

Efektivitas Penurunan Tarif PPH Final Atas PHTB Pada Penerimaan Pajak Di KPP Cikarang Utara

Muhammad Firdaus BT ¹, Mainita Hidayati ²

Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Administrasi

Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Indonesia

Email : Muhammadfirdausbt@gmail.com¹ . mainita.h@gmail.com^{2*}

*Corresponding Author

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords

Effectiveness; Final Income Tax; Transfer of Land and Building Rights.

This study aims to provide a clear picture regarding the effectiveness of reducing final income tax rates for the transfer of land and building rights to tax receipts at the North Cikarang Tax Service Office (KPP). The type of research used descriptive qualitative research. Data collection was carried out using observation, interview, and documentation techniques. The data obtained was then analyzed qualitatively by studying the data, studying key words, writing down the 'model' found, and coding. The results of the study show that the effectiveness of reducing the final PPh rate on the transfer of land and building rights at KPP Pratama Cikarang Utara has been running effectively where when the policy was first implemented in 2016 there was an increase in reporting because there was an increase in land and building transfer transactions by the community or business entity. In practice, the amount of reporting has increased well even though in terms of tax revenue it has decreased. This shows the enthusiasm of taxpayers carrying out their obligations, in which case there is certainly an increase in compliance.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara terpadat ke 4 di dunia, dengan populasi sekitar 269 juta jiwa atau 3,49 dari populasi Dunia, UUD 1945 sebagai hukum tertinggi Sesuai yang tertuang dalam pembukaan UUD 1945 alannya ke empat, bahwa tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah “Melindungi segenap bangsa..Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”

Sebagai upaya untuk mencapai tujuan negara tersebut..adapun upaya yang dilakukan pemerintah Indonesia dengan dilakukannya pembangunan secara merata dan berkelanjutan dalam rangka pengembangan atau mengadakan perubahan ke arah yang lebih baik.pada semua sektor. Pemerintah menciptakan tahap-tahap pelaksanaannya, baik untuk jangka panjang maupun jangka pendek yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pembiayaan, pengawasan dan evaluasi dengan tidak mengesalkan..peran arti dari pihak-pihak yang turut berpartisipasi dalam menyukseskan pembangunan.

Menurut peraturan Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang pajak penghasilan, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir oleh Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008, Undang - Undang yang mengatur pengenaan pajak penghasilan terhadap Subjek Pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun Pajak. Subjek Pajak tersebut dikenakan Pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan. Subjek Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan, yang tertuang dalam Undang - Undang ini disebut Wajib

Pajak . Wajib Pajak akan dikenakan pajak atas Penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama aru tahun pajak atau bisa juga dikenakan pajak untuk Penghasilan dalam bagian Tahun Pajak, bilamana Kewajiban Pajak Subjektifnya dimulai atau berakhir dalam Tahun Pajak. Yang dimaksud dengan Tahun Pajak dalam Undang - Undang ini adalah tahun takwim, namun Wajib Pajak dapat menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun takwi, Selama tahun buku tersebut meliputi jangka waktu 12 (dua belas) bulan.

Pajak penghasilan atas penjualan tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap wajib pajak yang menjual atau mengalihkan tanah dan/atau bangunan (PPh PHTB), sedangkan wajib pajak yang membeli tanah dan bangunan akan dikenakan bea perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB). Menurut peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 tentang perubahan ke tiga atas peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran Pajak Penghasilan atas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilalukan wajib pajak yang pokok usahanya melakukan penghasilan hak atas tanah dan bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Dalam rangka program percepatan pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, memberi kemudahan dalam bidang usaha, serta memberi perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan di bawah rata-rata atau berpenghasilan rendah, menurut peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang tarif baru PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan, Menurut peraturan Pemerintah ini mengatur bahwa penghasilan atas transaksi tanah/bangunan baik dengan Akta Jual Beli (AJB) atau akta pengalihan Hak lainnya seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan diberlakukan tarif baru yaitu :

1. Untuk obyek Non Rusun dan Rumah Sederhana Sehat (RSS) Ruah Sederhana Tapak (RST), oleh Developer, tarif PPh penjual sebelumnya adalah 5% sekarang turun menjadi 2,5% dari nilai transaksi
2. Untuk obyek Rusun dan Rumah Sederhana Sehat (RSS), Rumah Sederhana Tapak (RST), oleh pihak pertama (Developer) besarnya tarif PPh final 1% dari nilai transaksi.
3. Transaksi terhadap pemerintah, tarif PPh 0%

Tabel 1 Penerimaan PPh Final atas peralihan hak Atas Tanah dan Bangunan di KKP Cikarang Utara 2015-2022

Tahun	Jumlah transaksi	Jumlah PPh	Persentase
2015	299	55.145.051.197	
2016	417	32.090.264.883	41,81% ↓
2017	501	29.208.539.598	8,99% ↓
2018	519	30.921.983.123	5,86% ↑
2019	511	32.090.264.883	8,96% ↑
2020	376	35.700.685.474	11,25% ↑
2021	401	28.908.491.410	19,02% ↓
2022	396	34.942.650.612	20,87% ↑

Sumber : KPP Cikarang Utara 2023 (Data diolah)

Dari tabel di atas terlihat jumlah transaksi dan realisasi penerimaan pajak penghasilan atas peralihan hak atas tanah dan bangunan sebelum dan sesudah diberlakukannya penurunan tarif. Di mana jumlah transaksi setelah diberlakukan penurunan tarif mengalami peningkatan yang signifikan akan tetapi tidak diiringi oleh realisasi penerimaan pajak. Di mana realisasi penerimaan pajak tahun 2015-2016 mengalami penurunan sebesar 41,81%, dan pada tahun 2016-2017 mengalami penurunan realisasi sebesar 8,99%, dan pada tahun 2017-2018 mengalami peningkatan 5,86% dan pada tahun 2018-2019 mengalami peningkatan 8,96% dan pada tahun 2019-2020 mengalami peningkatan 11,25% dan pada tahun 2020-2021 mengalami penurunan realisasi sebesar 19,02% dan ditahun 2021-2022 mengalami peningkatan sebesar 20,87%. Kontribusi penerimaan pajak PPh final

PHTB di Cikarang utara setelah diberlakukannya penurunan tarif mengalami penurunan. Fenomenanya yaitu masih ada wajib pajak yang melaporkan pajak tidak sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

1. Untuk dapat menganalisa Efektivitas penurunan tarif PPh Final atas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan
2. Untuk menganalisa faktor penghambat penurunan tarif PPh Final atas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap penerimaan Pajak setelah diberlakukan penurunan tarif
3. Untuk menganalisa upaya apa saja yang harus dilakukan guna mengatasi hambatan-hambatan dalam penerimaan Pajak PPh Final PHTB setelah diberlakukannya penurunan tarif

KAJIAN PUSTAKA

1. **Administrasi : Menurut Van Der Scgroeff (Sjamsiar Ajamsuddin Indradi 2016:4)** “Administrasi adalah seluruh himpunan catatan-catatan mengenai perusahaan dan peristiwa-peristiwa perusahaan untuk keperluan pimpinan dan petelenggaraan perusahaan.”
Menurut Siagian (Anggara 2016:21) “Administrasi adalah keseluruhan proses kerja sama antara dua orang manusia atau lebih yang didasarkan atas rasionalitas tertentu untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya.”
2. **Administrasi Pajak : Menurut Waluyo (2017:2)** “Administrasi perpajakan adalah penata usahaan dan pelayanan terhadap kewajiban dan hak-hak wajib pajak, baik dilakukan di kantor fiscus maupun di kantor wajib pajak.”
Haula Rosdiana (2012:104) Administrasi pajak itu sendiri meliputi fungsi, Sistem dan organisasi /kelembagaan administrasi pajak mengandung tiga pengertian yaitu:
 - a. Suatu instansi atau yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk menyelenggarakan pemungutan pajak.
 - b. Orang-orang yang terdiri dari jabatan dan pegawai yang bekerja pada instansi perpajakan yang secara nyata melaksanakan kegiatan pemungutan pajak.
 - c. Proses kegiatan penyelenggaraan pemungutan pajak yang dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga dapat mencapai sasaran yang digariskan dalam kebijakan perpajakan berdasarkan sarana hukum yang ditentukan oleh undang-undang perpajakan dengan efisien.
3. **Pajak : Menurut Rochmat Soemitra (2018:3)** “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat di tunjukan dan yang di gunakan untuk membayar pengeluaran umum.”
Soeparman Soemahamidjaja (waluyo, 2017:3) “Pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup produksi barang-barang dan jasa-jasa mencapai kesejahteraan umum.”
4. **Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat 2 atas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PHTB) : Peraturan pemerintah Nomor 1 tahun 2008** tentang perubahan ke tiga atas peraturan pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran Pajak Penghasilan atas Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Besarnya Pajak Penghasilan atas Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai penghasilan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan, kecuali atas pengalihan Hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak pada usaha pokoknya melakukan pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.
5. **Perubahan Tarif Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat 2 atas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PHTB) : Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016** tentang tarif baru PPh Final Atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Pemerintah ini mengatur bahwa Penghasilan atas Transaksi Tanah/Bangunan baik dengan Akta Jual Beli (AJB) atau Akta Peralihan Hak lainnya seperti Akta Pengoperan Hak ataupun peralihan hak yang masih dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) akan diberlakukan tarif yaitu:

- a. Untuk obyek N Rusun dan Rumah Sederhana Sehat (RSS), Rumah Sederhana Tapak (RST), oleh Developer tarif PPh penjual sebelum nya adalah 5% sekarang turun menjadi 2,5% dari nilai transaksi.
 - b. Untuk obyek Rusun dan Rumah Sederhana Sehat (RSS), Rumah Sederhana Tapak (RST), oleh Developer, besarnya tarif PP final 1% dari nilai transaksi.
 - c. Transaksi terhadap pemerintah, tarif PP 0%
6. **Efektivitas : Menurut Gibson et al (Erlangga, 2018:30)** “Efektivitas adalah penilaian yang dibuat sehubungan dengan prestasi individu, kelompok dan organisasi. Semakin dekat prestasi terhadap prestasi yang diharapkan maka dinilai semakin efektif.”
- Menurut Mardiasno (2016:134)** “efektivitas adalah ukuran hasil tidaknya pencapaian tujuan suatu organisasi mencapai tujuannya. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.”

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Menurut Bogdan dan Taylor (djama, 2016:9) “Kualitatif adalah sebagian penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang atau perilaku yang dapat dimati”. Pendekatan kualitatif dapat memberikan rincian yang kompleks tentang fenomena yang terjadi dan sulit dijelaskan oleh pendekatan kuantitatif karena pendekatan kuantitatif berhubungan dengan statistik, karena hal tersebut lah penelitian ini menggunakan metode kualitatif, selain itu metode pendekatan kualitatif menggunakan data-data yang pasti berdasarkan fakta yang ditemukan dalam penelitian ini, jenis penelitian deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan secara jelas mengenai masalah atau fenomena yang ada.

Mengingat pentingnya fokus penelitian maka dalam penelitian ini memfokuskan penelitian pada Dilakukan pada Seksi Ekstensifikasi dan Pengolahan data KPP Pratama Cikarang Utara untuk menganalisis efektivitas dengan menggunakan teori yang di pakai menurut Gibson et. al (Erlangga, 2018:30) dengan dimensi dan indikator sebagai berikut: *Input* (meliputi Sosialisai penerapan kebijakan, jumlah transaksi atau jumlah pelaporan pajak atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah diberlakukannya penurunan tarif), *Proses* (meliputi pelaksanaan penghitungan Pajak dan validasi Surat Setoran Pajak atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan), *Output* (berupa data masukan (*input*) yang sudah diproses atau hasil realisasi penerimaan pajak), dan *Hambatan* yang terjadi dari penurunan tarif PPh Final atas Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terhadap penerimaan pajak. serta upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan yang terjadi dari penurunan tarif PPh Final atas Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terhadap penerimaan pajak. Pengumpulan data dilakukan menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif melalui mempelajari data, mempelajari kata-kata kunci, menuliskan ‘model’ yang ditemukan, dan melakukan koding.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan 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, dalam regulasi tersebut Pemerintah melakukan penurunan tarif Pajak Penghasilan atas Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi 2,5 %. Tujuan dari Peraturan Pemerintah ini yaitu untuk mempercepat proses pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Kantor Pelayanan Pajak Cikarang Utara sudah mengimplementasikan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 ini sejak 7 september 2016, dan sudah mensosialisasikan regulasi tersebut melalui media online, surat kabar dan lain-lain. Dengan demikian informasi tentang Peraturan Pemerintah terbaru ini dapat tersampaikan dengan cepat kepada masyarakat, peraturan penurunan

tarif PPh final atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini juga disambut baik oleh Developer karena beban pajaknya berkurang serta dapat meningkatkan berbagai project pembangunan strategis di wilayah Kabupaten Bekasi.

Adapun dalam penelitian yang sudah dilakukan, berikut data-data valid yang peneliti dapatkan dari KPP Pratama Cikarang Utara, yaitu sebagai berikut:

Tabel 2 Penerimaan PPh Final atas peralihan hak Atas Tanah dan Bangunan di KPP Pratama Cikarang Utara Tahun 2015-2022

Tahun	Jumlah transaksi	Jumlah PPh	Persentase
2015	299	55.145.051.197	
2016	417	32.090.264.883	41,81% ↓
2017	501	29.208.539.598	8,99% ↓
2018	519	30.921.983.123	5,86 % ↑
2019	511	32.090.264.883	8,96% ↑
2020	376	35.700.685.474	11,25 % ↑
2021	401	28.908.491.410	19,02 % ↓
2022	396	34.942.650.612	20,87 % ↑

Sumber: KPP Pratama Cikarang Utara 2023 (data diolah)

Berdasarkan tabel 2 menunjukkan bahwa penerimaan PPh Final atas tanah dan bangunan di KPP Cikarang Utara selama periode 2015-2022 terjadi fluktuasi penerimaan setiap tahunnya dimana penerimaan tertinggi terjadi pada tahun 2015 yaitu sebesar Rp.55.145.051.197,00 sedangkan penerimaan terkecil terjadi pada tahun 2021 yaitu Rp. 28.908.491.410,00. Dalam pelaksanaannya penurunan terbesar terjadi pada tahun 2016, yaitu terjadi penurunan pendapatan sebesar 41,81% dari penerimaan tahun 2018.

Diberlakukannya penurunan tarif tersebut menunjukkan dampak yang sangat signifikan dalam sisi penerimaan pajak, dimana setelah diberlakukan regulasi tersebut dari sisi peningkatan pajaknya relatif stabil (penurunan dan kenaikan penerimaan pajak tidak terlalu tinggi) yang artinya peralihan atas tanah dan bangunan di Kabupaten relatif stabil di setiap tahunnya, sehingga dari sisi penerimaan pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah cenderung menurun, disamping hal tersebut masih kurangnya pengetahuan masyarakat dalam memahami perubahan regulasi tersebut, sehingga menyebabkan minimnya transaksi yang dilakukan.

Penghitungan Pajak Sesuai Kebijakan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016

Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 mulai diberlakukan pada 7 September 2016, dimana dalam peraturan mengatur tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan terjadi perubahan tarif pajak dari 5% menjadi 2,5%. Pajak ini merupakan pajak yang masuk dalam kategori pajak pusat yang dikelola langsung oleh pemerintah pusat, dimana dalam pelaksanaannya pihak KPP (Kantor Pelayanan Pajak) Pratama Cikarang Utara sebagai kaki tangan dari DJP (Direktorat Jendral Pajak) ditunjuk sebagai pihak regulator yang memberikan pelayanan kepada masyarakat khususnya sebagian masyarakat yang berada di wilayah Kabupaten Bekasi dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016.

Dalam pelaksanaannya, adapun penghitungan terkait kebijakan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di KPP Pratama Cikarang Utara adalah sebagai berikut:

Pada tanggal 15 Agustus 2022 Tn. Nasir menjual rumahnya di kawasan Grand Cikarang City, Kabupaten Bekasi kepada Tn. Toni. NJOP atas tanah dan bangunan tersebut yang tertera pada SPPT PBB Tahun 2022 adalah Rp. 320.000.000,00. Harga transaksi yang disepakati adalah Rp 350.000.000,00. Tn. Nasir dan Tn. Hendri sepakat untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli pada tanggal 19 Agustus 2022 di hadapan PPAT Listiyono, S.H.,MKn Adapun kewajiban pajak (PPh) untuk transaksi penjualan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

Penghitungan Pajak dan Kewajiban yang harus dilakukan Tn. Nasir:

Atas pengasilan yang diperoleh Tn.Nasir dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah wajib bayar PPh pasal 4 ayat 2 yang bersifat final. Sesuai kebijakan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tarif pajak yang berlaku atas transaksi tersebut adalah 2,5% dengan penghitungan sebagai berikut:

PPh yang wajib di bayar oleh Tn. Nasir adalah:

$2,5\% \times \text{Rp. } 350.000.000,00 = \text{Rp. } 8.750.000,00.$

Dalam hal ini kewajiban yang harus dilakukan oleh Tn. Hendri adalah:

1. Melakukan penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 dengan menggunakan SSP sebesar Rp. 8.750.000,00 paling lambat pada tanggal 19 Agustus 2022 sebelum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli.
2. Mengajukan formulir penelitian Surat Setoran Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cikarang Utara yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya.
3. Melakukan pelaporan penyetoran PPh Pasal 4 ayat 2 atas transaksi tersebut dalam SPT Masa PPh Pasal 4 ayat 2 Masa Pajak Agustus 2022 paling lambat tanggal 20 September 2022.

Sebelum menandatangani Akta Jual Beli, Listiyono, S.H.,MKn selaku PPAT wajib memastikan terpenuhinya kewajiban PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan oleh Tn. Nasir dengan bukti fotokopi SSP yang telah diteliti oleh KPP.

Efektivitas Penurunan Tarif PPh Final Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Penerimaan Pajak Di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Cikarang Utara.

Dalam pelaksanaan efektivitas penurunan tarif PPh final atas peralihan hak atas tanah/bangunan yang dilakukan oleh pihak fiskus melalui KPP Pratama Cikarang Utara bertujuan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak setiap tahunnya. Diuraikan dengan jelas pada setiap dimensi ukuran penilaian efektivitas yang telah dianalisa pada sub bab hasil penelitian. Adapun upaya mengoptimalkan penerimaan Pajak dengan melakukan beberapa kegiatan dibawah ini:

1. Input

Pada dimensi Input pada efektivitas penurunan tarif PPh Final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan terkait sosialisasi sudah dilakukan dengan maksimal oleh pihak KPP Pratama Cikarang Utara khususnya kepada notaris atau PPAT dimana selaku pihak yang terkait guna tetap terus menjaga integritas dalam melaksanakan tugas dan fungsi pokok yang ditugaskan dan dilaksanakan sesuai aturan hukum yang berlaku. Dimana pemberian materi Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan (PPh) atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya dan melakukan sesi tanya jawab terkait kendala yang dialami para notaris atau PPAT guna meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

Dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan terjadi peningkatan transaksi yang dilakukan masyarakat atau badan usaha di Kabupaten Bekasi pada KPP Pratama Cikarang Utara adalah mengalami peningkatan yang cukup signifikan mulai tahun 2016, artinya bahwa sosialisasi yang telah dilakukan KPP Pratama Cikarang Utara melalui berbagai media bisa dibilang efektif dan mengalami keberhasilan. Namun, dari segi penerimaan memang mengalami penurunan yang sangat drastis dalam hal ini memang karena terjadi penurunan tarif dalam kebijakan yang telah

ditetapkan karena memang tujuan utamanya adalah meningkatkan pembangunan serta dapat menjangkau seluruh masyarakat agar tidak terlalu berat dengan pajak yang harus dibayarkan apabila melakukan transaksi pengalihan atas tanah dan bangunan.

Sejak diberlakukan mulai September 2016, secara transaksi ataupun pelaporan mengalami peningkatan lebih dari 50% apabila dibandingkan dengan tahun sebelumnya (2015), walaupun dari segi penerimaan memang mengalami penurunan namun secara hasil tersebut terjadi peningkatan kepatuhan serta tentunya memudahkan semua golongan masyarakat dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Daerah Kabupaten Bekasi ini sangat strategis dengan ditunjang adanya kawasan industri serta banyaknya masyarakat pendatang dari daerah, maka mulai lagi banyak terdapat perumahan-perumahan baru yang banyak dibangun. Tentunya dengan demikian diharapkan transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan semakin meningkat setiap tahunnya. Disamping itu dari sudut pandang developer juga hal tersebut sangat menguntungkan untuk pengembangan lahan-lahan baru di daerah Kabupaten Bekasi.

Pada saat pertama kali kebijakan tersebut diberlakukan pada tahun 2016 memang terjadi peningkatan dalam hal pelaporan karena memang terjadi peningkatan transaksi pengalihan tanah dan bangunan oleh masyarakat atau badan usaha. Hasil pelaporan dari tahun 2017-2022 dinilai lebih stabil karena memang kebijakan tersebut sudah berjalan selama hampir 7 tahun. Dalam pelaksanaannya, secara jumlah pelaporan mengalami peningkatan yang baik walaupun dari segi penerimaan pajaknya mengalami penurunan. Hal tersebut menunjukkan antusiasme dari para wajib pajak melaksanakan kewajibannya, dimana dalam hal ini tentunya terjadi peningkatan kepatuhan. Apabila pihak KPP bisa maksimal dalam memberikan sosialisasi penurunan tarif dan meningkatkan pelayanannya tentu dalam hal ini pelaporan pajak untuk transaksi pengalihan tanah dan bangunan dapat semakin meningkat mengingat Kabupaten Bekasi sendiri merupakan area yang strategis khususnya dalam hal pembangunan.

2. Proses

Pada dimensi Process pada efektivitas penurunan tarif PPh Final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan terkait pelaksanaan penghitungan pajak yang dilakukan masyarakat atau badan usaha selaku wajib pajak di Kabupaten Bekasi pada KPP Pratama Cikarang Utara adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. karena dalam melakukan penghitungan, pemungutan, ataupun pelaporan yang dilakukan kepada pihak fiskus semuanya sudah diatur dalam regulasi yang telah ditetapkan, jadi fiskus ataupun wajib pajak tidak bisa seenaknya dalam melakukan penghitungan pajak.

Dalam hal penghitungan pajak atas peralihan tanah dan bangunan, wajib pajak menghitung sendiri (self assessment system) dimana apabila nilai transaksinya lebih besar dari nominal NJOP maka yang ditetapkan sebagai DPP adalah nilai transaksi, dan apabila nilai transaksinya lebih kecil dari NJOP yang seharusnya maka DPP nya adalah sesuai NJOP yang berlaku dimana kemudian DPP tersebut dikalikan dengan tarif 2,5% serta meakukan verifikasi dan validasi. Kemudian dalam hal ini pihak fiskus hanya melakukan pengecekan nilai wajar dari transaksi yang dilakukan dan dilaporkan oleh wajib pajak.

Dalam proses verifikasi dan validasi pajak atas peralihan tanah dan/atau bangunan semuanya sudah dapat dilakukan melalui online melalui e-PHTB, dimana wajib pajak dapat melakukan validasi dengan menginput Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) menggunakan kode 411128 dan kode setoran 402. Kemudian pastikan sudah sesuai dengan nominal pajak terutang dan lakukan perekaman identitas pembeli serta notaris/PPAT. Apabila sudah dilakukan maka dilanjutkan dengan proses validasi dengan mengisi kode keamanan serta wajib pajak akan memperoleh notifikasi permohonan telah berhasil untuk kemudian dilakukan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban pembayaran PPh. Dimana sekarang semuanya bisa dilakukan melalui sistem online <https://djponline.pajak.go.id> yang tentunya mempermudah wajib pajak dalam pelaporan pajaknya.

3. Output

Pada dimensi Process pada efektivitas penurunan tarif PPh Final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan terkait pencapaian program kerja KPP Pratama Cikarang Utara semua sudah

dilakukan dengan maksimal, walaupun secara hasil belum semuanya maksimal. Dimana terkait Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016, awalnya dilakukan melalui sosialisasi kemudian adanya pelaksanaan kewajiban dan yang terakhir adalah hasil penerimaan pajak atas transaksi pengalihan hak atas tanah atau bangunan yang dapat dilihat dari jumlah transaksi dan nominal pajak yang diperoleh negara yang mana dalam beberapa tahun terakhir setelah kebijakan penurunan tarif diberlakukan hasil penerimaan pajak relatif stabil. Dari sisi pelayanan KPP Pratama Cikarang Utara sudah bagus karena sudah terintegrasi dalam sebuah sistem djp online yang mempermudah para wajib pajak dalam melakukan setor lapor.

Terkait pengawasan masih belum maksimal karena fiskus hanya melakukan pengecekan secara online karena mengingat e-PHTB ini adalah self assessment system menurut saya masih banyak kecurangan yang dilakukan oleh pihak wajib pajak dalam hal tidak melakukan pelaporan sesuai nominal transaksi yang dilakukan (lebih kecil dari nilai transaksi) yang mana hal tersebut seharusnya dapat dimaksimalkan dengan cara melakukan pengecekan secara langsung.

Dalam hal realisasi penerimaan pajak bahwa sejak digulirkan menunjukkan bahwasanya terjadi penurunan pajak dari sebelum dan sesudah kebijakan ini ditetapkan yaitu pada tahun 2015 (sebelum kebijakan berlaku) penerimaan pajak atas pengalihan tanah dan bangunan sebesar Rp.55.145.051.197,00 dengan total transaksi adalah 299 namun pada tahun 2016 (setelah kebijakan berlaku) penerimaan pajaknya hanya sebesar Rp.32.090.264.883,00 dengan total 417 transaksi. Dengan demikian secara hasil penerimaan pajak belum berjalan dengan baik walaupun dari transaksi yang dilakukan lebih tinggi atau kebijakan sudah berjalan efektif.

Namun dari tahun 2016 – 2022 dari sisi penerimaan pajak dapat dikatakan relatif stabil. Penerimaan pajak tersebut tentunya terjadi fluktuasi setelah kebijakan penurunan tarif ditetapkan, dimana fluktuasi tersebut bisa dikatakan stabil (tidak terjadi kenaikan penerimaan yang sangat tinggi/rendah). Pada tahun 2022 mengalami peningkatan dari tahun 2021 yaitu sebesar 20,87% dimana penerimaan pada tahun 2021 yaitu sebesar Rp. 28.908.491.410,00 dengan jumlah transaksi 401 menjadi Rp.34.942.650.612,00 dengan jumlah transaksi 396. Walaupun dari segi transaksi mengalami penurunan namun dari sisi penerimaan lebih besar hal tersebut bisa terjadi apabila nilai transaksi pengalihan tanah/bangunan yang terjadi pada tahun 2022 lebih besar, sehingga berdampak terhadap pajak yang lebih besar. Namun kembali lagi tujuan dari penetapan kebijakan ini adalah untuk meningkatkan dan mempercepat proses pembangunan yang peruntukannya adalah untuk masyarakat. Sehingga dari sisi tujuan sudah tercapai namun dari segi penerimaan pajak memang belum maksimal.

4. Hambatan

Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Efektivitas Penurunan Tarif PPh Final Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Penerimaan Pajak Di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Cikarang Utara yaitu meliputi minimnya pengetahuan masyarakat atau wajib pajak terkait PPh pasal 4 ayat 2 dimana masih terdapat yang melakukan pelaporan dengan berpatokan pada NJOP padahal nilai transaksinya lebih besar atau berpatokan pada nilai transaksi yang lebih kecil dari nilai transaksi. Yang kedua adalah terkait sasaran sosialisasi yang dilakukan fiskus karena wajib pajak atas transaksi pengalihan tanah/bangunan bukan wajib pajak tetap, karena yang menjadi wajib pajak adalah setiap orang yang melakukan transaksi pengalihan tanah/bangunan dimana secara aktual bukan wajib pajak yang sudah terdaftar (selalu ada wajib pajak baru). Disamping itu sosialisasi yang dilakukan oleh fiskus belum maksimal sehingga ilmu yang diterima masyarakat menjadi tidak optimal, serta masih terdapat wajib pajak yang melakukan pelaporan tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya (masih adanya manipulasi) sehingga hal tersebut berpengaruh terhadap pajak yang disetorkan menjadi lebih kecil.

5. Upaya

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Efektivitas Penurunan Tarif PPh Final Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Penerimaan Pajak Di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Cikarang Utara antara lain fiskus harus lebih inovatif dalam memberikan sosialisasi dan edukasi yang mudah dipahami oleh masyarakat melalui berbagai media yang sering diakses oleh masyarakat, tingkat intensitas sosialisasi yang harus lebih intens. Perlu adanya edukasi yang dilakukan secara rutin dengan mengadakan pelatihan

secara berkala sehingga masyarakat secara pengetahuan dan secara teknis juga akan terbantu. Berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait dalam meningkatkan sosialisasi sehingga dapat tersampaikan dengan baik kepada masyarakat yang masih awam, lebih meningkatkan pengawasan nilai wajar pelaporan pajak yang dilakukan oleh wajib pajak untuk meminimalisir terjadinya manipulasi yang dilakukan wajib pajak.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan atas efektivitas penurunan tarif PPh final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan pada penerimaan pajak di KPP Pratama Cikarang Utara, dapat ditarik kesimpulan sesuai tujuan penelitian antara lain: Efektivitas penurunan PPh final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan di KPP Pratama Cikarang Utara tahun 2022 sudah efektif apabila dibandingkan dengan tahun 2021 dimana penerimaan pajak pada tahun 2022 adalah Rp. 34.942.650.612,00 dengan jumlah transaksi 396 sedangkan pada tahun 2021 penerimaan pajak atas peralihan hak atas tanah dan bangunan hanya sebesar Rp.28.908.491.410,00 dengan jumlah transaksi yang lebih banyak yaitu 401 transaksi. Hambatan yang dialami dalam pelaksanaan penurunan tarif PPh final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan pada penerimaan pajak di KPP Pratama Cikarang Utara yaitu minimnya pengetahuan masyarakat atau wajib pajak terkait PPh pasal 4 ayat 2, terkait sasaran sosialisasi yang dilakukan fiskus karena wajib pajak atas transaksi pengalihan tanah/bangunan bukan wajib pajak tetap, sosialisasi yang dilakukan oleh fiskus belum maksimal, serta masih terdapat wajib pajak yang melakukan pelaporan tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya (masih adanya manipulasi). Upaya yang dapat dilakukan pihak KPP Pratama Cikarang Utara yaitu harus lebih inovatif dalam memberikan sosialisasi dan edukasi yang mudah dipahami oleh masyarakat, edukasi yang dilakukan secara rutin dengan mengadakan pelatihan secara berkala, berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait dalam meningkatkan sosialisasi dan meningkatkan pengawasan nilai wajar pelaporan pajak yang dilakukan oleh wajib pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Djamil. 2016. *Kualitatif : Dasar – dasar Penelitian*. Makassar: Perpustakaan FIB UNHAS.
- Erlangga. 2018. *Organisasi*. Jakarta: Erlangga.
- Ghozali, Mohammad. 2019. *Implementation Final Income Tax Payment Transfer of Land and Building Based on Government Regulation No. 34 of 2016 on Sustainable PT.Citra Lestari Propertindo in The District of Cirebon*. Vol:6, No:1.
- Indiani, Agnes. 2018. *Analisis Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 pada Pertumbuhan wajib pajak dan Penerimaan PPh Final KPP Malang Selatan*.
- Indradi, Sjamsiar Sjamsuddin. 2016. *Dasar-Dasar dan Teori Administrasi Publik*. Malang: Kelompok Intrans Publishing.
- Informasi APBN 2022. <http://www.kemenkeu.go.id>. Diakses Diakses 14 Januari 2023.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan*. Jakarta: Andi Yogyakarta.
- Mardiasmo. 2018. *Perpajakan Edisi terbaru 2018*. Jakarta: Andi Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Mustika, Nadhilah, Dewi Kania Sugiharti & Purnama Trisnamansyah. 2020. *Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan Yang Diikat Dalam Perjanjian Peningkatan Jual Beli Dihubungkan Dengan Ease Of Doing Businee (EODB) Dalam Presfektif Kepastian Hukum*. Vol:1 No:2.

Nindy, Stefani Yesia. 2017. Dampak Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kepanjen. Politeknik Keuangan Negara STAN Vol:2, No:2.

Pajaria, Yusiresita. 2014. Analisis Pemungutan PPh Final atas Penghasilan dari Perusahaan Real Estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat. Faculty of Economics Sriwijaya University.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016

Prayogi, Endah. 2019. Efektivitas Penerimaan Pajak Final Pada KPP Pratama Magelang. Vol:14 No:4.

Rosdiana, Haula. 2012. Pengantar Pajak Kebijakan dan Impelementasi di Indonesia. Dinas Kearsipan Dan Perpustakaan Provinsi Jawa Tengah.

Sahya, Anggara. 2016. Administrasi Keuangan Negara. Bandung: Pustaka Setia.

Sugiono. 2014. Metodex Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D Edisi cet.28. Bandung: Alfabeta.

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008

Waluyo. 2017. Perpajakan Indonesia. Jakarta: Salemba Empat.