

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis *potential loss* dalam penerimaan Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PPhTB) di Kabupaten Bungo dengan membandingkan nilai pasar dengan nilai transaksi yang dilaporkan Wajib Pajak sebagai dasar pengenaan pajak. Fokus utama penelitian ini mencakup empat aspek utama yaitu menentukan nilai pasar dari objek PPhTB berdasarkan pendekatan data pasar, membandingkan nilai transaksi yang dilaporkan dengan nilai pasar untuk mengukur *potential loss* dalam penerimaan PPhTB, mengevaluasi akurasi pelaporan pajak melalui perhitungan *Assessment Sales Ratio* (ASR), serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan Wajib Pajak melaporkan nilai transaksi di bawah nilai pasar. Dengan pendekatan kuantitatif deskriptif simulasi, penelitian ini memberikan gambaran empiris mengenai potensi kehilangan penerimaan pajak akibat pelaporan yang tidak sesuai.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, rata-rata nilai pasar di Kabupaten Bungo pada tahun 2023 sebesar Rp679.847/m², dengan rentang nilai Rp312.778/m² hingga 1.137.310/m². Sementara itu, nilai transaksi yang dilaporkan

oleh Wajib Pajak rata-rata hanya sebesar Rp223.553/m², atau setara 32,9% dari rata-rata nilai pasar hasil penilaian. Temuan ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian signifikan antara nilai pasar dan nilai yang dilaporkan, yang mencerminkan adanya potensi kehilangan penerimaan pajak.

Selanjutnya, penelitian ini juga mengidentifikasi potensi penerimaan PPhTB yang belum optimal. Total potensi penerimaan PPhTB di KPP Pratama Muara Bungo pada tahun 2023 berada dalam rentang Rp7.323.899.338 hingga Rp11.399.294.938. Dari proyeksi tersebut, terdapat kisaran Rp1.417.528.904 hingga Rp5.492.924.504 *potential loss* dalam penerimaan PPhTB akibat pelaporan nilai transaksi yang lebih rendah dari nilai pasar. Ketika estimasi *potential loss* ini diperluas ke skala Provinsi Jambi, total *potential loss* untuk penerimaan PPhTB di seluruh wilayah Provinsi Jambi berada dalam rentang Rp13.469.219.904 hingga Rp52.193.227.128. Temuan ini mengindikasikan bahwa terdapat potensi penerimaan pajak yang sangat besar yang dapat dioptimalkan.

Hasil analisis lebih lanjut menggunakan *Assessment Sales Ratio (ASR)* menunjukkan bahwa rata-rata ASR yang diperoleh adalah 38%, jauh di bawah standar ideal yang ditetapkan oleh *International Association of Assessing Officers (IAAO)*, yaitu 90% hingga 100%. Hal ini mengindikasikan bahwa nilai transaksi yang dilaporkan oleh Wajib Pajak hanya mencerminkan 38% dari nilai pasar sebenarnya, yang menyebabkan rendahnya keseragaman dan akurasi dalam pengenaan PPhTB di daerah tersebut. Hal ini juga sesuai dengan penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa ASR berada pada rentang 20% hingga 60%. Berdasarkan perhitungan ASR per kecamatan diketahui pula bahwa seluruh

kecamatan mengalami *under assessment*, yang berkontribusi pada potensi kehilangan penerimaan negara.

Seiring dengan temuan mengenai potensi kehilangan penerimaan PPhTB, faktor-faktor yang menyebabkan Wajib Pajak tidak melaporkan nilai transaksi sesuai dengan nilai pasar juga perlu mendapatkan perhatian. Faktor utama yang ditemukan adalah rendahnya pemahaman Wajib Pajak mengenai aturan pelaporan nilai transaksi yang sesuai dengan nilai pasar, rendahnya kesadaran Wajib Pajak akan pentingnya pajak bagi suatu negara, penghindaran pajak oleh Wajib Pajak yang ingin mengurangi beban fiskal, serta keterbatasan pengawasan dan verifikasi yang ketat oleh otoritas pajak. Faktor-faktor ini berkontribusi pada ketidaksesuaian antara nilai pasar dan nilai yang dilaporkan, sehingga mengurangi efektivitas sistem perpajakan dalam optimalisasi penerimaan PPhTB.

Secara keseluruhan, temuan penelitian ini mengungkapkan bahwa terdapat potensi besar dalam penerimaan PPhTB yang belum optimal, yang dapat dioptimalkan melalui peningkatan efektivitas pengawasan, peningkatan pemahaman Wajib pajak dengan edukasi perpajakan, serta penyesuaian sistem perpajakan. Perbaikan dalam aspek-aspek ini akan memungkinkan pengenaan PPhTB yang lebih akurat dan adil, sehingga dapat mengurangi *potential loss* yang saat ini terjadi dan meningkatkan penerimaan negara dari PPhTB.

5.2 Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan dalam interpretasi hasil. Fokus penelitian yang hanya mencakup Kabupaten Bungo membatasi generalisasi temuan ke wilayah lain dengan karakteristik pasar dan

regulasi perpajakan yang berbeda. Selain itu, perhitungan nilai pasar didasarkan pada sampel terbatas, yang meskipun telah disusun secara metodologis, tetap memiliki potensi bias dalam mempresentasikan keseluruhan kondisi pasar properti di wilayah tersebut. Data objek pembanding dalam menentukan nilai pasar juga bersumber dari data sekunder, bukan berdasarkan data primer dengan survei dan observasi secara langsung.

Dari sisi metodologi, penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif, mengenai estimasi *potential loss* tanpa menguji hubungan kausal antara variabel-variabel yang berpengaruh. Selain itu, data wawancara yang digunakan hanya berfungsi sebagai klarifikasi terhadap hasil kuantitatif dan tidak dilakukan pengukuran secara statistik terhadap faktor-faktor yang memengaruhi perilaku Wajib Pajak dalam melaporkan nilai transaksi.

5.3 Saran

Berdasarkan temuan dan keterbatasan penelitian ini, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat dijadikan acuan bagi pemangku kebijakan dalam mengoptimalkan penerimaan PPhTB serta memperbaiki sistem pelaporan nilai transaksi. Pertama, mengingat adanya gap signifikan antara nilai pasar dan nilai transaksi yang dilaporkan, otoritas pajak perlu meningkatkan efektivitas pengawasan dan verifikasi terhadap nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak. Langkah ini dapat dilakukan melalui penguatan sistem validasi nilai transaksi dengan melakukan penilaian terhadap objek PPhTB.

Selain itu, temuan penelitian ini menunjukkan bahwa rata-rata ASR di Kabupaten Bungo hanya sebesar 38%, jauh di bawah standar ideal yang ditetapkan

oleh *International Association of Assessing Officers (IAAO)*. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang lebih tegas dalam meningkatkan konsistensi dan kesesuaian nilai transaksi dengan nilai pasar, misalnya dengan menerapkan sistem penilaian berbasis zonasi nilai tanah yang dapat menjadi acuan dalam menentukan batasan kewajaran nilai transaksi properti. Kebijakan ini dapat diintegrasikan dengan sistem perpajakan berbasis teknologi informasi yang memungkinkan monitoring *real-time* terhadap transaksi properti dan mendeteksi anomali dalam pelaporan nilai transaksi.

Di sisi lain, faktor pemahaman Wajib Pajak yang masih rendah mengenai kewajiban pelaporan nilai transaksi sesuai dengan nilai pasar juga menjadi tantangan dalam optimalisasi penerimaan PPhTB. Oleh karena itu, program edukasi dan sosialisasi pajak perlu ditingkatkan, baik melalui bimbingan teknis, media digital, maupun pendekatan langsung kepada Wajib Pajak dan para pemangku kepentingan, seperti notaris dan agen properti.

Keterbatasan dalam penelitian ini, terutama terkait dengan penggunaan data sekunder dalam penentuan nilai pasar serta belum adanya analisis kuantitatif antara faktor-faktor yang memengaruhi perilaku Wajib Pajak, menjadi dasar bagi penelitian selanjutnya untuk mengembangkan metodologi yang lebih komprehensif. Penelitian di masa mendatang dapat mengadopsi pendekatan kuantitatif regresi guna mengukur sejauh mana faktor-faktor seperti pengawasan pajak, kepatuhan Wajib Pajak, serta sistem validasi transaksi memengaruhi potensi kehilangan penerimaan pajak. Selain itu, penggunaan data primer dengan survei

lapangan secara langsung akan meningkatkan akurasi dalam perhitungan nilai pasar serta memperkuat validitas temuan penelitian.

Dengan mempertimbangkan berbagai aspek di atas, langkah-langkah optimalisasi penerimaan PPhTB perlu dilakukan secara komprehensif, melibatkan penguatan regulasi, peningkatan pengawasan, optimalisasi sistem perpajakan berbasis teknologi, serta edukasi berkelanjutan bagi Wajib Pajak. Dengan upaya yang terarah dan berbasis data empiris yang akurat, sistem perpajakan PPhTB dapat menjadi lebih transparan, adil, dan efektif dalam mendukung peningkatan penerimaan pajak serta pembangunan yang berkelanjutan.