

Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Indonesia

Anggi Septrilia Sarumpaet¹, Revina Widia Musda², DiniVientiany³

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia^{1,2,3}

Corresponding Author: anggiseptriliasarumpaet@gmail.com¹, revinawdymusda@gmail.com², dini1100000167@uinsu.ac.id³

Info Artikel

Submitted: 21 Mei 2026

Revised : 08 Juni 2026

Accepted: 17 Juni 2026

Published: 21 Juni 2026

Keywords: PPh Article 4 Paragraph (2), Transfer of Land and Building Rights, Final Tax, Taxation

Kata Kunci: PPh Pasal 4 Ayat (2), Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pajak Final, Perpajakan

Abstract

This study aims to analyze the application of Income Tax (PPh) Article 4 Paragraph (2) on the transfer of land and/or building rights in Indonesia. The research method used is descriptive analysis with a qualitative approach through literature review. The results indicate that the implementation of PPh Article 4 Paragraph (2) has been carried out in accordance with applicable tax regulations, with a rate of 2.5% of the gross transaction value. The final tax system is considered capable of simplifying tax administration and increasing state revenue from the property sector. However, obstacles remain, such as low taxpayer understanding and the practice of reporting transaction values that do not reflect actual conditions. Therefore, increased outreach and supervision are needed to improve taxpayer compliance.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) telah berjalan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku dengan tarif sebesar 2,5% dari nilai bruto transaksi. Sistem pajak final dinilai mampu mempermudah administrasi perpajakan dan meningkatkan penerimaan negara dari sektor properti. Namun demikian, masih terdapat kendala berupa rendahnya pemahaman wajib pajak dan adanya praktik pelaporan nilai transaksi yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan sosialisasi dan pengawasan agar kepatuhan wajib pajak semakin meningkat.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Nusantara

Pendahuluan

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang memiliki peranan penting dalam membiayai pembangunan nasional dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Menurut (Siska dkk, 2024), pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang tanpa mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara

bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam sistem perpajakan Indonesia, Pajak Penghasilan (PPh) menjadi salah satu jenis pajak yang memberikan kontribusi besar terhadap pendapatan negara. Salah satu bentuk PPh yang diterapkan adalah Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) yang dikenal sebagai pajak final (Nasution and Arofiani Mutmainah, Dina Cheetah Khairiyah 2024). Pajak ini dikenakan atas jenis penghasilan tertentu dengan tarif dan mekanisme khusus yang bersifat final. Sistem pajak final diterapkan untuk mempermudah administrasi perpajakan serta meningkatkan efektivitas pemungutan pajak. Oleh karena itu, penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) memiliki peranan penting dalam mendukung penerimaan negara dari sektor perpajakan (Nasution and Arofiani Mutmainah, Dina Cheetah Khairiyah 2024).

Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan salah satu objek pajak yang sering dijumpai dalam praktik perpajakan di Indonesia. Menurut (Nasution and Arofiani Mutmainah, Dina Cheetah Khairiyah 2024), pengalihan hak atas tanah dan bangunan merupakan transaksi yang menimbulkan tambahan kemampuan ekonomis bagi wajib pajak sehingga dikenakan pajak penghasilan. Dalam praktiknya, pajak ini dikenakan pada transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan tarif tertentu dari nilai bruto pengalihan. Pemungutan pajak dilakukan sebelum proses pengalihan hak disahkan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta mempermudah pengawasan terhadap transaksi properti (Dewi, Mutiara, Rizkika Zalzabila Utami, Siti Aisyah 2024). Selain itu, sektor properti juga memiliki nilai transaksi yang tinggi sehingga berpotensi memberikan kontribusi besar terhadap penerimaan pajak negara. Dengan demikian, penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak tanah dan bangunan menjadi aspek penting dalam administrasi perpajakan nasional.

Perkembangan sektor properti di Indonesia yang terus meningkat menyebabkan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan semakin sering terjadi. Menurut (Vanomy 2021), penerapan PPh Final atas transaksi properti bertujuan untuk menciptakan sistem perpajakan yang sederhana, efektif, dan mudah dipahami oleh masyarakat. Namun demikian, dalam pelaksanaannya masih ditemukan berbagai kendala, seperti kurangnya pemahaman wajib pajak mengenai mekanisme pembayaran pajak, tarif yang berlaku, serta prosedur pelaporannya. Tidak sedikit masyarakat yang menganggap bahwa pajak atas transaksi properti cukup rumit sehingga sering terjadi keterlambatan pembayaran pajak (Vanomy 2021). Selain itu, perubahan kebijakan perpajakan yang dinamis juga menjadi tantangan tersendiri bagi wajib pajak dalam memahami ketentuan yang berlaku. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa edukasi perpajakan masih sangat

diperlukan agar tingkat kepatuhan wajib pajak dapat meningkat secara optimal (Aldo et al. 2025).

Penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan juga memiliki pengaruh terhadap stabilitas penerimaan negara. Menurut (WidyaPutra 2024), pajak final memberikan kemudahan administrasi karena proses pemungutan dilakukan secara langsung ketika transaksi terjadi sehingga lebih efektif dalam meningkatkan penerimaan negara (WidyaPutra 2024). Sistem ini juga memberikan kepastian bagi wajib pajak karena besarnya pajak yang harus dibayarkan telah ditentukan berdasarkan persentase tertentu dari nilai transaksi. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa permasalahan yang sering terjadi, seperti praktik penghindaran pajak melalui pelaporan nilai transaksi yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya. Hal tersebut dapat menyebabkan berkurangnya potensi penerimaan pajak negara dari sektor properti (Syafwanti 2025). Oleh sebab itu, diperlukan pengawasan yang lebih optimal dari pemerintah agar penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) dapat berjalan secara efektif dan sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan serta mengetahui berbagai kendala yang terjadi dalam pelaksanaannya. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya kepatuhan perpajakan dalam transaksi properti. Melalui metode deskriptif analisis, penelitian ini akan menggambarkan penerapan ketentuan perpajakan berdasarkan peraturan yang berlaku serta praktik yang terjadi di lapangan. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah dalam meningkatkan efektivitas pemungutan pajak dan kualitas pelayanan perpajakan di Indonesia.

Tinjauan Pustaka

1. Pajak

Pajak merupakan kontribusi wajib yang dibayarkan masyarakat kepada negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut (Kalalo, Runtu, and Kindangen 2024), pajak adalah iuran rakyat kepada negara yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang tanpa memperoleh imbalan secara langsung dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum negara (Kalalo, Runtu, and Kindangen 2024). Pajak memiliki fungsi penting dalam pembangunan nasional karena menjadi sumber utama penerimaan negara. Selain fungsi budgetair sebagai sumber pendapatan negara, pajak juga memiliki fungsi regulerend yaitu sebagai alat untuk mengatur kebijakan ekonomi dan sosial masyarakat (Faruq et al. 2024). Dengan adanya pajak, pemerintah

dapat menjalankan berbagai program pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, keberadaan pajak memiliki peranan yang sangat penting dalam sistem perekonomian Indonesia.

2. Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) merupakan pajak penghasilan yang dikenakan atas jenis penghasilan tertentu dan bersifat final. Menurut (Adityaningsih 2025), PPh Pasal 4 Ayat (2) adalah pajak yang pemotongan atau pembayarannya bersifat final sehingga tidak dapat dikreditkan kembali dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan (Adityaningsih 2025). Sistem pajak final diterapkan untuk menyederhanakan administrasi perpajakan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Objek pajak yang dikenakan PPh Pasal 4 Ayat (2) meliputi bunga deposito, hadiah undian, jasa konstruksi, persewaan tanah dan bangunan, serta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Penerapan pajak final juga bertujuan untuk meningkatkan efektivitas pemungutan pajak serta mengurangi potensi penghindaran pajak oleh wajib pajak (WidyaPutra 2024).

3. Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan kegiatan pemindahan hak kepemilikan tanah atau bangunan dari satu pihak kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, warisan, dan bentuk pengalihan lainnya (Nasution and Arofiani Mutmainah, Dina Cheetah Khairiyah 2024). Menurut (Aldo et al. 2025), transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan termasuk objek Pajak Penghasilan karena menghasilkan tambahan kemampuan ekonomis bagi wajib pajak. Dalam sistem perpajakan Indonesia, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan PPh Final berdasarkan persentase tertentu dari nilai bruto transaksi. Pemungutan pajak dilakukan sebelum proses pengalihan hak disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum dan mempermudah pengawasan terhadap transaksi properti di Indonesia (Aldo et al. 2025).

4. Dasar Hukum Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam berbagai peraturan perpajakan di Indonesia. Dasar hukum utama yang mengatur ketentuan ini adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir melalui Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Hairunnisa 2021). Selain itu, ketentuan mengenai tarif dan tata cara pembayaran PPh Final atas pengalihan hak tanah dan bangunan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah dan

Peraturan Menteri Keuangan (Aldo et al. 2025). Menurut (Adityaningsih 2025), keberadaan dasar hukum tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, meningkatkan kepatuhan wajib pajak, dan mengoptimalkan penerimaan negara dari sektor perpajakan properti. Dengan adanya aturan yang jelas, diharapkan pelaksanaan kewajiban perpajakan dapat berjalan lebih efektif dan tertib.

5. Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak merupakan kondisi ketika wajib pajak melaksanakan seluruh kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut (Syafwanti 2025), kepatuhan wajib pajak dipengaruhi oleh tingkat pemahaman perpajakan, kualitas pelayanan fiskus, serta kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pajak bagi pembangunan negara (Syafwanti 2025). Dalam penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2), kepatuhan wajib pajak sangat diperlukan agar proses pemungutan pajak dapat berjalan optimal. Namun demikian, masih terdapat beberapa kendala seperti kurangnya pemahaman mengenai prosedur pembayaran pajak dan pelaporan transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan (Faruq et al. 2024). Oleh karena itu, pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi perpajakan kepada masyarakat agar tingkat kepatuhan wajib pajak semakin meningkat dan penerimaan negara dari sektor pajak dapat terus optimal.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis mengenai penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia. Pendekatan kualitatif digunakan karena penelitian ini berfokus pada pemahaman terhadap ketentuan perpajakan, mekanisme penerapan, serta berbagai permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2). Melalui pendekatan ini, peneliti dapat memberikan penjelasan secara mendalam mengenai objek penelitian berdasarkan data dan fakta yang diperoleh dari berbagai sumber literatur dan peraturan perpajakan yang berlaku.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber utama, melainkan melalui berbagai dokumen dan literatur yang berkaitan dengan penelitian (Mulyadi 2024). Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari buku perpajakan, jurnal ilmiah, artikel, peraturan perundang-undangan, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan data yang bersumber dari

peraturan Direktorat Jenderal Pajak dan Undang-Undang Pajak Penghasilan yang berlaku di Indonesia.

Tabel 1. Sumber Data Penelitian

Jenis Data	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data	
Data Sekunder	Studi literatur, jurnal ilmiah dengan pendekatan kualitatif	Studi literatur dan Kepustakaan	1. Definisi Pajak 2. PPH Pasal 4 Ayat (2) 3. Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan 4. Dasar Hukum PPH Pasal 4 Ayat (2) 5. Kepatuhan Wajib Pajak

Data yang diolah penulis, 2026

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari berbagai referensi yang berkaitan dengan topik penelitian, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, serta peraturan perpajakan (Firmansyah, Masrun, and Yudha S 2021). Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi yang relevan mengenai penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Selain itu, peneliti juga melakukan dokumentasi terhadap data-data yang diperoleh untuk mendukung proses analisis penelitian secara sistematis dan terarah.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif. Analisis deskriptif dilakukan dengan cara menguraikan, menjelaskan, dan menganalisis data yang telah diperoleh dari berbagai sumber literatur dan peraturan perpajakan (Prayogi and Kurniawan 2024). Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis untuk mengetahui penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2), mekanisme pemungutan pajak, serta kendala yang terjadi dalam pelaksanaannya. Selanjutnya, hasil analisis disajikan dalam bentuk uraian yang sistematis sehingga dapat memberikan pemahaman yang jelas mengenai penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia.

Hasil dan Pembahasan

1. Penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan pajak final yang dikenakan kepada pihak yang memperoleh penghasilan dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan (Syafwanti 2025). Dalam praktik perpajakan di Indonesia, pengalihan hak dapat terjadi melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, maupun bentuk pengalihan lainnya yang menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan. Pajak ini bersifat final, sehingga pajak yang telah dibayarkan tidak dapat diperhitungkan kembali dalam Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (Syafwanti 2025).

Penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) bertujuan untuk menyederhanakan administrasi perpajakan dan meningkatkan efektivitas pemungutan pajak di sektor properti. Pemerintah menetapkan tarif sebesar 2,5% dari nilai bruto pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (Hairunnisa 2021). Pemungutan pajak dilakukan sebelum proses penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bukti pembayaran pajak menjadi salah satu syarat utama dalam proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan (WidyaPutra 2024). Dengan adanya sistem tersebut, pemerintah dapat melakukan pengawasan terhadap transaksi properti secara lebih efektif. Dalam pelaksanaannya, penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) dinilai cukup efektif karena proses perhitungan dan pembayaran pajaknya relatif sederhana. Wajib pajak hanya perlu menghitung pajak berdasarkan persentase tertentu dari nilai transaksi tanpa harus melakukan perhitungan penghasilan bersih. Namun demikian, masih terdapat beberapa kendala dalam penerapannya, seperti rendahnya pemahaman masyarakat mengenai tata cara pembayaran pajak serta adanya praktik manipulasi nilai transaksi untuk mengurangi beban pajak yang harus dibayarkan.

2. Mekanisme Perhitungan PPh Pasal 4 Ayat (2)

Mekanisme perhitungan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan menghitung tarif pajak sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan. Nilai bruto pengalihan merupakan nilai transaksi yang disepakati antara penjual dan pembeli atau nilai yang tercantum dalam akta jual beli (Syafwanti 2025). Rumus perhitungan PPh Pasal 4 Ayat (2) adalah sebagai berikut:

$$PPh \text{ Final} = \text{Tarif Pajak} \times \text{Nilai Bruto Pengalihan}$$

Karena tarif pajak yang berlaku sebesar 2,5%, maka rumus tersebut dapat dituliskan menjadi:

$$PPh\ Final = 2,5\% \times Nilai\ Transaksi$$

Setelah besarnya pajak diketahui, wajib pajak harus melakukan pembayaran melalui bank persepsi atau sistem pembayaran pajak elektronik yang telah ditetapkan pemerintah. Bukti pembayaran pajak kemudian diserahkan kepada PPAT sebagai syarat untuk melanjutkan proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

3. Simulasi Perhitungan PPh Pasal 4 Ayat (2)

Pada tahun 2025, Ibu Rina menjual sebuah rumah beserta tanahnya yang berlokasi di Kota Medan kepada Bapak Dedi dengan harga transaksi sebesar Rp850.000.000. Transaksi tersebut dilakukan melalui proses jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan ketentuan perpajakan di Indonesia, pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) Final Pasal 4 Ayat (2) sebesar 2,5% dari nilai bruto pengalihan.

Sebelum akta jual beli ditandatangani, pihak penjual wajib terlebih dahulu membayarkan Pajak Penghasilan Final sesuai ketentuan yang berlaku. Bukti pembayaran pajak kemudian diserahkan kepada PPAT sebagai salah satu syarat penyelesaian transaksi jual beli properti.

Langkah Perhitungan

Diketahui:

Nilai transaksi jual beli rumah dan tanah = Rp850.000.000

Tarif PPh Pasal 4 Ayat (2) = 2,5%

Rumus Perhitungan

$$PPh\ Final = Tarif\ Pajak \times Nilai\ Transaksi$$

Perhitungan

$$PPh\ Final = 2,5\% \times Rp850.000.000$$

$$PPh\ Final = Rp21.250.000$$

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, jumlah Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) yang harus dibayarkan oleh Ibu Rina sebagai pihak penjual adalah sebesar Rp21.250.000. Pajak tersebut wajib dibayarkan sebelum proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan disahkan melalui penandatanganan akta jual beli oleh PPAT. Setelah pembayaran dilakukan, wajib pajak akan memperoleh bukti pembayaran pajak yang digunakan sebagai persyaratan administrasi dalam proses balik nama sertifikat tanah dan bangunan.

4. Kesesuaian Penerapan dan Kepatuhan Wajib Pajak

Berdasarkan hasil analisis, penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan perpajakan yang

berlaku di Indonesia. Mekanisme pemungutan pajak dilakukan secara langsung sebelum pengalihan hak disahkan oleh PPAT sehingga dapat meminimalkan risiko terjadinya penghindaran pajak. Sistem ini juga dinilai efektif dalam meningkatkan penerimaan negara dari sektor properti karena pajak dipungut pada saat transaksi terjadi.

Namun demikian, tingkat kepatuhan wajib pajak masih menjadi tantangan dalam penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2). Dalam praktiknya, masih ditemukan wajib pajak yang melaporkan nilai transaksi lebih rendah dari harga sebenarnya agar jumlah pajak yang dibayarkan menjadi lebih kecil. Tindakan tersebut dapat mengurangi potensi penerimaan negara dan bertentangan dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Selain itu, rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur pembayaran dan pelaporan pajak juga menjadi faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak. Banyak masyarakat yang belum memahami bahwa pembayaran PPh Final merupakan syarat wajib sebelum proses pengalihan hak dilakukan. Oleh karena itu, pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi perpajakan kepada masyarakat agar tingkat kepatuhan wajib pajak semakin meningkat.

Secara keseluruhan, penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah berjalan cukup baik dan memberikan manfaat bagi pemerintah maupun wajib pajak. Sistem pajak final mampu menyederhanakan administrasi perpajakan, meningkatkan efektivitas pemungutan pajak, serta mendukung optimalisasi penerimaan negara dari sektor properti.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa penerapan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia telah berjalan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Sistem pajak final dengan tarif sebesar 2,5% dari nilai bruto transaksi dinilai mampu memberikan kemudahan dalam proses perhitungan, pembayaran, dan administrasi perpajakan baik bagi pemerintah maupun wajib pajak. Selain itu, penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) juga berperan dalam meningkatkan penerimaan negara dari sektor properti serta menciptakan kepastian hukum dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Namun demikian, masih terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaannya, seperti rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur perpajakan dan adanya praktik pelaporan nilai transaksi yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya sehingga dapat memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak.

SARAN

Pemerintah diharapkan dapat meningkatkan sosialisasi dan edukasi perpajakan kepada masyarakat terkait penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan agar pemahaman dan kepatuhan wajib pajak semakin meningkat. Selain itu, pengawasan terhadap transaksi properti perlu diperkuat untuk meminimalkan praktik manipulasi nilai transaksi yang dapat mengurangi penerimaan negara. Wajib pajak juga diharapkan lebih memahami dan melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga tercipta sistem perpajakan yang lebih tertib, efektif, dan transparan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adityaningsih, Yuliana. 2025. "PENERAPAN PEMBAYARAN DAN PELAPORAN PPH FINAL PASAL 4 AYAT 2 PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PT. TIGA MAHAREWA MAKASSAR." *Jurnal Akuntansi Kompetif* 8(2).
- Aldo, Rogasianus, Mariza Alfanda, Reinha Madia, Marlin Ledo, Putri Pritami Yan, Revalin Juita, Dira Tome, et al. 2025. "Analisis Implementasi Tarif PPh Final UMKM Dan Dampaknya Terhadap Penerimaan Pajak." *Jurnal Bisnis dan Manajemen (JURBISMAN)* 3(4).
- Dewi, Mutiara, Rizkika Zalzabila Utami, Siti Aisyah, Dini Vientiany. 2024. "ANALISIS PERHITUNGAN DAN PENERAPAN PAJAK PENGHASILAN PASAL 21 SERTA PELAPORANNYA." *KAMPUS AKADEMIK PUBLISING Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 1(4): 105–16. Faruq, Umar, Setyo Adipurno, Abdul Aziz, and Nur Faadhilah. 2024. "Konsep Dasar Pajak Dan Lembaga Yang Dikenakan Pajak : Tinjauan Literatur Dan Implikasi Untuk Kebijakan Fiskal." *Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 16(2): 65–70. Firmansyah, Muhammad, Masrun Masrun, and I Dewa Ketut Yudha S. 2021. "Esensi Perbedaan Metode Kualitatif Dan Kuantitatif." *Elastisitas - Jurnal Ekonomi Pembangunan* 3(2): 156–59. doi:10.29303/e-jep.v3i2.46.
- Hairunnisa, Nurul Haliza. 2021. "Implikasi Perubahan PP No 46 Tahun 2013 Ke PP No 23 Tahun 2018 Tentang Peredaran Bruto Atas PPh Pasal 4 Ayat (2) Pada UD Rhaodatul." *Jurnal Pabean* 3(1): 35–48.
- Kalalo, Liony E, Treesje Runtu, and Wulan D Kindangen. 2024. "Analisis Pajak Restoran Dan Pajak Hotel Terhadap Pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah Kota Manado." *Riset*

Akuntansi dan Portofolio Investasi 2(2): 309–15. doi:10.58784/rapi.186.

Mulyadi, Mohammad. 2024. “Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif Serta Pemikiran Dasar Menggabungkannya.” *Jurnal Studi Komunikasi dan Media* 15(1): 128. doi:10.31445/jskm.2011.150106.

Nasution, Habibah Ramadhani, and Dini Vientiany Arofiani Mutmainah, Dina Cheetah Khairiyah. 2024. “ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB).” *KAMPUS AKADEMIK PUBLISING Jurnal Rumpun Manajemen dan Ekonomi* 1(3): 520–28.

Prayogi, Arditya, and M Arif Kurniawan. 2024. “Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif : Suatu Telaah Complex.” *Jurnal Multidisplin Ilmu Nasional* 1: 30–37.

Siska Permata Sari Harahap, Thasya Virdinia, Husnul Khotimah, Panisa, Dini Vientiany. 2024. “ANALISIS DAMPAK PAJAK PENGHASILAN (PPH) TERHADAP SUBJEK DAN OBJEK PAJAK PENGHASILAN DALAM KONTEKS PERPAJAKAN.” *KAMPUS AKADEMIK PUBLISHER Jurnal*

Ilmiah Ekonomi Manajemen Bisnis dan Akuntansi 1(2): 378–84. <https://ejurnal.kampusakademik.my.id/index.php/jemba/article/view/183/155>

. Syafwanti, Asnita. 2025. “Analisis Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) Atas Usaha Jasa Konstruksi Pada CV. Borneo Persada Permai.” *JESPEN : Jurnal Ekonomi dan Sosial Pembangunan* 3(2): 76–85.

Vanomy, Afrianti Elsy. 2021. “ANALISA DAMPAK KEBIJAKAN PENURUNAN TARIF PAJAK PENGHASILAN (PPh) FINAL UNTUK UMKM TERHADAP PENERIMAAN PAJAK NEGARA DI KOTA

BATAM PROV . KEPRI.” *Profit: Jurnal Administrasi Bisnis Universitas Brawijaya* 15(2): 1–13.

WidyaPutra, Naufal. 2024. “ANALISA PENERAPAN PELAKSANAAN PPH 4 AYAT 2, PPH 21, DAN PPH 23 PT HAWLIR NABILA.” *Jurnal Multiparadigma Akuntans* VI(3): 1297–1304.