

**ASPEK PERPAJAKAN TERKAIT DENGAN PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (RUMAH) DI BANDUNG**



Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Akuntansi

Oleh:

Sugiharto Kartawidjaja

6041901120

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA AKUNTANSI
Terakreditasi oleh BAN-PT No. 1789/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018
BANDUNG
2023**

**TAXATION ASPECTS RELATED TO THE TRANSFER OF RIGHTS TO
LAND AND BUILDINGS (HOUSES) IN BANDUNG**



UNDERGRADUATE THESIS

*Submitted to complete part of the requirements
for Bachelor's Degree in Accounting*

By:

Sugiharto Kartawidjaja

6041901120

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ECONOMICS
PROGRAM IN ACCOUNTING
Accredited by National Accreditation Agency
No. 1789/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018
BANDUNG
2023**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA AKUNTANSI**



**ASPEK PERPAJAKAN TERKAIT DENGAN PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (RUMAH) DI BANDUNG**

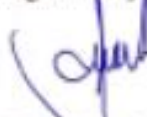
Oleh:

Sugiharto Kartawidjaja

6041901120

Bandung, Januari, 2023

Ketua Program Sarjana Akuntansi,



Felisia, SE., AMA., M.Ak., CMA.

Pembimbing Skripsi,



Arthur Purboyo, Drs. Ak. MPAc.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama (*sesuai akte lahir*) : Sugiharto Kartawidjajaa
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 24 Agustus 2000
NPM : 6041901120
Program studi : Akuntansi
Jenis Naskah : Skripsi

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

ASPEK PERPAJAKAN TERKAIT DENGAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (RUMAH) DI BANDUNG

Yang telah diselesaikan dibawah bimbingan : Arthur Purboyo, Drs.,Ak.MPAc.

Adalah benar-benar karyatulis saya sendiri;

1. Apa pun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut, plagiat (Plagiarism) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU No.20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya. Pasal 70 Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana perkara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : Januari 2023

Pembuat pernyataan :



Sugiharto Kartawidjaja

ABSTRAK

Aset dan penghasilan yang diterima oleh Wajib Pajak, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, akan berimplikasi pada pelaksanaan kewajiban perpajakannya sesuai dengan Undang-Undang PPh. Aset berupa tanah dan bangunan dapat beralih kepemilikannya dengan cara pewarisan, hibah, wasiat, maupun jual beli. Pada Pasal 4 ayat 3 huruf a angka 1 dan angka 2 Undang-Undang PPh menyatakan bahwa bantuan atau sumbangan dan harta hibahan tertentu merupakan penghasilan yang dikecualikan dari objek pajak. Penelitian ini bertujuan untuk mencari kepastian hukum, secara lebih rinci terhadap kewajiban perpajakan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan di lapangan melalui studi kasus yang harus diurus oleh penerima yang merupakan Wajib Pajak yang baru.

Bagi penerimanya, pemberian dari orang lain maupun keluarga, sudah termasuk sebagai tambahan kemampuan ekonomis. Tambahan kemampuan ekonomis tersebut akan berdampak terkait dengan perlakuan terhadap aspek perpajakan bagi pihak penerimanya.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah studi kasus dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dipakai adalah dengan cara wawancara dan studi pustaka. Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dampak dari dasar pengenaan pajak bagi ahli waris yang mendapatkan tambahan aset yang diperoleh dari warisan, hibah, dan wasiat itu ada dua, yaitu dengan pembayaran BPHTB, dan Pajak bumi dan bangunan, sedangkan untuk pembayaran Pajak Penghasilan merupakan kewajiban perpajakan bagi calon pemilik aset baru yang melakukan kegiatan jual beli. Pelaporan SPT perlu dilakukan oleh Wajib Pajak yang baru, sebagai bukti bahwa aset tersebut diakui secara sah dimata hukum dan negara, sehingga aset berupa tanah dan bangunan menjadi milik pewaris aset yang baru.

Keyword: Aset, wajib pajak, tanah dan bangunan, hibah, wasiat, Pajak Penghasilan, Pajak Bumi dan Bangunan, BPHTB.

ABSTRACT

Assets and income which are received by a taxpayer, in whatever names and forms, will have implications for the implementation of the tax obligations in accordance with the Income Tax Law. Assets in the form of land and buildings can change ownership by way of inheritance, grants, wills or sale and purchase. Chapter 4 paragraph 3 letter a number 1 and number 2 of the Income Tax Law states that assistance or donations and grant assets are incomes that are excluded from tax objects. This study aims to seek legal certainty, in more detail on the taxation of land and building rights in the field that must be managed by the recipient who is the new taxpayer.

For the recipient, gifts from other people or family are included as additional economic capacity. The additional economic capacity will have an impact related to the treatment of tax aspects for the recipient.

The type of research in this study is a case study with Descriptive Qualitative research methods. The data needed in this research are in the forms of primary data and secondary data. Data collection techniques used are interviews and literature study. The problem approaches used in this research are the statutory approach and the conceptual approach.

The results of the study show that the impact of the tax base for heirs who get additional assets obtained there are two tax bases for imposition of taxes for a recipient who receives additional assets obtained from inheritance, grants, and wills, namely the payment of BPHTB, and property tax, while the payment of income tax is a tax obligation for prospective owners of new assets who carry out buying and selling activities. Reporting of an SPT needs to be done by a new taxpayer, as proof that the reported assets are legally recognized in the eyes of the law and the state, so that assets in the form of land and buildings become the property of the new heirs of assets.

Keywords: *Assets, taxpayers, land and buildings, grants, wills, income tax, property tax, BPHTB.*

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat dan anugrah yang diberikan-Nya karena dapat menyelesaikan penyusunan penulisan draf skripsi berjudul “ASPEK PERPAJAKAN TERKAIT DENGAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (RUMAH)” tepat pada waktunya. Penulisan draf skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan pendidikan sarjana di Program Sarjana Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan Draft Skripsi ini. Oleh karena itu, penulis berharap pembaca dapat memberikan kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan Draft Skripsi ini. Penulis juga ingin menyampaikan permintaan maaf atas kesalahan kata dalam Draft Skripsi ini. Semoga Draft Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua orang yang membaca.

Dalam penyusunan draf skripsi ini, penulis menyadari adanya hambatan-hambatan yang dialami. Namun, berkat doa, dukungan, dan bantuan dari semua pihak selama proses perkuliahan sampai penyusunan draf skripsi ini, penulis dapat menyelesaikan draf skripsi dengan baik. Oleh karena itu, penulis hendak mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat, dan kasih karunia yang diberikan-Nya
2. Keluarga penulis yang selalu mendukung, mendoakan, dan menyemangati penulis selama menjalani kegiatan perkuliahan dan kegiatan magang berlangsung
3. Bapak Arthur Purboyo, Drs.,Ak.MPAc. selaku dosen pembimbing draf skripsi yang telah memberikan waktu, saran, arahan, serta masukan yang sangat berguna dalam proses penyelesaian draf skripsi ini.
4. Bapak Budhi Sulistiyo, Jesslyn Kartawidjaja, S.H.,M.M.,M.Kn., dan Bapak Asep Juhara selaku narasumber yang telah memberikan informasi dan data yang diperlukan dalam draf skripsi ini.

5. Anggota Relawan Pajak 2022, yang telah memberikan bimbingan dan kesempatan untuk melakukan praktek kerja.
6. Ibu Atty Yuniawati, SE.,MBA.,CMA selaku dosen wali penulis selama kuliah yang telah membantu penulis dalam merencanakan kegiatan studi yang dilaksanakan selama perkuliahan dan memberi masukan dalam perkuliahan.
7. Seluruh staf dosen pengajar yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis selama proses perkuliahan berlangsung.
8. Teman-teman organisasi yang tidak bisa disebutkan satu per satu yang telah memberikan pengalaman berorganisasi selama masa perkuliahan kepada penulis dalam hal berorganisasi.
9. Keluarga Besar Akuntansi 2019 yang telah membantu penulis dalam mendapatkan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga selama masa perkuliahan,
10. Celia Amelia, Glennisa Cynthia, Scholastica Taurina, Michael Sanjaya, Muhamad Rizky Ramadhana, Jessica Abigail, Maximillian, Jesson Gosal Yo, Steven Tjung, Veronica, Jovial Petrafamasia, Marchel Hartono, Alvin Tjahyadi, Hilda Nadia, Levaldi Christansa, Jason Patick, James Christian, Zefanya Ramos, Rico Kurniawan yang telah membantu, menemani, dan menghibur penulis selama penulisan draf skripsi.
11. Rizky Mora, Robertus Bevan, Taufik Adriana, Zefanya Tobing, Martin Adriel, Nathanel Sularso, Winney Manalu, Tiara Nainggolan, Angela Stefani, Dea Gabriella, Cicilia Hanna, sebagai anggota “Alah Sia Boyy”
12. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu, mendukung, menghibur, menemani penulis.

Bandung, Januari 2023



Penulis,
Sugiharto Kartawidjaja

DAFTAR ISI

ABSTRAK	I
ABSTRACT	II
KATA PENGANTAR	III
DAFTAR GAMBAR	IX
DAFTAR LAMPIRAN	X
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah dan Pembatasan Masalah	4
1.2.1. Rumusan Masalah	4
1.2.2. Pembatasan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Kontribusi Penelitian	6
1.5. Kerangka Pemikiran	6
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Konsep Umum Perpajakan	7
2.1.1. Definisi Pajak	7
2.1.2. Fungsi Pajak	8
2.1.3. Jenis Pajak	8
2.1.4. Sistem Pemungutan Pajak	10
2.1.5. Subjek Pajak	10
2.1.6. Objek Pajak	11
2.1.7. Tarif Pajak	12

2.1.8. Asas Perpajakan	13
2.2. Macam-macam Bentuk Pengalihan Aset yang Berlaku di Indonesia	13
2.2.1. Waris	14
2.2.2. Hibah	15
2.2.3. Wasiat	15
2.2.4. Jual Beli	17
2.3. Tanah	18
2.3.1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	18
2.3.2. Pendaftaran Tanah	19
2.3.3. Ketentuan Sertifikat Tanah yang Digunakan	20
2.3.4. Prosedur Balik Nama Sertifikat	21
2.4. Rumah	24
2.4.1. Pengertian Rumah Tinggal	25
2.4.2. Fungsi Rumah Tinggal	25
2.5. Pajak Daerah	26
2.5.1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	26
2.5.2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	33
2.6. Pajak Penghasilan	36
2.6.1. Pajak Penghasilan (PPh) untuk Waris, Wasiat, dan Hibah Pajak	37
2.6.2. Pajak Penghasilan (PPh) untuk Jual Beli	38
2.7. Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT)	40
2.8. Kepatuhan Pajak	41

BAB 3. METODE PENELITIAN	42
3.1. Metode Penelitian	42
3.1.1. Jenis Penelitian	42
3.1.2. Metode Pengumpulan Data	46
3.1.3. Metode Analisis Data	47
3.2. Objek Penelitian	47
BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN	50
4.1. Aspek Perpajakan dari Transaksi Waris Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	49
4.1.1. Bagi Pemberi	49
4.1.2. Bagi Penerima	50
4.2. Aspek Perpajakan dari Transaksi Hibah Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	58
4.2.1. Bagi Pemberi	59
4.2.2. Bagi Penerima	60
4.3. Aspek Perpajakan dari Transaksi Wasiat Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	66
4.3.1. Bagi Pemberi	66
4.3.2. Bagi Penerima	68
4.4. Aspek Perpajakan dari Transaksi Wasiat Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	74
4.4.1. Bagi Penjual	74
4.4.2. Bagi Pembeli	76

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN	87
5.1. Kesimpulan	87
5.2. Saran	88

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Prosedur Penyelesaian Administrasi Waris, Hibah, Wasiat.....	29
Gambar 2.2. Prosedur Penyelesaian Administrasi Jual Beli	32
Gambar 3.1. Gambaran Kasus.....	43
Gambar 4.3. Formulir Pembayaran BPHTB dari Aset yang Diwariskan	52
Gambar 4.4. Formulir Pembayaran BPHTB dari Aset yang D hibahkan.....	61
Gambar 4.5. Formulir Pembayaran BPHTB dari Aset yang Diwasiatkan	70
Gambar 4.6. Formulir Pembayaran BPHTB dari Aset yang Diperjualbelikan	78
Gambar 4.7. Bukti Pembayaran PPh dari Aset yang Diperjualbelikan	80

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I. Daftar Pertanyaan Wawancara

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 tahun 1983 tentang “Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan” yang sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 tahun 2021 pasal 1 ayat (1), dijelaskan bahwa “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan jika pembayaran pajak bersifat memaksa untuk harus dibayarkan dan akan digunakan untuk pembiayaan masyarakat dan negara Indonesia.

Perpajakan di Indonesia memang selalu menarik untuk dibahas, karena peraturan perpajakan di Indonesia selalu berubah, berkembang, dan selalu menyesuaikan dengan perkembangan zaman. Selain itu pajak merupakan sumber penghasilan terbesar negara, yang di dalamnya terdapat pajak penghasilan (PPh) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ketiga jenis pajak tersebut identik dengan kepemilikan aset seseorang. Jika suatu saat aset tersebut akan dialihkan, maka diperlukan penyelesaian administrasi perpajakan tersebut.

Menurut Putra Wiryawan et al. (2018) mengungkapkan “Mengenai BPHTB ini merupakan pajak yang awalnya dipungut oleh Pemerintah Pusat namun dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, pemungutan dan peruntukan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah.” Berdasarkan pernyataan tersebut kebijakan BPHTB saat ini telah diperbaharui menjadi kewenangan pemerintah daerah, juga BPHTB ini berfungsi sebagai pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan,

Bangunan ini banyak jenis dan bentuknya, namun dalam pembahasan ini kita akan mempersempit cakupannya, menjadi tanah dan bangunan pribadi. Biasanya orang-orang memiliki tanah dan bangunan ini untuk berlindung yang biasa kita sebut sebagai rumah. Rumah juga umumnya dapat dibeli dari pihak lain maupun diterima secara hibah, wasiat, dan waris dari keluarga. Pemilik rumah ini biasanya tercantum dalam sertifikat pemilik tanah atas bangunan yang bersangkutan. Aset-aset yang dimiliki tersebut dapat diperoleh dengan banyak tenaga dan usaha, yang pastinya pemilik akan mengalihkan aset-aset tersebut kepada anak cucunya yang biasa kita kenal dengan warisan.

Pada Pasal 4 ayat (3) huruf a angka 1 dan angka 2 Undang-Undang PPh menyatakan bahwa bantuan atau sumbangan dan harta hibahan tertentu merupakan penghasilan yang dikecualikan dari objek pajak. Objek ini dapat berupa harta dan penghasilan yang ditinggalkan oleh pewaris, baik yang berupa harta benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya kepada penerimanya. Penerima yang mendapatkan aset tersebut perlu untuk mengakuisisi dengan cara membaliknamakan, namanya pada sertifikat yang bersangkutan. Tentu hal ini membutuhkan proses dan biaya tambahan, karena akan berpengaruh pada penambahan nilai pada aset seseorang.

Aset dan penghasilan yang diterima oleh Wajib Pajak, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, juga akan berimplikasi pada pelaksanaan kewajiban perpajakannya sesuai dengan Undang-Undang PPh. Demikian juga penghasilan yang bersumber dari pemberian oleh keluarganya. Wajib Pajak yang menerima aset dalam bentuk pengalihan dari keluarganya harus mengetahui status penghasilan yang diterimanya tersebut, merupakan objek pajak atau bukan. Nantinya penerima yang baru berkewajiban dalam pembayaran dan pelaporan pajak terhadap aset dan penghasilan tersebut, berdasarkan tata cara pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia.

Pemungutan pajak yang ada di Indonesia terdiri dari 3 jenis sistem, yang dimana karena adanya *tax reform* pada awal tahun 1983, maka telah mengubah sistem perpajakan di Indonesia yang mulanya adalah *official assessment system* menjadi *self assessment system*. Dalam sistem ini, Wajib

Pajak dipercaya untuk 3M, yaitu menghitung, membayar dan melaporkan pajak terutangya secara mandiri sesuai dengan ketentuan yang ditentukan dalam peraturan Undang-Undang. Perubahan sistem pemungutan pajak menjadi *self assessment system* merupakan langkah sangat baik yang diambil oleh pemerintah untuk meningkatkan kemandirian dan kepatuhan masyarakat.

Kemandirian dan kepatuhan masyarakat dalam menjalankan kewajiban perpajakannya dalam menghitung, membayar, dan melapor (3M) secara mandiri perlu diawasi oleh pemerintah. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan pengawasan agar masyarakat tetap patuh dan tetap melakukan kegiatan perpajakan sesuai ketentuan yang berlaku. Oleh sebab itu, para pemeriksa pajak dalam melakukan tugas pengawasan perlu didukung oleh berbagai faktor penunjang, salah satunya adalah menerapkan langkah strategi untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak melalui sebuah pemeriksaan pajak. Pemeriksaan pajak disini bermaksud untuk meningkatkan kepatuhan (*tax compliance*), melalui upaya-upaya penegakkan hukum (*law enforcement*) yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan pajak kedepannya.

Berdasarkan uraian di atas tersebut, timbul ketertarikan untuk melakukan penelitian terkait dengan hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penyelesaian aspek perpajakan terhadap aset yang akan dialihkan dari masyarakat ke masyarakat. Masih banyak kesalahan terhadap pembayaran pajak dan pelaporan SPT dikarenakan penerima masih ada yang belum paham terkait peraturan dan prosedur yang berlaku. Untuk mengetahui hal tersebut, maka harus dilakukan penelitian terlebih dahulu terkait peraturan yang ada dan pelaksanaannya di lapangan. Penelitian ini diharapkan dapat memperjelas tata cara dan pelaporan perpajakan mengenai aset yang dialihkan. Setelah identifikasi yang jelas, dapat ditentukan perlakuan perpajakan yang sesuai atas tambahan aset yang diterima tersebut. Dengan demikian Wajib Pajak yang menerima pemberian tersebut dapat melaksanakan kewajiban perpajakan yang tepat atas tambahan dari aset tersebut.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Setelah melihat beberapa gambaran yang menjadi dasar penelitian ini, maka diperlukan identifikasi masalah dan pembatasan masalah agar pembahasan tidak keluar dari tujuan pembahasan yang ingin dicapai.

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diungkapkan di atas, maka peneliti merumuskan pokok-pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana aspek perpajakan dari transaksi waris terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi pemberi dan penerima?
2. Bagaimana aspek perpajakan dari transaksi hibah terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi pemberi dan penerima?
3. Bagaimana aspek perpajakan dari transaksi wasiat terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi pemberi dan penerima?
4. Bagaimana aspek perpajakan dari transaksi jual beli terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi penjual dan pembeli?

1.2.2 Pembatasan masalah

Keluasan kajian skripsi ini tidak hanya pada suatu kelompok masyarakat tertentu saja, tetapi sangat luas. Untuk itu perlu adanya pembatasan pada objek yang diteliti, agar penelitian ini dapat terarah dan tersusun secara sistematis maka penulis membatasi penelitian permasalahan tersebut dengan berbagai pertimbangan yang sudah dipikirkan secara matang.

Berdasarkan luasnya masalah di atas dan mempermudah pembahasan dalam penulisan skripsi ini, maka masalah pada skripsi ini dibatasi sebagai berikut:

1. Aset berupa tanah dan bangunan pada penelitian ini adalah rumah pribadi.
2. Wilayah penelitian berlangsung di daerah Bandung, sehingga berhubungan dengan tarif pajak daerah seperti BPHTB yang tarifnya menggunakan kebijakan yang sudah dibuat oleh Pemkot Bandung.

3. Penelitian ini bersumber pada kebijakan dan aturan yang ada pada periode saat ini.
4. Pada pembahasan ini tidak menggunakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dimaksudkan untuk mempermudah perhitungan.
5. Jual beli bukanlah berasal dari perusahaan *real estate* yang memiliki peraturan mengenai PPN tersendiri.
6. Pengalihan aset yang dibicarakan pada penelitian ini merupakan pengalihan dari masyarakat ke masyarakat lagi.
7. Perbedaan konsep hibah dan waris hanya dijelaskan secara singkat, dikarenakan bukan menjadi fokus utama pembahasan.
8. Narasumber yang dipilih berdasarkan kebutuhan data dan kedekatan hubungan dari penulis.
9. Informasi dan pengalaman dari narasumber tidak akan selalu sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.
10. Pembahasan mengenai SPT tidak akan terlalu mendetail karena sulitnya untuk mengakses SPT Wajib Pajak.
11. Pelaporan Pajak dengan memanfaatkan *Tax Amnesty* dan Program Pengungkapan Sukarela (PPS) tidak akan dibahas secara mendalam karena terbatasnya penelitian terhadap kasus tersebut.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini:

1. Mengetahui aspek perpajakan dari transaksi waris terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi pemberi dan penerima.
2. Mengetahui aspek perpajakan dari transaksi hibah terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi pemberi dan penerima.
3. Mengetahui aspek perpajakan dari transaksi wasiat terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi pemberi dan penerima.
4. Mengetahui aspek perpajakan dari transaksi jual beli terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi penjual dan pembeli.

1.4. Kontribusi Penelitian

Hasil Penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran dan untuk memperkaya teori untuk menemukan realisasi berkaitan dengan kepastian hukum dan pelaksanaannya mengenai konsep pengenaan BPHTB, Pajak Penghasilan, dan PBB kelak nantinya.

Bila tujuan penelitian di atas tersebut dapat dicapai, maka diharapkan penelitian ini menjadi jawaban dari pertanyaan atas rumusan masalah penelitian terkait aset yang di dapat oleh penerimanya. Penelitian ini diharapkan berkontribusi juga bagi banyak orang, khususnya masyarakat yang memiliki kendala terkait pelaporan dan pembayaran yang berkaitan dengan aspek perpajakan atas aset yang baru diterima kepada mereka, sehingga mereka memiliki gambaran dan langkah jitu untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

1.5. Kerangka Pemikiran

Dalam penelitian ini, terdapat studi kasus yang berkaitan dengan beberapa aspek perpajakan yang dibutuhkan untuk menyelesaikan masalah terkait dengan pengalihan aset dalam bentuk rumah terhadap perpajakan dan pelaporan yang akan dihadapi. Bagi penerimanya, pemberian dari orang lain maupun keluarga, sudah termasuk sebagai tambahan kemampuan ekonomis. Tambahan kemampuan ekonomis tersebut akan berdampak terkait dengan perlakuan terhadap aspek perpajakan bagi pihak penerimanya. Permasalahan mengenai pengalihan aset ini sering ditanyakan banyak orang pada saat mereka menerima aset. Semakin paham kita mengenai aturan, maka semakin efisien juga waktu, energi, dan biaya yang dikeluarkan.