN, IMPLIKASI, KETERBATASAN PENELITIAN**

Prosedur PPh final pada KPP Pratama Cibitung belum mengikuti prosedur yang telah di terapkan oleh peraturan pemerintah PER-26/PJ/2018. Berdasarkan PER-26/PJ/2018 Pasal 4 A apabila berkas yang tidak lengkap atau tidak sesuai maka akan ditolak secara langsung dan dikembalikan kepada wajib pajak. Agar mengurangi penumpukan berkas yang tertunda untuk divalidasi. Hambatan yang dihadapi pada KPP Pratama Cibitung banyak sekali wajib pajak yang belum lengkap berkasnya dalam melampirkan bukti document validasi surat setoran pajak tetapi sudah di terima oleh petugas loket A

dengan kelengkapan BPS (Bukti Penerima Surat) yang mana artinya bila sudah mendapatkan BPS yang dicetak oleh Loker A maka berkas tersebut sudah dinyatakan lengkap/ sesuai dan akan ditindak lanjuti untuk divalidasi. Pada saat dinyatakan berkas sudah lengkap atau sudah sesuai oleh petugas loket A maka akan menerima BPS yang dicetak oleh petugas loket A dan akan ditindak lanjuti oleh petugas validasi dalam jangka waktu 3 (tiga) hari jika ditemukan berkas yang kurang lengkap atau tidak sesuai seharusnya KPP Pratama Cibitung akan menolak secara langsung karena telah melewati batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh prosedur PER-26/PJ/2018 Pasal 4A ayat 1. Sehingga mengurangi penumpukan berkas yang di tunda pengerjaannya karena berkas tidak sesuai atau kurang lengkap.

## REFERENSI

- Adrian Sutedi, 2008, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaran, sinar Grafika, Jakarta.
- Arikunto, S. Suhardjono. Supardi, (2006). Penelitian Tindakan Kelas. Jakarta.: Bumi Aksara
- Bungin, B. (2011). Metode Penelitian Kualitatif. Jakarta: Kencana Jakarta
- Diana, Anastasia., Setiawati, Lilis. (2010). Perpajakan Indonesia Konsep Aplikasi & Penuntut Peraktis. Yogyakarta: CV. Andi Offset
- Direktur Jendral Pajak. Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-26/PJ/2018 Tentang, Perubahan atas Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Pengalihan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Berserta Perubahannya. Jakarta.
- Direktur Jendral Pajak. Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-28/PJ/2009 Tentang, Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Jakarta.
- Famaldiana Mayanti Lisa, Implikasi Hukum keterlambatan pendaftaran Akta Peralihan Hak atas Tanah, Jurnal IUS.
- Mardiasmo. (2013). Perpajakan Edisi Revisi. Yogyakarta: ANDI Yogyakarta
- Meelong, Lexy J. (2007). Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset
- Muhammad, Rusjdi. (2006). PPh Pajak Penghasilan Edisi Ketiga. Jakarta: PT Indeks Kelompok Gramedia
- Pemerintah Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Berserta Perubahannya. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 Tentang, Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 atas Penghasilan yang diterima atau Badan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan. Jakarta
- Pemerintah Indonesia. 2000. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. Jakarta.
- Prof. Dr. Sugiyono. 2018. Metode Penelitian Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Resmi, Siti. (2014). Perpajakan Teori dan Kasus. Jakarta: Salemba Empat
- Sugiyono. (2008). Metode Penelitian Bisnis. Bandung: Alfabeta.
- Vardiansyah, Dani (200). Filsafat Ilmu Komunikasi: Suatu Pengantar. Jakarta: PT Indeks
- Zain, Mohammad. 2007. Manajemen Perpajakan. Jakarta: Salemba Empat