

Intisari

Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dalam hal transaksi jual beli adalah harga transaksi. Namun, harga transaksi yang dilaporkan oleh Wajib Pajak cenderung dilaporkan di bawah harga pasar. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis *potential loss* (potensi kehilangan) Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap NPOP/yang dilaporkan oleh Wajib Pajak.

Penelitian ini dilakukan dengan menghitung harga pasar dari objek NPOP BPHTB dengan menggunakan Pendekatan Pasar. Selanjutnya dihitung nilai *Assessment Sales Ratio* (ASR) dan *difference* (selisih) antara harga pasar dengan harga transaksi/NPOP. Dengan demikian, dapat diketahui *potential loss* (potensi kehilangan) penerimaan BPHTB atas NPOP/harga transaksi yang dilaporkan oleh Wajib Pajak. Penelitian ini menggunakan sampel transaksi jual beli tanah pada Tahun 2019 di Kecamatan Kanigaran Kota Probolinggo sebanyak 30 sampel dan 90 data pembanding.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga transaksi atas 30 sampel yang dilaporkan oleh Wajib Pajak berada di bawah harga pasar. Nilai ASR atas 30 sampel bervariasi dari yang terendah 14% dan tertinggi 67%. Rata-rata ASR dari keseluruhan sampel adalah 32%. Nilai *difference* (selisih) antara harga transaksi/NPOP dengan harga pasar adalah Rp3.555.835.500,-. Penerimaan pajak BPHTB atas 30 sampel objek penelitian sebesar Rp5.793.500,- dari yang seharusnya disetor sebesar Rp169.752.625,-. Dengan demikian, *potential loss* (potensi kehilangan) penerimaan pajak BPHTB adalah sebesar Rp163.959.125,-.

Kata kunci: *Potential Loss*, NPOP, BPHTB, ASR (*Assessment Sales Ratio*).

Abstract

The basic of tax imposition for BPHTB is the Acquisition Value of Tax Objects (NPOP), which in case of sale and purchase transaction is the transaction price. However, transaction prices reported by taxpayers tend to be reported below market prices. The purpose of this study is to analyze the potential loss of local revenue (PAD) to the NPOP/transaction prices reported by taxpayers.

This research was conducted by calculating the market price of the NPOP BPHTB using the Market Approach. Furthermore, the ASR (Assessment Sales Ratio) and Difference between the market price and the transaction price/NPOP are calculated. Thus it can be seen the potential loss of BPHTB revenue on the NPOP/transaction price reported by taxpayers. This study uses a sample of land buying and selling transactions in 2019 in Kanigaran District, Probolinggo City as many as 30 samples and 90 comparative data.

The results showed that the transaction prices for 30 samples reported by taxpayers were below the market price. ASR values for 30 samples varied from the lowest 14% and the highest 67%. The average ASR of the entire samples was 32%. The value of difference between the transaction price/NPOP and the market price is IDR3,555,835,500,-. BPHTB tax revenue for the 30 samples of research objects is IDR5,793,500,- of which should be paid is IDR169,752,625,-. Thus, the potential loss of BPHTB tax revenue is IDR163,959,125,-.

Keywords: Potential Loss, NPOP, BPHTB, ASR (Assessment Sales Ratio).