

TINGKAT KEPATUHAN PENGHITUNGAN PPh ATAS PENJUALAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KPP PRATAMA MALANG UTARA

Bismar Liriansyah ^a, Muhammad Rheza Ramadhan ^b

^a Direktorat Jenderal Pajak

^b Direktorat Jenderal Pajak

ABSTRAK

One indicator of tax compliance in self assessment system implementation is compliance in calculating income tax, but the level of compliance based on this indicator is still low. This research was conducted to determine the level of tax compliance, especially in calculating income tax on income from land and/ or building sales by comparing the tax base used by taxpayers with tax base from the results of tax office material research. The authors use the literature study, interviews, and documentation method to collect data source. This research found that the average of conformity percentage of the tax base used by taxpayers with tax base from the results of tax office material research was 51.78%. This shows that there are indications that taxpayers only report half of their actual transaction value. So it can be concluded that the level of tax compliance in calculating income tax is still low. It is caused by the personal tax payer awareness which lower than the corporate tax awareness. To follow up on the indication that the calculation of Income Tax payable is incorrect, the North Malang Tax Office made clarification from taxpayers.

Salah satu indikator kepatuhan wajib pajak dalam penerapan *self assessment system* adalah kepatuhan dalam penghitungan pajak, namun tingkat kepatuhan berdasarkan indikator ini masih rendah. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kepatuhan wajib pajak, terutama dalam penghitungan pajak penghasilan atas penghasilan dari penjualan tanah dan/ atau bangunan dengan membandingkan dasar pengenaan pajak yang digunakan wajib pajak dengan dasar pengenaan pajak dari penelitian material oleh kantor pelayanan pajak. Penulis menggunakan metode studi kepustakaan, wawancara, dan dokumentasi untuk mengumpulkan sumber data. Hasil penelitian ini menemukan bahwa rata-rata persentase kesesuaian dasar pengenaan pajak yang digunakan wajib pajak dengan berdasarkan penelitian material oleh kantor pelayanan pajak adalah sebesar 51.78%. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat indikasi wajib pajak hanya melaporkan setengah dari nilai transaksi yang sebenarnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara umum tingkat kepatuhan wajib pajak dalam penghitungan pajak tersebut masih rendah. Hal ini disebabkan oleh *tax awareness* WP Orang Pribadi yang masih lebih rendah apabila dibandingkan dengan WP Badan. Untuk menindaklanjuti adanya indikasi penghitungan PPh terutang WP yang tidak sesuai, KPP Pratama Malang Utara melakukan permintaan klarifikasi kepada WP.

KATA KUNCI: *self assessment system*, kepatuhan wajib pajak, PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan, dasar pengenaan pajak, penelitian material

1. PENDAHULUAN

Salah satu sistem pemungutan pajak adalah *self assessment system*, dimana Wajib Pajak (WP) diberikan kewenangan untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang, turut berperan aktif mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang (Mardiasmo, 2018). Di Indonesia, sistem pemungutan ini telah berlaku dan diatur dalam Pasal 12 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP). Selanjutnya, menurut Rahayu (2017), dalam penerapan *self assessment system*, diperlukan adanya kepatuhan WP (*tax compliance*) yang tinggi agar pelaksanaan sistem pemungutan ini dapat berjalan secara efektif. Kepatuhan WP dapat didefinisikan sebagai tindakan WP dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan perpajakan yang berlaku di suatu negara (Mardiasmo, 2018). Tingkat kepatuhan WP dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor,

seperti tingkat pengetahuan WP (*tax knowledge*) yang berdasarkan penelitian Palil dan Mustapha (2011) memiliki pengaruh signifikan terhadap tingkat kepatuhan pajak. Kemudian Asrinanda (2018), dalam penelitiannya menyatakan bahwa kesadaran WP (*tax awareness*) juga memiliki pengaruh signifikan terhadap tingkat kepatuhan WP.

Kepatuhan WP dapat diketahui dari beberapa indikator, salah satunya adalah kepatuhan dalam penghitungan dan pembayaran pajak terutang atas penghasilan yang diperoleh (Rahayu, 2017). Namun, dikutip dari laman Kemenkeu (2018), tingkat kepatuhan WP berdasarkan indikator tersebut masih tergolong rendah, hal ini berdasarkan pernyataan Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati yang menyampaikan bahwa kepatuhan membayar pajak di Indonesia masih rendah, padahal pembangunan dan kualitas pelayanan masyarakat sangat bergantung pada uang yang dikumpulkan salah satunya melalui perpajakan. Dikutip dari CNBC Indonesia (2019), Aviliani, ekonom senior *Institute for Development of Economics and Finance*, berpendapat bahwa salah satu penyebab rendahnya tingkat kepatuhan WP di Indonesia adalah karena penerapan *self assessment system*.

Dalam sistem perpajakan di Indonesia, salah satu jenis pajak yang menerapkan *self assessment system* dalam pemungutannya adalah Pajak Penghasilan (PPh) atas penjualan tanah dan/ atau Bangunan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (UU PPh), PPh bersifat final dikenakan terhadap penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estat, dan persewaan tanah dan/atau bangunan. Kemudian atas transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (PP 34). Dalam Pasal 1 ayat (2) PP 34 dinyatakan bahwa salah satu cara pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan adalah melalui penjualan. Kemudian, berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (PMK 261) diatur mengenai mekanisme pemenuhan kewajiban pembayaran PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan, dimana orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan wajib menyetor sendiri pajak penghasilan yang terutang.

Dikutip dari CITA (2017), Hestu Yoga Saksama, Direktur Penyuluhan Pelayanan dan Humas Ditjen Pajak, menyatakan bahwa berdasarkan regulasi terbaru, Dasar Pengenaan Pajak untuk penghitungan PPh atas pengalihan tanah dan/ atau bangunan adalah nilai transaksi yang sebenarnya, dimana untuk memastikan bahwa WP melaporkan nilai pengalihan tanah dan/ atau bangunan sebesar nilai transaksi yang sebenarnya, maka dilakukan prosedur penelitian material oleh Kantor Pelayanan Pajak. Menurut Bawono Kristiaji, Pengamat Perpajakan *Danny Darussalam Tax Center*, sebagaimana dikutip dari Kontan (2019), otoritas pajak memang seharusnya tidak hanya berfokus kepada kepatuhan WP dalam melaporkan Surat Pemberitahuan (SPT), melainkan juga kepatuhan material yang berupa kesadaran WP untuk membayar pajak sesuai dengan kewajiban dan ketentuannya. Pada dasarnya, penyetoran PPh secara *self assessment system* memungkinkan adanya indikasi

ketidakpatuhan berupa kecenderungan WP untuk melakukan kecurangan, yang salah satu faktornya adalah besarnya jumlah pajak yang harus dibayar WP, semakin besar pajak yang harus dibayarkan, semakin besar pula kecenderungan WP untuk melakukan pelanggaran (Suandi, 2016).

Dari uraian tersebut, rumusan masalah yang akan dilakukan penelitian yaitu bagaimana tingkat kepatuhan WP dalam penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan dalam pemenuhan kewajiban pembayaran PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan yang dilakukan secara *self assessment system*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kepatuhan material WP di KPP Pratama Malang Utara dengan membandingkan DPP yang digunakan WP dengan DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP dalam penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan.

2. KERANGKA TEORITIS

2.1. *Self Assessment System*

Self assessment system oleh Waluyo (2018) didefinisikan sebagai sistem pemungutan pajak dimana WP diberikan wewenang, kepercayaan, serta tanggung jawab untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang menjadi kewajibannya. Kemudian Rahayu (2017) juga mendefinisikan *self assessment system* sebagai suatu sistem perpajakan yang memberikan kepercayaan kepada WP dalam memenuhi dan melaksanakan sendiri kewajiban perpajakannya yang berupa: (1) mendaftarkan diri di KPP; (2) menghitung dan/ atau memperhitungkan sendiri jumlah pajak yang terutang; (3) menyetor pajak yang terutang ke Bank persepsi/ Kantor Pos; (4) melaporkan penyetoran tersebut kepada Direktur Jenderal Pajak; (5) menetapkan sendiri jumlah pajak yang terutang melalui pengisian SPT dengan baik dan benar.

Self assessment system dalam sistem perpajakan di Indonesia telah diberlakukan sejak era reformasi perpajakan pada tahun 1983, yang diatur dalam pasal 12 UU KUP yang menyatakan bahwa WP wajib membayar pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku tanpa menggantungkan pada adanya surat ketetapan pajak dan apabila Direktorat Jenderal Pajak (DJP) memiliki bukti bahwa jumlah pajak yang terutang dalam SPT tidak benar, DJP dapat menetapkan jumlah pajak terutang yang semestinya.

Dengan demikian, sistem pemungutan pajak berdasarkan pasal 12 UU KUP tersebut menghendaki bahwa WP melaksanakan kewajiban perpajakannya secara mandiri namun tetap dilakukan pengawasan dan pemeriksaan oleh otoritas pajak. Tujuan pengawasan dan pemeriksaan tersebut adalah untuk menguji tingkat kepatuhan WP, karena dalam sistem pemungutan ini WP diberikan kewenangan untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang sehingga dapat menimbulkan indikasi ketidakpatuhan yang dapat berupa penyelundupan pajak (*tax evasion*) yang dilakukan oleh WP, hal ini berdasarkan penelitian Puspitasari dan Wardani (2013) yang menyatakan bahwa tingkat kepatuhan atas pelaksanaan *self assessment system* berkaitan signifikan terhadap adanya tindakan *tax evasion*.

Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa *self assessment system* merupakan sistem pemungutan pajak yang mewajibkan WP untuk turut berperan aktif dan mandiri dalam memenuhi kewajibannya dibidang perpajakan yang berupa mendaftarkan, memperhitungkan, melaporkan, menyetorkan, dan menetapkan sendiri pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Kemudian untuk menguji kepatuhan WP dalam melaksanakan kewajiban

perpajakannya tersebut, dilakukan pembinaan, pengawasan, dan pemeriksaan oleh otoritas pajak.

2.2. Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan WP dalam *Glossary of Tax Terms* dari Laman OECD (2020) diartikan sebagai “*Degree to which a taxpayer complies (or fails to comply) with the tax rules of his country, for example by declaring income, filing a return, and paying the tax due in a timely manner*” yang berarti kepatuhan WP merupakan suatu kondisi dimana WP mematuhi aturan perpajakan yang berlaku di negaranya. Sementara itu, Gunadi (2013) menjelaskan bahwa kepatuhan WP merupakan kesediaan WP untuk memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai peraturan perpajakan yang berlaku tanpa perlu dilakukan pemeriksaan, investigasi, peringatan atau ancaman serta penerapan sanksi hukum dan administrasi. Kemudian menurut Rahayu (2017) kepatuhan dan kesadaran pemenuhan kewajiban perpajakan oleh WP tercermin dalam situasi di mana: (1) WP paham atau berusaha untuk memenuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan; (2) mengisi formulir pajak dengan lengkap dan jelas; (3) menghitung jumlah pajak yang terutang dengan benar; (4) membayar pajak yang terutang tepat pada waktunya.

Selanjutnya, Rahayu (2017) membedakan kepatuhan WP menjadi dua jenis yaitu:

- a. Kepatuhan formal, adalah suatu kondisi dimana WP memenuhi kewajiban secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan. Kepatuhan Formal seperti mendaftarkan diri untuk memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), menghitung dan membayar pajak terutang, dan tidak terlambat dalam menyampaikan SPT Masa maupun SPT Tahunan;
- b. Kepatuhan Material, adalah suatu keadaan dimana WP secara substantif/hakikatnya memenuhi semua ketentuan material yang dipersyaratkan dalam undang-undang perpajakan. Kepatuhan Material seperti mengisi dan menghitung SPT dengan jujur, lengkap dan benar.

Berdasarkan berbagai penjelasan tersebut penulis berpendapat bahwa kepatuhan WP merupakan kondisi dimana WP bersedia dengan jujur dan sukarela melaksanakan segala kewajiban perpajakan formal dan material sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

2.3. PPh atas Penjualan Tanah dan/ atau Bangunan

PPh merupakan pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak. Penghasilan dalam Pasal 4 ayat (1) UU PPh adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh WP, yang berasal dari dalam atau luar Indonesia, yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan WP yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apa pun.

Kemudian yang dimaksud dengan penjualan tanah dan/ atau bangunan adalah suatu pengalihan atau pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunannya oleh penjual/ pemilik kepada pembeli/ penerima melalui mekanisme jual beli. Pembeli /penerima hak kemudian menyerahkan sejumlah uang kepada penjual/ pemilik hak yang merupakan penghasilan bagi penjual/ pemilik. Selanjutnya atas penghasilan tersebut dikenakan PPh yang bersifat Final berdasarkan Pasal 4 ayat 2 UU PPh. Berdasarkan Pasal 1 PP 34, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan baik melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak, atau perjanjian pengikatan jual beli atas

tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya terutang PPh yang bersifat final. PPh yang bersifat final artinya PPh final dihitung langsung sebagai satu kesatuan tanpa dikaitkan dengan perhitungan penghasilan lainnya. Kemudian dalam Pasal 2 PP 34 dijelaskan bahwa besarnya PPh dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan adalah sebesar 2.5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh WP yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

2.4. Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

Dasar Pengenaan Pajak (DPP) merupakan dasar nilai yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak yang terutang. Setiap jenis pajak berbeda dasar pengenaan pajaknya, perbedaan ini disebabkan perbedaan objek pajak serta prinsip dasar dari jenis pajak tersebut, DPP dalam penghitungan PPh adalah Penghasilan Kena Pajak (Pandriangan, 2018). Penghitungan Penghasilan Kena Pajak dibedakan antara PPh yang bersifat umum dan yang bersifat final, untuk penghitungan PPh yang bersifat final seperti penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan, DPP yang digunakan berdasarkan pasal 2 PP 34 adalah jumlah bruto pengalihan atau nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa:

- a. Nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa;
- b. Nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa.

Pasal tersebut juga menjelaskan mengenai hubungan istimewa, dalam pasal 18 ayat (4) UU PPh, hubungan istimewa dianggap ada apabila WP memiliki penyertaan modal langsung atau tidak langsung paling rendah 25% (dua puluh lima persen) pada WP lain, WP menguasai WP lainnya, atau terdapat hubungan keluarga baik sedarah ataupun semenda dalam garis keturunan lurus dan/ atau ke samping satu derajat. Dengan adanya hubungan istimewa antara penjual dengan pembeli, terdapat kemungkinan penjual akan menjual tanah dan/ atau bangunannya dengan harga penjualan yang lebih kecil atau sebaliknya dan menyebabkan pajak yang terutang tidak sesuai dengan jumlah yang seharusnya.

Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (3) PP 34 dijelaskan lebih lanjut bahwa jumlah bruto yang dimaksud dalam penghitungan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan adalah jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan tersebut. Dengan demikian, DPP dari PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan adalah jumlah bruto dari nilai yang seharusnya atau sesungguhnya diterima/ diperoleh, yang dapat berupa nilai pengalihan atau harga jual berdasarkan harga pasar yang wajar atau berdasarkan penilaian oleh penilai independen.

2.5. Penelitian Formal dan Material

Dalam pasal 1 UU KUP, penelitian diartikan sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian SPT dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya. Salah satu objek yang dilakukan penelitian adalah penelitian terhadap penyeteroran PPh atas

pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana diatur dalam Per-18. Penelitian ini terdiri dari penelitian formal dan material.

Penelitian Formal berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Per-18 dilakukan oleh KPP yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/ atau bangunan yang menjadi objek transaksi. Selanjutnya ketentuan mengenai Penelitian Formal diatur dalam peraturan perubahan Per-18, dalam peraturan perubahan tersebut dijelaskan bahwa KPP dapat menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran PPh setelah melakukan penelitian dan pengecekan kesesuaian data berupa:

- a. Identitas WP yang tertera dalam bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh dengan data di DJP untuk permohonan yang disampaikan secara online dan/ atau fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau Paspor untuk permohonan yang disampaikan secara langsung oleh WP ke KPP;
- b. Jumlah PPh yang telah disetor oleh WP dengan PPh yang dinyatakan WP atau seharusnya terutang berdasarkan surat pernyataan atau daftar pembayaran PPh yang dibuat oleh WP; dan
- c. Kode akun pajak, kode jenis setoran, dan jumlah PPh yang disetor oleh WP, dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara.

Kemudian juga terdapat ketentuan dalam Pasal 3 ayat (7) dan Pasal 5 ayat (7) PMK 261 yang menyatakan bahwa Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan WP telah menyelesaikan kewajiban penyetoran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dengan menyerahkan fotokopi SSP atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan SSP yang telah dilakukan penelitian oleh KPP. Ketentuan ini mengisyaratkan bahwa setiap penyetoran PPh dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan harus dilakukan penelitian untuk memastikan kebenaran dan kesesuaian penyetoran PPh tersebut.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Per-18, setelah dilakukan Penelitian Formal atau Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran PPh diterbitkan, maka selanjutnya dilakukan Penelitian Material oleh:

- a. KPP tempat WP terdaftar, dimana SPT Tahunan PPh WP diadministrasikan, atau kegiatan usaha dilakukan dalam hal WP merupakan WP yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
- b. KPP yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal, untuk orang pribadi yang belum memiliki NPWP.

Penelitian Material, berdasarkan Pasal 6 Per-18, dilakukan dalam rangka untuk memastikan kebenaran jumlah pajak yang terutang. Ketentuan terkait Penelitian Material diatur lebih lanjut dalam Pasal 7 Per-18, penelitian ini dilakukan dengan cara:

- a. Memastikan lokasi dan luas tanah dan/ atau bangunan yang dicantumkan dalam surat pernyataan atau daftar pembayaran PPh yang dibuat WP dengan keadaan sebenarnya;
- b. Meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan yang terdapat dalam bukti penjualan/ bukti transfer/ bukti penerimaan uang, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan berupa jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; dan
- c. Menentukan kewajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan yang

dinyatakan oleh WP dengan harga pasar berdasarkan pendekatan penilaian (*appraisal*) dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan dipengaruhi hubungan istimewa atau melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Selanjutnya apabila berdasarkan penelitian tersebut disimpulkan bahwa nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan yang dinyatakan oleh WP tidak sesuai dengan DPP berdasarkan PP 34 yang mengakibatkan adanya kekurangan penyeteroran PPh terutang, KPP akan menyampaikan permintaan penjelasan secara tertulis kepada WP. Dalam hal WP menyetujui perhitungan PPh terutang dari penelitian material, KPP menindaklanjuti dengan pemeriksaan kepada WP sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode pengumpulan data dan informasi sebagai berikut:

3.1. Metode Studi Kepustakaan

Penulis mengumpulkan informasi dan teori-teori yang terkait dengan topik pembahasan dari berbagai literatur yang besumber dari buku, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta internet.

3.2. Metode Wawancara

Penulis melakukan wawancara mendalam dengan narasumber yang terkait dengan topik pembahasan untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan prosedur wawancara yang telah penulis tetapkan sebelumnya.

3.3. Metode Dokumentasi

Penulis mengumpulkan dan mengolah data dan informasi berupa dokumen yang terkait dengan topik pembahasan dari objek penelitian kemudian melakukan analisis dengan membandingkan data dan informasi tersebut.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Pemenuhan Kewajiban Pembayaran PPh atas Penjualan Tanah dan/ atau Bangunan yang Dilakukan secara Self Assessment System

Berdasarkan sistem pemungutan pajak self assessment system, WP diberikan kewenangan untuk memenuhi kewajiban perpajakannya sendiri, salah satunya adalah kewajiban untuk melakukan penghitungan dan pembayaran PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan. Kewajiban ini akan timbul apabila WP melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/ bangunan. Sementara itu, petugas pajak hanya akan melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap WP, apabila petugas pajak menemukan indikasi ketidaksesuaian pemenuhan kewajiban perpajakan tersebut, petugas pajak akan melakukan pemeriksaan terhadap WP.

Berdasarkan peraturan dan hasil wawancara, penulis akan menguraikan tahapan-tahapan yang terjadi dalam transaksi penjualan tanah/ dan atau bangunan secara umum, timbulnya kewajiban perpajakan, pemenuhan kewajiban perpajakan oleh WP, dan pengawasan yang dilakukan petugas pajak terkait PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan di KPP Pratama Malang Utara sebagai berikut:

- a. WP melakukan transaksi atau pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dengan cara jual beli. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Account Representative KPP Pratama Malang Utara, diketahui bahwa tingkat atau intensitas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selama tiga tahun terakhir cukup tinggi dan dinamis di Kota Malang pada umumnya, dan juga di wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara khususnya. Jika melihat perkembangan transaksi tersebut, potensi perpajakan dari PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan di masa yang akan datang masih terbilang cukup tinggi, hal ini diindikasikan dari masih banyaknya lokasi-lokasi baru yang sedang dikembangkan untuk dijadikan kawasan tempat tinggal atau hunian oleh para pengembang di wilayah Kota Malang, terutama di wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara seperti di Kelurahan Mojolangu, Kelurahan Tunggulwulung, dan Kelurahan Tasikmadu;
- b. WP menerima pembayaran/ penghasilan sehubungan dengan transaksi tersebut. WP selaku pihak penjual dalam transaksi atau pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan, akan menyerahkan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang dimilikinya dan sebagai gantinya menerima imbalan berupa pembayaran sesuai harga jual atau kesepakatan dengan pihak pembeli. Berdasarkan dokumen atau berkas Permohonan Penelitian PHTB yang disampaikan WP langsung ke KPP Pratama Malang Utara, pembayaran yang diterima WP tersebut umumnya merupakan pembayaran tunai atau cicilan dengan bukti pembayaran berupa kwitansi penerimaan kas, atau dengan cara transfer melalui rekening bank;
- c. WP melakukan penghitungan dan membayarkan PPh terutang. Berdasarkan PP 34, atas pembayaran yang diterima atau diperoleh merupakan penghasilan bagi WP selaku penjual dan terutang PPh sebesar 2,5%. Kemudian berdasarkan PMK 261, WP melakukan penghitungan PPh dengan cara mengalikan total bruto penghasilan yang diterima dengan tarif, kemudian melakukan pembayaran PPh terutang ke bank persepsi/ kantor pos. Penghitungan PPh tersebut dinyatakan oleh WP dalam Surat Pernyataan atau Daftar Pembayaran dalam Permohonan Penelitian PHTB;
- d. WP menyampaikan permohonan Penelitian PHTB ke KPP. Setelah WP melakukan pembayaran atas PPh terutang, selanjutnya WP menyampaikan permohonan penelitian kepada KPP untuk mendapatkan surat keterangan yang menyatakan bahwa atas pembayaran tersebut telah sesuai secara formal;
- e. KPP menerima permohonan, membuat register, dan melakukan penelitian, kemudian menerbitkan surat keterangan. Dalam rangka melaksanakan pengawasan dan penelitian, setelah menerima permohonan WP, petugas pajak di seksi pelayanan KPP Pratama Malang Utara yang bertugas melakukan penelitian formal akan membuat register untuk permohonan yang disampaikan secara langsung dan melakukan penelitian formal terhadap permohonan WP sesuai dengan ketentuan. Selanjutnya, KPP akan memberikan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran PPh apabila atas pembayaran tersebut telah sesuai secara formal atau Surat Penolakan apabila permohonan yang disampaikan WP tidak sesuai dan/ atau tidak lengkap;
- f. Pejabat yang berwenang mengesahkan atau menandatangani akta atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Pada tahapan ini, WP telah melakukan pembayaran PPh yang terutang dan oleh KPP telah diberikan surat keterangan. Pejabat yang berwenang kemudian akan melakukan pengesahan akta, keputusan,

atau kesepakatan atas transaksi atau pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan tersebut.

Dari tahapan-tahapan tersebut, penerapan *self assessment system* terlihat dari kondisi dimana yang melakukan pemenuhan kewajiban perpajakan berupa penghitungan, pembayaran, dan pelaporan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan tersebut adalah WP sendiri. Berdasarkan hasil wawancara, dijelaskan bahwa WP di wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara secara umum telah memenuhi kewajiban perpajakan tersebut, karena secara administrasi dan ketentuan, WP tidak dimungkinkan untuk menghindari dari kewajiban pembayaran PPh yang terutang, karena setiap transaksi jual beli yang dilakukan melalui Akta Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan/ atau perubahannya membutuhkan pengesahan dari pejabat yang berwenang dengan didahului penyelesaian seluruh kewajiban perpajakan terkait transaksi tersebut oleh pihak penjual dan pembeli.

Secara formal memang pemenuhan kewajiban pembayaran PPh atas Pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh WP di KPP Pratama Malang Utara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Namun secara material belum tentu terpenuhi, dari hasil wawancara diketahui bahwa dengan diterapkannya *self assessment system*, petugas pajak akan menerima setiap perhitungan dan pembayaran yang dilaporkan WP sesuai ketentuan, namun dari perhitungan WP tersebut sangat dimungkinkan terdapat selisih antara nilai transaksi atau pengalihan yang sebenarnya dengan nilai yang dinyatakan WP. Oleh karena itu, tetap dibutuhkan pengawasan dan pengendalian oleh petugas pajak yang berupa penelitian formal dan material berdasarkan PP 34 agar pemenuhan kewajiban perpajakan secara *self assessment system* ini dapat berjalan dengan efektif.

4.2. Perbandingan Antara DPP yang Digunakan WP dengan DPP Berdasarkan Penelitian Material oleh KPP

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, DPP sebagai dasar penghitungan PPh terutang atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang diatur dalam PP 34 adalah jumlah bruto dari nilai yang seharusnya atau sesungguhnya diterima/ diperoleh WP selaku pihak penjual, nilai ini kemudian dijadikan sebagai DPP atas perhitungan PPh terutang dan dinyatakan WP dalam Surat Pernyataan atau Daftar Pembayaran. Dari hasil wawancara, diketahui bahwa saat melaporkan penghasilan atau saat WP menyampaikan Permohonan Penelitian PHTB, secara umum WP di KPP Pratama Malang Utara mengikuti atau menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar dalam melakukan penghitungan PPh terutang. Dari NJOP tersebut, kemudian WP terlebih dahulu melakukan penyesuaian dengan menaikkan NJOP sedikit lebih tinggi sehingga seolah-olah menjadi nilai transaksi dan menjadi DPP dalam penghitungan PPh terutang. Berdasarkan dokumen atau berkas Permohonan Penelitian PHTB yang disampaikan WP langsung ke KPP, penulis juga menemukan bahwa DPP yang digunakan WP dalam melakukan penghitungan PPh terutang dalam surat pernyataan atau daftar pembayaran memang tidak terlalu jauh dengan total NJOP atas objek pengalihan tersebut. Padahal menurut keterangan dari pihak Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) Kota Malang yang disampaikan Account Representative KPP Malang Utara saat dilakukan wawancara, NJOP tersebut tidak merepresentasikan nilai wajar atau nilai pasar atas objek pengalihan tersebut, sehingga penyesuaian NJOP sedikit lebih tinggi yang digunakan WP sebagai DPP dalam penghitungan PPh terutang dapat dimungkinkan tidak sesuai dengan nilai

transaksi atau nilai pengalihan yang sebenarnya atau seharusnya diterima/ diperoleh WP.

Penyesuaian NJOP sedikit lebih tinggi ini dilakukan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang bertransaksi. WP selaku penjual dan pembeli sepakat untuk menggunakan nilai yang bisa diterima kedua belah pihak sebagai dasar perhitungan pajak yang merupakan kewajiban pajak yang timbul dari transaksi penjualan tanah dan/ atau bangunan. Jika nilai tersebut ditetapkan terlalu tinggi, maka dari pihak pembeli akan merasa keberatan karena akan membuat perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban pembeli menjadi tinggi, sementara jika nilai ditetapkan terlalu rendah maka dari pihak penjual khawatir petugas pajak akan menjadi curiga terhadap transaksi tersebut. Berdasarkan hasil wawancara, diketahui bahwa jarang sekali ditemukan WP di KPP Pratama Malang Utara yang sudah benar-benar menggunakan nilai yang seharusnya atau sesungguhnya diterima WP sebagai DPP dalam penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan tersebut, meskipun juga terdapat beberapa WP yang telah menggunakan nilai transaksi sebagai DPP dalam penghitungan PPh terutang yang nilainya jauh dari total NJOP, namun apakah nilai tersebut merupakan nilai yang sebenarnya atau seharusnya diterima/ diperoleh oleh WP masih belum dapat dipastikan sampai dilakukan penelitian material oleh KPP.

Dalam penelitian material yang dilakukan KPP Pratama Malang Utara, untuk menentukan DPP berdasarkan penelitian material KPP, petugas peneliti yang terdiri dari *Account Representative* dan Fungsional Penilai tetap mengacu pada ketentuan penelitian dalam Per-18 yaitu dengan menentukan nilai wajar sebagai DPP untuk menghitung PPh terutang atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Dalam menentukan nilai wajar tersebut, sejak tahun 2018, KPP Pratama Malang Utara membuat dan menggunakan acuan pada Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang disusun oleh Fungsional Penilai berdasarkan data transaksi pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan pada periode sebelumnya ditambah dengan data pendukung lainnya, kemudian setiap tahun dilakukan penyesuaian menggunakan data yang terbaru. NIR merupakan nilai wajar tanah per meter persegi untuk setiap jalan di wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara, sementara untuk menilai bangunan, petugas peneliti akan melakukan pengecekan langsung ke objek pengalihan. NIR dibuat sebagai panduan bagi petugas peneliti untuk mendeteksi kewajaran nilai transaksi yang disampaikan WP, selain itu NIR juga digunakan oleh petugas peneliti sebagai indikasi untuk mengetahui potensi pajak atas transaksi tersebut, dan untuk menentukan prioritas WP yang akan dilakukan atau ditindaklanjuti dengan penelitian material terlebih dahulu.

Prioritas WP yang akan dilakukan penelitian material juga mempertimbangkan persentase ketertagihan atau pencairan potensi pajak. Berdasarkan hasil wawancara, pada prinsipnya semua transaksi pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan penelitian material, namun pada akhirnya penelitian tersebut juga tetap mengutamakan prioritas, yaitu dengan mengukur apakah selisih atau potensi pajak atas transaksi tersebut besar atau tidak. Kemudian petugas peneliti di KPP Pratama Malang Utara juga lebih mengutamakan transaksi yang dilakukan WP Badan atau WP pengembang yang sedang melakukan pembangunan perumahan baru yang secara persentase ketertagihan pajak lebih tinggi dari pada WP Orang Pribadi pada umumnya.

Setelah petugas peneliti menemukan potensi ketidakwajaran suatu transaksi berdasarkan NIR dan menentukan prioritas WP yang akan dilakukan penelitian

material, petugas peneliti akan melakukan pengecekan langsung ke lapangan untuk melakukan penilaian terhadap bangunan pada objek pengalihan. Kemudian, petugas peneliti akan menggabungkan nilai wajar tanah berdasarkan NIR dan nilai bangunan berdasarkan penilaian di lapangan dengan melakukan penyesuaian terhadap luas tanah dan luas bangunan objek, serta data lainnya yang dimiliki petugas peneliti sehingga didapatkan nilai wajar objek menurut petugas peneliti dan selanjutnya menjadi DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP.

Selanjutnya penulis membandingkan DPP yang digunakan WP dalam penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan yang dinyatakan WP dengan DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP yang dilakukan pada tahun 2019 dengan menggunakan sampel sebanyak 220 transaksi penjualan tanah dan/ atau bangunan yang terjadi di wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara. Penulis memilih menggunakan sampel pada tahun 2019 karena pada tahun tersebut penelitian material yang dilakukan KPP lebih masif dan telah didasarkan pada data yang lebih akurat seperti penggunaan NIR dan data transaksi periode sebelumnya. Sampel tersebut disajikan dalam Lampiran I dan diambil dari Permohonan Penelitian PHTB yang disampaikan WP di KPP Pratama Malang Utara dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Permohonan tersebut merupakan permohonan dengan jenis transaksi jual beli;
- b. Tarif yang digunakan dalam transaksi tersebut adalah 2.5%;
- c. Merupakan WP yang terdaftar di KPP Pratama Malang Utara atau tempat tinggal WP berada di wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara; dan
- d. Telah dilakukan penelitian material berdasarkan prioritas yang ditentukan KPP Pratama Malang Utara.

Dari sampel tersebut kemudian didapat hasil perbandingan yang disajikan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel Hasil Perbandingan DPP yang Dinyatakan WP dengan DPP Berdasarkan Penelitian Material KPP

Sumber: Diolah dari data sampel pada Lampiran I

Keterangan	Selisih (Rupiah)	Persentase Kesesuaian
Rata-rata	549.533.014,34	51,78%
Simpangan Baku	946.932.372,65	18,44%
Minimal	0,00	9,88%
Maksimal	10.451.606.251,00	100,00%

Berdasarkan tabel tersebut, diperoleh rata-rata selisih antara DPP yang dinyatakan WP dengan nilai wajar atau DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP adalah sebesar Rp549.533.014,34, dan rata-rata persentase kesesuaian DPP dengan DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP adalah 51,78%. Dengan rata-rata persentase tersebut dapat dimungkinkan bahwa WP dalam melakukan penghitungan PPh terutang hanya menggunakan setengah dari nilai transaksi yang sebenarnya. Kemudian, simpangan baku atas selisih tersebut diketahui sebesar Rp946,932,372.65 dengan simpangan baku atas persentase kesesuaian sebesar 18,44%, artinya persentase kesesuaian DPP yang dinyatakan WP dengan DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP pada setiap sampel hampir tidak jauh berbeda. Penulis juga menemukan bahwa terdapat sampel dengan minimal selisih sebesar Rp.0,- yang berarti ada WP yang telah menggunakan DPP dengan persentase

kesesuaian sebesar 100%, atau dapat dikatakan DPP yang dinyatakan WP telah sesuai dengan DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP. Selain itu, juga ditemukan sampel dengan maksimal selisih sebesar Rp10.451.606.251,00 dan sampel dengan persentase kesesuaian terkecil yaitu sebesar 9,88%. Dari sampel tersebut menunjukkan bahwa ada WP yang menyampaikan DPP dalam Permohonan Penelitian PHTB dengan nilai yang jauh lebih kecil dari DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP.

Berdasarkan hasil wawancara, juga diketahui bahwa rata-rata tingkat kesesuaian antara DPP yang disampaikan WP dalam Permohonan Penelitian PHTB dengan nilai transaksi yang sebenarnya menurut pengalaman petugas peneliti adalah berkisar antara 50% sampai 60%. Hal ini tidak jauh berbeda dengan hasil perbandingan penulis pada pembahasan sebelumnya. Sehingga, dari perbandingan tersebut dapat menjadi indikasi bahwa WP di KPP Pratama Malang Utara belum sepenuhnya melakukan penghitungan PPh atas penghasilan dari penjualan tanah dan/ atau bangunan dengan benar sesuai peraturan perpajakan yang berlaku. Indikasi tersebut juga sejalan dengan salah satu indikasi ketidakwajaran yang telah diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor Se-40/Pj/2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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. Dalam surat edaran tersebut disebutkan bahwa indikasi ketidakwajaran dapat diketahui dari berbagai kondisi sebagai berikut

- a. Terdapat hubungan istimewa antara pihak yang bertransaksi;
- b. Nilai pengalihan atau harga jual lebih kecil dibandingkan NJOP yang tercantum dalam SPPT Tahun Terakhir;
- c. Nilai pengalihan atau harga jual lebih kecil dibandingkan dengan nilai yang tercantum dalam brosur/ leaflet/ pricelist;
- d. Terdapat beda lokasi dan/ atau luas atas tanah dan/ atau bangunan yang dialihkan antara yang dicantumkan dalam surat pernyataan atau surat permohonan dengan yang tercantum dalam bukti kepemilikan untuk luas tanah, dan/ atau Izin Mendirikan Bangunan untuk luas bangunan; dan/ atau
- e. Nilai pengalihan atau harga jual lebih kecil dibandingkan dengan nilai pasar atau nilai wajar indikasi yang diperoleh DJP dari data, informasi dan/atau keterangan lain, baik dari sumber internal maupun eksternal.

Dari indikasi ketidakwajaran tersebut, kemudian KPP Pratama Malang Utara akan melakukan permintaan klarifikasi kepada WP. Transaksi penjualan tanah dan/ atau bangunan yang dilakukan WP bisa saja memang benar tidak wajar, tetapi sebab ketidakwajaran tersebut belum diketahui sampai dilakukan klarifikasi kepada WP. Mekanisme klarifikasi yang dilakukan KPP terhadap WP tersebut adalah melalui mekanisme sebagaimana ditetapkan dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor Se-39/Pj/2015 tentang Pengawasan Wajib Pajak dalam Bentuk Permintaan Penjelasan atas Data dan/ atau Keterangan, dan Kunjungan (Visit) kepada Wajib Pajak, yaitu menggunakan Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan (SP2DK) dengan materi pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Selanjutnya apabila WP menyampaikan data lain yang dapat membuktikan bahwa transaksi tersebut merupakan transaksi dengan nilai yang sebenarnya atau sesungguhnya diterima oleh WP, maka KPP akan mempertimbangkan data tersebut. Namun berdasarkan hasil wawancara, dalam pelaksanaannya terdapat kendala

dalam permintaan klarifikasi tersebut, diantaranya adalah WP yang sudah tidak dapat ditemukan karena alamat tempat tinggal WP tersebut adalah alamat objek pengalihan yang telah dijual, proses konseling dengan WP yang kadangkala tidak mencapai kesepakatan, karena WP keberatan terhadap perhitungan dari penelitian material KPP, namun WP tersebut tidak memiliki data yang lengkap untuk membuktikan bahwa transaksi tersebut telah dilakukan sesuai dengan transaksi sebenarnya. Kemudian secara ketuntasan juga mengalami kendala yang sama, yaitu apabila setelah penelitian material terdapat WP yang akan ditindaklanjuti dengan pemeriksaan karena potensi pajak yang tidak bisa dcairkan, namun WP sudah tidak ditemukan sehingga pemeriksaan yang dilakukan KPP Pratama Malang Utara juga menjadi kurang efektif.

4.3. Tingkat Kepatuhan WP dalam Penghitungan PPh atas Penjualan Tanah dan/ atau Bangunan

Untuk dapat dikatakan patuh secara material, WP harus melakukan penghitungan PPh terutang dengan benar dan sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Berdasarkan perbandingan DPP yang dilakukan penulis pada pembahasan sebelumnya, dalam penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan tersebut, diketahui bahwa DPP yang digunakan WP rata-rata hanya setengah dari nilai transaksi yang sebenarnya. Hal ini menunjukkan bahwa penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan yang dilakukan WP tidak sesuai dengan penghitungan PPh terutang sebagaimana diatur dalam PP 34 dan PMK 261. Dengan demikian, WP di KPP Pratama Malang Utara dalam hal melakukan penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/atau bangunan belum sepenuhnya dapat dikatakan patuh secara material.

Berdasarkan hasil wawancara, juga diketahui bahwa dari hasil penelitian material dan konseling yang dilakukan Account Representative terhadap WP di KPP Pratama Malang Utara, secara umum hanya terdapat sedikit WP di KPP Pratama Malang Utara yang telah melakukan penghitungan PPh terutang tersebut dengan menggunakan DPP berupa nilai wajar atau nilai transaksi yang sebenarnya, sehingga tingkat kepatuhan material WP di KPP Pratama Malang Utara dalam hal penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan masih cukup rendah. Kemudian dijelaskan lebih lanjut, bahwa di KPP Pratama Malang Utara, tingkat kepatuhan material WP Orang Pribadi secara umum lebih rendah daripada tingkat kepatuhan material WP Badan. Hal ini disebabkan oleh *tax awareness* WP Orang Pribadi yang masih lebih rendah apabila dibandingkan dengan WP Badan. WP Badan lebih rela untuk memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan dari pada WP Orang Pribadi karena WP Badan lebih sadar akan konsekuensi yang akan diterima apabila tidak patuh, yaitu mendapatkan sanksi yang akan berdampak pada nama baik perusahaan.

Sementara itu, *tax knowledge* tidak terlalu mempengaruhi tingkat kepatuhan material WP di KPP Pratama Malang Utara. hal ini berdasarkan dokumen atau berkas Permohonan Penelitian PHTB yang disampaikan WP di KPP, penulis menemukan bahwa pengetahuan pajak WP di KPP Pratama Malang Utara sudah cukup bagus, hal ini dapat diketahui dari penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan yang dinyatakan WP dalam Surat Pernyataan atau Daftar Pembayaran yang secara matematis sudah benar, WP telah menggunakan tarif sesuai PP 34, serta pengisian kode jenis pajak dan kode jenis setoran juga sudah sesuai ketentuan.

Untuk meningkatkan kepatuhan material, KPP Pratama Malang Utara telah melakukan beberapa upaya, seperti melakukan koordinasi dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk camat setempat untuk membantu memberikan pengetahuan dan kesadaran kepada WP bahwa ketentuan penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan menggunakan nilai transaksi yang sebenarnya, kemudian memberikan konseling terkait manfaat yang akan didapatkan WP apabila patuh secara material, misalnya bisa terhindar dari sanksi-sanksi perpajakan. Dari KPP Pratama Malang Utara sendiri juga telah melakukan konseling dan upaya-upaya persuasif agar WP tidak bertahan menggunakan penyesuaian NJOP sedikit lebih tinggi sebagai DPP dalam penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan.

5. KESIMPULAN

PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang dalam sistem pemungutannya berdasarkan self assessment system, dalam sistem ini yang melaksanakan pemenuhan kewajiban perpajakan seperti melakukan penghitungan, pembayaran, dan pelaporan PPh terutang adalah WP sendiri. PPh terutang tersebut dihitung dengan menggunakan DPP berupa jumlah bruto dari nilai yang sesungguhnya atau seharusnya diterima WP. Namun terdapat kemungkinan bahwa WP dalam melakukan penghitungan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam PP 34 dan PMK 261. Sehingga dilakukan pengujian terhadap tingkat kepatuhan WP dalam melaksanakan kewajiban perpajakan tersebut oleh KPP dengan melakukan penelitian formal dan material.

Berdasarkan analisis penulis pada penjelasan bab sebelumnya yang dilakukan terhadap WP di wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara, diketahui bahwa WP di KPP Pratama Malang Utara, berdasarkan self assessment system telah melakukan pemenuhan kewajiban perpajakan terkait dengan penjualan tanah dan/ atau bangunan dengan melakukan penghitungan, pembayaran, dan pelaporan PPh terutang kepada KPP. Dalam melakukan penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan, secara umum WP di KPP Pratama Malang Utara mengikuti atau menggunakan penyesuaian NJOP sedikit lebih tinggi sebagai nilai transaksi yang dilaporkan ke KPP atau sebagai DPP dalam melakukan penghitungan untuk menentukan PPh terutang, nilai ini dapat dimungkinkan bukan merupakan nilai transaksi sebenarnya. Kemudian, KPP Pratama Malang Utara menentukan DPP untuk penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan berdasarkan Per-18 yaitu menggunakan nilai wajar objek pengalihan. Nilai wajar ini didapatkan dari penelitian material dengan menggabungkan nilai wajar tanah berdasarkan NIR dan nilai wajar bangunan berdasarkan penilaian dari pengecekan langsung ke lapangan dengan melakukan penyesuaian terhadap luas tanah dan luas bangunan, serta data lainnya yang dimiliki petugas peneliti sehingga didapatkan nilai wajar objek pengalihan atau DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP.

Rata-rata persentase kesesuaian antara DPP yang digunakan WP untuk menghitung PPh atas penjualan tanah dan/atau bangunan dengan DPP berdasarkan penelitian material oleh KPP Pratama Malang Utara adalah sebesar 51.78%. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat indikasi WP hanya melaporkan setengah dari nilai transaksi wajar atau nilai transaksi yang sebenarnya. Dengan demikian, penghitungan yang dilakukan WP dapat dimungkinkan tidak sesuai dengan penghitungan PPh terutang sebagaimana diatur dalam PP 34 dan PMK 261. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tingkat kepatuhan material WP di KPP Pratama Malang

Utara dalam penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan secara umum masih rendah. Tingkat kepatuhan material WP Orang Pribadi secara umum lebih rendah dari pada tingkat kepatuhan material WP Badan di KPP Pratama Malang Utara. Hal ini disebabkan oleh *tax awareness* WP Orang Pribadi yang masih lebih rendah apabila dibandingkan dengan WP Badan, sedangkan *tax knowledge* tidak terlalu mempengaruhi tingkat kepatuhan material WP di KPP Pratama Malang Utara. Untuk menindaklanjuti adanya indikasi penghitungan PPh terutang WP yang tidak sesuai, KPP Pratama Malang Utara melakukan permintaan klarifikasi dengan menyampaikan SP2DK kepada WP. Terdapat kendala yang dialami petugas pajak dalam melakukan permintaan klarifikasi tersebut, namun KPP Pratama Malang Utara juga telah melakukan konseling dan upaya-upaya persuasif untuk meningkatkan kepatuhan material WP dalam melakukan penghitungan PPh atas penjualan tanah/ dan atau bangunan.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Diperlukan upaya-upaya untuk meningkatkan kepatuhan WP, diantaranya dapat dilakukan otoritas pajak dengan melakukan upaya persuasif, sosialisasi, dan memberikan konseling kepada WP agar dalam melakukan penghitungan PPh atas penjualan tanah dan/ atau bangunan tidak bertahan menggunakan penyesuaian NJOP sedikit lebih tinggi sebagai DPP, namun menggunakan nilai transaksi yang sebenarnya, kemudian perlu disampaikan terkait sanksi-sanksi yang dapat diterima WP apabila dalam melakukan penghitungan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kemudian diperlukan peraturan teknis yang lebih jelas dan konsisten. Sejak PP 34 diberlakukan, Peraturan Direktur Jenderal Pajak yang mengatur mengenai tata cara penelitian pemenuhan kewajiban penyetoran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan telah mengalami dua kali perubahan, tujuan perubahan tersebut memang untuk memudahkan WP dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya dan untuk mengurangi kompleksitas sistem perpajakan. Namun dari sisi pengawasan yang dilakukan petugas pajak, hal ini mengakibatkan petugas pajak harus menyesuaikan kembali strategi pengawasannya karena data terkait transaksi yang dilakukan WP yang dapat diperoleh petugas pajak menjadi lebih terbatas. Semakin terbatas data yang dapat diperoleh petugas pajak, maka pengawasan yang dilakukan akan menjadi kurang efektif.

Penelitian ini memiliki keterbatasan yaitu hanya meneliti tingkat kepatuhan WP secara material dalam melakukan penghitungan PPh Pengalihan hak atas tanah dan/ atau Bangunan yang dilakukan melalui transaksi penjualan dengan tarif PPh sebesar 2,5% sebagaimana diatur dalam PP 34 Pasal 2 Ayat 1(a). Kemudian kepatuhan WP dalam penghitungan PPh tersebut terbatas pada DPP yang berupa nilai transaksi atau nilai pengalihan yang dinyatakan WP dalam Permohonan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang disampaikan secara langsung oleh WP dan telah dilakukan penelitian material oleh KPP di tahun 2019. Kemudian, transaksi penjualan dalam penelitian ini juga terbatas pada transaksi penjualan tanah dan/ atau bangunan yang dilakukan oleh WP yang berada di wilayah kerja KPP Pratama Malang Utara. Sehingga penulis menyarankan untuk peneliti selanjutnya agar dapat melakukan penelitian dalam ruang lingkup yang lebih luas.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku, Jurnal dan atau Sumber Lainnya

Asrinanda, Y. D. 2018. The Effect of Tax Knowledge, Self Assessment System, and Tax Awareness on Taxpayer Compliance. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 8(10), 539-550.

Gunadi. 2013. *Panduan Komprehensif Pajak Penghasilan*. Jakarta: Bee Media Indonesia

Mardiasmo. 2018. *Perpajakan Edisi Terbaru 2018*. Yogyakarta: Penerbit Andi.

Palil, Mohd Rizal., and Ahmad Fariq Mustapha. 2011. Factors Affecting Tax Compliance Behaviour in Self Assessment System. *African Journal of Business Management*, 5(33), 12864-12872.

Pandiangan, Liberti. 2018. *Administrasi Perpajakan*. Jakarta: Penerbit Erlangga

Puspitasari, Indah., dan Dewi Kusuma Wardani. 2013. Persepsi Wajib Pajak Orang Pribadi pada Tingkat Kepatuhan atas Pelaksanaan Self Assessment System dan Pengaruhnya terhadap Tindakan Penyelundupan Pajak (Tax Evasion): Studi pada Kantor Pelayanan Pajak Sleman Yogyakarta. *Jurnal Akuntansi*, 1(2).

Rahayu, Siti Kurnia. 2017. *Perpajakan Indonesia: Konsep dan Aspek Formal*. Yogyakarta :Graha Ilmu.

Suandi, Erly. 2016. *Perencanaan Pajak*. Jakarta: Salemba Empat

Waluyo. 2018. *Perpajakan Indonesia Edisi 12*. Jakarta: Salemba Empat

2. Dokumen Publik atau Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

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

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-26/PJ/2018 tentang Perubahan 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.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-18/PJ/2017 tentang Tata