

**ANALISIS PEMOTONGAN, PENYETORAN, DAN PELAPORAN PPH FINAL ATAS LELANG TANAH DAN/ATAU BANGUNAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MANADO**

*(ANALYSIS OF CUTTING, DEPOSIT, AND REPORTING OF FINAL INCOME TAX OF LAND AUCTION AND OR PROPERTIES AT STATE ASSETS AND AUCTION SERVICE OFFICE MANADO)*

Oleh:

**Valensia Nola Putong<sup>1</sup>**  
**Inggriani Elim<sup>2</sup>**  
**Novi S. Budiarmo<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup> Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Sam Ratulangi

Email :

<sup>1</sup>[valencianola.putong@gmail.com](mailto:valencianola.putong@gmail.com)

<sup>2</sup>[Inggriani\\_elim@yahoo.com](mailto:Inggriani_elim@yahoo.com)

<sup>3</sup>[novi.sbudiarmo@gmail.com](mailto:novi.sbudiarmo@gmail.com)

**ABSTRAK:** Pajak Penghasilan Final merupakan salah satu jenis pajak pusat yang mempengaruhi penerimaan negara. Lelang merupakan bagian dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan Pajak Penghasilan Final. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado (KPKNL) merupakan instansi pemerintah yang menjalankan tugas pokok di bidang lelang. Transaksi lelang yang terjadi tentunya akan dikenakan pajak baik pemotongan, penyetoran, dan pelaporan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pemotongan, penyetoran dan pelaporan PPh Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Manado. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif yang bersifat kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dari KPKNL Manado pemotongan PPh Final atas transaksi lelang sudah sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku. Penyetoran PPh Final yang dilakukan KPKNL Manado kurang sesuai dengan peraturan pemerintah karena masih ditemui keterlambatan dan ketidaksesuaian data penyetoran. Untuk pelaporan Pajak Penghasilan Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Manado sudah menggunakan sistem penyetoran elektronik (*billing system*) yang secara otomatis juga melaporkan kewajiban perpajakannya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado diharapkan dapat melaksanakan kewajiban perpajakannya sesuai peraturan pemerintah dan meningkatkan pemahaman serta aktif dalam menjalankan peraturan pemerintah.

**Kata kunci :** Pemotongan, Penyetoran, Pelaporan, PPh Final, Lelang

**ABSTRACT:** Final income tax is one of the central tax type acceptance of the state. The auction is part of the transfer of rights over land and or building which is subject to final income tax. Service office a wealth of state and of government agencies is Manado auction that runs the basic tasks in the field of auctions. Auction transaction that occurred would have taxed both cutting, remittance, and reporting. As for the purpose of this research is to find out how the cuts, remittance, and reporting the final income tax on auction of the land and or building at the KPKNL Manado. The methods used in this research is descriptive research method is qualitative. Based on the results of the KPKNL Manado cutting deals over the final auction of the final income tax is in compliance to applicable government regulations. The remittance of the final income tax done service office a wealth of auction state Manado in accordance with less government because it still delays and deposit data discrepancies. Final income tax for reporting on auctions land and or buildings in KPKNL Manado already use electronic remittance system (*billing system*) which automatically also reported liabilities taxes. Service office a wealth of state and the auction Manado are expected to carry out the duty taxes according government regulation and improve understanding and active in the running of government regulation.

**Keywords:** Cutting, Remittance, Reporting, Final Income Tax, Auction

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pajak merupakan sumber penerimaan terbesar yang menopang pendapatan nasional di Indonesia. Pajak memiliki peranan sangat penting bagi perkembangan perekonomian di Indonesia. Pajak juga menjadi sarana untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Penerimaan pajak berasal dari pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang lembaga pemungutnya adalah pemerintah pusat dalam hal ini sebagian besar dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan dan dana yang ada akan dimasukkan ke kas negara.

Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 merupakan Pajak Penghasilan yang bersifat Final atau PPh Final yang lembaga pemungutnya adalah pemerintah pusat. Yang dikenakan PPh Final menurut undang-undang adalah penghasilan berupa bunga deposito, dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya.

Lelang tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan bersifat Final sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 yang ditetapkan pada bulan Agustus 2016 dengan tarif 2,5% dari jumlah bruto pengalihan. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado merupakan salah satu unit kerja Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pengelolaan kekayaan negara, piutang negara, penilaian dan lelang.

Lelang menjadi salah satu bidang pokok yang harus dijalankan oleh KPKNL Manado. Sebagai instansi pemerintah yang melaksanakan lelang tentunya KPKNL Manado juga harus melakukan pengenaan pajak atas lelang yang terjadi baik pemotongan, penyetoran, maupun pelaporan. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado yang menganut sistem pemungutan pajak *official assessment system* dimana yang berhak melakukan pengenaan pajak adalah bendahara penerimaan KPKNL berdasarkan undang-undang yang berlaku, sebagai wujud dari ketaatan atau kepatuhan perpajakan dalam melaksanakan pemungutan pajak.

Berdasarkan hal-hal di atas maka penulis tertarik mengambil judul “Analisis Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan PPh Final atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado”.

### Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui pemotongan PPh Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Manado.
2. Mengetahui penyetoran PPh Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Manado.
3. Mengetahui Pelaporan PPh Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Manado.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Akuntansi Pajak

Lubis (2015: 2) proses akuntansi dimulai adanya transaksi, yaitu peristiwa yang dapat mengakibatkan berubahnya posisi keuangan perusahaan. Transaksi inilah yang menjadi atensi pemerintah dalam mengeluarkan peraturan-peraturan perpajakan agar dapat memungut pajak atas transaksi untuk membiayai pembangunan di Indonesia. Dengan adanya titik ketersinggungan akuntansi dan pajak ini, yaitu transaksi, perusahaan cenderung menerapkan akuntansi yang sudah sesuai dengan peraturan pajak atau disebut dengan istilah akuntansi pajak (*Tax Accounting*).

### Konsep Pajak

#### Definisi, Fungsi, Pengelompokan, dan Sistem Pajak

Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani dalam Sumarsan (2013: 3) mengatakan pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturannya (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Fungsi pajak yaitu:

1. Fungsi Anggaran (*budgetair*)  
Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi Mengatur (*regulerend*)  
Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengukur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Pajak terbagi kedalam beberapa kelompok:

1. Menurut Golongannya
  - a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
  - b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
2. Menurut Sifatnya
  - a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memerhatikan keadaan diri wajib pajak.
  - b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memerhatikan keadaan diri wajib pajak.
3. Menurut Lembaga Pemungutnya
  - a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
  - b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Beberapa sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia:

- a. *Official Assessment System*  
Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
- b. *Self Assessment System*  
Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.
- c. *Withholding System*  
Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang oleh wajib pajak. (Mardiasmo 2016: 4-10).

### **Pajak Penghasilan Final dan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)**

Istilah 'Final' berarti bahwa setelah pelunasannya, kewajiban wajib pajak telah selesai dan penghasilan yang dikenakan Pajak Penghasilan Final tidak digabungkan dengan jenis penghasilan lain yang terkena pajak penghasilan yang bersifat tidak final (Ransulangi, 2016).

Pengenaan PPh Final sebagian berasal dari ketentuan Pasal 4 ayat (2). Berdasarkan ketentuan ini pemerintah mengeluarkan peraturan pemerintah untuk mengenakan PPh Final atas penghasilan tertentu dengan pertimbangan kesederhanaan, kemudahan, serta pengawasan.

Mardiasmo (2016: 319-327) Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pajak Penghasilan menyebutkan, bahwa : Atas penghasilan berupa bunga deposito, dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan**

Tata cara pemotongan Pajak Penghasilan Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016:

1. Dikenakan tarif 2,5% dari jumlah bruto pengalihan;  
Tarif yang dikenakan adalah 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan (nilai tertinggi antara nilai berdasarkan akta jual beli/pengalihan dan NJOP tanah dan bangunan sesuai SPPT PBB).
2. Nilai pengalihan menurut risalah lelang;

Nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (*Vendu Reglement Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya). Nilai risalah lelang adalah pokok lelang yang diperoleh dari transaksi lelang yang terjadi.

3. Dipungut pajak penghasilan oleh bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar menukar.

Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli atau tukar menukar, dipungut (dipotong) Pajak Penghasilan oleh bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar menukar.

Tata cara penyetoran Pajak Penghasilan Final atas lelang tanah dan/atau bangunan :

1. Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib menyetor sendiri pajak penghasilan yang teutang, sebelum risalah lelang ditanda tangani oleh pejabat lelang; atau
2. Bendahara pemerintah atau pejabat wajib menyetor pajak penghasilan yang telah dipungut (dipotong) ke bank/pos persepsi;
3. Penyetoran dilakukan dengan menggunakan surat setor pajak atau sarana administrasi lainnya;
4. Penyetoran dilakukan atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau melakukan tukar menukar, bukan atas nama bendahara pemerintah atau pejabat pemungut;
5. Penyetoran dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL.

Bendahara pemerintah atau pejabat wajib menyetor Pajak Penghasilan yang telah dipungut ke bank/pos persepsi sebelum melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang berhak menerimanya atau sebelum tukar menukar dilaksanakan.

Penyetoran pajak dilakukan dengan menggunakan surat setoran pajak atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan surat setoran pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar menukar. Artinya penyetoran Pajak Penghasilan yang dipungut dilakukan dengan menggunakan surat setoran pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar-menukar, bukan atas nama bendahara pemerintah atau pejabat pemungut. Penyetoran Pajak Penghasilan melalui bank/pos persepsi dilakukan sebelum pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dilakukan.

Tata cara pelaporan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 :

1. Pejabat lelang yang menandatangani risalah lelang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak;
2. Wajib melakukan pelaporan perpajakan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada Direktorat Jenderal Pajak.

### Penelitian Terdahulu

1. Utama (2011) dengan judul : Analisis Pengaruh Pemungutan PPh Final Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Pada Aspek Keuangan Perusahaan Real Estate PT. Baruga Asrinusa Development. Hasil penelitian PT. Baruga Asrinusa Development telah menerapkan peraturan dari pajak dengan menggunakan tarif PPh Final dalam setiap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 5% sehingga PT. Baruga Asrinusa Development selalu melunasi pembayaran PPh Finalnya setiap terjadinya transaksi. Terdapat persamaan dari penelitian ini yaitu subjek yang sama yaitu penelitian PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Muhea (2016) dengan judul : Analisis Penyetoran, Pelaporan, Dan Pencatatan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Bunga Deposito Dan Tabungan Nasabah Pada Bpr Prisma Dana Cabang Amurang. Hasil penelitian BPR Prisma Danacabang Amurang sudah melakukan pemotongan, penyetoran, dan melaporkan Pajak Penghasilan Final pasal 4ayat (2)atas bunga deposito dan tabungan. Terdapat persamaan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui apakah PPh final yang ada sesuai dengan ketentuan perpajakan.
3. Riandini (2015) dengan judul : Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang. Hasil penelitian, Penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi sesuai dengan PMK No.93/PMK.06/2010

tentang petunjuk pelaksanaan lelang meskipun seringkali terdapat hambatan. Terdapat persamaan dari penelitian ini yaitu terhadap subjek yang sama yaitu lelang eksekusi hak tanggungan.

4. Tangka (2014) dengan judul : Analisis Perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Bunga Deposito Dan Tabungan Nasabah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Manado. Hasil penelitian menunjukkan perhitungan pajak penghasilan final pasal 4 ayat 2 atas bunga deposito dan tabungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Manado telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat persamaan dari penelitian ini yaitu meneliti tentang pajak penghasilan final.
5. Ismail (2014) dengan judul : Analisis Perhitungan, Penyetoran dan Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 25 Pada CV Delta Dharma. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa perhitungan, penyetoran dan pelaporan PPh Pasal 25 pada CV Delta Dharma belum sesuai dengan ketentuan dan tata cara perpajakan yang berlaku. Karena dalam hal pembayaran atau penyetoran pajak CV Delta Dharma sering mengalami keterlambatan, dikarenakan belum adanya karyawan yang langsung menangani pajak pada perusahaan tersebut. Terdapat persamaan dari penelitian ini yaitu menganalisis penyetoran dan pelaporan pajak penghasilan.

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif. Menurut Suryabrata (2013: 75) penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang tujuannya untuk membuat gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu.

### Tempat Dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado. Waktu penelitian dilaksanakan selama 3 bulan yaitu Desember 2016 sampai dengan Februari 2017

### Prosedur Penelitian

Adapun prosedur penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

1. Survei pendahuluan
2. Identifikasi objek
3. Pengumpulan data
4. Analisis data
5. Hasil penelitian
6. Kesimpulan dan saran

### Metode Pengumpulan Data

1. Jenis data

Penelitian ini menggunakan jenis data yang bersifat kualitatif dimana data yang di sajikan dalam bentuk kata-kata atau uraian kalimat.

2. Sumber data

- a. Sumber primer

Melakukan wawancara secara langsung dengan bendahara penerimaan KPKNL Manado dan pihak-pihak yang terkait dengan judul.

- b. Sumber sekunder

Adalah data yang diperoleh dari tangan kedua berupa artikel ilmiah, arsip, laporan, buku, majalah, catatan publik atau gambar-gambar.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara dan observasi karena penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan judul penelitian dan melakukan pengumpulan data tentang proses pengenaan pajak lelang tanah dan/atau bangunan.

### Metode Analisis

Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif yang bersifat kualitatif yaitu suatu metode yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, menyajikan, serta menganalisis data dan menguraikannya dengan kalimat sehingga diperoleh gambaran yang cukup jelas tentang masalah yang dihadapi, kemudian ditarik suatu kesimpulan mengenai analisis pemotongan, penyeteroran, dan pelaporan PPh Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado apakah sesuai dengan peraturan pemerintah yang ada.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### 1. Pemotongan PPh Final Atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado yang menganut sistem pemungutan pajak *official assessment system* memberikan wewenang kepada bendahara penerimaan KPKNL Manado untuk melakukan pemotongan terhadap transaksi lelang yang terjadi. Sebelum bendahara penerimaan melakukan pemotongan terhadap transaksi yang terjadi, pejabat lelang terlebih dahulu melakukan perhitungan atas pajak yang hendak dikenakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 dengan tarif:

1. 2,5% (dua koma lima persen) 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 wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
2. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
3. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau Badan Usaha Milik Daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengenaan tarif pajak untuk lelang tanah dan/atau bangunan sebesar 2,5% dari jumlah bruto pengalihan, penggunaan tarif 2,5% dikarenakan penghasilan yang dikenakan pajak merupakan hasil dari transaksi lelang tanah dan/atau bangunan yang dilakukan KPKNL Manado sebagai instansi pelaksana lelang, dalam hal ini jumlah bruto merupakan nilai menurut risalah lelang yang telah ditetapkan oleh pejabat lelang.

**Tabel 1. Pemotongan Pajak Penghasilan Final Atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada KPKNL Manado Periode Desember 2016**

No.	Objek Lelang	Pokok Lelang (Nilai Objek Pajak)	Tarif Pajak	PPh Final yang dipotong	Hasil Bersih Lelang
1.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	Rp. 47.200.000	2,5%	Rp. 1.180.000	Rp. 46.020.000
2.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	Rp. 200.100.000	2,5%	Rp. 5.002.500	Rp. 195.097.500
3.	Sebidang tanah	Rp. 51.000.000	2,5%	Rp. 1.275.000	Rp. 49.725.000
4.	Sebidang tanah	Rp. 84.000.000	2,5%	Rp. 2.100.000	Rp. 81.900.000
5.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	Rp. 76.500.000	2,5%	Rp. 1.912.500	Rp. 74.521.500
6.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	Rp. 471.000.000	2,5%	Rp. 11.775.000	Rp. 459.225.000
7.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	Rp. 501.000.000	2,5%	Rp. 12.525.000	Rp. 488.475.000
8.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	Rp. 250.000.000	2,5%	Rp. 6.250.000	Rp. 243.750.000

Sumber: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, data diolah 2017

Pokok lelang diperoleh dari kesepakatan harga antara pembeli dengan pejabat lelang. Setelah harga pokok lelang terbentuk pembeli wajib melakukan pelunasan sebelum batas waktu yang telah ditetapkan oleh pejabat lelang, batas waktu pelunasan biasanya 5 (lima) hari kerja setelah tanggal risalah lelang. Pembeli melakukan pelunasan harga pokok lelang melalui rekening bendahara penerimaan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado. Selanjutnya bendahara penerimaan KPKNL Manado akan melakukan pemotongan Pajak Penghasilan Final lewat perincian perhitungan yang dilakukan oleh pejabat lelang.

## 2. Penyetoran PPh Final Atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado

Setelah bendahara penerimaan KPKNL Manado melakukan pemotongan terhadap transaksi lelang yang terjadi, nilai pajak yang telah diperoleh akan disetor ke kas negara dengan menggunakan sistem penyetoran elektronik (*Billing System*). ID-billing diperoleh dari data transaksi perpajakan yang di masukan oleh bendahara penerimaan KPKNL Manado dengan menggunakan NPWP Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, ID-billing digunakan sebagai kode pembayaran pajak di *teller* bank persepsi atau kantor pos, mesin ATM, atau Internet Banking. KPKNL Manado melakukan pembayaran pajak melalui PT. Bank Mandiri Tbk yang ada di kota Manado, setelah proses pembayaran selesai dilakukan bendahara penerimaan KPKNL Manado menerima Bukti Penerimaan Negara (BPN) sebagai bukti pembayaran yang sah.

**Table 2. Data Penyetoran Pajak Penghasilan Final Atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado Periode Desember 2016**

No.	Objek Lelang	Tanggal Pelunasan Pembayaran Lelang	Tanggal Penyetoran	Rentan Waktu
1.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	9 Desember 2016	13 Desember 2016	4 hari
2.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	9 Desember 2016	13 Desember 2016	4 hari
3.	Sebidang tanah	16 Desember 2016	16 Desember 2016	Langsung disetor
4.	Sebidang tanah	16 Desember 2016	19 Desember 2016	3 hari
5.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	21 Desember 2016	22 Desember 2016	1 hari
6.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	16 Desember 2016	16 Desember 2016	Langsung disetor
7.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	16 Desember 2016	19 Desember 2016	3 hari
8.	Sebidang tanah dan bangunan di atasnya	21 Desember 2016	27 Desember 2016	6 hari

Sumber: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, Data diolah 2017.

Tabel 2 menunjukkan tanggal pelunasan lelang dan tanggal penyetoran PPh Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado, dari tabel 2 dapat di lihat rentan waktu pelaksanaan penyetoran yang dilakukan, mulai dari langsung disetorkan sampai rentan waktu 6 hari.

## 3. Pelaporan PPh Final Atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan setelah proses penyetoran selesai dilakukan, untuk pelaporan akan dilakukan oleh bagian lelang. Namun dari hasil yang didapat bagian lelang mengatakan bahwa mereka tidak melakukan pelaporan lagi karena sudah menggunakan sistem penyetoran elektronik (*billing system*) yang secara otomatis sudah merupakan bagian dari pelaporan perpajakannya, sehingga data pelaporan pajak tidak dibuat.

### Pembahasan

#### 1. Analisis Pemotongan Pajak Penghasilan Final Atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado

Tata cara pemotongan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016:

- Dikenakan tarif 2,5% dari jumlah bruto pengalihan;
- Nilai pengalihan menurut risalah lelang;

- c. Dipungut pajak penghasilan oleh bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar menukar.

Berdasarkan hasil penelitian, tabel 1 menunjukkan data pemotongan yang dilakukan oleh bendahara penerimaan KPKNL Manado selaku pemotong pajak, tabel 1 memperlihatkan bahwa pemotongan yang dilakukan telah sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah, mengingat dalam wawancara yang dilakukan bendahara penerimaan juga mengatakan bahwa mereka menerapkan PP RI Nomor 34 Tahun 2016 sebagai pedoman dalam pemotongan pajaknya.

## 2. Analisis Penyetoran Pajak Penghasilan Final Atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado

Tata cara penyetoran Pajak Penghasilan Final atas lelang tanah dan/atau bangunan:

- Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib menyetor sendiri pajak penghasilan yang teutang, sebelum risalah lelang ditanda tangani oleh pejabat lelang; atau
- Bendahara pemerintah atau pejabat wajib menyetor pajak penghasilan yang telah dipungut (dipotong) ke bank/pos persepsi;
- Penyetoran dilakukan dengan menggunakan surat setor pajak atau sarana administrasi lainnya;
- Penyetoran dilakukan atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau melakukan tukar menukar, bukan atas nama bendahara pemerintah atau pejabat pemungut;
- Penyetoran dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, tabel 2 menunjukkan terdapat beberapa penyetoran PPh Final yang dilakukan melewati batas waktu yang ditentukan, hanya terdapat 3 (tiga) transaksi yang langsung dilakukan penyetoran ke kas negara sesuai dengan peraturan pemerintah. Nama dan NPWP yang digunakan untuk melakukan penyetoran juga kurang sesuai dengan peraturan pemerintah, dimana KPKNL Manado tidak menggunakan nama dan NPWP pemilik objek lelang yang merupakan penerima penghasilan melainkan milik KPKNL Manado.

## 3. Analisis Pelaporan Pajak Penghasilan Final Atas Lelang Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado

Tata cara pelaporan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016:

- Pejabat lelang yang menandatangani risalah lelang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak;
- Wajib melakukan pelaporan perpajakan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada Direktorat Jenderal Pajak.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado sudah menggunakan sistem penyetoran elektronik (*billing system*), dimana sistem tersebut sekaligus melaporkan kewajiban perpajakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado pada Direktorat Jenderal Pajak.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, peneliti memperoleh kesimpulan bahwa:

- Pemotongan Pajak Penghasilan Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku mengingat bahwa bendahara penerimaan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado juga mengatakan bahwa landasan untuk melakukan pemotongan pajak adalah 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.
- Penyetoran Pajak Penghasilan Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado kurang sesuai dengan peraturan pemerintah dimana terdapat keterlambatan penyetoran dan ketidaksesuaian data penyetoran yang dilakukan.

3. Pelaporan Pajak Penghasilan Final atas lelang tanah dan/atau bangunan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado sudah sesuai dengan peraturan pemerintah, dikarenakan KPKNL Manado sudah menggunakan sistem penyetoran elektronik (*billing sistem*) yang secara otomatis juga melakukan pelaporan kewajiban perpajakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado pada Direktorat Jenderal Pajak.

### Saran

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado sebagai instansi pemerintah yang melaksanakan tugas pokok dibidang lelang yang dikenakan Pajak Penghasilan Final untuk dapat terus melaksanakan kegiatan perpajakan khususnya dalam pemotongan, penyetoran, dan pelaporan pajak sesuai aturan tata cara perpajakan yang berlaku dan diharapkan untuk meningkatkan peran serta aktif dalam menjalankan peraturan pemerintah, mengingat pajak merupakan sumber penerimaan terbesar pemerintah terlebih pemerintah pusat yang digunakan untuk membiayai pengeluaran maupun pembangunan negara.

### DAFTAR PUSTAKA

- Ismail., Shinta, 2014, Analisis Perhitungan, Penyetoran dan Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 25 Pada CV Delta Dharma, <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/4870>, Universitas Sam Ratulangi, Manado. Diakses, Februari 16, 2017.
- Lubis, I., 2015, *Mahir Akuntansi Pajak Terapan*, Edisi ke-1, Yogyakarta: ANDI.
- Mardiasmo., 2016, *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*, edisi ke- 18, Yogyakarta: ANDI.
- Muhea., T. Marchella, 2016, Analisis Penyetoran, Pelaporan, Dan Pencatatan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Bunga Deposito Dan Tabungan Nasabah Pada Bpr Prisma Dana Cabang Amurang. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/download/13068/12653>. Universitas Sam Ratulangi, Manado. Diakses, Februari 16, 2017.
- Ransulangi., Marcelino, 2016, Analisa Perbandingan Tarif Pajak Penghasilan Pasal 17 Dan Tarif Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 (Studi Kasus Pada CV. Melania). Skripsi S1, Universitas Sam Ratulangi, Manado.
- Riandini., Vera A, 2015, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang. <http://lib.unnes.ac.id/22195/1/8111411319-s.pdf>. Universitas Negeri Semarang, Semarang. Diakses, Januari 16, 2017.
- Sumarsan., T, 2013, *Perpajakan Indonesia*, Edisi ke-3, Jakarta barat, Indeks.
- Suryabrata. S., 2013, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Tangka., Ireine S, 2014, Analisis Perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Bunga Deposito Dan Tabungan Nasabah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), tbk Cabang Manado, <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/6239>, Universitas Sam Ratulangi, Manado. Diakses, Januari 9, 2017.
- Utama., P. R. Muhammad, 2011, Analisis Pengaruh Pemungutan PPh Final Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Pada Aspek Keuangan Perusahaan Real Estate PT. Baruga Asrinusa Development. <http://repository.unhas.ac.id/handle/123456789/910>. Universitas Hasanuddin, Makasar. Diakses, Januari 16, 2017.