

EVALUASI NILAI PENGALIHAN TANAH DAN BANGUNAN MENGUNAKAN TEKNIK AUDIT BERBASIS KOMPUTER DALAM RANGKA PENGGALIAN POTENSI PAJAK (STUDI KASUS: KPP PRATAMA JAKARTA PALMERAH)

M.Apriza Hanggara

Asisten Penilai Pajak Terampil KPP Pratama Jakarta Palmerah.

Email: [apriza.hanggara@pajak.go.id]

ABSTRAK

Penerapan DJP Online sebagai sarana administrasi validasi pembayaran (Surat Setoran Pajak) SSP Pasal 4 ayat (2) oleh wajib pajak sangat menyederhanakan dan memudahkan proses pengalihan tanah dan bangunan yang utamanya dilakukan oleh notaris. Dengan hanya mengakses situs web DJP Online dan kemudian mengisi data yang dibutuhkan, wajib pajak dapat langsung mendapatkan hasil validasi pembayaran SSP tersebut secara online. Sesuai dengan Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sistem perpajakan di Negara Indonesia adalah *self assessment* artinya wajib pajak memang diberikan wewenang untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang. Peran Fiskus disini adalah pengawasan dan penegakan hukum melalui proses pemeriksaan. Untuk menguji transaksi pengalihan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh wajib pajak, fiskus dapat menggunakan teknik audit berbasis komputer yang sederhana karena banyaknya transaksi wajib pajak pada satu tahun tertentu.

KATA KUNCI: Valisasi SSP, Teknik Audit Berbasis Komputer dan Penggalian Potensi

1. PENDAHULUAN

Sistem perpajakan di Indonesia menganut sistem *Self Assesment*. Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), Pasal 12 ayat (1) mengatur bahwa “Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya surat ketetapan pajak”. Wajib pajak harus aktif dalam mengetahui kewajiban pajaknya sendiri. Terutama untuk wajib pajak yang menyeter dan melaporkan pajaknya sendiri dituntut untuk secara tertib melakukan kewajibannya. Berbeda dengan wajib pajak yang dipotong oleh pihak ketiga yang apabila tidak terdapat penghasilan lainnya maka sebagian besar wajib pajak hanya tinggal melaporkan bukti potong pada surat pemberitahuan tahunan miliknya.

Selanjutnya dijelaskan pada pasal 12 ayat (2) yaitu “Jumlah Pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”, dan ayat (3) “Apabila Direktur Jenderal Pajak mendapatkan bukti jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak benar, Direktur Jenderal Pajak menetapkan jumlah pajak yang terutang”. Untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak terhadap hukum, apabila wajib pajak melanggar ketentuan perundang-undangan perpajakan, dapat dilakukan tindakan penegakan hukum. Selain untuk meningkatkan penerimaan pajak, hal ini dapat membuat efek jera kepada wajib pajak agar tidak mengulangi kesalahan tersebut.

Dengan terbitnya Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-21/2019 tentang Perubahan Kedua Perdirjen Pajak No 18 Tahun 2017, maka sejak Januari 2020 permohonan validasi SSP PPH (Surat Setoran Pajak Pajak Penghasilan) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan telah dapat dilakukan secara online dengan menu e-PHTB (Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan). Pemohonan ini dapat dilakukan oleh Notaris maupun wajib pajak langsung, dengan masuk ke dalam situs dijonline.pajak.go.id, lalu masuk menggunakan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan *password* yang dibuat menggunakan e-Fin sebelumnya. Selanjutnya wajib pajak dapat memilih menu layanan sub-menu e-PHTB pada pojok kanan atas. Lalu akan muncul tampilan *Disclaimer* yang tertulis bahwa layanan aplikasi e-PHTB hanya memfasilitasi Permohonan yang menggunakan tarif tunggal, Pembayaran dengan SSP/NTPN dan Jumlah Pembayaran maksimal 10 SSP/NTPN.

Gambar 1. Tampilan muka perekaman objek pajak pada EPHTB

The screenshot shows the 'Perekaman Objek Pajak' (Tax Object Registration) form on the e-PHTB platform. The form is divided into two main columns. The left column contains fields for tax identification and location: NOP (with a document icon), Provinsi (dropdown), Kabupaten/Kota (dropdown), Kecamatan (dropdown), Kelurahan (dropdown), and Alamat (text area with a note: 'NAMA JALAN, NAMA GEDUNG, BLOK, RT, RW (MAKSIMUM 100 KARAKTER)'). The right column contains transaction details: Jenis Transaksi (dropdown), Harga Pengalihan (text field with a currency icon), Jumlah Termin Pembayaran (text field), Cara Pembayaran (dropdown), No. Rekening (text field with a note: 'Diisi nomor rekening dari penjual/penerima pembayaran'), and Nama Bank (dropdown with 'BANK RAKYAT INDONESIA' selected). The top of the form has a 'Dashboard' tab and the 'ePHTB' logo.

(Sumber: DJP Online,2022)

Kemudahan bagi wajib pajak telah diakomodir dalam urusan validasi tanah bangunan yang semula membutuhkan berkas yang banyak dan berbagai formulir, kini cukup dengan hanya menginput pada website *DJP Online*. Fiskus harus mengawasi transaksi tersebut terutama dalam hal kebenaran nilai yang dicantumkan wajib pajak, pengenaan tarif dan luas tanah dan bangunan. Disini alat yang dapat digunakan yaitu Teknik Audit Berbantuan Komputer (TABK) dapat dilakukan untuk penggalian potensi. TABK atau *Computer Assisted Audit Technique Tools* (CAATT) adalah penggunaan teknologi informasi sebagai alat bantu dalam kegiatan audit. TABK/CAATT dapat juga didefinisikan sebagai penggunaan perangkat dan teknik untuk mengaudit aplikasi komputer serta mengambil dan menganalisa data. Dalam hal ini sebagai contoh sederhana adalah *Microsoft Excel*.

Data keseluruhan transaksi pengalihan jual beli tanah dan bangunan dalam bentuk tabel telah tersedia di dalam menu Aplikasi portal DJP. Untuk membantu fiskus menganalisa data e-PHTB tersebut, fiskus dapat menggabungkan teknik audit berbasis komputer untuk menarik dan menganalisa data. Kemudian data tersebut dapat dilanjutkan dengan kegiatan penilaian untuk mengawasi kebenaran nilai yang dicantumkan oleh wajib pajak.

1.1 Ruang Lingkup

Dalam penelitian ini, Penulis memberikan ruang lingkup antara lain:

1. Kegiatan-kegiatan teknik audit berbasis komputer yang digunakan dalam penggalian potensi penilaian.
2. Evaluasi hasil penilaian menggunakan teknik audit berbasis komputer.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan, pertanyaan yang hendak dijawab dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa saja Kegiatan-kegiatan teknik audit berbasis komputer yang dapat digunakan dalam penggalian potensi penilaian?
2. Bagaimana evaluasi dari hasil penilaian Pengalihan Tanah dan Bangunan Menggunakan Teknik Audit Berbasis Komputer.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui kegiatan-kegiatan teknik audit berbasis computer yang dapat dilakukan dalam penggalian potensi penilaian.
2. Untuk mengetahui evaluasi dari hasil penilaian pengalihan Tanah dan Bangunan Menggunakan Teknik Audit Berbasis Komputer.

2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

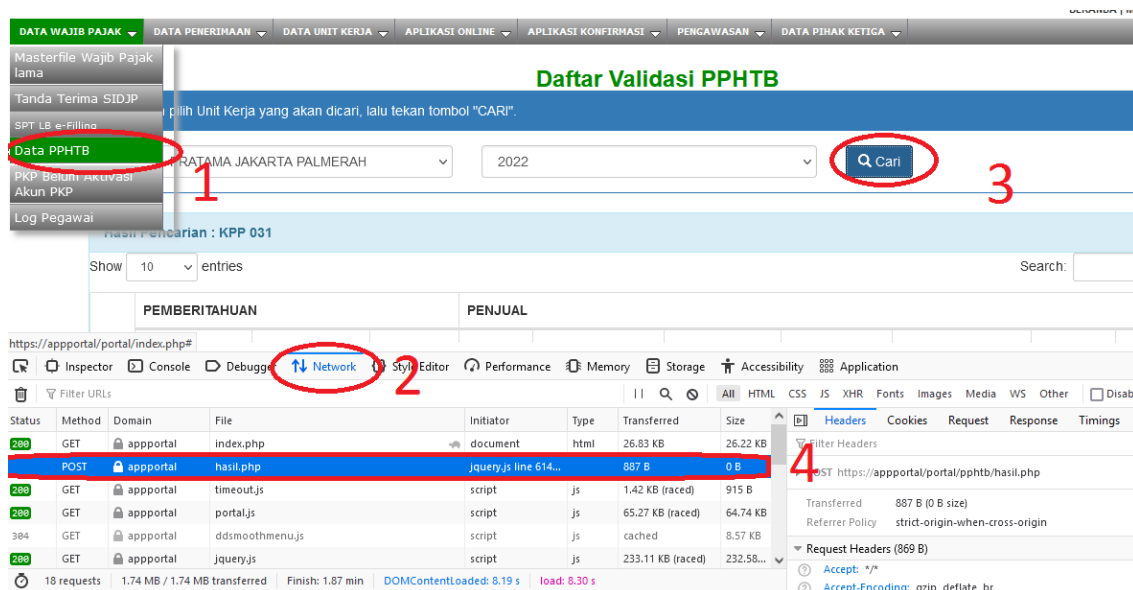
2.1 Pengumpulan Data yang akan diuji

Menurut Nawawi & Martini (1991) Pengumpulan data ialah suatu metode sistematis untuk mengumpulkan data dan mengukur data yang akan dikumpulkan dari berbagai sumber informasi untuk menemukan suatu solusi atas pertanyaan yang diuji. Agar dapat memperkirakan fenomena di masa depan, seorang peneliti sebaiknya melakukan evaluasi yang akurat dan tepat terhadap data yang dikumpulkan. Pengumpulan data dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu pertama pengumpulan data primer dan kedua pengumpulan data sekunder. Data primer yaitu data mentah yang belum diolah atau baru pertama kali dikumpulkan, sedangkan data sekunder ialah data yang sudah dilakukan pengolahan data atau pernah dikumpulkan, diuji, dan dipublikasikan. Pengumpulan data bisa dilakukan dari berbagai macam sumber. Pada hakikatnya, pengumpulan data bergantung pada sifat penelitian ataupun objek yang sedang diteliti. Pengumpulan data merupakan salah satu aspek penting dalam penelitian karena jika data yang dikumpulkan tidak akurat maka akan berdampak pada hasil penelitian yang dilakukan.

Pada penelitian dalam tulisan ini, pengumpulan data yang akan digunakan ialah data primer. Sehingga data yang akan dikumpulkan adalah data yang belum diteliti dan diolah. Sedangkan metode pengumpulan data menggunakan penarikan data berbasis *network inspect* untuk memudahkan proses penarikan data. Berikut merupakan langkah penarikan dari Aplikasi portal DJP yang beralamat di *appportal/* (sebaiknya menggunakan browser Mozilla Firefox)

- a. Pilih Menu Data Wajib Pajak lalu PPHTB;
- b. Selanjutnya mengeklik kanan lalu *inspect element* (mengeklik kanan pada halaman *Appportal/*), lalu pilih menu *network*;
- c. Setelah itu dipilih unit kerja dan tahun pajak lalu mengeklik pencarian data e-PPHTB;
- d. Akan muncul hasil.php di tab file pada menu *network* yang dibuka tadi, mengeklik hasil.php tersebut untuk memunculkan keseluruhan data e-PPHTB.

Gambar 2. Langkah Penarikan data e-PHTB



(Sumber: Aplikasi Portal DJP, 2022)

Gambar 3. Hasil penarikan data e-PHTB

Hasil Pencarian : KPP 031

#	PEMBERITAHUAN				PENJUAL								
	Nama	Nomor Surat	Tanggal Surat	Jenis	NPWP	Nama	Alamat	NIK	Paspor	Alamat KTP	No Telp	KPP WN	Jenis
1	HIJAZMIN	SKET-6/PHTB/WPI.31/KP.0103/2022	03-JAN-22	OOP	00000000911000	HIJAZMIN	JL IMAM BONJOL KARANG TALIWANG, KARANG TALIWANG KEMANGGISAN GROGOL RT.002 RW.015, PALMERAH, PALMERAH, KOTA ADM. JAKARTA BARAT, DKI JAKARTA, 11480	5271030509700003			081339641686	911 0	OOP
2	MUDILI M NUR	SKET-1/PHTB/WPI.05/KP.0103/2022	03-JAN-22	OOP	180830549031000	MUDILI M NUR	JL ORI I NO.41, JAKARTA BARAT, KOTA BAMBUI SELATAN, PALMERAH, KOTA ADM. JAKARTA BARAT, DKI JAKARTA, 11420					031	
3	AGUS DARMANTO	SKET-2/PHTB/WPI.05/KP.0103/2022	03-JAN-22	OOP	678580853031000	AGUS DARMANTO	JL KATALIA I NO.7 RT.005 RW.008	3173074310510005			089616998423	031 0	OOP
4	RITA ROSILAWATI	SKET-4/PHTB/WPI.05/KP.0603/2022	03-JAN-22	OOP	699824397031000	RITA ROSILAWATI	JL MAMPANG PRAPATAN IX	3172014608861003				014 0	OOP
5	VIONA DEWI CH AGASTA	SKET-8/PHTB/WPI.20/KP.0203/2022	04-JAN-22	OOP	059401968014000	VIONA DEWI CH AGASTA	JL JANUR ELOK I	3172062307780003				043 0	OOP
6	ALBERT UNTUNG LAKSMONO	SKET-9/PHTB/WPI.20/KP.0203/2022	04-JAN-22	OOP	255298465043000	ALBERT UNTUNG LAKSMONO	Jalan Bidara Raya Nomor 7, RT.006, RW.002	3173076312810005				031 0	OOP
7	GRACE NATALIE LARANTUKA	SKET-10/PHTB/WPI.20/KP.0203/2022	04-JAN-22	OOP	076446442031000	GRACE NATALIE LARANTUKA							

(Sumber: Aplikasi Portal DJP, 2022)

2.1.1 Audit Sampling

Menurut Messier, Glover & Prawitt, 2014 tahapan dalam *audit sampling* adalah menghitung parameter sampel, memilih sampel dan menilai hasil sampel. Pentingnya sampel audit dalam proses audit tidak lepas dari beberapa alasan, salah satunya adalah banyaknya populasi yang akan diperiksa oleh auditor harus terwakili dan mempresentasikan keseluruhan objek yang akan diaudit. Tentu dalam hal ini apabila terdapat banyaknya data akan memakan waktu yang lama untuk auditor memeriksanya. Sampling dalam audit digunakan oleh auditor untuk menguji sebagian populasi yang telah ditentukan sebagai perwakilan dari populasi keseluruhan. Demikian auditor mengharapkan sampling audit tersebut dapat mencerminkan dan mewakili keseluruhan populasi yang ada.

Sampling audit ialah penerapan prosedur audit yang kurang dari seratus persen dalam suatu unsur dalam suatu saldo akun dan kelompok transaksi dengan tujuan untuk menilai beberapa

karakteristik saldo akun dan kelompok transaksi tersebut. Seksi ini memberikan panduan dalam perencanaan, pelaksanaan, dan penilaian sampel audit.

Auditor seringkali mengetahui mana saldo-saldo akun dan transaksi yang mungkin sekali mengandung salah saji. Auditor mempertimbangkan pengetahuan ini dalam perencanaan prosedur auditnya, termasuk sampling audit. Auditor biasanya tidak memiliki pengetahuan khusus tentang saldo-saldo akun atau transaksi lainnya yang menurut pertimbangannya, perlu diuji untuk memenuhi tujuan auditnya.

2.1.2 Risiko Sampling

Guy (1981) menyatakan bahwa timbul kemungkinan bahwa, jika suatu pengujian pengendalian atau pengujian substantif terbatas pada sampel, kesimpulan auditor mungkin menjadi lain dari kesimpulan yang akan dicapainya jika cara pengujian yang sama diterapkan terhadap semua unsur saldo akun atau kelompok transaksi. Dengan pengertian, suatu sampel tertentu mungkin mengandung salah saji moneter atau penyimpangan dari pengendalian yang telah ditetapkan, yang secara proporsional lebih besar atau kurang daripada yang sesungguhnya terkandung dalam saldo akun atau kelompok transaksi secara keseluruhan. Untuk suatu desain sampel tertentu, risiko sampling akan bervariasi secara berlawanan dengan ukuran sampelnya: semakin kecil ukuran sampel, semakin tinggi risiko samplingnya.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Dalam karya tulis ini, metode penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian kuantitatif. Karena penelitian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa efektifnya pemakaian audit sampel untuk pengalihan potensi pajak.

3.1 Pemilihan Sampel

Untuk memilih sampel metode yang bisa digunakan adalah *Sampling Probability Proportional to Size (Dollar Unit Sampling)*. Memilih sampel secara *random* sehingga probabilitas pilihan langsung terkait dengan nilai (*size*). Dengan metode ini unit yang nilai tercatatnya besar secara proporsional akan memiliki lebih banyak kesempatan untuk terpilih daripada unit yang nilai tercatatnya kecil. Hall et al. (2000), Untuk itu, fiskus dapat memilih sampel dengan nilai transaksi dengan urutan dari yang terbesar ke yang terkecil. Prioritas untuk dilakukan penilaian akan dilaksanakan apabila semakin besar potensi pajak yang dianalisis nantinya.

3.2 Kriteria Sampel

Kriteria sampel audit yang digunakan adalah *Directed sampling*. Yaitu suatu pemilihan sampel menggunakan seleksi berdasarkan *judgement* elemen bernilai (*high value*) atau elemen yang diyakini mengandung kesalahan saji atau *error*. Pemilihan sampel berdasarkan kriteria yang telah disusun oleh auditor. Auditor tidak mendasarkan pada pemilihan yang mempunyai kesempatan sama (probabilistik), namun lebih menitikberatkan pemilihan berdasarkan kriteria. Kriteria yang ditetapkan berkaitan dengan *representiveness* bisa juga tidak. Kriteria yang biasa digunakan adalah: 1) Item-item yang paling mungkin mengandung salah saji; 2) Item-item yang memiliki karakteristik populasi tertentu; 3) Item yang mempunyai nilai tinggi (*large dollar coverage*), (Guy dan Carmichael, 2001).

Kriteria ini sebenarnya tergantung situasi dan kondisi dari jumlah transaksi yang dapat dinilai. Apabila terdapat ribuan transaksi, sebaiknya fiskus memilih sampel dengan nilai yang tertinggi terlebih dahulu untuk menguji nilai transaksi tanah dan bangunan tersebut. Pada penelitian ini, penulis memberikan kriteria nilai transaksi di atas satu milyar untuk diuji.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Penelaahan Analisis

Metode penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tanah dan bangunan berdasarkan pendekatan data pasar dilakukan dengan membandingkan secara langsung objek penilaian dengan data transaksi pembanding yang telah dianalisis dengan menentukan faktor-faktor penyesuaian dan besarnya. Karena banyaknya data transaksi yang akan dilakukan pencarian data pasar, maka fiskus dapat menggunakan salah metode pencarian data pasar di media elektronik adalah sebagai berikut:

- 1) Mencari dan menambahkan satu kata kunci yang dapat menjadi huruf atau angka yang unik. Misalkan luas tanah dan bangunan atau alamat lengkap. Contoh: "Dijual Rumah Semanan Megah, Ciumbuleuit Lt/Lb 1821/2965."
- 2) Untuk mengantisipasi iklan wajib pajak yang telah dihapus, fiskus dapat mencari dalam situs web yang melacak iklan historis atau yang terdahulu. Salah satu website tersebut adalah rumah.waa2.co.id.
- 3) Mencari data pasar di dalam situs media sosial lainnya, misalnya adalah Facebook dan Instagram. Karena tidak jarang, wajib pajak menggunakan media sosial tersebut untuk mengiklankan propertinya. Khusus Facebook, wajib pajak biasanya menggunakan grup tertentu untuk menjangkau pembeli yang mengincar daerah tertentu. Misalnya grup jual beli tanah dan bangunan Jabodetabek dan lain-lain. Fiskus dapat menggunakan fitur pencarian dengan kata unik yang dibahas di atas.

Fiskus dapat menggunakan NJOP sebagai salah satu pembanding harga pasar, walaupun sebenarnya NJOP tidak selalu naik setiap tahunnya sesuai nilai pasar sesungguhnya, tergantung dari daerah kota/kabupaten tertentu yang aktif menyesuaikan NJOP tersebut. Namun untuk wilayah DKI Jakarta, biasanya NJOP telah mendekati dengan nilai pasarnya. NJOP bukan merupakan patokan dari nilai pengalihan karena pada **Undang Undang PPh No.36/2008**, objek **Pajak Penghasilan** didefinisikan sebagai setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun luar Indonesia yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak bersangkutan.

Sedangkan sebaliknya dalam BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan) yang terdapat di pemerintah daerah biasanya hanya menggunakan NJOP sebagai patokan. Perlu diketahui, BPN (Badan Pertanahan Negara) hanya memproses perubahan nama sertifikat tanah dan bangunan apabila nilai penjualan yang tertera di Validasi SSP penjual dan BPHTB pembeli telah sama nilainya. Oleh karena itu, fiskus sebaiknya meningkatkan kerjasama dengan pemerintah daerah setempat untuk menyelaraskan nilai tanah dan bangunan yang digunakan. Untuk mengetahui NJOP beberapa daerah, fiskus dapat mengaksesnya secara online. Misalnya untuk objek tanah bangunan daerah DKI Jakarta di pajakonline.jakarta.go.id/esppt/informasi_sppt.

Fiskus dapat melakukan perbandingan antara nilai tanah dan bangunan dengan cara mengestimasi nilai bangunan standar per meter terlebih dahulu. Misalkan untuk suatu daerah nilai bangunan standar untuk wilayah Jakarta sekitar 4 juta per m², lalu fiskus mengurangi nilai bangunan tersebut ke nilai transaksi wajib pajak. Apabila setelah dibagi dengan luas tanah ditemukan terdapat nilai tanah per m² yang negatif atau mendekati nol, maka dapat dijadikan indikasi nilai transaksi yang tidak sesuai. Contoh perhitungan sebagai berikut:

Tabel 1. Perbandingan nilai bangunan dan tanah per meternya.

No	Harga WP	LT	LB	Nilai Bangunan / m2	Nilai Tanah / m2
1	24,500,000,000	2638	670	4,000,000	8,271,417
2	20,000,000,000	2100	576	4,000,000	8,426,667
3	10,685,892,840	3165	0	4,000,000	3,376,269
4	10,295,514,000	1821	2965	4,000,000	(859,136)
5	8,409,418,550	1070	402	4,000,000	6,356,466
6	7,544,418,000	526	0	4,000,000	14,343,000
7	7,500,000,000	348	0	4,000,000	21,551,724
8	7,100,000,000	846	0	4,000,000	8,392,435
9	7,000,000,000	1524	550	4,000,000	3,149,606
10	6,982,997,000	1678	0	4,000,000	4,161,500
11	6,000,000,000	605	301	4,000,000	7,927,273

(Sumber: Olahan, 2022)

Formula untuk mendapatkan nilai tanah/m2 adalah sebagai berikut:

$$\text{Nilai Tanah/m} = \frac{\text{Harga WP} - (\text{Luas Bangunan} \times \text{Nilai Bangunan per m}^2)}{\text{Luas Tanah Objek}}$$

Pada tabel di atas terdapat satu wajib pajak yang memiliki data nilai negatif setelah dikurangi nilai bangunan. Fiskus dapat melakukan penilaian lapangan lebih lanjut untuk melihat kondisi tanah dan bangunan atas objek yang dialihkan. Terutama untuk menguji luas tanah dan luas bangunan yang sebenarnya di lapangan.

4.2 Kalkulasi Perbandingan dan Pengolahan Data

Selanjutnya fiskus dapat melakukan kegiatan manipulasi data, yaitu mengubah data tersebut menjadi informasi yang berguna untuk penggalan potensi. Untuk itu data yang diperlukan adalah indikasi potensi pajak dari selisih nilai transaksi menurut wajib pajak dan nilai transaksi dari hasil analisis di atas.

Pengolahan data adalah suatu kegiatan memanipulasi atau mentransformasi simbol-simbol seperti angka dan abjad untuk tujuan meningkatkan kegunaannya. Pengolahan Transaksi semakin banyak digunakan untuk menggambarkan pengolahan data yang diterapkan pada data bisnis.

Tabel 2. Perbandingan hasil pencarian data pasar, NJOP dan iklan wajib pajak

No.	Nilai WP	Nilai Indikasi	Sumber	Perkiraan Nilai	Nilai yang digunakan
1	24,500,000,000	49,000,000,000	rumah123.com	49,000,000,000	IklanWP
2	20,000,000,000	27,300,000,000	olx.co.id	27,300,000,000	Pembandingan
3	10,685,892,840	15,825,000,000	rumahdijual.com	15,825,000,000	Pembandingan
4	10,295,514,000	50,000,000,000	rumah.com	35,580,000,000	Pembandingan
5	21,476,490,000	18,000,000,000	rumahdijual.com	18,000,000,000	IklanWP
6	7,544,418,000	8,900,000,000	rumah.com	8,900,000,000	IklanWP
7	7,000,000,000	8,893,500,000	NJOP	8,893,500,000	NJOP
8	7,508,250,000	15,200,000,000	pinhome.id	15,200,000,000	IklanWP
9	7,000,000,000	9,500,000,000	rumah.com	9,500,000,000	IklanWP

(Sumber: Olahan, 2022)

Untuk mendapatkan nilai indikasi, fiskus dapat menggunakan

1. Nilai iklan objek properti yang dialihkan;
2. Nilai NJOP yang didapat dari laman informasi sppt, contohnya pada Provinsi DKI Jakarta di laman pajakonline.jakarta.go.id/esppt/informasi_sppt kemudian input NOP;
3. Nilai tanah dan bangunan pembanding yang berada satu jalan atau satu lokasi dengan objek. Kemudian apabila objek terdapat bangunan, atau fiskus dapat menggunakan dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Perkiraan Nilai Pembanding} = (\text{Nilai Tanah Pembanding} \times \text{Luas Tanah Objek}) + (\text{Nilai Bangunan per meter} \times \text{Luas Bangunan Objek})$$

Pada analisis sebelumnya telah menganalisis indikasi nilai harga pasar yang berasal dari sumber media elektronik, iklan penjualan dan unggahan dalam media sosial. Jika fiskus mendapati iklan properti yang sama persis dengan objek yang dinilai, maka fiskus dapat memasukkan harga penawaran tersebut ke dalam indikasi nilai. Jika fiskus tidak menemukan iklan properti wajib pajak, maka dapat fiskus dapat melakukan perbandingan objek sejenis. Tentu saja keakuratan indikasi nilai yang dihasilkan lebih baik jika fiskus menemukan iklan properti objek pajak. Dengan catatan fiskus belum melakukan analisis persentase harga penawaran.

Tabel 3. Rekapitulasi hasil indikasi penilaian.

No.	Nama	Nilai WP	Indikasi Nilai	Persentase Nilai WP/Indikasi Nilai	Potensi Selisih Nilai Indikasi dan Nilai WP dikali dengan tarif 2,5%
1	Ivonne Gosal	24,500,000,000	49,000,000,000	50%	612,500,000
2	Ir.Budiono	20,000,000,000	27,300,000,000	73%	182,500,000
3	Liem Wie Tjai	10,685,892,840	15,825,000,000	68%	128,477,679
4	Frankie Halim	10,295,514,000	35,580,000,000	29%	632,112,150
5	Revina Dewi	8,409,418,550	18,000,000,000	47%	239,764,536
6	Mirmy Carol Ratulangi	7,544,418,000	8,900,000,000	85%	33,889,550
7	Dicky Pratama Hindrakusuma	7,500,000,000	8,893,500,000	84%	34,837,500
8	Zainuddin, Drs.	7,100,000,000	15,200,000,000	47%	202,500,000
9	Doddy Chandra Baktinadi	7,000,000,000	9,500,000,000	74%	62,500,000
Jumlah					2,129,081,415

(Sumber: Olahan, 2022)

Pada tabel di atas fiskus dapat menghitung persentase selisih nilai transaksi wajib pajak dan indikasi nilai yang digunakan. Untuk mempermudah analisa, fiskus dapat membandingkan nilai tersebut dengan NJOP untuk melihat nilai yang digunakan oleh wajib pajak. Terdapat 4 wajib pajak yang melakukan transaksi di bawah NJOP dan 2 wajib pajak dengan harga sesuai NJOP. Fiskus dapat melaksanakan kegiatan penilaian untuk objek pajak tersebut.

4.3 Pemeriksaan Kelengkapan Data, Konsistensi alokasi ketepatan dan tarif

Pada formulir validasi PPHTB online sebenarnya telah diminta kelengkapan data seperti NIK, NPWP, NOP PBB dan bahkan koordinat lokasi. Namun masih terdapat wajib pajak yang tidak memasukkan data tersebut serta alamat yang tidak jelas. Padahal data tersebut sangat vital sebagai alat analisis fiskus dalam menentukan nilai tanah dan bangunan, terutama dalam pencarian data pasar di media elektronik. Solusi dari masalah ini tentu fiskus dapat menghubungi wajib pajak dan notaris

untuk kelengkapan data yang dicari apabila nilai transaksi cukup material. Fiskus juga perlu memeriksa transaksi yang dipecah atau dilakukan pembayaran secara cicilan untuk melihat konsistensi data yang diberikan telah dilakukan secara tepat. Untuk memudahkan proses tersebut, fiskus dapat menggunakan fitur *pivot table*. Selain itu fiskus juga harus mengawasi pengenaan tarif yang digunakan oleh wajib pajak, karena terdapat tiga tarif pajak PPHTB yaitu:

- a. Atas pengalihan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Rusun (RSS) dengan tarif 1%;
- b. *Special Purpose Company* atau Kontrak Investasi Kolektif dengan tarif 0,5%;
- c. Lainnya (Biasa) dengan tarif 2,5%.

Tabel 4. *Pivot Table* untuk melakukan pengujian kelengkapan pembayaran pajak yang diangsur:

No.	Nomor Surat	Jumlah Satuan NOP	Jumlah PPh Terutang	Jumlah Bayar	Selisih
1	SKET-20/PHTB/WPJ.05/KP.0103/2022	2	73,710,500	73,710,000	500
2	SKET-7766/PHTB/WPJ.08/KP.0803/2022	2	4,199,000	4,198,750	250
3	SKET-1106/PHTB/WPJ.24/KP.1103/2022	33	25,125,000	25,124,976	24
4	SKET-1/PHTB/WPJ.05/KP.0103/2022	1	28,908,000	28,908,000	-
5	SKET-42/PHTB/WPJ.05/KP.0903/2022	35	39,309,368	51,320,567	(12,011,199)

(Sumber: Olahan Pivot Table Rows nomor surat dan Values untuk NOP PPh Terutang dan Jumlah Bayar, 2022)

Tabel 5. Fungsi *filter* untuk menguji kebenaran tarif:

No.	Nama	LT	LB	Tarif PPh (%)	Harga	PPh Terutang	Seharusnya Terutang 2,5%
1	HAFSAH	64	128	1	1,750,000,000	17,500,000	43,750,000
2	DJUNAYDI	323	0	1	1,242,307,692	12,423,077	31,057,692
3	IR.BUDI S	145	0	1	507,500,000	5,075,000	12,687,500
4	FAHMI NOFIANI	115	0	1	197,512,500	1,975,125	4,937,813
5	YANTO	73	58	1	175,000,000	1,750,000	4,375,000
6	YUKE WIDIANDARI	211	0	0.5	54,000,000	270,000	1,350,000

(Sumber: Olahan fungsi filter data tarif PPh 1% dan 0,5, 2022)

4.4 Terdapat lebih dari satu nama dalam sertifikat

Dalam Pasal 31 ayat (4) PP 24/1997, diatur bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Nilai transaksi pengalihan tanah dan bangunan biasanya terbagi antara 2 nama atau lebih tersebut. Namun terkadang ada juga wajib pajak yang menyatukan pembayaran pajak penghasilannya. Tentu hal ini menyulitkan fiskus karena tidak terdapat isian formulir validasi PPHTB secara online yang mencantumkan ini. Sebelum dilaksanakan secara online, sebenarnya salah satu syarat validasi ini adalah fotokopi sertifikat hak milik yang secara jelas mencantumkan nama pemilik dari tanah tersebut. Sekarang dengan tiadanya syarat tersebut fiskus harus mengkonfirmasi langsung ke wajib pajak/notaris.

Tabel 6. Untuk menghitung bagian yang seharusnya dikenakan pajak

Uraian	Nilai	PPh
NJOP	12,466,875,000	311,671,875
Hasil Penilaian	53,604,734,642	1,340,118,366
Pihak ke-1	10,720,946,928	268,023,673
Pihak ke-2	10,720,946,928	268,023,673
Pihak ke-3	10,720,946,928	268,023,673
Pihak ke-4	10,720,946,928	268,023,673
Pihak ke-5	10,720,946,928	268,023,673

(Sumber: Olahan pembagian hak bersama dan pembagian PPh, 2022)

Dibuatnya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) bertujuan untuk mengurangi kepemilikan dan atau membagi kepemilikan yang awalnya dimiliki oleh banyak orang akibat Pewarisan atau sebab hukum lain (misalnya perkawinan atau perseroan). Peristiwa hukum lain kepemilikan tersebut dalam hukum disebut *Gebonden Mede Eigendom*. Istilah *ini* berarti hak atas tanah milik tersebut tidak dapat berdiri sendiri dan pemiliknya tidak dapat bertindak sendiri-sendiri. Sedangkan istilah *vrij Mede Eigendom* berarti tiap pemilik memiliki bagian yang masing-masing berdiri sendiri yang tidak dapat dialihkan.

Untuk pengenaan pajak pengalihan tanah dan bangunan yang digunakan dalam bagi APHB adalah 2.5 % dikalikan nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar berdasarkan pembagian (misalnya 1 per 2). Seringkali wajib pajak dan notaris hanya membuat nilai transaksi tersebut menjadi nilai NJOP karena ketidaktahuan nilai pasar. Oleh karena itu, fiskus sebaiknya mengawasi transaksi tersebut dan menghimbau agar nilai transaksi yang digunakan adalah nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil evaluasi nilai pengalihan tanah dan bangunan menggunakan teknik audit berbasis komputer, ternyata masih ditemukan wajib pajak yang mencantumkan nilai transaksi tidak dengan keadaan nilai yang sebenarnya. Oleh karena itu analisis ini dibuat sebagai sarana untuk memudahkan fiskus dan mendorong fiskus untuk mengawasi PPh final pasal 4 ayat (2) ini agar sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya. Karena pada studi kasus di KPP Pratama Jakarta Palmerah, masih ditemukan wajib pajak yang menggunakan harga NJOP, bahkan masih di bawah NJOP sebagai nilai dasar pengenaan pajak. Seharusnya menurut UU PPh No. 36/2008, objek Pajak Penghasilan didefinisikan sebagai setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak. Sehingga NJOP bukan merupakan patokan dalam menentukan dasar pengenaan pajak.

Untuk itu pada KPP Pratama Jakarta Palmerah penulis telah menyerahkan analisis indikasi nilai pengalihan tanah dan bangunan di tahun 2021 yang nilai transaksinya di atas satu milyar kepada seksi pengawasan. Selanjutnya sesuai SE-05/PJ/2020, *Account Representative* (AR) dapat meminta bantuan penilaian kepada penilai melalui bantuan penilaian, atau dapat langsung mengeluarkan SP2DK kepada wajib pajak yang dimaksud. Hasil dari tindak lanjut tersebut, beberapa wajib pajak mengakui telah memakai nilai NJOP/nilai yang tidak sesuai sebagai dasar pengenaan pajak dan telah membayar kekurangannya tersebut.

Berdasarkan hasil analisis ini, perlu juga dibuat suatu wadah untuk menampung keseluruhan data pasar, agar dapat menganalisis data seperti aplikasi dalam suatu database agar membantu proses

penilaian oleh penilai ataupun AR. Tentu penilai tidak kehilangan tugasnya, karena diperlukan data pasar yang sangat besar untuk mewujudkannya.

e-PPHTB memang sangat memudahkan wajib pajak dalam rangka administrasi, namun dari segi pengawasan menjadi sedikit berkurang karena tidak adanya lampiran terdahulu yang diberikan oleh wajib pajak seperti Fotokopi SPPT PBB, SHM, Gambar Rumah dan Koordinat Lokasi objek pengalihan. Oleh karena itu, sebaiknya lampiran tersebut dikirimkan sebagai lampiran atau notaris menyerahkan dokumen tersebut kepada KPP lokasi. Sebenarnya fiskus juga dapat mencari data pihak ketiga lainnya seperti peta BPN di website bhumi. Untuk itu, memperkuat fungsi pengawasan terhadap nilai transaksi pengalihan tanah dan bangunan perlu dilakukan fiskus setelah wajib pajak diberikan kemudahan administrasi validasi SSP ini. Tujuan utamanya adalah menegakkan keadilan dalam pengenaan pajak serta mewujudkan fungsi pajak sebagai pemerataan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku atau Sumber lain

- Guy, Dan M. 1981. "An Introduction to Statistical Sampling in Auditing." John Wiley and Sons. New York.
- Guy, Dan M. dan D. R. Carmichael. 2001. "Wiley Practitioner's Guide to GAAS." John Wiley and Sons. New York.
- Hall, Thomas W, James E Hunton dan Bethane Jo Pierce. 2002. "Sampling practices of auditors in public accounting, industry, and government." *Accounting Horizons*; Jun; 16, 2; pg. 125-136.
- Hall, T., J. Hunton, dan B. Pierce. 2000. "The Use of and selection biases associated with non statistical sampling and auditing". *Behavioral Research in Accounting* 12:231-255.
- Hall, Thomas W, Terri L Herron, Bethane Jo Pierce dan Tery J. Witt. 2001. "The effectiveness of increasing sample size to mitigate the influence of population characteristics in haphazard sampling." *Auditing: A Journal of Practice and Theory*; Spring; 20, 1; 169-185.
- Messier, Glover dan Prawitt. (2014). *Auditing and Assurance Services: A Systematic Approach* (8th ed.). Mc.Graw Hill dan Salemba 4.
- Nawawi, Hadari dan M. Martini Hadari. 1992. *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Dokumen Publik dan Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Lembaran RI Tahun 2007, No. 28. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2007 Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Lembaran RI Tahun 2008, No. 36. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak. Lembaran RI Tahun 2016, No. 11. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 21 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 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. Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak. Jakarta.