

PENGGALIAN POTENSI PAJAK ATAS TRANSAKSI PENGALIHAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KPP PRATAMA RABA BIMA

Ketut Seni Ariawan

Pelaksana KPP Pratama Raba Bima. Email: [seniariawan88@gmail.com]

ABSTRAK

Perkembangan properti berupa tanah dan/atau bangunan di Indonesia menunjukkan tren positif. Idealnya, penerimaan Pajak Penghasilan Final atas transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PPH PHTB) berbanding lurus. Jumlah wajib pajak yang berpotensi untuk dilakukan penelitian material bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh PHTB oleh KPP Pratama Raba Bima mengalami peningkatan yang signifikan selama empat tahun terakhir, namun realisasi penerimaan PPh PHTB mengalami fluktuasi. Data DJP menunjukkan persentase tingkat kepatuhan formal wajib pajak dalam menyampaikan SPT Tahunan tahun 2017-2021 juga bersifat fluktuatif. Jika kepatuhan formal belum optimal, ada keyakinan bahwa kepatuhan materialnya juga belum optimal. Kepatuhan material yang belum optimal diperkuat dengan fenomena penghindaran PPh PHTB. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perlunya dilakukan penggalian potensi atas transaksi PHTB melalui kegiatan penilaian yang dilakukan oleh Penilai. Hasil penilaian ditindaklanjuti oleh *Account Representative* dengan membuat Laporan Hasil Penelitian (LHPt). Dalam hal tarif yang digunakan, nilai pengalihan, dan jumlah PPh yang disetorkan wajib pajak berdasarkan LHPt telah memenuhi kewajiban perpajakan, penelitian material dianggap selesai. Namun, apabila belum memenuhi kewajiban, *Account Representative* menindaklanjuti dengan penerbitan Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan (SP2DK).

KATA KUNCI: Penggalian Potensi, Properti, PHTB, Kewajaran Nilai, PPAT.

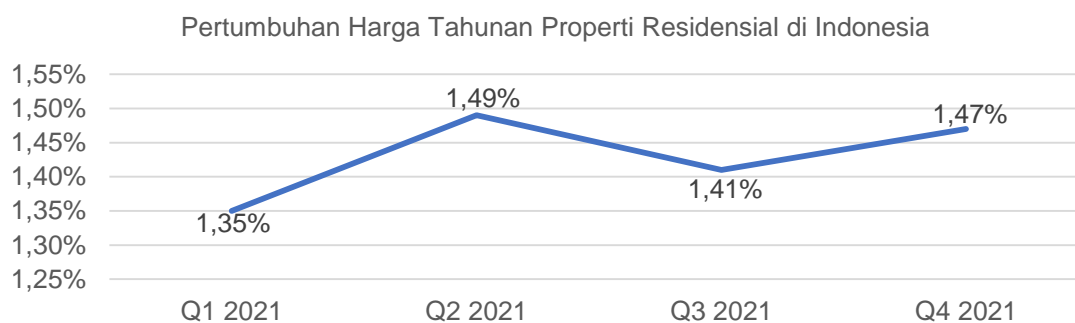
1. PENDAHULUAN

Salah satu kegiatan dalam rangka penggalian potensi perpajakan adalah penilaian. Menurut SE-05/PJ/2020, Penilaian didefinisikan sebagai berikut: "Serangkaian kegiatan dalam rangka menentukan nilai tertentu atas objek Penilaian pada saat tertentu yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Penilaian dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, termasuk analisis kewajaran usaha."

Berdasarkan definisi tersebut, penilaian properti berupa transaksi PHTB bertujuan untuk memastikan jumlah pajak yang dibayarkan sesuai dengan kewajaran penghasilan.

Perkembangan properti residensial di Indonesia menunjukkan tren positif. Data Bank Indonesia (2022) menunjukkan pertumbuhan harga tahunan properti residensial di Indonesia tahun 2021 cenderung meningkat. Idealnya, penerimaan PPh PHTB properti residensial berbanding lurus.

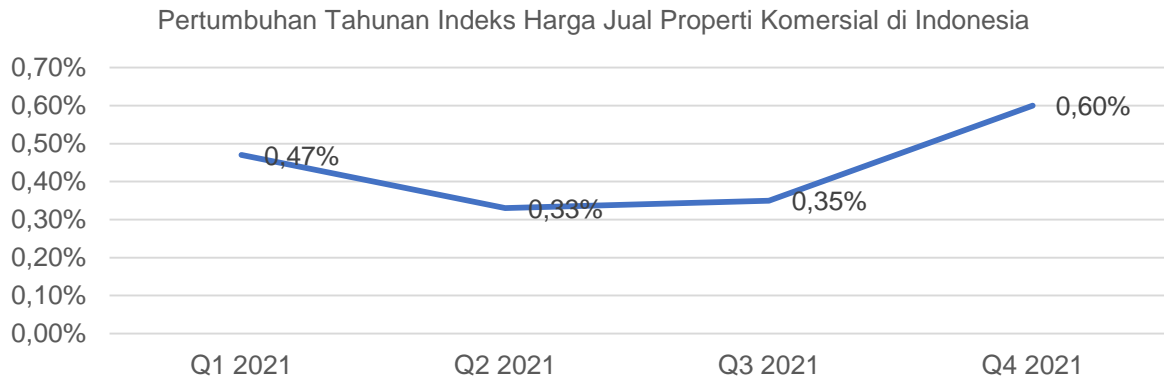
Gambar 1. Pertumbuhan Harga Tahunan Properti Residensial di Indonesia



Sumber: Diolah dari Bank Indonesia (2022)

Tidak hanya properti residensial, perkembangan properti komersial juga cenderung meningkat. Data Bank Indonesia (2022) menunjukkan pertumbuhan tahunan indeks harga jual properti komersial di Indonesia tahun 2021 adalah sebagai berikut.

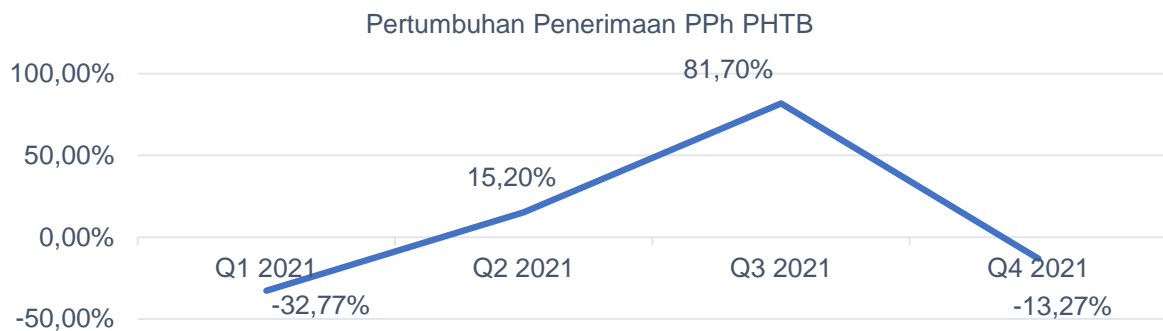
Gambar 2. Pertumbuhan Tahunan Indeks Harga Jual Properti Komersial di Indonesia



Sumber: Diolah dari Bank Indonesia (2022)

Data KPP Pratama Raba Bima (2022) menunjukkan pertumbuhan penerimaan PPh PHTB tahun 2021 bersifat fluktuatif. Peningkatan pertumbuhan terjadi hingga triwulan ketiga 2021 (yoy) mencapai 81,70%. Kemudian kembali mengalami penurunan pertumbuhan hingga mencapai angka minus pada triwulan keempat 2021 (yoy) sebesar -13,27%.

Gambar 3. Pertumbuhan Penerimaan PPh PHTB



Sumber: Diolah dari Seksi PKD KPP Pratama Raba Bima (2022)

Salah satu tolok ukur keberhasilan pemungutan pajak adalah kepatuhan wajib pajak. Data DJP (2017-2021) menunjukkan persentase tingkat kepatuhan formal wajib pajak dalam menyampaikan SPT Tahunan tahun 2017-2021 fluktuatif. Gambar 4 menunjukkan bahwa tahun 2020-2021 tingkat kepatuhan formal belum melampaui target meskipun penerimaan pajak tahun 2021 melampaui 100% dari target penerimaan yang ditetapkan.

Gambar 4. Kepatuhan Formal Wajib Pajak di Indonesia



Sumber: Diolah dari Laporan Kinerja DJP Tahun 2017-2021

Jika dari kepatuhan formal belum optimal, ada dugaan bahwa kepatuhan materialnya juga tidak optimal. Kepatuhan material yang belum optimal diperkuat dengan fenomena yang terjadi pada tahun 2013 silam terkait kasus simulator SIM. Dari kasus tersebut diketahui terdapat penggelapan pajak atas transaksi properti berupa penjualan rumah mewah oleh *developer* kepada terdakwa di Semarang seharga Rp7.1 miliar, namun berdasarkan akta notaris hanya tertulis Rp940 juta. Kasus serupa juga terjadi di Depok dengan nilai transaksi Rp2.65 miliar, sedangkan di akta jual beli tertulis Rp784 juta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berperan dalam proses penyelesaian transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Biasanya PPAT membantu dalam mengurus administrasi terkait pembayaran PPh dan BPHTB (Aulia, 2017). Senada dengan itu, Husodo, Sihabudin, dan Harjati (2017) mengatakan bahwa Notaris selaku PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan.

Penulis juga menduga bahwa belum semua PPAT melaporkan harga transaksi yang sebenarnya terjadi. Wajib Pajak tidak melakukan kesalahan dalam penyeteroran PPh Final Pasal 4 ayat (2), namun dari pihak PPAT yang menyeterorkan PPh tersebut ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) menggunakan kode *billing* yang bernilai lebih kecil dari transaksi sebenarnya. Dugaan kedua yaitu PPAT dan wajib pajak bersama-sama melakukan penggelapan pajak.

Dugaan penulis diperkuat temuan Bidang Pendaftaran, Ekstensifikasi, dan Penilaian Kanwil DJP Jakarta Selatan II yang menemukan adanya indikasi ketidaksesuaian data transaksi pada laporan bulanan PPAT yang menjadi dasar pengenaan PPh Final Pasal 4 ayat (2). Sekitar bulan Desember 2019, terdapat kasus terkait transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan di daerah Lebak Bulus, Jakarta Selatan dengan luas tanah 153 m² dan luas bangunan 104 m². Harga transaksi yang dilaporkan pada tahun 2019 sebesar Rp2.5 miliar. Padahal, harga perolehan atas tanah pada tahun 2017 sebesar Rp3 miliar (Bahtiar, 2020).

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, dipandang perlu untuk melakukan pengawasan terhadap penerimaan perpajakan sektor properti tanah dan/atau bangunan dengan menguji kewajaran nilai pengalihan hak berupa tanah dan/atau bangunan.

2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1 PPh PHTB

Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau yang disebut PHTB dapat berupa pengalihan melalui penjualan, pelepasan hak, kegiatan tukar-menukar, penyerahan hak, waris, hibah, lelang, dan lain-lain. Orang pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan tersebut dikenakan PPh Final. Dengan demikian, kegiatan yang mengakibatkan perpindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain dikenakan pajak secara langsung saat terjadi transaksi. Nilai PHTB menjadi dasar pengenaan pajak yang terutang untuk menghitung besaran PPh PHTB yang wajib disetorkan ke rekening kas negara.

2.2 Penilaian Properti

Penilaian adalah proses kegiatan untuk menafsirkan dan memberikan pendapat atas nilai dari suatu kekayaan oleh seorang Penilai pada waktu tertentu yang didasarkan atas interpretasi dari fakta dan keyakinan (Judowinarso, 2011). Tidak hanya itu, SE-54/PJ/2016 mendefinisikan penilaian sebagai “serangkaian kegiatan untuk menentukan besaran suatu jenis nilai tertentu pada suatu saat tertentu yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar penilaian dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.”

Properti adalah segala benda yang dapat dimiliki. Secara umum, properti dikelompokkan menjadi dua kategori, yaitu *real* properti dan *personal* properti. *Real* properti adalah sekumpulan hak yang timbul karena kepemilikan *real estate*. *Real estate* adalah semua fisik benda yang ada di bawah atau di atas tanah, baik bagian dari alam atau sengaja dibuat manusia. Dengan kata lain, *real estate* mewakili penguasaan secara fisik atas tanah dan/atau bangunan. *Personal* properti adalah segala sesuatu selain *real estate* dan *real* properti.

2.3 Dasar Nilai

Terdapat dua jenis dasar nilai yang sering digunakan dalam penilaian, yaitu Nilai Pasar dan Nilai Selain Nilai Pasar. Nilai Pasar merepresentasikan besaran uang yang diterima atau dibayar atas suatu aktiva atau kewajiban yang ditawarkan di pasar terbuka sesuai tanggal dilakukan penilaian dalam kondisi transaksi yang bebas ikatan dan menggunakan prinsip kehati-hatian tanpa adanya unsur pemaksaan (MAPPI, 2018). Selain itu, terdapat beberapa nilai selain Nilai Pasar yang dijadikan sebagai dasar nilai. Salah satunya yaitu Nilai Wajar yang mencerminkan harga yang akan diterima atas penjualan aset atau pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur pada tanggal dilakukan pengukuran.

2.4 Pendekatan Penilaian

Menurut SE-54/PJ/2016, definisi pendekatan penilaian adalah “suatu cara untuk mengestimasi nilai dengan menggunakan satu atau lebih metode penilaian.” Secara garis besar, pendekatan penilaian dibagi menjadi tiga, yaitu Pendekatan Pasar, Pendekatan Biaya, dan Pendekatan Pendapatan. Dalam melakukan penilaian properti tanah dan/atau bangunan menggunakan Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar dalam melakukan penilaian tanah. Penilaian bangunan menggunakan Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Reproduksi.

2.5 Penelitian Terdahulu

Menurut Savitri (2017) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa dasar pengenaan PPh Final yang berkaitan dengan akta PHTB yang dibuat di hadapan PPAT di Kabupaten Sleman adalah nilai tertinggi antara harga transaksi dengan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Modus yang dilakukan oleh wajib pajak adalah dengan tidak menyampaikan harga transaksi sebenarnya kepada PPAT ketika proses pembuatan akta jual beli tanah. Selain itu, berdasarkan hasil penelitian jumlah klien PPAT terkait pencantuman harga transaksi antara yang sesuai harga pasar dengan yang tidak sesuai harga pasar, hasilnya lebih banyak yang mencantumkan tidak sesuai harga pasar atau harga riil.

Dalam penelitian tesis di kota Padang yang dilakukan oleh Jumardi (2010) ditemukan fakta bahwa modus penghindaran PPh PHTB adalah dengan memperkecil nilai yang dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak. Selain itu, penghindaran pajak juga dilakukan oleh pihak Notaris atau PPAT berdasarkan hasil penelitian skripsi yang dilakukan oleh Theovani (2016) yang mana dari hasil survei sepuluh responden, terdapat satu responden yang menyatakan bahwa telah melaporkan nilai transaksi jual beli tidak sesuai dengan nilai transaksi sebenarnya.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Data yang dikumpulkan dalam penulisan ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan oleh pihak ketiga, yaitu Seksi PKD, Seksi Pelayanan, Bank Indonesia, dan Kantor Pusat DJP. Pada Seksi PKD, data yang dikumpulkan yaitu penerimaan PPh PHTB, dan pelaporan SPT Tahunan Tahun Pajak 2017-2021. Selain data yang dikumpulkan dari Bank Indonesia terkait pertumbuhan harga tahunan properti residensial dan pertumbuhan tahunan indeks harga jual properti komersial di Indonesia, data sekunder lainnya yaitu Laporan Kinerja DJP Tahun 2017-2021, kasus-kasus penghindaran PPh PHTB dari internet, serta dasar hukum proses penentuan kewajaran nilai atas transaksi PHTB residensial dari buku-buku literatur, jurnal, undang-undang, peraturan, dan sumber tertulis lainnya.

Pengumpulan data dilakukan dengan metode studi pustaka. Metode studi pustaka digunakan untuk memperoleh data sekunder melalui referensi kepustakaan dan dokumen terkait, baik dokumen tertulis maupun elektronik yang bersumber dari pihak ketiga.

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif mendeskripsikan semua kejadian yang bersifat alami, apa adanya, tanpa ada unsur manipulasi, serta atas dasar penemuan dengan menitikberatkan pada suatu nilai dan makna (Noor, 2011). Model penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan dan mengidentifikasi data secara kualitatif sesuai tujuan penulisan, kemudian diambil kesimpulan dari hasil identifikasi data tersebut.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Wajib Pajak yang melakukan transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan harus mengajukan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran Pajak Penghasilan ke KPP tempat lokasi objek pengalihan untuk mendapatkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran PPh. Wajib Pajak yang mengajukan permohonan kemudian dilakukan penelitian formal di KPP Pratama Raba Bima adalah wajib pajak yang melakukan transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan yang objek pengalihannya berada di wilayah kerja KPP Pratama Raba Bima.

Gambar 5. Jumlah Wajib Pajak yang Mengajukan Permohonan Penelitian Formal

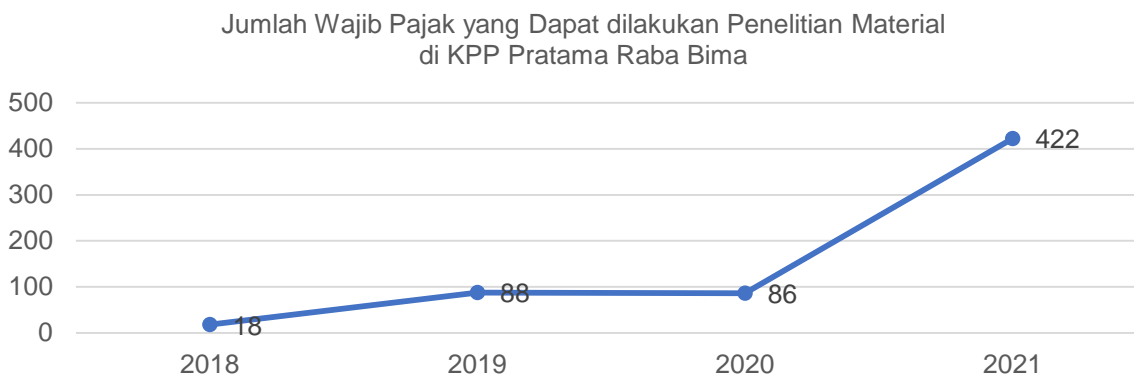


Sumber: Diolah dari Seksi Pelayanan KPP Pratama Raba Bima (2022)

Setelah KPP melakukan penelitian formal dengan menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penysetoran PPh, KPP dapat melanjutkan untuk dilakukan penelitian material apabila terdapat indikasi ketidakwajaran penghasilan dari transaksi PHTB yang dikenakan PPh Final Pasal 4 ayat (2). Penelitian material dilakukan oleh KPP tempat lokasi tanah, dalam hal KPP yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan sama dengan KPP tempat wajib pajak terdaftar atau KPP tempat tinggal orang pribadi. Selain itu, penelitian material dapat dilakukan oleh KPP tempat terdaftar atau KPP yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal Orang Pribadi belum ber-NPWP, dalam hal KPP yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan tidak sama dengan KPP tempat wajib pajak terdaftar atau KPP yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal orang pribadi.

Jika dilihat dari Gambar 6, jumlah wajib pajak yang dapat dilakukan penelitian material oleh KPP Pratama Raba Bima cenderung meningkat secara signifikan selama empat tahun terakhir. Peningkatan paling signifikan terjadi pada tahun 2021 sebesar 422 wajib pajak dengan peningkatan hampir empat kali lipat dari tahun 2020. Adapun rincian jumlah wajib pajak yang dapat dilakukan penelitian material adalah sebagai berikut.

Gambar 6. Jumlah Wajib Pajak yang Dapat dilakukan Penelitian Material

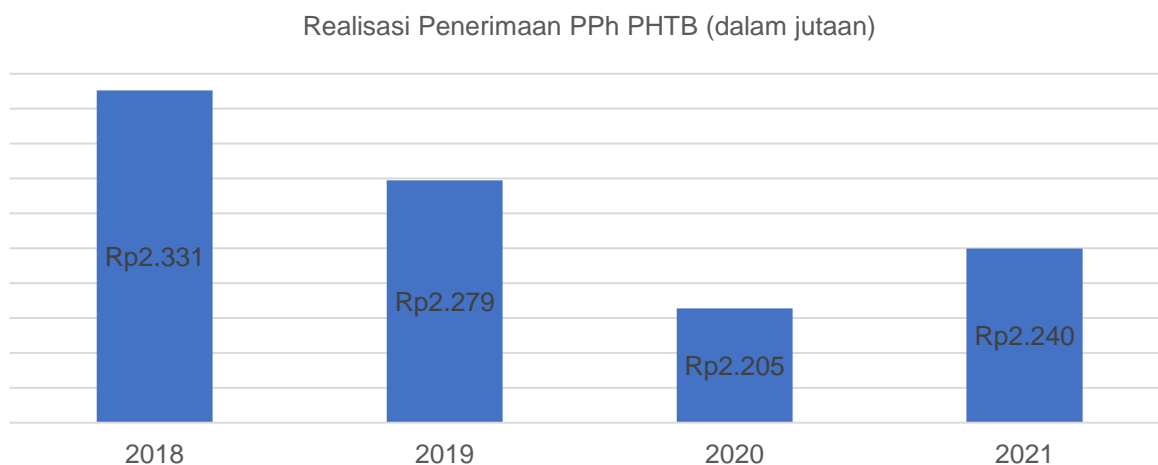


Sumber: Diolah dari Seksi Pelayanan KPP Pratama Raba Bima (2022)

Dari jumlah yang dapat dilakukan penelitian material seperti terlihat pada gambar di atas, KPP Pratama Raba Bima belum pernah melakukan penelitian material pada tahun 2018-2021. Petugas tidak mengoreksi nilai pengalihan yang dilaporkan oleh wajib pajak, namun hanya meneliti kelengkapan berkas yang dipersyaratkan serta memastikan pajak yang dibayarkan sesuai dengan tarif yang ditentukan. Berdasarkan hal tersebut, tidak ada penambahan penerimaan PPh PHTB karena tidak ditindaklanjuti dengan kegiatan penilaian.

Peningkatan jumlah wajib pajak yang dapat dilakukan penelitian material oleh KPP Pratama Raba Bima berbanding lurus dengan peningkatan penerimaan PPh PHTB. PPh PHTB dikenakan secara final atas transaksi PHTB. Penghasilan dari PHTB diterima oleh pihak yang melakukan transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan. Transaksi ini dapat berupa penjualan, pelepasan hak, hibah, kegiatan tukar-menukar, dan lain-lain. Realisasi penerimaan PPh PHTB adalah sebagai berikut:

Gambar 7. Penerimaan PPh PHTB di KPP Pratama Raba Bima



Sumber: Diolah dari Seksi PKD KPP Pratama Raba Bima (2022)

Berdasarkan Gambar 7 diketahui bahwa realisasi penerimaan PPh PHTB di KPP Pratama Raba Bima periode 2018-2021 mengalami fluktuasi. Selama empat tahun terakhir, penerimaan PPh PHTB tertinggi terjadi pada tahun 2018 sebesar Rp2.330.520.533,00 dengan mengalami peningkatan sebesar 29,76% dari tahun sebelumnya. Sementara itu, penerimaan PPh PHTB terendah selama empat tahun terakhir terjadi pada tahun 2020 mencapai Rp2.205.469.397,00.

4.1 Penggalian Potensi PPh PHTB

Belum optimalnya penerimaan PPh PHTB menunjukkan perlunya dilakukan penggalian potensi perpajakan di bidang PHTB. Hal ini perlu dilakukan karena adanya indikasi ketidakwajaran nilai PHTB yang dilaporkan wajib pajak. Modus yang sering dilakukan oleh wajib pajak untuk mengecilkan pajak yang harus dibayar adalah dengan tidak menyampaikan harga transaksi sebenarnya kepada PPAT ketika proses pembuatan akta jual beli tanah. Wajib Pajak sengaja menyampaikan harga yang tidak sebenarnya sesuai dengan patokan harga NJOP.

Peran PPAT juga tidak terlepas dari proses penyelesaian transaksi PHTB. Biasanya wajib pajak meminta bantuan PPAT dalam mengurus administrasi terkait pembayaran PPh dan BPHTB. PPAT yang terdaftar pada Sistem Informasi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan/atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan telah memiliki kanal validasi setoran PPHTB dapat menyampaikan permohonan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh melalui sistem elektronik, sehingga wajib pajak menyerahkan segala urusan validasi PPHTB kepada PPAT. Namun, diduga bahwa belum semua PPAT melaporkan harga transaksi yang sebenarnya terjadi.

Penggalian potensi dilakukan setelah wajib pajak diterbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran PPh. Selanjutnya KPP melakukan penelitian material dengan cara menyandingkan jumlah PPh yang disetor dengan hasil perkalian antara tarif PPh dan nilai pengalihan yang disampaikan menurut wajib pajak, meneliti kebenaran tarif yang digunakan melalui pengecekan tanggal terjadi transaksi pengalihan dengan kesesuaian penggunaan tarif yang berlaku, meneliti kebenaran nilai PHTB, menentukan kewajaran nilai pengalihan sesuai harga pasar dengan menggunakan pendekatan penilaian, dan melakukan verifikasi ke lapangan untuk memastikan lokasi dan luas tanah dan/atau bangunan telah sesuai dengan kondisi sebenarnya dalam hal memang diperlukan.

Hasil penelitian material dituangkan oleh KPP melalui *Account Representative* Seksi Pengawasan dalam bentuk Laporan Analisis Ketidakwajaran Nilai Pengalihan apabila ada indikasi ketidakwajaran nilai PHTB yang dilakukan oleh wajib pajak. SE-40/PJ/2017 menjelaskan bahwa indikasi ketidakwajaran dapat berupa adanya hubungan istimewa, nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan NJOP pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun Terakhir, nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan nilai yang tercantum dalam brosur/*leaflet/pricelist*, perbedaan lokasi dan/atau luas atas tanah dan/atau bangunan yang dialihkan antara yang dicantumkan dalam surat pernyataan dengan yang tercantum dalam bukti kepemilikan, dan/atau nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan dengan nilai pasar. Laporan Analisis Ketidakwajaran Nilai Pengalihan dapat ditindaklanjuti oleh *Account Representative* dengan melakukan penilaian sendiri apabila telah ditunjuk sebagai Petugas Penilai Pajak, atau dapat meminta bantuan kepada Penilai Pajak atau Kepala KPP lokasi objek penilaian sesuai dengan prosedur penilaian untuk tujuan perpajakan.

Kegiatan penilaian dilakukan oleh Penilai Pajak dan Petugas Penilai Pajak. Penilai Pajak adalah PNS DJP yang menjabat sebagai Fungsional Penilai Pajak dan Fungsional Asisten Penilai Pajak yang diberi tugas, tanggung jawab, dan wewenang dalam melakukan penilaian. Petugas Penilai Pajak adalah PNS DJP yang ditunjuk sebagai Petugas Penilai Pajak melalui surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kanwil DJP karena kemampuan yang dimilikinya dalam melakukan penilaian.

Kegiatan penilaian dapat dilakukan dalam tiga hal. Pertama, terdapat transaksi yang diharuskan menggunakan jumlah yang seharusnya diterima atau dikeluarkan, harga pasar, nilai pasar, harga pasar wajar, harga limit, nilai hasil penilaian yang dilakukan oleh DJP. Kedua, terdapat data lain yang mengindikasikan ketidakwajaran nilai yang dilaporkan wajib pajak. Ketiga, terdapat objek PBB sektor Pertambangan, Perkebunan, Perhutanan, dan sektor lainnya yang memerlukan penilaian lapangan. Oleh karena itu, KPP dapat melakukan penilaian dalam hal terdapat indikasi ketidakwajaran penghasilan dari transaksi PHTB yang dikenakan PPh Final Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Penilai melakukan kegiatan penilaian menggunakan pendekatan penilaian. Prinsip dasar penilaian *real* properti dengan pendekatan biaya adalah perhitungannya dipisahkan antara tanah dan bangunan. Nilai pasar *real* properti adalah nilai tanah ditambah dengan nilai bangunan. Nilai tanah dihitung dengan menggunakan Pendekatan Data Pasar dengan metode Perbandingan Data Pasar. Nilai bangunan dihitung menggunakan Pendekatan Biaya. Nilai bangunan adalah Biaya Pembangunan Baru/Biaya Penggantian Baru dikurangi penyusutan.

Proses terakhir dari pelaksanaan penilaian adalah penyusunan laporan penilaian. Hasil penilaian ditindaklanjuti oleh *Account Representative* dengan membuat Laporan Hasil Penelitian (LHPt). Dalam hal tarif yang digunakan, nilai pengalihan, dan jumlah PPh yang disetorkan berdasarkan hasil LHPt telah

memenuhi kewajiban perpajakan, penelitian material dianggap selesai. Namun, apabila belum memenuhi kewajiban, *Account Representative* menindaklanjuti dengan penerbitan Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan (SP2DK) dan kunjungan kepada wajib pajak. Apabila wajib pajak tidak menanggapi SP2DK, diusulkan pemeriksaan khusus atau tindakan lain yang diperlukan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Perkembangan properti berupa tanah dan/atau bangunan di Indonesia menunjukkan tren positif. Jumlah wajib pajak yang dapat dilakukan penelitian material bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran PPh PHTB oleh KPP Pratama Raba Bima cenderung meningkat secara signifikan selama empat tahun terakhir, namun realisasi penerimaan PPh PHTB mengalami fluktuasi. Selain itu, selama empat tahun terakhir, KPP Pratama Raba Bima belum pernah melakukan penelitian material. Hal ini menunjukkan bahwa masih belum optimalnya penerimaan PPh PHTB.

Belum optimalnya penerimaan PPh PHTB menunjukkan perlunya dilakukan penggalan potensi perpajakan di bidang PHTB. Hal ini perlu dilakukan karena adanya indikasi ketidakwajaran nilai PHTB yang dilaporkan wajib pajak. Modus yang sering dilakukan oleh wajib pajak adalah dengan tidak menyampaikan harga transaksi sebenarnya kepada PPAT ketika proses pembuatan akta jual beli tanah. Wajib Pajak sengaja menyampaikan harga yang tidak sebenarnya sesuai dengan patokan harga NJOP. Selain itu, dugaan bahwa belum semua PPAT melaporkan harga transaksi yang sebenarnya terjadi.

Pemicu penggalan potensi adalah adanya indikasi ketidakwajaran atas transaksi PHTB yang dilakukan oleh wajib pajak yang dituangkan dalam bentuk Laporan Analisis Ketidakwajaran Nilai Pengalihan. Selanjutnya *Account Representative* menindaklanjuti dengan melakukan penilaian sendiri apabila telah ditunjuk sebagai Petugas Penilai Pajak, atau dapat meminta bantuan kepada Penilai Pajak atau Kepala KPP lokasi objek penilaian sesuai dengan prosedur penilaian untuk tujuan perpajakan.

Hasil penilaian ditindaklanjuti oleh *Account Representative* dengan membuat LHPT. Dalam hal tarif yang digunakan, nilai pengalihan, dan jumlah PPh yang disetorkan wajib pajak berdasarkan LHPT telah memenuhi kewajiban perpajakan, penelitian material dianggap selesai. Namun, apabila belum memenuhi kewajiban, *Account Representative* menindaklanjuti dengan penerbitan SP2DK.

5.2 Saran

KPP Pratama Raba Bima belum mengoptimalkan upaya penggalan potensi pajak atas transaksi PHTB. Untuk mengoptimalkan hal tersebut, perlunya dilakukan sinergi antara *Account Representative* dan Penilai. *Account Representative* melakukan proses penelitian formal dan material, sedangkan kegiatan penilaian dilakukan oleh Penilai yang merupakan proses lanjutan dari hasil indikasi ketidakwajaran penelitian material. Selain itu, pola rotasi internal perlu dipertimbangkan agar tidak terjadi kekosongan Petugas Penilai mengingat KPP Pratama Raba Bima belum memiliki Fungsional Penilai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku atau Sumber Lain

- Aulia, R. (2017). *Pengenaan Pajak Penghasilan atas Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat di Kota Padang*. Padang: Universitas Andalas.
- Bahtiar, M. (2020). *Tinjauan Kewajaran Nilai Transaksi Properti Residensial Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) di Jakarta Selatan*. Tangerang Selatan: Politeknik Keuangan Negara STAN.
- Bank Indonesia. (2022, Mei 17). *Perkembangan Properti Komersial*. Retrieved from [www.bi.go.id: https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/PPKom_Triwulan_I_2022.pdf](https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/PPKom_Triwulan_I_2022.pdf)
- DJP. (2017-2021). *Laporan Kinerja Direktorat Jenderal Pajak*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Husodo, B. S., Sihabudin, & Harjati, E. (2017). Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. *Pandecta*, 12, 209-224.

- Judowinarso, E. (2011). *Bahan Ajar Teori Dasar Penilaian*. Tangerang Selatan: Sekolah Tinggi Akuntansi Negara.
- Jumardi. (2010). *Penghindaran Terhadap Pengenaan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dalam Transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan di Kota Padang*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- KPP Pratama Raba Bima. (2022). *Penerimaan PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas Transaksi Pengalihan Tanah dan/atau Bangunan*. Kota Bima: KPP Pratama Raba Bima.
- MAPPI. (2018). *Standar Penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilai Indonesia*. Jakarta: KPSPi-MAPPI.
- Noor, J. (2011). *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, & Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana.
- Savitri, N. (2017). *Implementasi Dasar Besaran Pajak Penghasilan yang Berkaitan dengan Akta Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang dibuat dihadapan PPAT di Kabupaten Sleman*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Theovani. (2016). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Sementara dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya dari Segi Hukum Agraria*. Medan: Universitas Sumatera Utara.