

**ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK PENGHASILAN FINAL DARI
PERUSAHAAN REAL ESTATE ILIR BARAT, PALEMBANG**

Yusiresita Pajaria

UIN Raden Fatah Palembang

Email: yusiresita@radenfatah.ac.id

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pemungutan PPh final atas penghasilan dari perusahaan real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat telah dilaksanakan secara efektif sesuai dengan peraturan yang berlaku dan untuk mengetahui hambatan yang dihadapi serta upaya untuk mengatasi hambatan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan menjelaskan tata cara pemungutan PPh final dari perusahaan real estate yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa, pemungutan PPh final dari perusahaan real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat periode Tahun 2010-2012 sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku, namun dalam penerimaan belum efektif, dikarenakan tingkat pengetahuan, kesadaran dan kepatuhan wajib pajak masih rendah. Mayoritas wajib pajak real estate melakukan pembayaran pajak tidak atas nama perusahaan yang terdaftar melainkan mengatasnamakan pribadi atau direksi perusahaan yang bersangkutan.

Kata kunci : Pajak Penghasilan, Real estate

Abstract

The purpose of this study is to determine whether the final income tax collection on income from real estate companies at the Palembang Ilir Barat Pratama Tax Office has been carried out effectively in accordance with applicable regulations and to determine the obstacles faced and efforts to overcome these

obstacles.

This research uses a descriptive method. The type of data used is primary data and secondary data. The analysis technique used is descriptive qualitative by explaining the procedures for collecting final income tax from real estate companies conducted by the Palembang Ilir Barat Tax Service Office.

Based on the results of research and discussion it can be concluded that, the collection of final income tax from real estate companies in the West Ilir Barat Palembang Tax Service Office for the period of 2010-2012 is in accordance with applicable tax regulations, but the revenue has not been effective, due to the level of knowledge, awareness and compliance taxpayers are still low. The majority of real estate taxpayers pay taxes not on behalf of the registered company but on behalf of the person or board of directors of the company concerned.

Keywords: Income Tax, Real estate

A. Latar Belakang

Seiring dengan meningkatnya pembangunan nasional di segala sektor maka semakin banyak dana yang diperlukan untuk membiayainya. Sementara itu sumber penerimaan dari sektor minyak dan gas (migas) yang dulu menjadi andalan negara kita semakin menurun dan cadangannya semakin menipis sehingga mengharuskan pemerintah untuk mencari sumber-sumber dana yang lain. Salah satu upaya yang kini tengah digalakkan oleh pemerintah untuk membiayai pembangunan adalah dengan menggali dan menggerakkan segala potensi dari masyarakat berupa pajak (Muhammad, 2011).

Untuk meningkatkan penerimaan yang berasal dari sektor pajak, pemerintah senantiasa berusaha membuat kebijaksanaan dan peraturan perpajakan yang diharapkan dapat menciptakan iklim usaha dan investasi yang kondusif serta mampu mendorong kesadaran masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan bangsa dan negara dalam membayar pajak (Muhammad, 2011).

Penerimaan pajak penghasilan (PPh) merupakan salah satu penerimaan terbesar dari penerimaan negara di luar migas. Penerimaan PPh ini diharapkan dapat terus meningkat seiring dengan pertumbuhan dunia usaha nasional. Untuk itu pemerintah mulai melaksanakan suatu terobosan yaitu dengan menerapkan sistem pengenaan PPh yang bersifat final (PPh-Final). Kebijaksanaan ini diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya sehingga penerimaan pajak diharapkan

dapat meningkat (Indriyawati, 2009).

Ada beberapa jenis penghasilan yang dikenakan PPh final berdasarkan peraturan pemerintah (PP) yaitu: pajak penghasilan atas bunga, sewa dan imbalan jasa konsultan dan jasa konstruksi yang diatur dengan peraturan pemerintah (PPh Pasal 4 ayat 2), pajak penghasilan atas penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan, dan diskonto sertifikat Bank Indonesia, pajak penghasilan atas penghasilan berupa bunga atau diskonto obligasi yang dijual di bursa efek, pajak penghasilan atas penghasilan berupa sewa tanah dan/atau bangunan, PPh final atas penghasilan dari pengalihan hak atas dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, pajak penghasilan atas hadiah undian, PPh final atas penghasilan dari transaksi *derivatif* berupa kontrak berjangka yang diperdagangkan di bursa (Mardiasmo, 2011).

PPh final juga berlaku untuk PPh pasal 21 bagi individu yang penghasilannya semata-mata hanya satu dari satu pemberi kerja atau pemotong PPh pasal 21 dan telah dilakukan pemotongan PPh pasal 21, serta PPh pasal 22 bagi penyalur/dealer/agen produk pertamina dan premix, penyalur/grosir tepung terigu dan gula pasir, dan penyalur/distributor rokok (Muhammad, 2011).

Tanah dari segi ekonomis mempunyai nilai investasi yang sangat menguntungkan sekaligus memberikan kedudukan sosial yang lebih, baik orang atau badan yang mempunyai hak atasnya. Gejala meningkatnya investasi tanah pada saat ini dan mendatang banyak menimbulkan pengusaha-pengusaha besar dan menengah besar sangat tertarik terjun ke usaha bisnis properti disebabkan oleh beberapa hal (Muhammad, 2011).

Sehubungan dengan pesatnya usaha properti atau real estate tersebut maka pemerintah juga mengembangkan pajak penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang baru yang bertujuan menghindari dan menekan gejala meningkatnya investasi tanah terhadap keadaan yang tidak menguntungkan baik segi sosial, ekonomi, maupun politis dan juga terjadi akumulasi penguasaan dan pemilikan tanah oleh sebagian masyarakat dengan tujuan spekulasi sehingga akan menyebabkan terpengaruhnya kenaikan harga sehingga berdampak negatif terhadap pemerataan kesejahteraan masyarakat (Muhammad, 2011).

Dengan *self assessment system*, masyarakatlah yang paling menentukan dalam melaksanakan kewajiban perpajakan, mulai dari mendaftarkan diri sebagai wajib pajak, menghitung besarnya pajak yang terutang, membayar pajaknya sendiri ke bank persepsi atau kantor pos, dan melaporkannya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Dengan demikian, masyarakat wajib pajak mempunyai peranan dan tanggung jawab yang besar dalam pelaksanaan ketentuan undang-undang perpajakan dengan semua peraturan pelaksanaannya. Dan KPP lebih berfungsi sebagai pengawas,

pembina, dan penyedia fasilitas (Wahyu, 2005).

Dari uraian di atas, yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini adalah (1) Apakah pemungutan PPh final dari perusahaan real estate yang dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat telah dilaksanakan secara efektif? (2) Apa hambatan yang dihadapi dan upaya yang ditempuh untuk mengatasi hambatan tersebut ?

B. Kajian Teoritis

1. PPh Final Real estate

Menurut Peraturan Pemerintah No 71 Tahun 2008, pengertian dari PPh final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah wajib pajak yang melakukan transaksi penjualan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan, termasuk pengembang kawasan perumahan, pertokoan, pergudangan, industri, kondominium, apartemen, rumah susun, dan gedung perkantoran.

Dasar hukum mengenai PPh final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sttdt Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sttdt Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/KMK.03/2008. Dengan Per Dirjen Pajak sebagai berikut: Nomor PER/28/PJ/2009: SKB Real Estat, Nomor PER-30/PJ/2009: SKB Pengecualian dan Nomor PER-26/PJ/2010: Penelitian SSP, Serta juga diberi penegasan dalam Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-80/PJ/2009.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 71 Tahun 2008 Tarif untuk PPh Final atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana dan rumah susun sederhana oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan tarif 1%.

Adapun objek pajak dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (Siti, 2011). Subjek pajak dari

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Siti (2011) adalah subjek pajak, pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 71 Tahun 2008 adalah nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu nilai yang tertinggi berdasarkan akta pengalihan hak atau NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Nilai jual objek pajak menurut (Waluyo, 2013) adalah nilai jual objek pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan, atau dalam hal surat pemberitahuan pajak terutang dimaksud belum terbit adalah nilai jual objek pajak yang dipakai adalah nilai jual objek pajak menurut surat pemberitahuan pajak terutang tahun pajak sebelumnya.

Menurut menurut Peraturan Pemerintah No 71 Tahun 2008, apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar pada kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan atau Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Nilai Jual Objek Pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut surat keterangan yang diterbitkan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau KPP Pratama yang wilayah wewenangnya meliputi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Sifat pengenaan pajak atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (Waluyo, 2013) sebagai berikut ini:

- a. Pembayaran pajak penghasilan sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh wajib pajak orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersifat final
- b. Pembayaran pajak penghasilan sehubungan dengan penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah brutonya kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang dilakukan oleh wajib pajak orang pribadi yang jumlah penghasilannya melebihi penghasilan tidak kena pajak yaitu bersifat final
- c. Pembayaran pajak penghasilan sehubungan dengan penghasilan yang diterima atau diperoleh wajib pajak badan termasuk koperasi yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah bersifat tidak final. Pembayaran pajak penghasilan

dalam tahun berjalan dihitung dan dilaksanakan sendiri berdasarkan ketentuan pasal 25 undang-undang PPh

Pembayaran atau pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Waluyo (2013) adalah sebagai berikut ini:

- a. Pembayaran atau pemungutan pajak penghasilan yang terutang dikaitkan dengan penandatanganan akta pengalihan hak oleh notaris PPAT/pejabat yang berwenang, atau dengan pembayaran oleh bendaharawan atau pejabat yang melakukan pembayaran/menyetujui tukar-menukar, yaitu:
 - 1) PPAT/Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa pajak penghasilan yang terutang telah dibayar oleh wajib pajak yang mengalihkan
 - 2) bendaharawan atau pejabat yang melakukan pembayaran/menyetujui tukar-menukar memungut dan menyetorkan pajak penghasilan yang terutang sebelum melakukan pembayaran/tukar-menukar
- b. Atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah brutonya lebih kecil dari Rp 60.000.000,00 dan dilakukan oleh orang pribadi yang penghasilannya melebihi PTKP, pembayaran PPh yang terutang sebesar 5% bersifat final tidak dikaitkan dengan saat penandatanganan akta oleh PPAT atau pada saat pembayaran oleh bendaharawan seperti tersebut pada butir 1 diatas, tetapi wajib dibayar sendiri oleh wajib pajak orang priadi yang mengalihkan hak.
- c. Tata cara pembayaran pajak penghasilan yang dikaitkan dengan penandatanganan akta oleh PPAT/Pejabat yang berwenang:
 - 1) Pajak penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh wajib pajak yang mengalihkan hak.
 - 2) Dalam SSP dicantumkan nama, alamat, dan NPWP 15 (lima belas) digit (apabila belum memiliki NPWP, maka digunakan NPWP 00.000.000.0.00.XXX.XXX adalah kode KPP tempat tinggal atau berkedudukan) dari Wajib pajak yang mengalihkn hak tersebut, serta dicantumkan lokasi tanah dan/atau bangunan, dan nama pembeli
 - 3) PPAT/Pejabat yang berwenang hanya boleh menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelana atas pengalihan

hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak dapat membuktikan bahwa kewajiban pajak penghasilan yang terutang atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut telah dipenuhi.

- 4) PPAT/Pejabat yang berwenang wajib melampirkan SSP atau lembar kedua SKB pada akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan
- 5) SSP lembar ketiga wajib disampaikan oleh wajib pajak terdaftar atau yang wewenangnya meliputi wilayah tempat wajib pajak bertempat tinggal atau berkedudukan, selambat-lambatnya tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan dilakukannya pengalihan hak
- 6) PPAT/Pejabat yang berwenang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada kantor pelayanan pajak dan kepada kantor pelayanan PBB tempat pejabat yang berwenang terdaftar sebagai wajib pajak, dan disampaikan paling lambat tanggal 20 (dua puluh) bulan berikutnya setelah bulan ditandatanganinya akta

Sedangkan untuk tata cara dalam pelaporan PPh final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 adalah sebagai berikut:

- a. Orang pribadi atau badan yang melakukan pembayaran sendiri PPh wajib menyampaikan SPT masa paling lama tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan dilakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau diterimanya pembayaran.
- b. Bendaharawan/pejabat yang melakukan pemungutan PPh wajib menyampaikan SPT masa paling lama tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan dilakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau diterimanya pembayaran.

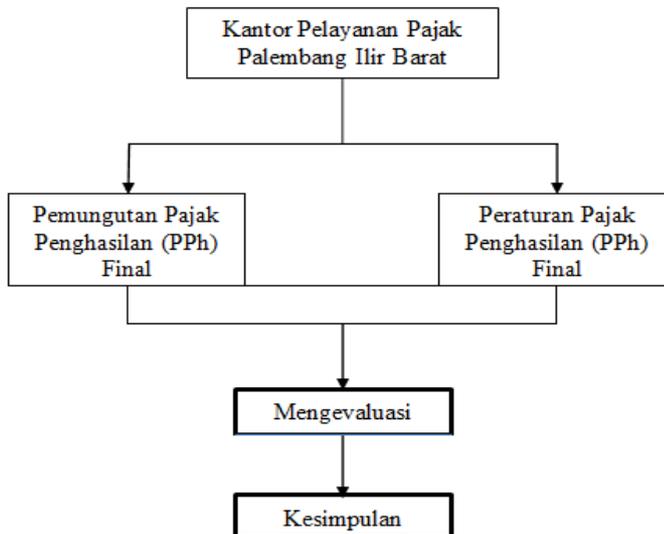
2. Penelitian Sebelumnya

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Indriyawati (2009), hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan dari usaha jasa konstruksi telah sesuai dengan undang-undang perpajakan yang berlaku dengan menganut kombinasi atau perpaduan *self assessment system*

dengan *withholding tax system*. Namun dalam pelaksanaannya wajib pajak yang terdaftar di KPP BUMN yang bergerak dalam bidang usaha jasa konstruksi ini menimbulkan permasalahan tersendiri dikarenakan SPT Tahunan PPh nya dari tahun ketahun selalu menyatakan lebih bayar sebagai akibat pajak yang dibayar dimuka lebih besar dari pada pajak yang terutang selama satu tahun pajak.

3. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan landasan teori, maka penulis membuat kerangka pemikiran sebagai berikut:



Gambar: Kerangka Berfikir

C. Metode Penelitian

Penelitian ini mengkaji analisis pemungutan PPh final atas penghasilan dari perusahaan real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat. Data primer diperoleh dengan menggunakan wawancara. Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang dianggap memahami permasalahan yang akan ditanyakan kepada para praktisi atau konsultan pajak, pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak yang berkompeten. Sedangkan data sekunder diperoleh dari studi pustaka. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif.

D. Pembahasan

1. Pemungutan PPh Final dari Perusahaan Real estate di KPP Pratama Palembang Ilir Barat

Tabel
Wajib pajak Real estate Tahun 2012

Jenis Usaha	Jumlah	Aktif
Real estate dan Sejenisnya	54	24

Sumber: KPP Pratama Palembang

Dari data yang tertera diatas menunjukkan dari 54 wajib pajak real estate yang terdaftar hanya 24 saja wajib pajak yang aktif. Hal ini memperlihatkan bahwa kurang dari 50% wajib pajak yang aktif dalam menjalankan kewajiban perpajakannya. Maka, dapat dinyatakan bahwa masih belum efektif dan masih sedikit wajib pajak real estate yang melaksanakan kewajiban PPh final atas penghasilan dari perusahaan real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat. Hal ini dapat terjadi dikarenakan masih rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak real estate. Selain itu terkadang wajib pajak real estate yang sudah mendaftarkan diri sebagai wajib pajak, namun usaha yang dibangun tidak berjalan lancar dengan indikasi yaitu hanya mencari keuntungan dengan membangun sebuah usaha, misalnya adalah “CV”. Namun ketika tidak ada proyek, maka menjadi tidak aktif. Sehingga sebenarnya yang aktif adalah wajib pajak yang memang usahanya benar-benar berjalan.

PPh Final Real estate mulai diberlakukan sejak 1 Januari 2008 hingga sekarang. Data yang akan ditampilkan hanya periode 2010- 2012 dikarenakan adanya keterbatasan diantaranya yaitu: Tahun 2008 dan 2009 perkembangan ekonomi belum pesat seperti saat ini yang mengakibatkan daya beli masyarakat masih cukup rendah terhadap perumahan. ini berdampak pada pengembang atau perusahaan Real estate dalam menghasilkan penerimaan PPh Final Real estate yang masih sangat kecil sekali. Tahun 2009 dan 2010 ada yang masuk di laporan penerimaan PPh final real estate. Sehingga keseluruhan PPh final real estate yang berhasil dihimpun oleh KPP Pratama Palembang Ilir Barat selama 3 tahun terakhir ini yaitu periode 2010-2012 adalah sebagai berikut ini:

Tabel
Potensi Penerimaan PPh Final Atas Perusahaan Real estate
Di KPP Pratama Palembang Ilir Barat

Tahun Anggaran	DPP Keseluruhan	DPP Unit Terjual	PPh Final Pasal 4 ayat 2 Atas Unit Yang Terjual
2010	7.972.800.000	7.972.800.000	389.640.000
2011	7.917.100.000	7.917.100.000	395.855.000
2012	129.687.118.700	43.088.016.700	2.154.400.835

Sumber: KPP Pratama Palembang Ilir Barat

Dari potensi penerimaan pajak yang telah berhasil dihimpun oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat tersebut, realisasi penerimaan PPh final atas penghasilan dari perusahaan real estate adalah sebagai berikut:

Tabel
Realisasi Penerimaan PPh Final Atas Perusahaan Real Estate
Di KPP Pratama Palembang Ilir Barat

Tahun Anggaran	DPP Keseluruhan	DPP Unit Terjual	PPh Final Pasal 4 Ayat 2 Yang Telah Dibayar
2010	7.972.800.000	7.972.800.000	50.000.000
2011	7.917.100.000	7.917.100.000	56.250.000
2012	129.687.118.700	43.088.016.700	157.163.335

Sumber: KPP Pratama Palembang Ilir Barat

Kedua data dari tabel diatas mengenai potensi penerimaan PPh final dari perusahaan real estate dan realisasi memperlihatkan potensi penerimaan dan realisasi penerimaan PPh final di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat 3 tahun terakhir ini yaitu tahun 2010-2012. Dari data tersebut dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan PPh final meningkat tajam terutama pada tahun 2012, walaupun realisasinya sangat jauh dari potensi yang diharapkan.

Pada tahun 2010 realisasi penerimaan PPh final sebesar Rp 50.000.000,00 dan pada tahun 2011 meningkat menjadi Rp 56.250.000,00 atau meningkat sebesar 12,5% dari realisasi tahun 2010. Hal ini

disebabkan antara lain karena tingkat kesadaran dan kepatuhan wajib pajak sedikit demi sedikit meningkat setiap tahunnya dikarenakan KPP Pratama Palembang Ilir Barat terus melakukan sosialisasi.

Apabila dibandingkan potensi penerimaan yang diharapkan dengan realisasi penerimaan PPh Final dari Perusahaan Real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat belum dapat memenuhi target yang telah ditentukan. Hal ini dikarenakan pada tahun 2010 maupun tahun 2011 masih sedikit wajib pajak real estate yang melaksanakan kewajiban perpajakan, tingkat kepatuhan dan kesadaran wajib pajak juga masih sangat rendah walaupun setiap tahunnya sedikit demi sedikit meningkat. Masalah kedua, pada Tahun 2010 dan 2011 belum dilakukannya pengawasan yang maksimal, pengawasan yang dilakukan hanya pengawasan yang bersifat rutin.

Pada tahun 2012 realisasi penerimaan PPh final meningkat cukup drastis dari tahun 2010 dan 2011 yaitu sebesar Rp 157.163.335,00. Hal ini dapat terjadi dikarenakan selain tingkat kepatuhan dan kesadaran terus meningkat setiap tahunnya, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat khususnya tahun 2012 hingga awal 2013 melakukan pengawasan yang lebih maksimal dengan pengawasan yang lebih dalam atau *Intens*. Sehingga hal ini berdampak pada kenaikan dari pada realisasi penerimaan PPh Final Real estate.

Jika dibandingkan potensi penerimaan tahun 2012 dengan realisasi penerimaan PPh final belum dapat mencapai target yang telah ditetapkan dimana potensi penerimaan PPh Final sebesar Rp 2.154.400.835,00 sedangkan realisasinya hanya sebesar Rp 157.163.335,00. Hal ini dapat terjadi karena tingkat kepatuhan dan kesadaran masih rendah, walaupun disetiap tahunnya tingkat kepatuhan dan kesadaran sudah terus meningkat. Dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat masih mengalami kendala yaitu data/informasi terkait pada masalah penyetoran PPh Final karena wajib pajak terkadang mendaftarkan diri pada atas nama badan, misalnya "CV". Namun, ketika melakukan penyetoran menggunakan atas nama pribadi, misalnya "direktur". Hal ini lah yang menjadi kesulitan dalam menelusuri PPh final yang telah dibayar, sedangkan data yang tertera pada tabel diatas adalah data yang benar-benar wajib pajak real estate bayar dan telah dapat ditelusuri oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat.

2. Standarisasi Efektivitas Pemungutan PPh Final dari Perusahaan Real estate

Rencana penerimaan pajak telah ditetapkan dalam RAPBN oleh Menteri Keuangan yang dilimpahkan kepada DJP untuk direalisasikan. Kemudian oleh Dirjen Pajak, rencana atau target penerimaan tersebut dibagi merata ke setiap kanwil DJP. Selanjutnya setiap Kanwil akan membagi target penerimaan pajak itu ke setiap KPP yang berada dalam wilayah wewenangnya. Dan pada akhirnya, setiap KPP akan membagi tugas merealisasikan target penerimaan tersebut per jenis penerimaan yang ada tiap Seksi yang terkait. Dalam pembagian rencana atau target penerimaan tersebut, selalu mempertimbangkan perkembangan penerimaan pajak masing-masing kantor yang terutang dalam Laporan Penerimaan Pajak (LPP) dan disesuaikan dengan potensi penerimaan yang masih ada pada masing-masing kantor kanwil atau KPP (Wahyu, 2005).

Realisasi penerimaan pajak menjadi salah satu parameter keberhasilan kinerja kantor pelayanan pajak adalah seberapa besar tingkat penerimaan pajak yang telah dicapai dibandingkan dengan rencana. Penerimaan pajak merupakan bukti nyata keberhasilan suatu KPP dalam memenuhi target yang telah dibebankan kepadanya. Keberhasilan penerimaan pajak juga merupakan bukti semakin baik kesadaran wajib pajak terhadap kewajibannya (Wahyu, 2005).

Untuk mengetahui efektivitas penerimaan PPh final atas penghasilan dari perusahaan real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat dalam pelaksanaan penelitian ini akan memperbandingkan antara realisasi dengan potensi penerimaan PPh Final.

Menurut Gitosudarmo dan Mulyono dalam Wahyu (2005), efektivitas adalah tingkat atau derajat pencapaian hasil yang diharapkan atau dapat pula berarti tujuan yang telah ditetapkan dapat dicapai secara maksimal. Maka untuk menghitung efektivitas dapat diukur dengan membandingkan antara hasil aktual dengan tujuan yang direncanakan dan standar (Gitosudarmo dan Mulyono dalam Wahyu, 2005).

Efektivitas =	Total Realisasi Penerimaan PPh Final	x 100%
	Total Potensi Penerimaan PPh Final	

Besarnya kenaikan (penurunan) realisasi penerimaan pph final dari perusahaan real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat tahun 2010-2012 adalah sebagai berikut:

Tabel

Persentase Kenaikan/Penurunan Realisasi Penerimaan PPh Final

Tahun Anggaran	Realisasi Penerimaan PPh Final Real estate	Kenaikan (Penurunan)	Persentase (%)
2010	50.000.000	-	-
2011	56.250.000	6.250.000	12,5%
2012	157.163.335	100.913.335	179,4%

Sumber: KPP Pratama Palembang Ilir Barat

Berdasarkan persentase kenaikan (penurunan) realisasi penerimaan penerimaan PPh Final tersebut belum bisa dijadikan dasar bahwa penerimaan PPh Final dari perusahaan real estate di Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat tidak efektif.

Persentase efektivitas realisasi penerimaan PPh Final dari Perusahaan Real estate terhadap potensi penerimaan PPh Final dari Perusahaan Real estate yang diharapkan di Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat Tahun 2010-2012 dapat dilihat sebagai berikut ini:

$$\begin{array}{l} \text{Tahun 2010} \\ \frac{50.000.000}{389.640.000} \times 100\% = 12,8\% \\ \text{Tahun 2011} \\ \frac{56.250.000}{395.855.000} \times 100\% = 14,2\% \\ \text{Tahun 2012} \\ \frac{157.163.335}{2.154.400.835} \times 100\% = 7,2\% \end{array}$$

Untuk melihat lebih jelas mengenai persentase Penerimaan PPh Final dari Perusahaan Real estate di Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat Tahun 2010-2012 dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel
Efektivitas Realisasi Penerimaan PPh Final
Perusahaan Real estate di Tahun 2010-2012

Tahun Anggaran	Realisasi Penerimaan (a)	Potensi Penerimaan (b)	Persentase Efektivitas (a:b) x 100%
2010	50.000.000	389.640.000	12,8
2011	56.250.000	395.855.000	14,2
2012	157.163.335	2.154.400.835	7,2

Sumber: KPP Pratama Palembang Ilir Barat, data diolah

Berdasarkan data yang diperoleh, kontribusi penerimaan PPh Final atas penghasilan dari Perusahaan Real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat jika dibandingkan dengan penerimaan seluruh jenis pajak yang berhasil dihimpun adalah tidak efektif. Hal ini terbukti dari besarnya persentase efektivitas yang sangat jauh sekali dari 100%, yaitu untuk Tahun 2010 persentase efektivitas sebesar 12,8%. Pada Tahun 2011 meningkat sedikit sebesar 14,2%, sedangkan pada Tahun 2012 menurun cukup tajam menjadi 7,2%.

Persentase Efektivitas Periode 2010-2012

$$= \frac{\text{Total Realisasi Penerimaan PPh Final Real Estate}}{\text{Total Potensi Penerimaan PPh Final Real Estate}} \times 100\%$$

$$= \frac{263.413.335}{2.939.895.835} \times 100\% = 8,9\%$$

Rata-rata persentase efektivitas penerimaan PPh Final dari Perusahaan Real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat ternyata dapat diketahui sangat jauh dibawah 100%, yaitu hanya sebesar 8,9%. Dengan demikian, penerimaan PPh Final dari Perusahaan Real estate periode 2010-2012 dapat dikatakan tidak efektif.

3. Hambatan Dalam Pemungutan PPh Final

- a. Tingkat kesadaran dari Wajib pajak masih rendah. Dalam hal aspek perpajakannya PPh Final Real estate terdapat dua pengenaan pajak yaitu

PPN sebesar 10% dan PPh Final sebesar 5% yang sangat mempengaruhi harga jual dari perumahan dan bentuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan lainnya

- b. Pengetahuan wajib pajak mengenai pemenuhan kewajiban pajak, misalnya tidak mengerti cara membayar pajaknya.
- c. Kendala dari pengawasan dan penyeteroran, misalnya membayar tidak atas nama CV. tertentu melainkan dengan NPWP pribadi atau atas nama Direktur atau nama penyeteror lainnya.
- d. Masih terdapat pengembang/perusahaan real estate yang masih berdiri sendiri dan belum terdaftar di REI (*Real estate* Indonesia), hal ini membuat kesulitan dalam pengawasan karena kurangnya informasi dan data yang mengakibatkan pengawasan menjadi tidak optimal.

4. Upaya Untuk Mengatasi Hambatan

Adapun hal-hal yang dilakukan untuk mengatasi segala hambatan yang terjadi dalam pemungutan PPh Final atas penghasilan dari perusahaan real estate adalah sebagai berikut:

- a. Sosialisasi, dalam Pemungutan PPh Final yang menjadi masalah utama adalah tingkat kesadaran dan tingkat pengetahuan. Misalnya, wajib pajak yang mau membayar pajak tetapi belum tau caranya.
- b. Meningkatkan pengawasan dan pelayanan. Pengawasan ke dalam yaitu kepada wajib pajak untuk melakukan pengolahan data yang masuk dengan lebih cermat, sedangkan untuk pengawasan ke luar yaitu khususnya yang dilakukan oleh AR (*Account Representative*) dengan melakukan *Visit* atau kunjungan kerja
- c. Meningkatkan kerja sama dengan organisasi, asosiasi, dan pihak yang terkait dengan real estate seperti REI. Diharapkan dengan menjalin hubungan dengan beberapa asosiasi memberikan dampak positif yaitu ketersediaan data dan informasi mengenai wajib pajak real estate.

E. Kesimpulan dan Saran

Pemungutan PPh Final atas Penghasilan dari Perusahaan Real estate di Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat telah didasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan beserta peraturan pelaksanaannya baik itu Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Peraturan Menteri maupun

Peraturan Direktur Jenderal Pajak.

Sistem Pemungutan PPh Final atas Penghasilan dari Perusahaan Real estate yang menganut *self assessment system* dan *withholding tax system* di Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat telah berjalan sebagaimana mestinya. Meskipun dalam Pemungutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan, namun tingkat kesadaran, kepatuhan, dan pengetahuan wajib pajak masih rendah. Kendala lain, dalam penyetoran wajib pajak terkadang menyetorkan tidak atas nama Perusahaan Real estate yang terdaftar, namun mengatasnamakan pribadi. Secara umum, penerimaan PPh Final atas Penghasilan dari Perusahaan Real estate di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palembang Ilir Barat Periode Tahun 2010-2012 sangat sedikit atau dapat dikatakan tidak efektif.

Untuk meningkatkan realisasi penerimaan PPh dari perusahaan real estate, pihak terkait perlu melaksanakan:

1. Sosialisasi dan mengintensifkan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perpajakan.
2. Meningkatkan pengawasan dan penelusuran terhadap penerimaan PPh final real estate dengan menggunakan Aplikasi Sistem Informasi Perpajakan maupun *Visit* (Kunjungan Kerja).
3. Meningkatkan kerja sama dan menjalin hubungan yang baik dengan asosiasi perusahaan real estate.

Daftar Pustaka

- Indriyawati. 2009. *Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi di Kantor Pelayanan Pajak Badan Usaha Milik Negara di Jakarta*. Tesis, Universitas diponegoro, Semarang.
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan. Edisi Revisi*. Yogyakarta: Penerbit CV. Andi.
- Rachmat, Muhammad. 2011. *Analisis Pengaruh Pemungutan PPh final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Pada Aspek Keuangan Perusahaan Real estatet PT. Baruga Asrinusa Development*. Skripsi, Universitas Hasanudin, Makasar.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991*, Khozana: *Journal of Islamic Economic and Banking*

1994. Lembaran Negara Nomor 60 Tahun 1994.

- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang perubahan atas undang-undang Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran atas Tanah dan/atau Bangunan*, Jakarta.
- Resmi, Siti. 2011. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Buku 1. Edisi 6. Jakarta Selatan: Salemba Empat.
- Soemitro, Rochmat & Dewi. 2010. *Asas dan Dasar Perpajakan I*. Edisi Kedua (Revisi). Bandung: PT Refika Adimata.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Penerbit ALFABETA.
- Wahyu. 2005. *Efektivitas Penerimaan PPh Badan di KPP Surakarta Periode 2001-2004*. Tugas Akhir. Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Waluyo. 2013. *Perpajakan Indonesia*. Buku 1. Edisi 11. Jakarta Selatan: Salemba Empat.