

BAB 4

KETENTUAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN

4.1. Peraturan Pajak Penghasilan yang mengatur Mengenai Pengalihan Hak atas Tanah dan Atau Bangunan

Peraturan mengenai Pajak Penghasilan yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dimuai secara khusus diatur pada tahun 1994 dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah nomor 3 tahun 1994 namun kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan hak atas tanah dan atau bangunan. Pada tahun 1996 terbit Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 1996 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 48 tahun 1994. Selanjutnya pada tahun 1999 dilakukan perubahan kedua yaitu dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah nomor 79 tahun 1999 tentang perubahan kedua atas Peraturan Pemerintah nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan hak atas tanah dan atau bangunan. Terakhir dilakukan perubahan ketiga pada tahun 2008 dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 2008.

4.1.1. Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 1994

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 1994 yang berlaku mulai 2 Maret 1994 mengubah perlakuan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Sebelum peraturan pemerintah ini diterbitkan berlaku ketentuan pasal 16 dan 17 Undang Undang Pajak Penghasilan, sehingga pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dianggap sebagai penjualan harta pada umumnya. Berikut ini akan dijabarkan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah ini.

a. Subyek dan Obyek Pajak.

Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa penghasilan yang diperoleh atau diterima wajib pajak perseorangan atau badan dalam negeri dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan di luar kegiatan usaha pokoknya merupakan obyek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991. Dalam penjelasan ayat (1) disebutkan bahwa Penghasilan Wajib Pajak dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan di luar kegiatan usaha pokoknya adalah penghasilan wajib pajak dari kegiatan yang bukan merupakan kegiatan usahanya sehari-hari. Dengan demikian maka penghasilan yang diterima atau diperoleh misalnya oleh perusahaan real estate dari penjualan tanah atau tanah dan bangunan tidak termasuk dalam bidang cakupan Peraturan Pemerintah ini karena hal tersebut adalah dalam rangka kegiatan usaha pokoknya.

Adapun yang dimaksud dengan pengalihan hak adalah :

- penjualan, tukar menukar atau cara lain yang disepakati dengan Wajib Pajak lainnya;
- penjualan, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela dengan Pemerintah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum;
- pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

b. Tarif dan Dasar perhitungan Pajak

Sebagaimana disebutkan dalam pasal (3) besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pajak Penghasilan yang wajib dipungut dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal

5 ayat (1) adalah sebesar 3% (tiga perseratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan.

Dalam ayat selanjutnya dijelaskan bahwa Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah nilai yang tertinggi di antara nilai berdasarkan akte pengalihan hak dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah atau tanah dan bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam [Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985](#) tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dan dalam hal pengalihan hak kepada Pemerintah adalah nilai berdasarkan Keputusan pejabat atau panitia yang berwenang. Selanjutnya di ayat (3) disebutkan bahwa Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan, atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum diterima, adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun pajak sebelumnya yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewenangnya meliputi tanah atau tanah dan bangunan yang bersangkutan.

- c. Prosedur Pelaksanaan Pajak Penghasilan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

Dalam pasal 4 ayat (1) disebutkan bahwa Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan (PPh) yang terutang ke Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akte jual beli ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Ayat (2) menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akte Tanah hanya menandatangani akte pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh Wajib Pajak bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya dan Penyetoran pajak

sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atas nama Wajib Pajak yang menerima pembayaran

Dalam pasal 5 ayat (1) disebutkan Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 yang pembayarannya bersumber dari Anggaran Belanja Negara atau Anggaran Belanja Daerah, dipungut Pajak Penghasilan oleh Bendaharawan atau Pejabat yang berwenang melakukan pembayaran dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah ini.

d. Sifat Pajak

Dalam pasal 7 ayat (1) disebutkan bahwa Pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) digolongkan sebagai pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan Pajak Penghasilan yang terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan. Selanjutnya di ayat (2) disebutkan bahwa penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dihitung sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu digabungkan dengan penghasilan lainnya dan dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan untuk tahun pajak yang bersangkutan

4.1.2. Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994

Diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 adalah untuk mengganti ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 1994 dan berlaku mulai 1 Januari 1995. Berikut dijabarkan ketentuan Yang terdapat dalam Peraturan pemerintah ini.

a. Subyek dan Obyek Pajak.

Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan. Dalam penjelasan ayat 1 disebutkan bahwa Atas pengalihan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik dalam kegiatan usahanya maupun di luar usahanya, wajib dibayar atau dipungut Pajak Penghasilannya pada saat terjadinya transaksi tersebut. Adapun yang dimaksud dengan pengalihan hak adalah :

- penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah;
- penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus
- penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

b. Tarif dan Dasar perhitungan Pajak

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam ayat selanjutnya dijelaskan bahwa Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah nilai yang tertinggi di antara nilai berdasarkan akte pengalihan hak dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah atau tanah dan bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan

Bangunan, dan dalam hal pengalihan hak kepada Pemerintah adalah nilai berdasarkan Keputusan pejabat atau panitia yang berwenang.

Selanjutnya di ayat (3) disebutkan bahwa Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan, atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum diterima, adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun pajak sebelumnya yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewenangnya meliputi tanah atau tanah dan bangunan yang bersangkutan.

- c. Prosedur Pelaksanaan Pajak Penghasilan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

Dalam pasal 2 ayat (1) disebutkan bahwa Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a, wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya di ayat (2) disebutkan bahwa Pejabat yang berwenang hanya menanda tangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh Orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.

Selanjutnya dalam pasal 6 disebutkan bahwa Ketentuan tentang pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh Wajib Pajak badan sehubungan dengan usaha pokoknya di bidang

penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

d. Sifat Pajak

Dalam pasal 8 disebutkan bahwa Pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), bagi orang pribadi bersifat final dan bagi Wajib Pajak badan merupakan Pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan Pajak Penghasilan yang terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan.

4.1.3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996

Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996 merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994. Pokok pokok perubahan adalah sebagai berikut.

a. Tarif dan Dasar perhitungan Pajak

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) diubah menjadi Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali pengalihan hak atas rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

b. Sifat Pajak

Dalam pasal 8 ayat (1) disebutkan bahwa Bagi Wajib Pajak orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, dan Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam kegiatan usaha pokoknya, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bersifat final. Selanjutnya di ayat (2) disebutkan Bagi Wajib Pajak badan

lainnya dan bagi Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diluar kegiatan usaha pokoknya, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) merupakan pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan Pajak Penghasilan yang terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan. Dan di ayat (3) Bagi Wajib Pajak orang pribadi yang jumlah penghasilannya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah brutonya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), penghasilan yang diperoleh dari pengalihan tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan, dan Pajak Penghasilan terutang yang bersifat final sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan, wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan Surat Setoran Pajak Final sebelum akhir tahun pajak yang bersangkutan, kecuali penghasilan yang diperoleh dari pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c.

4.1.4. Peraturan Pemerintah Nomor 79 tahun 1999

Peraturan Pemerintah Nomor 79 tahun 1999 ini merupakan perubahan kedua dari Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994. Pokok pokok perubahan adalah sebagai berikut.

a. Tarif dan Dasar perhitungan Pajak

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) diubah menjadi Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah 5 % (lima per seratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Namun terdapat perubahan dalam pasal 6 yaitu Dikecualikan dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, bagi Wajib Pajak badan termasuk koperasi yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah

dan/atau bangunan, pengenaan Pajak Penghasilannya berdasarkan ketentuan umum Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994

b. Sifat Pajak

Dalam pasal 8 ayat (1) diubah Bagi Wajib Pajak orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bersifat final. Dan di ayat (2) Bagi Wajib Pajak orang pribadi yang jumlah penghasilannya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah brutonya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), penghasilan yang diperoleh dari pengalihan tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan, dan Pajak Penghasilan terutang yang bersifat final sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan, wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan Surat Setoran Pajak Final sebelum akhir tahun pajak yang bersangkutan, kecuali penghasilan yang diperoleh dari pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c.

4.1.5. Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008

Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 ini merupakan perubahan ketiga dari Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994. Pokok pokok perubahan adalah sebagai berikut.

a. Tarif dan Dasar perhitungan Pajak

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) diubah menjadi Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun

Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan. Namun terdapat perubahan dalam pasal 6 yaitu dengan dihapuskannya pasal ini, sehingga tidak ada lagi pengecualian bagi Wajib Pajak badan termasuk koperasi yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pada Peraturan Pemerintah nomor 79 tahun 1999 pengenaan Pajak Penghasilannya berdasarkan ketentuan umum Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, sehingga kembali dikenakan sebesar 5% (lima persen).

b. Sifat Pajak

Dalam pasal 8 ayat (1) diubah menjadi Bagi Wajib Pajak yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bersifat final. Hal ini menunjukkan bahwa seluruh transaksi pengalihan dikenakan final.

Seperti yang telah dijabarkan di atas, terdapat perubahan ketentuan mengenai Pajak Penghasilan atas Pengalihan hak atas bumi dan atau bangunan. Perubahan yang terjadi mulai tahun 1994 hingga tahun 2008 dirangkum dalam table berikut ini.

Tabel 4.1

Perbandingan Ketentuan pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan

Uraian	PP No.3 Th 1994	PP No.48 Th 1994	PP No.27 Th 1996	PP No.79 Th 1999	PP No.71 Th 2008
Pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan bukan usaha pokok					
Tarif	3%	5%	5% 2% untuk rumah sederhana	5%	5% 1% untuk rumah sederhana
Sifat	Tidak Final	OP : Final Badan: tidak Final, pasal 25	OP : Final Badan: tidak Final, pasal 25	Final Badan: tidak Final, pasal 25	Final
Usaha pokok melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan					
Tarif	3%	5%	5% 2% untuk rumah sederhana	OP :5% Badan : Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 UU PPh	5% 1% untuk rumah sederhana
Sifat	Tidak Final, pasal 25	OP : Final Badan: tidak Final, pasal 25	Final	OP : Final Badan : Tidak Final	Final

Sumber : Diolah kembali oleh penulis dari Peraturan Pemerintah

Di samping diatur dengan Peraturan Pemerintah, ketentuan Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan juga diterbitkan aturan-aturan dan petunjuk pelaksana. Berikut ini dijabarkan mengenai ketentuan dan petunjuk pelaksana tersebut.

4.1.6. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-28/PJ./2009

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-28/PJ./2009 yang ditetapkan pada tanggal 20 April 2009 merupakan pelaksanaan ketentuan peralihan dari Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 2008. Ketentuan ini muncul untuk memberikan kepastian hukum kepada Wajib Pajak mengenai pelaksanaan

ketentuan peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Ketentuan pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Wajib Pajak badan, termasuk koperasi, yang usaha pokoknya melakukan transaksi, yang :

- a. melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum tanggal 1 Januari 2009 dan atas pengalihan hak tersebut belum dibuatkan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang oleh pejabat yang berwenang; dan
- b. penghasilan atas pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunas

Pengenaan pajaknya dihitung berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Sedangkan pasal 1 ayat (2) mengatur bahwa atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang dibuktikan dengan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final

Ketentuan pasal 1 ini menunjukkan bahwa atas pengalihan yang dilakukan sebelum 1 Januari 2009 dan atas pengalihan hak tersebut belum dibuatkan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang oleh pejabat yang berwenang dan telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunas maka yang berlaku ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 dimana ketentuan ini mengatur bahwa atas pengalihannya dikenakan pajak penghasilan badan. Pajak penghasilan menurut ketentuan ini dihitung dengan menggunakan tarif pasal 17 dan tidak bersifat final. Pada tahun 2009, saat dilakukan pembuatan akta oleh pejabat aka atas penghasilan ini tidak dikenakan pajak penghasilan final dengan terlebih dahulu mengajukan surat keterangan bebas pembayaran pajak penghasilan yang berifat final.

Pasal-pasal selanjutnya dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-28/PJ./2009 ini mengatur mengenai tata cara pengajuan Surat keterangan bebas pembayaran pajak penghasilan yang berifat final. pasal 2 mengatr mengenai tatacara permohonan Surat keterangan bebas. Pasal 3 dan 4 mengatur mengenai jangka waktu permohonan dan jawaban atas permohonan tersebut dari pihak KPP.

4.1.7. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-80/PJ/2009

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-80/PJ/2009 ditetapkan pada tanggal 27 Agustus 2009 yang berisi mengenai pelaksanaan Pajak Penghasilan yang bersifat final (PPH Final) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (WP real estat). Terdapat beberapa petunjuk pelaksanaan teknis pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan Final atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

Petunjuk pelaksanaan yan pertama adalah mengenai Pembayaran PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh WP real estat yang dilakukan pada :

- a. paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran, dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran,
- b. sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal jumlah seluruh pembayaran sebagaimana dimaksud pada huruf a kurang dari jumlah bruto nilai pengalihan hak.

Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam poin b di atas adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan pada saat ditandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pejabat yang berwenang.

Disamping itu apabila pembayaran atau angsuran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan sebelum 1 Januari 2009 dan penjualan atas pengalihan tersebut belum diakui sebagai penghasilan Wajib Pajak yang melakukan pengalihan tersebut sampai dengan 31 Desember 2008 maka PPh Final atas pembayaran atau angsuran tersebut harus dibayar sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Petunjuk lainnya adalah mengenai pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh cabang dan dilakukan melalui kerjasama Operasi (KSO). Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan di cabang maka pembayaran PPh dan penyampaian SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dapat dilakukan oleh cabang. Namun seluruh pembayaran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan di cabang harus dikonsolidasi oleh pusat dan dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh.

Berkaian dengan bentuk kerjasama operasi yaitu terdapat dua atau lebih Wajib Pajak bekerja sama membentuk Kerja Sama Operasi (KSO)/Joint Operation (JO) yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dibayar oleh masing-

masing anggota KSO sesuai dengan bagian penghasilan yang diterima masing-masing anggota KSO. Apabila PPh Final telah dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama KSO atau salah satu anggota KSO maka SSP tersebut dipindahbukukan ke masing-masing anggota KSO sesuai dengan bagian penghasilan yang diterima masing-masing anggota KSO. Petunjuk lain dalam Surat edaran ini adalah berkaitan dengan Surat keterangan bebas.

4.1.8. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-26/PJ./2010

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-26/PJ./2010 mengatur tentang tatacara penelitian Surat setoran pajak atas Penghasilan atas Pengalihan hak atas tanah dan/atau Bangunan. Dalam pasal 1 ayat (1) diatur bahwa Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang wajib dibayar atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke Kas Negara oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara kepada pejabat yang berwenang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan foto kopi Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setoran Pajak yang bersangkutan.

Pasal 2 mengatur bahwa untuk keperluan penelitian Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau kuasanya harus mengajukan formulir penelitian Surat Setoran Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini. pasal 3 dan 4 mengatur hal teknis pengajuan surat Penelitian. Hal lain yang diatur dalam pasal 5 berkaitan bila ternyata terdapat perbedaan data. Dalam ayat (1) dijelaskan bahwa dalam hal berdasarkan penelitian ternyata Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah

dan/atau bangunan belum dibayar ke kas negara atau Pajak Penghasilan yang telah dibayar oleh Wajib Pajak masih kurang dari yang seharusnya dibayar, maka kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Wajib Pajak dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini. Sehingga ketentuan ini mensyaratkan bahwa sebelum akte dibuat, Surat setoran PPh Final harus diteliti terlebih dahulu oleh KPP tempat wajib pajak terdaftar.

4.2. Gambaran Umum PT X

Berikut ini akan dijabarkan gambaran umum mengenai PT X dan ketentuan dalam penyusunan laporan keuangan PT X.⁴²

4.2.1. Umum

PT X adalah perusahaan yang didirikan pada tanggal 22 Mei 2002 dengan Akta No. 1 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak-Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No: C-152XXHT.01.01 Tahun 2002 tanggal 14 Agustus 2002 dan telah mendapat izin dari Menteri Negara BUMN sesuai dengan Surat No. S-6XX/M-MBU/2002 tanggal 8 Oktober 2002.

Bidang usaha PT X meliputi bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, dengan rincian sebagai berikut:

a. Pembangunan meliputi:

Pengembangan terdiri dari kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya termasuk perencanaan pembangunan, mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurukan, dan pemerataan. Pendorongan pada umumnya (*general contractor*) terdiri dari kegiatan pembangunan kawasan perumahan rumah susun, kawasan industry, gedung, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan, rumah sakit, rumah ibadah, dan lain-lain. Pengembangan

⁴² Disarikan dari laporan keuangan untuk Tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2009 dan 2008 disertai laporan Auditor Independen PT X

wilayah pemukiman terdiri dari pengembangan wilayah pedesaan, perkotaan, industry dan pariwisata serta wilayah transmigrasi dan kegiatan usaha lainnya yang terkait.

b. Perdagangan meliputi:

Kegiatan perdagangan yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan property, yaitu penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kondominium, ruangan kantor dan ruangan pertokoan.

c. Jasa meliputi Jasa agen property, jasa pengelolaan, dan penyewaan gedung, perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan berikat, pengelolaan parker, dan keamanan serta bidang terkait.

4.2.2. Ketentuan Penyusunan Laporan Keuangan

Berkaitan dengan penyusunan laporan keuangan, laporan keuangan disajikan dan diklasifikasikan berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*”. Pelaporan arus kas dari aktivitas operasi disusun berdasarkan metode langsung. Laporan arus kas menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan adalah Rupiah.

Pendapatan dan penjualan rumah tinggal, rumah took (ruko), dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

- a. Proses penjualan telah selesai;
- b. Harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- d. Penjual telah mengalihkan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah

penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Pendapatan penjualan unit kondominium, perhotelan, pusat belanja, dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing* diakui dengan metode presentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- a. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memenuhi pembangunan telah terpenuhi;
- b. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak diminta kembali oleh pembeli; dan
- c. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Pendapatan penjualan kavling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- a. Jumlah pembayaran oleh pembeli sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- b. Harga jual akan tertagih;
- c. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh kembali.

BAB 5

PELAKSANAAN KEWAJIBAN PAJAK PENGHASILAN BAGI WAJIB PAJAK YANG USAHA POKOKNYA MELAKUKAN TRANSAKSI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN

Ketentuan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan mengalami beberapa kali perubahan. Seperti yang terlihat dalam tabel 3.1, untuk WP badan, dapat dilihat dalam kurun waktu hingga 1996 tidak dikenakan final, kemudian dari tahun 1996 hingga 1998 dikenakan final, setelah itu mulai tahun 1999 tidak dikenakan final dan terakhir pada tahun 2008 kembali dikenakan Final.

Perubahan ketentuan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi final dikarenakan semata-mata untuk kemudahan dalam administrasi, sebagaimana yang disampaikan oleh Ibu Rondang.

“prinsipnya ya pasal 4 ayat 2 itu semuanya pemotongan pemungutan *withholding tax*, bukan *self assessment* jadi untuk memudahkan dia administrasinya juga memudahkan dan kita memperkirakan angka-angka ini sudah mendekati dengan sesungguhnya kalau diperhitungkan dengan penghasilan yang biasa gitu”⁴³

Senada dengan pernyataan di atas, Bapak Danny Septriadi juga mengungkapkan

“kalau kita lihat di Indonesia itu adalah salah satu bentuk dari *ease of administration*, itu kalau menurut Pak Mansuri, jadi pemungutan PPh final itu karena untuk *ease of administration*, kemudahan administrasi tanpa melihat potensinya, tanpa melihat faktor-faktor yang lain”⁴⁴

⁴³ Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta.

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M, dosen pasca sarjana FE UI dan FISIP UI, serta Praktisi yang dilaksanakan hari Selasa, 1 Juni 2010 Pukul 21.05-21.32 WIB bertempat di Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading.

Dari kedua pernyataan di atas maka pengenaan final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan didasarkan pada kemudahan administrasi. Secara konsep asas *ease of administration and compliance* mencakup kepastian (*certainty*), kenyamanan atau kemudahan pembayaran (*convenience of payment*), efisiensi ekonomi (*economic efficiency*), dan kesederhanaan prosedur (*simplicity*). Apabila dikaji satu persatu maka untuk kepastian (*Certainty*), maka seharusnya ketentuan harus jelas dan mudah dipahami oleh masyarakat. Dengan adanya permasalahan yang muncul maka sebenarnya ketentuan yang telah ada belum sepenuhnya dapat memberikan kepastian hukum.

Adapun dari sisi kenyamanan atau kemudahan pembayaran (*convenience of payment*), maka atas pengenaan final ini menjadi lebih *simple*, dalam arti setiap ada penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan PPh final sebesar 5%. Salah satu aplikasi dari asas *convenience* adalah dengan pajak yang dipotong oleh pihak ketiga (pemberi penghasilan) tepat pada saat wajib pajak memperoleh penghasilan (*pay as you earn*) sehingga wajib pajak tidak perlu lagi menyisihkan penghasilannya untuk membayar pajak. Atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan memang tidak melibatkan pihak ketiga secara langsung, namun hal ini bisa saja terjadi bila atas penghasilan tersebut telah dilakukan *upping* atau *gross up* sehingga pembebanan sebenarnya terletak pada pihak pembeli. Hal ini seperti yang disampaikan oleh Bapak Danny Septriadi

” itulah PPh final jadi kemudian diforward jadi yang membayar bukan yang menerima penghasilan tapi di-*upping* atau di *gross up*, betul gak? Jadi nanti costumer yang terbebani”⁴⁵

Dari sisi efisiensi ekonomi (*economic efficiency*), dapat ditinjau dari 2 sisi yaitu dari perspektif wajib pajak dan petugas pajak. Dari perspektif otoritas pajak, biaya yang dikeluarkan dalam memungut pajak diupayakan sekecil mungkin jika dibandingkan dengan hasil pemungutan pajak. Dalam pengenaan PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan biaya yang dikeluarkan untuk memungut lebih sedikit, mengingat PPh hanya dilihat dari peredaran usaha, tanpa

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M, dosen pasca sarjana FE UI dan FISIP UI, serta Praktisi yang dilaksanakan hari Selasa, 1 Juni 2010 Pukul 21.05-21.32 WIB bertempat di Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading.

melihat biaya yang dikeluarkan. Apabila dikenakan PPh Badan, maka jauh lebih rumit dan kontrolnya pun sulit dan membutuhkan lebih banyak biaya. Sedangkan jika dilihat dari perspektif wajib pajak, efisiensi yang dimaksud adalah biaya yang dikeluarkan oleh wajib pajak untuk memenuhi kewajiban pajak harus seminimal mungkin. Dalam kaitannya dengan pengenaan PPh final atas pengalihan ini, wajib pajak terbebani dengan pembuatan Surat Setoran Pajak setiap transaksi dilakukan, sehingga biaya yang dikeluarkan lebih besar dibandingkan saat pengenaan PPh Badan,

Dari sisi *simplicity* dapat diartikan sebagai kesederhanaan dalam peraturan perpajakan dan administrasi perpajakan. Dari sisi peraturan, pengenaan final dirasa lebih sederhana karena dikenakan 5% dari penghasilan yang diterima. Namun, dari sisi administrasi dirasa lebih rumit, karena setiap transaksi harus dibuat dan disetor PPh finalnya. Hal ini seperti yang di kemukakan oleh Bapak Azhari B sebagai berikut.

“Kalo dulu sih mas kita nggak bikin ssp final gini mas, ribet mas.. dulu kan di aku PPh Badan tahunan, jadi penghasilan aku berapa yang ada di audit trus biayanya berapa kita koreksi ya udh tinggal diitung PPh Badannya trus setor...simple sih, cuman sekarang ya gitu tiap ada jualan kita harus setor PPh Finalnya”⁴⁶

Pernyataan ini menunjukkan bahwa apabila dibandingkan dengan pengenaan PPh Badan, maka pengenaan PPh Final menjadi lebih rumit. Dalam perhitungan badan, PT X hanya melihat dari penghasilan yang diakui dalam laporan keuangan, dan kemudian dihitung pajak terutang. Penyetoran dilakukan satu kali, yaitu pembayaran PPh Badan. Saat ini setiap transaksi harus dilakukan penyetoran PPh Final yang terutang.

Adapun terjadi perbedaan perlakuan antara wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan yang tidak sebelum semuanya dikenakan final mulai tahun 2009 adalah disebabkan adanya insentif untuk mendukung penyediaan perumahan bagi rakyat dan karena *traffic* transaksi yang tinggi sebagaimana dikatakan oleh Ibu Rondang.

⁴⁶ Diolah dari Hasil wawancara dengan dengan Bapak Azhari B, Accounting Manager PT X pada hari Jum'at 30 April 2010 pukul 13.00-13.55 WIB di ruang *meeting* cabang PT X, di Jalan Arief Rahman Hakim, Depok

“dimulai waktu PP 27 kan dia sudah minta pengkhususan tarif waktu itu kita mempertimbangkan untuk bahwa itu bisnisnya mereka dan untuk penyediaan pembangunan atau pembangunan perumahan jadi kita kenakan tarif yang beda karena dia melakukan transaksi yang tinggi tetapi itu semua tergantung pimpinan yang di atas tapi kita *concern* bahwa untuk penyediaan perumahan untuk rakyat untuk membantu usaha penyediaan perumahan kita dukung gitu tapi mungkin diperkirakan bahwa itu nggak cocok dengan mekanisme yang sebenarnya dia lakukan itu bukan pengalihan jadi konstruksi makanya dilarikan ke final lagi.”⁴⁷

Dari jawaban di atas juga diketahui bahwa pengenaan kembali PPh Final adalah karena banyak dari pelaku bisnis dilihat oleh Direktorat Jenderal Pajak melakukan pekerjaan konstruksi, bukan semata-mata melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan.

Pengenaan pajak penghasilan atas tanah dan atau bangunan ini, secara konsep dikenakan atas *capital gain*. Menurut Richard A. Musgrave dan Peggy B. Musgrave, *Capital gain* adalah penghasilan yang dihitung berdasarkan perbedaan nilai perolehan dengan nilai penjualan setelah dilakukan penyesuaian. Sehingga pengenaan pajak didasarkan pada laba setelah dikurangi dengan biaya. Umumnya atas pengenaan pajak di negara-negara berkembang pengenaan atas properti dikenakan atas *capital gain*, termasuk dalam bisnis *real estate* seperti yang dikemukakan oleh Sylvan R.F. Plasschaert.

Dari beberapa konsep yang dikemukakan oleh Richard A. Musgrave dan Peggy B. Musgrave serta Sylvan R.F. Plasschaert di atas, pengenaan penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan lebih tetap dikenakan secara global, yaitu dilihat dari laba perusahaan. Sebagaimana yang diutarakan oleh bapak Danny Septriadi yaitu “kalau mau adil semuanya dikenakan atas

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta.

penghasilan dikurangkan biaya, kalau dikenakan final itu kan wajib pajak didorong untuk membayar tanpa melihat biaya dan sebagainya”⁴⁸

Saat ini yang berlaku adalah pengenaan pajak secara final, pengenaan pajak penghasilan dilihat dari peredaran usaha, tanpa melihat biaya yang harus dikeluarkan oleh wajib pajak yang bersangkutan. Pengenaan final ini dikarenakan beberapa pertimbangan, disamping kemudahan administrasi seperti yang telah dibahas sebelumnya. Pertimbangan tersebut pertama adalah *trend* yang berlaku di banyak negara dimana atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan final seperti yang diungkapkan oleh Ibu Rondang “Kalau kita lihat pajak-pajak di luar negeri yang lain untuk properti ini dikenakan final”⁴⁹ sedangkan pertimbangan kedua adalah untuk mengamankan uang negara sebagaimana yang juga diutarakan oleh Ibu Rondang.

“kalau dilihat dari tahun 99 kita memperlakukannya seperti itu untuk wp pengembang dia nggak final, biasanya perusahaan-perusahaan yang baru mengembangkan itu kan rugi pada saat ini tidak ada pajak yang harus dibayar tapi penjualan ada walaupun masih secara angsuran, kan di situ negara dirugikan, kalau dia 20 tahun lebih terus baru untung kita nggak punya pajak padahal penjualan ada meskipun cash tapi sedikit kalau final kita udah dibantu dengan cara angsurannya itu udah kena pph 5% masuk ke cash negara, kalau dia dilunasi 20 tahun lagi itu juga membantu pihak-pihak yang membeli kan? Jadi kita mengakomodir semuanya kalau dulu sih kita lihat negara dirugikan misalkan dia nyicil aja tidak ada pajak, masak kita harus periksa semuanya, jadikan dia merasa diperlakukan negatif. Kan memang saya rugi kok, kata wp nggak ada pajaknya tapi kan ada penjualan kalau kena final kan sudah dibayar lagian itu kan dari pembeli, pengembang bantu menyetorkan ia tidak dirugikan sama sekali hanya melakukan administrasi dan pengontrolan”

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M, dosen pasca sarjana FE UI dan FISIP UI, serta Praktisi yang dilaksanakan hari Selasa, 1 Juni 2010 Pukul 21.05-21.32 WIB bertempat di Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta.

Dari jawaban di atas maka semakin jelas pertimbangan utama dikenakan final adalah untuk memungut pajak kepada wajib pajak tanpa mempertimbangkan biaya yang mungkin saja lebih besar dari pada penghasilan, terutama di awal berdirinya perusahaan.

Apabila dicermati dari formulasi peraturan yang telah dibuat oleh Direktorat Jenderal Pajak berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana yang telah diulas dalam bab 4, terdapat beberapa hal yang perlu untuk diperhatikan karena dapat menimbulkan permasalahan saat implementasi. Pertama adalah berkaitan dengan dasar perhitungan PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Dalam pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 dasar perhitunga PPh adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan nilai jual objek pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan, tidak tercantum didalamnya nilai transaksi pengalihan.

Kedua adalah saat terhutang PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam SE nomor 80/PJ/2009 angka 1, saat terhutang PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran, dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran, atau sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal jumlah seluruh pembayaran sebagaimana dimaksud pada huruf a kurang dari jumlah bruto nilai pengalihan hak. Dalam praktik di lapangan, seringkali pengembang mengembalikan *booking fee* dan uang muka yang telah dibayarkan oleh konsumen. Pengembalian ini dilakukan umumnya bila pengajuan kredit ditolak oleh pihak bank.

Ketiga adalah berkaitan dengan penghasilan lain selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang ditagih kepada konsumen bersamaan dengan penagihan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Keempat adalah berkaitan dengan setoran PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan atau atas nama pihak yang tercantum dalam dokumen

kepemilikan tanah yang akan dialihkan. Dalam hal ini pihak tersebut dimungkinkan bukan merupakan pihak yang memperoleh penghasilan. Perlakuan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia mencampuradukkan konsep kepemilikan dan penghasilan sehingga dalam penerapannya mengalami benturan apabila pemilik dan penerima penghasilan atas tanah dan/atau bangunan berbeda. Potensi permasalahan ini dapat dilihat dalam pelaksanaan ketentuan tersebut yang terjadi di PT X yang akan dibahas dalam subbab-subbab di bawah ini.

5.1. Pelaksanaan Ketentuan PPh Final Atas Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan Bagi Wajib Pajak yang Usaha Pokoknya Melakukan Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan Oleh PT X

Dalam subbab ini akan dijabarkan pelaksanaan ketentuan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang dilakukan oleh PT X. Pembahasan terbagi menjadi beberapa bagian, bagian pertama membahas mengenai pola transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh PT X. Sedangkan bagian kedua membahas mengenai perlakuan pajak atas penghasilan hak atas tanah dan atau bangunan.

5.1.1. Transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

PT X merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *realty*, salah satunya adalah dengan melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perusahaan mengembangkan tanah yang kosong untuk kemudian dibangun dengan berbagai macam bentuk bangunan. Perusahaan membangun rumah pemukiman, apartemen dan gedung perkantoran. Bangunan yang telah dibangun kemudian dijual kepada masyarakat. Penjualan dilakukan dengan berbagai macam cara, secara umum terdapat sedikitnya tiga model cara penjualan⁵⁰, yaitu :

⁵⁰ Diolah dari hasil wawancara dengan dengan Bapak Azhari B, Accounting Manager PT X pada hari Jum'at 30 April 2010 pukul 13.00-13.55 WIB di ruang *meeting* cabang PT X, di Jalan Arief Rahman Hakim, Depok serta hasil penelaahan dokumen transaksi PT X.

a. Penjualan secara tunai

Penjualan tunai dilakukan dengan cara pembeli membeli secara langsung sesuai dengan harga yang telah disepakati. Pada praktiknya terdapat beberapa variasi.

- Pembelian langsung tanpa uang muka dan *booking fee*.

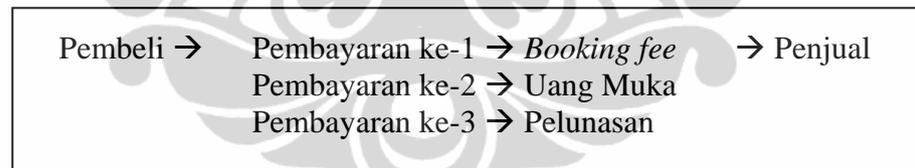
Dalam transaksi ini pembeli langsung membeli bangunan atau ruangan yang diinginkan tanpa terlebih dahulu membayar uang muka. Umumnya pembeli berasal dari perusahaan besar atau orang pribadi yang berkemampuan lebih.

- Pembelian tunai dengan uang muka dan *booking fee*.

Dalam transaksi ini pembeli terlebih dahulu membayar *booking fee* sebelum memutuskan untuk membeli atau tidak. Tidak jarang pembeli membatalkan keinginan untuk membeli tanah dan/atau bangunan, bahkan sebagian besar hanya melakukan pembayaran *booking fee* tanpa ada progress selanjutnya.

Gambar 5.1

Skema Penjualan Secara Tunai



Sumber : diolah Penulis dari wawancara dengan Bapak Azhari B

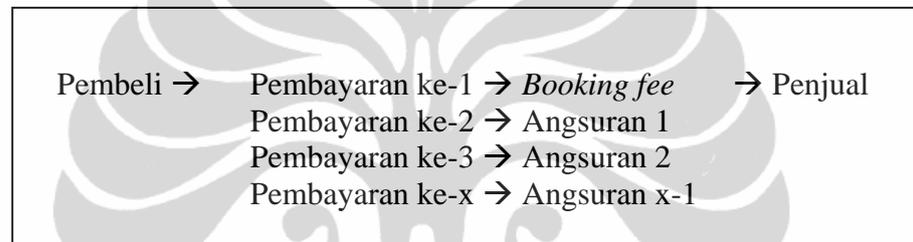
Apabila dilanjutkan dengan pembayaran uang muka maka kemungkinan besar pembeli jadi membeli bangunan atau ruangan tersebut. Dalam skema pembayaran ini, akad jual beli dilakukan setelah pelunasan terjadi.

b. Pembayaran secara angsuran (*soft cash*)

Pembayaran secara angsuran atau yang umumnya disebut dengan pembayaran *soft cash* adalah cara pembelian dengan cara mengangsur

kepada pengembang tanpa melibatkan pihak lain selain pembeli dan pengembang sebagai penjual. Pembayaran angsuran ini tidak dikenakan bunga, sehingga dasar angsuran tetap menggunakan harga jual yang sebenarnya dan yang telah disepakati. Hanya saja, pembelian dengan cara ini dilakukan dalam jangka waktu yang pendek, berbeda dengan menggunakan kredit kepemilikan rumah atau semacamnya yang jangka waktunya bisa sampai lebih dari sepuluh tahun. Skema pembayaran secara angsuran ini dapat dilihat sebagai berikut.

Gambar 5.2
Skema Pembayaran Secara Angsuran



Sumber : diolah Penulis dari wawancara dengan Bapak Azhari B

Dalam skema pembayaran ini, akad jual beli dilakukan setelah pembeli melunasi semua pembayaran atau angsuran. Hal ini dilakukan untuk menghindari kemungkinan pembeli tidak dapat melunasi pembayaran angsuran.

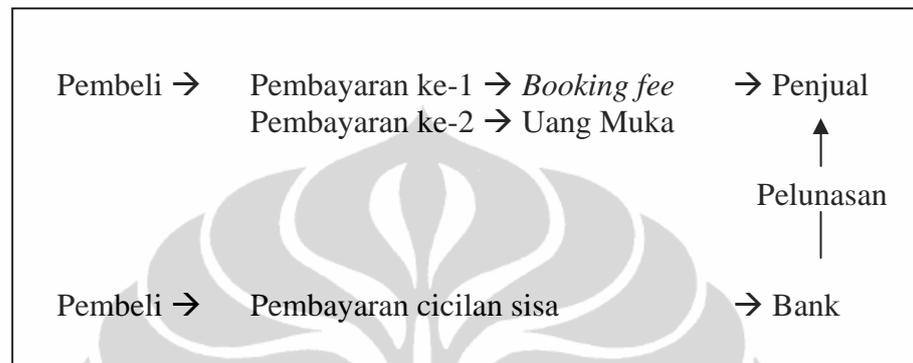
c. Pembayaran dengan menggunakan lembaga pembiayaan

Pembayaran dengan menggunakan lembaga pembiayaan umumnya dilakukan dengan melibatkan pihak bank. Saat ini hampir semua bank besar menawarkan kredit kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) adalah sedikit dari paket pembiayaan yang ditawarkan oleh bank. Selain itu juga terdapat pembiayaan untuk pembelian ruang kantor, atau yang biasa disebut *strata title*. Berbeda dengan pembelian angsuran (huruf b), pembelian dengan melibatkan pihak bank tentu ada bunga yang harus ditanggung oleh pembeli, meskipun dari sisi jangka waktu pelunasan umumnya lama hingga lebih dari sepuluh

tahun. *Booking fee* dan uang muka dibayarkan oleh pembeli langsung kepada penjual. Sisanya dilakukan oleh pihak bank sesuai kesepakatan antara pembeli dan pihak bank.

Gambar 5.3

Skema Pembayaran Secara Angsuran



Sumber : diolah Penulis dari wawancara dengan Bapak Azhari B

Bank melakukan pelunasan atas jumlah sisa pembayaran dari pembeli. Jumlah yang dibayarkan oleh bank kepada penjual sebesar selisih antara harga jual dengan uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual. Sedangkan *booking fee* masuk menjadi bagian dari pembayaran uang muka. Pembayaran dari bank ke penjual dilakukan setelah akad jual beli terjadi. Sedangkan akad jual beli dilakukan setelah pihak bank menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh pembeli. Apabila permohonan kredit tidak disetujui maka akad jual beli tidak dapat dilakukan dan pembelian dianggap batal.

5.1.2. Pelaksanaan PPh atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

Dalam membahas pelaksanaan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dibagi menjadi dua bagian. Bagian pertama perlakuan PPh

atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berlaku sebelum tanggal 1 januari 2009 dan bagian kedua perlakuan setelah tanggal 1 januari 2009.⁵¹

- a. Perlakukan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berlaku sebelum tanggal 1 januari 2009.

Sebelum 1 januari 2009, perlakukan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999. Dalam pasal 6 disebutkan bahwa bagi wajib pajak badan termasuk koperasi yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pengenaan pajak penghasilannya berdasarkan ketentuan umum Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang PPh.

Pasal 16 mengatur bahwa Penghasilan Kena Pajak sebagai dasar penerapan tarif bagi wajib pajak dalam negeri dalam suatu tahun pajak dihitung dengan cara mengurangi dari penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UU PPh dengan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 7 ayat (1), dan Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, dan huruf e UU PPh. Dalam kasus PT X, penghasilan yang menjadi dasar perhitungan berasal dari pengakuan penghasilan berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44 tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan *Real Estate*” untuk pendapatan dan penjualan rumah tinggal, rumah toko (ruko), dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai;
- Harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah

⁵¹ Diolah dari Hasil wawancara dengan dengan Bapak Azhari B, Accounting Manager PT X pada hari Jum'at 30 April 2010 pukul 13.00-13.55 WIB di ruang *meeting* cabang PT X, di Jalan Arief Rahman Hakim, Depok serta hasil penelaahan dokumen perpajakan PT X

disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;

- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- Penjual telah mengalihkan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Sedangkan untuk pendapatan penjualan unit kondominium, perhotelan, pusat belanja, dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing* diakui dengan metode presentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memenuhi pembangunan telah terpenuhi;
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak diminta kembali oleh pembeli; dan
- Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Adapun pendapatan penjualan kavling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Jumlah pembayaran oleh pembeli sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi dimasa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh kembali.

Apabila diperhatikan pengakuan pendapatan PT X tidak sepenuhnya didasarkan pada penerimaan dana dari pembeli. Dalam menghitung pajak penghasilan tidak melihat apakah pendapatan itu telah diterima atau tidak,

karena sesuai pasal 4 ayat (1) yang menjadi objek pajak adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun, sehingga seluruh penghasilan yang diakui tersebut menjadi obyek pajak penghasilan.

Penghasilan tersebut kemudian dikurangkan dengan biaya-biaya yang diperkenankan menurut pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, dan huruf e UU PPh, sehingga didapatkan Penghasilan Kena Pajak. Untuk menghitung pajak penghasilan, penghasilan kena pajak tersebut dikalikan dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 UU PPh, dengan demikian data diketahui besarnya pajak terutang PT X pada tahun-tahun yang bersangkutan.

- b. Perlakukan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berlaku setelah tanggal 1 Januari 2009.

Perlakukan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan mengacu pada Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 2008 yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2009. Dasar perubahannya adalah dengan dihapuskannya Pasal 6 yang dalam Peraturan Pemerintah nomor 79 Tahun 1999 mengatur bahwa wajib pajak badan termasuk koperasi yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pengenaan pajak penghasilannya berdasarkan ketentuan umum Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 UU PPh. Dengan dihapuskannya Pasal 6 ini maka seluruh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak penghasilan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan dan bersifat final. Adapun nilai pengalihan hak adalah nilai yang tertinggi antara

nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan nilai jual objek pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan.

Bagi PT X, perubahan ketentuan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berakibat pada perubahan pelaksanaan pajak penghasilan, mengingat usaha pokok PT X adalah melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal yang paling utama dilakukan adalah mengajukan Surat Permohonan Bebas PPh Final. Hal ini dikarenakan banyak penghasilan yang dilakukan yang akad jual beli dilakukan setelah ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 berlaku, padahal penghasilan seluruhnya atau sebagian telah diakui sebelum ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 ini berlaku. Hal ini harus dilakukan karena apabila tidak dilakukan maka atas penghasilan yang sama dapat dikenakan pajak lebih dari satu kali, yaitu pada saat pengakuan penghasilan dengan dikenakan PPh Badan dan pada saat akad jual beli dengan dikenakan PPh Final sebesar 5%.

Selanjutnya, setelah penghasilan yang berkaitan dengan aturan peralihan, maka atas semua penghasilan yang diterima oleh PT X dikenakan PPh final sebesar 5%, karena PT X tidak melakukan pengalihan hak atas rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dikenakan PPh Final sebesar 1%. Sesuai dengan petunjuk dari SE nomor 80/PJ/2009 angka 1, pembayaran PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh Wajib Pajak *real estate* dilakukan :

- a. paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran, dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran,
- b. sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal jumlah seluruh pembayaran sebagaimana dimaksud pada huruf a kurang dari jumlah bruto nilai pengalihan hak.

Pelaksanaan penyetoran PPh Final disesuaikan dengan skema pembayaran yang dipilih oleh pembeli. Mengacu pada skema transaksi yang telah dijabarkan dalam poin IV.A.1, maka pelaksanaan penyetoran dapat dijelaskan sebagai berikut.

a. Penjualan secara tunai

a. Pembelian langsung tanpa uang muka dan *booking fee*.

Dalam transaksi ini pembeli langsung membeli bangunan atau ruangan yang diinginkan tanpa terlebih dahulu membayar uang muka. Akad jual beli dilakukan pada saat pembayaran dilakukan atau setelah pembayaran terjadi. Sehingga pembayaran PPh Final 5% dilakukan sebelum pembuatan akta jual beli dilakukan.

b. Pembelian tunai dengan uang muka dan *booking fee*.

Dalam transaksi ini pembeli terlebih dahulu membayar *booking fee* dan dilanjutkan dengan pembayaran uang muka. Dalam skema pembayaran ini, pembuatan akta jual beli dilakukan setelah pelunasan terjadi dan PPh Final disetorkan sebelum pembuatan akta jual beli.

b. Pembayaran secara angsuran (*soft cash*)

Pembayaran secara angsuran atau yang umumnya disebut dengan pembayaran *soft cash* adalah cara pembelian dengan cara mengangsur kepada pengembang. Dalam skema pembayaran ini, pembuatan akta jual beli dilakukan setelah pembeli melunasi semua pembayaran atau angsuran. Apabila melihat petunjuk dalam SE nomor 80/PJ/2009 angka 1 seharusnya pembayaran PPh final dilakukan di setiap pembayaran angsuran, namun dalam praktiknya PPh Final disetor sebelum pembuatan akta jual beli.

c. Pembayaran dengan menggunakan lembaga pembiayaan

Pembayaran dengan menggunakan lembaga pembiayaan umumnya dilakukan dengan melibatkan pihak bank. Pembayaran dari bank ke penjual dilakukan setelah pembuatan akta jual beli terjadi. Sedangkan pembuatan akta jual beli dilakukan setelah pihak bank menyetujui

permohonan kredit yang diajukan oleh pembeli. PPh Final disetorkan sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan.

Pembayaran PPh Final umumnya dilakukan dengan bantuan pihak notaris dengan setoran atas nama pihak yang tertera dalam akta kepemilikan lahan yang akan dialihkan. Prosedur yang dilakukan oleh PT X adalah dengan mengajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan Akta Jual Beli. Pengajuan yang dilakukan oleh PT X setelah ada pelunasan pembayaran oleh pembeli atau setelah permohonan kredit pembeli disetujui oleh bank.

Adapun dasar perhitungan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan nilai jual objek pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Namun yang terjadi di PT X sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak Azhari B sebagai berikut.

“Kita ngajuin ke PPAT, biasanya nilai terendah, NJOP karena pengarus ke pajaknya mas, buat pembeli kan BPHTB, biar ga besar gitu, itu udah lazim Mas di properti. Sekalian pajaknya PPAT yang setor. Nah nanti di akte sesuai dengan NJOP tadi.”⁵²

Dari kutipan hasil wawancara di atas, yang digunakan PT X saat mengajukan ke PPAT adalah nilai sesuai dengan NJOP, sehingga dalam akta yang tercantum adalah nilai tersebut meskipun terdapat nilai transaksi yang jumlahnya lebih besar. Saat setoran PPh final dilakukan, sebagai dasar perhitungan adalah nilai akta.

Setelah pembayaran dilakukan, kewajiban PT X adalah melaporkan setoran PPh Final dalam SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2) sesuai dengan masa terutangnya PPh Final tersebut. Adapun kewajiban PPh Badan bagi PT X tidak ada lagi, namun PT X melaporkan SPT PPh Badan dengan status nihil. Hal lain yang dilakukan oleh PT X adalah melakukan rekonsiliasi penghasilan yang tercantum dalam SPT PPN dan penghasilan yang tercatat dalam laporan audit. Selain itu juga melakukan rekonsiliasi antara penghasilan yang tercatat dalam laporan audit dengan dasar perhitungan PPh Final atas penghasilan yang diperoleh

⁵² Hasil wawancara dengan Bapak. Azhari B, Accounting Manager PT X pada hari Jum'at 30 April 2010 pukul 13.00-13.55 WIB di ruang *meeting* cabang PT X, di Jalan Arief Rahman Hakim, Depok

dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Rekonsiliasi diperlukan untuk menjelaskan selisih yang terjadi, sehingga saat selisih tersebut dipertanyakan oleh pihak pajak dapat segera ditindaklanjuti.

5.2. Permasalahan-permasalahan yang Timbul Dalam Pelaksanaan Ketentuan PPh Final Oleh PT X.

Dalam pelaksanaan ketentuan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh PT X terdapat beberapa permasalahan yang timbul, yaitu⁵³

1. Pengenaan pajak atas penghasilan lain-lain.
2. Dasar perhitungan dan saat terutang PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
3. Tanah yang dikembangkan dan dialihkan bukan atas nama PT X.

Berikut akan dijabarkan secara terperinci permasalahan-permasalahan yang tersebut diatas.

5.2.1. Pengenaan Pajak atas Penghasilan Lain-lain

Dalam pelaksanaan transaksi terdapat penghasilan-penghasilan yang bukan merupakan pengalihan. Penghasilan-penghasilan itu berasal dari :

- a. *Booking fee* yang hangus karena pembeli tidak jadi membeli tanah dan/atau bangunan atau permohonan kredit pembeli tidak dikabulkan oleh bank. *Booking fee* adalah pembayaran sejumlah uang dari calon pembeli kepada penjual untuk memesan tanah dan/atau bangunan yang akan dibeli. *Booking fee* ini dibayarkan saat calon pembeli berniat untuk membeli, dengan harapan tanah dan atau bangunan yang akan dibeli sudah ia ikat dahulu agar tidak dibeli oleh pembeli lain. *Booking fee* yang berlaku di PT X adalah apabila pembeli jadi membeli, maka uang *booking fee* tersebut masuk dalam uang muka. Namun sebaliknya,

⁵³ Diolah dari Hasil wawancara dengan dengan Bapak Azhari B, Accounting Manager PT X pada hari Jum'at 30 April 2010 pukul 13.00-13.55 WIB di ruang *meeting* cabang PT X, di Jalan Arief Rahman Hakim, Depok.

apabila calon pembeli tidak jadi membeli atau permohonan kreditnya tidak disetujui oleh bank maka *booking fee* tadi akan hangus atau tidak dapat dikembalikan kepada calon pembeli. Perlakuan *booking fee* di perusahaan apabila calon pembeli tidak jadi membeli adalah sebagai penghasilan lain-lain. Selain booking fee, juga terdapat penghasilan dari uang muka yang hangus. Uang muka bisa hangus bila uang muka tersebut dicicil namun belum selesai cicilan calon pembeli tidak jadi meneruskan untuk membeli atau sebab lain. Permasalahan muncul karena penghasilan ini bukan merupakan bagian dari penghasilan dari penjualan tanah dan/atau bangunan, namun pada saat membayar dimaksudkan untuk membeli tanah dan/atau bangunan. Hal ini sulit untuk diklasifikasikan apakah merupakan penghasilan yang dikenakan PPh Final atau tidak.

- b. Selisih biaya surat-surat yang diterima dari pembeli. Salah satu komponen pembelian adalah biaya surat menyurat, termasuk didalamnya biaya pembuatan akta kepemilikan tanah atau akta hak guna bangunan. Untuk mempermudah proses pembelian, umumnya pengembang menawarkan kemudahan proses dengan pembayaran biaya-biaya yang berkaitan dengan pembelian tanah dan/atau bangunan melalui pihak pengembang. Untuk mempermudah dalam penetapan biaya surat menyurat umumnya pengembang menetapkan berapa persen dari harga jual, sehingga besar kemungkinan biaya yang sebenarnya keluar untuk biaya surat menyurat berbeda dengan jumlah yang diterima dari pembeli. Umumnya uang yang diterima dari pembeli lebih besar dibandingkan dengan jumlah yang sebenarnya dikeluarkan tersebut.

Permasalahan muncul karena PT X mulai tahun 2009 semua penghasilan dikenakan final karena usaha pokoknya melakukan hak pengalihan atas tanah dan/atau bangunan. Penghasilan yang diperoleh dari dua hal di atas tidak dimasukkan dalam penghasilan dari usaha, karena dianggap bukan penghasilan dari pengalihan sehingga dimasukkan dalam penghasilan lain-lain.

Apabila melihat konsep mengenai *scheduler* yang dikatakan oleh Sylvan R.F. Plasschaert bahwa dalam sistem schedular penghasilan yang masuk dalam kategori penghasilan tertentu yang diterima oleh wajib pajak dikenakan pajak yang berbeda atau terpisah dengan penghasilan lain. Selain itu juga dikatakan oleh Hugh J. Ault & Brian J. Arnold bahwa penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan selain dari itu merupakan dua sumber penghasilan yang dikenakan pajak yang berbeda.

Secara konsep perpajakan Indonesia menganut sistem *dualistic or composite system*, dalam tipe ini tidak semua penghasilan digabung untuk dikenakan pajak secara global, namun terdapat penghasilan-penghasilan yang dikenakan pajak tersendiri, atau yang lebih dikenal dengan pengenaan final. Hal ini berakibat penghasilan dari luar penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak secara global. Karena penghasilan ini tidak dikenakan pajak tersendiri dan tidak termasuk penghasilan-penghasilan lain yang dikenakan pajak tersendiri.

Konsep lain yang memperkuat alasan bahwa atas penghasilan lain-lain dikenakan pajak di luar pengenaan pajak atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan final adalah konsep yang diutarakan oleh J. Ault & Brian J. Arnold yang menegaskan bahwa atas penghasilan selain yang telah dikenakan final maka tidak dapat dikenakan final atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Oleh karena itu penghasilan yang diperoleh luar pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak bukan final.

Perhitungan pajak sesuai dengan pasal 16 dan 17 Undang-undang PPh. Penghasilan tersebut dikurangi dengan biaya yang berkaitan langsung dengan penghasilan untuk kemudian dilakukan koreksi sesuai pasal 6 dan pasal 9 sehingga diketahui jumlah penghasilan kena pajak. Penghasilan kena pajak tersebut untuk kemudian dihitung berdasarkan tarif pasal 17 untuk diketahui besar PPh badan yang harus dilunasi. Terdapat berbagai pendapat mengenai hal ini. Pendapat pertama disampaikan oleh Bapak AT Widodo yang mengatakan bahwa

“Menurut saya seharusnya pendapatan itu dihitung tersendiri, diluar PPh Final. karena tidak ada dasarnya dikenakan final. Dibilang penghasilan dari penjualan tanah atau bangunan tidak kan? Kalau dilihat dari PP nya

kan jelas, yang dikenakan final dari penghasilan atas pengalihan atau penjualan tanah dan/atau bangunan saja.”⁵⁴

Pendapat dari Bapak AT Widodo di atas menerangkan bahwa penghasilan yang diperoleh selain dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan PPh badan. Hal ini disebabkan dalam ketentuan yang dikenakan final adalah yang hanya penghasilan yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga selain dari itu dikenakan PPh Badan.

Pendapat lain dikemukakan oleh Ibu Rondang, beliau membedakan penghasilan lain-lain dari uang muka yang hangus dan penghasilan dari selisih surat-surat. Untuk uang muka yang hangus beliau menyatakan bahwa “harus dibayar 5%, kan DP jadi masuk kena final, meski tidak jadi,”⁵⁵ dan untuk penghasilan dari selisih biaya surat-surat beliau berpendapat “bisa kena PPh Badan, karena tidak ada kaitan langsung sama pengalihan.”⁵⁶ Dari hasil dengan wawancara dengan Ibu Rondang dapat dinyatakan bahwa atas penghasilan dari uang muka yang hangus tetap harus dikenakan PPh Final sebesar 5%, sedangkan untuk penghasilan dari selisih biaya surat-surat bukan objek PPh Final.

Pendapat lain disampaikan oleh Bapak Danny Septriadi, saat ditanya mengenai perlakuan pajak atas penghasilan dari *booking fee* dan selisih surat-surat di perusahaan *real estate* yang penghasilannya dikenakan final, dikatakan oleh beliau

“Bisa final dan tidak. Kalo dilihat maksud awal *booking fee* atau surat-surat maka itu bisa masuk kategori final. Tapi bisa tidak final, karena penghasilan itu akhirnya bukan untuk beli tanah bangunan kan ya terutama yang titipan surat-surat tadi”⁵⁷

Pendapat ini senada dengan pendapat dari Ibu Rondang, terutama untuk penghasilan yang diperoleh dari biaya surat-surat, sedangkan untuk penghasilan

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Bapak AT Widodo, Konsultan Pajak PT X, pada hari Rabu, 05 Mei 2010, Pukul 08.30-09.05 WIB di Ruang Bpk. AT. Widodo di Menteng, Jakarta Pusat.

⁵⁵ Hasil wawancara tambahan dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Rabu, 2 Juni 2010, Pukul 11.02-11.05 WIB Melalui Telephone

⁵⁶ Hasil wawancara tambahan dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Rabu, 2 Juni 2010, Pukul 11.02-11.05 WIB Melalui Telephone.

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M, dosen pasca sarjana FE UI dan FISIP UI, serta praktisi yang dilaksanakan hari Selasa, 1 Juni 2010 Pukul 21.05-21.32 WIB bertempat di Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading.

dari *booking fee* atau dari uang muka yang hangus dapat dikenakan final bila melihat awal dari penghasilan ini adalah untuk pembelian tanah dan/atau bangunan maka dapat dikenakan final. Namun, apabila dilihat dari sisi peruntukan penghasilan, maka atas penghasilan ini dapat dikenakan PPh Badan karena pada akhirnya bukan untuk pembelian tanah dan/atau bangunan.

Dari kajian teori dan pendapat-pendapat diatas, perlakuan pajak atas biaya surat-surat yang diperoleh dari pembeli tidak dikenakan PPh tersendiri atau final. PT X harus dapat menghitung secara global yaitu penghasilan yang diterima dari pembeli atas biaya surat-surat yang ditagih dari pembeli dan dikurangi dengan dengan biaya-biaya surat-surat yang terjadi sesungguhnya. Selisih yang didapatkan menjadi penghasilan kena pajak, dengan catatan bahwa biaya-biaya tersebut bukan termasuk biaya yang tidak diperkenankan untuk menjadi biaya sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang-undang PPh. Apabila termasuk biaya yang tidak dapat menjadi biaya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 9 Undang-undang PPh, maka biaya-biaya tersebut harus dikoreksi positif, sehingga diketahui jumlah penghasilan kena pajak yang kemudian diperhitungkan dengan tarif pasal 27 Undang-undang PPh untuk ditentukan pajak yang harus dibayar.

Sedangkan untuk penghasilan dari *booking fee* dan uang muka yang hangus terdapat perbedaan pendapat dari nara sumber. Namun bila dicermati penafsiran istilah angsuran, dimana Ibu Rondang menyatakan bahwa yang dimaksud didalamnya adalah *booking fee* dan uang muka, harus dikenakan pada saat pembayaran maka atas penghasilan ini dapat dikategorikan final, meskipun pada akhirnya tidak digunakan untuk membeli tanah dan/atau bangunan. Pernyataan lain dari Ibu Rondang juga muncul saat ditanyakan perlakuan atas penghasilan atas booking fee atau uang muka yang hangus, yaitu sebagai berikut:

“setiap pembayaran itu kena 5% final, kalau yang dulu-dulu itu dianggap kayak penaltinya jadi dia seharusnya bisa masuk di pengenaan PPh Badan, tapi kalau dilihat dari aturan setiap pembayaran yang berkaitan dengan penjualan itu kena 5% itu lebih tepat.”⁵⁸

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta.

Pendapat ini sesuai dengan konsep karena pada saat pembayaran dilakukan dimaksudkan untuk membalikan tanah dan atau bangunan, sehingga masuk dalam kategori penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

5.2.2. Dasar Perhitungan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Sesuai dengan pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan nilai jual objek pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam praktek di lapangan seringkali dasar perhitungannya adalah nilai yang tercantum dalam akta. Sedangkan nilai yang tercantum dalam akta adalah nilai yang didasarkan pada NJOP. Nilai NJOP lebih kecil dari nilai transaksi yang terjadi, sehingga akan timbul selisih antara nilai transaksi dan nilai dasar perhitungan PPh final.

Dalam praktik yang dilakukan oleh PT X, nilai yang tercantum dalam akta berdasarkan nilai yang tercantum dalam SK NJOP. Nilai yang tercantum dalam SK NJOP ini lebih besar dari NJOP namun lebih kecil dari nilai transaksi yang terjadi.

SK NJOP terbit dikarenakan permohonan dari PT X. Sesuai penjelasan dari Ibu Hilda, PPAT yang membantu PT X dalam pembuatan akta jual beli, mengatakan bahwa latar belakang diterbitkannya SK NJOP adalah

“ini sejarahnya nih ya, waktu itu kan saya mulai menangani waktu proyek depok nah itu waktu itu kita jual belinya waktu itu kan belum pecah sertifikat jadi sertifikat masih induk, itu riilnya memang tidak ada bangunan, riilnya waktu jual beli terjadi, sistemnya waktu di PT X inden iya kan? Jadi secara riil memang tidak ada bangunannya. Saya pun menulis tidak ada bangunannya. Pada saat itu, nah otomatis NJOP yang dipakai kan kecil, wah NJOP-nya itu banget deh, daerah itu kan masih kecil jadi bayar pajaknya pun kecil, ternyata waktu kita masukin validasi itu diprotes sama orang pajak. Kenapa diprotes? Katanya ini kan buat

perumahan seharusnya ada bangunannya, itu kan seharusnya NJOP-nya nggak segitu akhirnya dirubah lagi harus dimasukkan bangunan agar NJOP-nya menjadi naik dan kemudian PT X harus memohon SK NJOP,” Tidak dipakainya nilai transaksi sebagai dasar nilai yang tercantum dalam akta dikarenakan pada saat pengajuan kepada PPAT, PT X mengajukan dengan nilai sesuai dengan NJOP. Alasan mengapa yang dipakai untuk diajukan kepada PPAT adalah NJOP karena semata-mata untuk tujuan bisnis.

“Kalau mengajukan ke saya, itu rata-rata pake harga transaksi, eh sori pake NJOP karena nggak pake harga riil. Kalau harga riil *customer*-nya pada jerit semua. Karena kalau harga riil misalnya harganya 200 juta. 200 dikurangi 20, 180 dikalikan 5% berapa? Dia nanggung berapa? 9jutaan kan? Itu kabur semua nanti *customer*-nya. Maka PT X mengajukan ke saya pake harga NJOP.”⁵⁹

Dari kutipan wawancara di atas menunjukkan bahwa alasan penggunaan nilai NJOP untuk mengajukan pembuatan akta adalah untuk tujuan bisnis. Konsekuensinya adalah timbulnya selisih antara nilai akta dan nilai transaksi yang terjadi.

Perbedaan ini jelas akan terlihat ketika dilakukan rekonsiliasi antara nilai penjualan dan nilai yang menjadi dasar perhitungan pembayaran PPh Final. Permasalahan muncul terhadap selisih ini, apakah harus dilakukan pelunasan kewajiban PPh Final atau tidak mengingat dalam ketentuan yang menjadi dasar adalah nilai tertinggi yang tercantum dalam akta atau nilai NJOP.

Secara konsep, pengenaan PPh adalah berasal dari penghasilan, penghasilan sendiri menurut *source concept of income* adalah seluruh penerimaan yang mengalir terus menerus dari sumber penghasilan. Hal ini mengandung pengertian bahwa atas penghasilan dari sumber yang sama, yaitu dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Apabila dikaitkan dengan *shedular concept* oleh Sylvan R.F. Plasschaert, maka atas penghasilan dari sumber yang sama maka juga dikenakan pajak yang sama. Oleh karena itu, seharusnya atas penghasilan yang diperoleh dari

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Hilda, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada hari Kamis, 27 Mei 2010, Pukul 11.15-11.55 WIB di Ruang kerja Ibu Hilda di Jl. Kartini Pancoran Mas Depok

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan juga dikenakan pajak yang sama, tanpa membedakan penghasilan yang tercantum dalam akta dan tidak. Selain itu penggunaan nilai akta tidak sesuai dengan nilai transaksi memang kemauan dari PT X dengan pertimbangan beban pajak yang ditanggung pembeli tidak sebesar jika menggunakan nilai transaksi yang dijadikan dasar nilai akta, meskipun hal ini juga berpengaruh dalam setoran PPh Final yang akan disesuaikan dengan nilai akta.

Berkaitan dengan pembahasan ini, terdapat beberapa pendapat salah satunya oleh bapak AT Widodo, dikatakan oleh beliau:

“Menurut saya selisih tersebut harus disetor PPh Finalnya. Ini perlu agar semua penghasilan telah dikenakan final. saya khawatir jika tidak maka jika ada pemeriksaan bisa dikenakan PPh bukan final. Ini seharusnya bisa ditanyakan ke pajak, karena aturannya kan hanya menyebutkan nilai di akte dengan NJOP saja. Nilai terendah biasanya NJOP.”⁶⁰

Pendapat Bapak AT Widodo di atas disebabkan kekhawatiran akan dikenakannya PPh Badan atas selisih antara nilai transaksi dengan nilai akta yang dijadikan dasar perhitungan final. Selisih muncul karena nilai yang diajukan oleh PT X adalah nilai sesuai NJOP yang nilainya lebih kecil dibandingkan nilai transaksi.

Pendapat lain diutarakan oleh Ibu Rondang, dikatakan oleh beliau bahwa atas selisih tersebut harus dikenakan PPh Final. Hal ini akan terlihat manakala pihak pajak mengetahui ada nilai transaksi yang lebih besar dibandingkan nilai dalam akta yang dijadikan dasar pembayaran PPh Final, maka akan dihimbau untuk melunasinya, apabila tidak dilaksanakan akan diusulkan pemeriksaan.

“sebelum-sebelumnya nggak ada proses penelitian, itu kita main di belakang maksudnya tindak lanjutnya setelah lampau jadi setelah wajib pajak membayar, ppat melaporkan ssp masuk ke kita baru kita teliti ini kurang bayar baru kita himbau bayar kembali di skp atau usul pemeriksaan.... kalau dulu di belakang semua proses di belakang kita menganggap *self assessment*, jadi kita menganggap bahwa wp itu sudah melakukan dengan benar, jadi kalau nanti ada yang kurang-kurang itu

⁶⁰ Hasil wawancara dengan Bapak AT Widodo, Konsultan Pajak PT X, pada hari Rabu, 05 Mei 2010, Pukul 08.30-09.05 WIB di Ruang Bpk. AT. Widodo di Menteng, Jakarta Pusat.

bahwa kesalahan tidak sengaja makanya dihimbau kalau dihimbau tidak digubris baru kita usul pemeriksaan...”

Hal yang sama yang oleh Bapak Danny Septriadi “Kalau itu kena 5% karena harusnya akta sesuai transaksi. Kalau diperiksa itu bisa kena 5%. Itukan akal-akalan *developer* biar pajaknya kecil.” Dari kutipan ini pula, atas selisih juga dikenakan PPh Final.

5.2.3. Saat Terutang PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Merujuk pada SE nomor 80/PJ/2009 angka 1, saat terutang PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah:

- paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran, dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran,
- sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal jumlah seluruh pembayaran sebagaimana dimaksud pada huruf a kurang dari jumlah bruto nilai pengalihan hak.

Dalam prakteknya oleh PT X, PPh Final dibuat pada saat pembuatan akta jual beli, padahal pembayaran telah dilakukan oleh pembeli kepada penjual. Disamping itu terdapat kasus ketika pembayaran oleh pembeli telah lunas, namun karena belum dilakukan pembuatan akta jual beli maka belum dilakukan penyetoran PPh Final. Tidak dilakukannya akad karena belum terpecahnya sertifikat tanah. Permasalahan muncul pada saat telah terjadi pembayaran *booking fee* dan/atau uang muka, apakah saat ini telah terutang PPh Final atau belum.

Secara konsep, penghasilan dikenakan manakala penghasilan diterima, sehingga mempunyai kemampuan untuk membayarnya, seperti yang dikemukakan oleh Richard A. Musgrave dan Peggy B. Musgrave yang menunjukkan bahwa pengenaan pajak dikenakan kepada pihak yang mempunyai kemampuan untuk membayar. Bila dikaitkan dengan konsep pengenaan pajak

secara *schedular*, maka setiap kali menerima pembayaran maka dapat dilakukan penyetoran karena telah diketahui dengan pasti tarif pajaknya.

Sesuai dengan ketentuan dan pembahasan sebelumnya dimana setiap pembayaran harus dilunasi pembayaran PPh Final, maka atas pembayaran *booking fee* dan uang muka seharusnya juga dikenakan PPh Final. sebagaimana yang diutarakan oleh Ibu Rondang "...iya, jadi lebih gampang apa yang dia bayar 5% langsung disetorkan, jadi waktu membuat akta semua ssp dikumpulkan baru dihitung kembali..."⁶¹ dari paparan ini maka atas pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli dikenakan PPh Final, sehingga pada saat akan dilakukan pembuatan akta jual beli, setoran yang telah dilakukan dikumpulkan untuk dibandingkan dengan jumlah yang disetor sesuai dengan nilai yang tertera dalam akta. Dengan demikian, tertutup juga kemungkinan PT X akan memasukkan nilai NJOP apabila PPh Final disetorkan setiap dilakukan pembayaran. Hal ini dikarenakan, apabila menggunakan nilai NJOP, yang nilainya lebih rendah dari nilai transaksi, akan menimbulkan kelebihan setor. Di sisi lain, baik penjual maupun pembeli juga akan diuntungkan karena pembayaran PPh Final telah dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan diterimanya penghasilan.

⁶¹ Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta.

Tabel.5.1
Perhitungan PPh Bila Akte Sesuai Dengan Nilai NJOP dan Nilai Transaksi
(dalam Rp)

Uraian	Pembayaran	PPh Final	Pembayaran	PPh Final
Booking fee	5.000.000	250.000	5.000.000	250.000
Uang Muka	35.000.000	1.750.000	35.000.000	1.750.000
Angsuran 1	60.000.000	3.000.000	60.000.000	3.000.000
Pelunasan	100.000.000	5.000.000	100.000.000	5.000.000
Jumlah	200.000.000	10.000.000	200.000.000	10.000.000
Akte	150.000.000	7.500.000	200.000.000	10.000.000
(lanjutan) Selisih		(2.500.000)		0

Sumber : Hasil wawancara dengan Ibu Rondang

Tabel di atas menunjukkan PPh Final disetor sesuai dengan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli. Apabila nilai dalam akta didasarkan dengan nilai NJOP, seperti yang selama ini dilakukan, maka pada akhirnya akan muncul selisih dan ketidaksesuaian antara nilai akte dan pembayaran PPh final. Namun apabila merujuk pendapat bahwa atas selisih nilai transaksi dengan nilai akta juga harus dilunasi PPh Final, maka pembayaran yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan meskipun berbeda dengan nilai yang tercantum dalam akta.

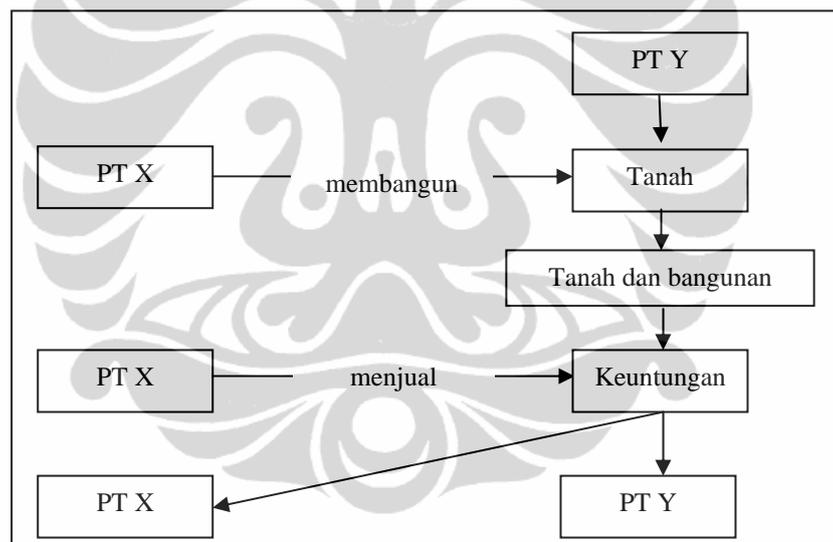
Tabel di atas juga menunjukkan pembayaran PPh Final sesuai dengan nilai transaksi dan nilai dalam akta. Apabila skema ini dilakukan maka PT X dimudahkan dalam melakukan pembayaran PPh final karena telah dilakukan sesuai dengan pembayaran dari pembeli.

5.2.4. Tanah yang Dikembangkan dan Dialihkan Bukan Milik atau Atas Nama PT X

Permasalahan yang muncul di PT X adalah pada saat tanah yang dikembangkan bukan milik PT X atau atas nama PT X. Hal ini terlihat dari proyek-proyek yang dilakukan oleh PT X, yaitu.

- a. Proyek kerjasama PT X dengan PT Y untuk mengembangkan sebidang tanah yang dipergunakan untuk membangun sebuah gedung perkantoran/ruko. Dalam kerjasama ini disepakati PT X membangun gedung dan PT Y menyerahkan tanah. Tanah yang diserahkan oleh PT Y adalah milik PT Y tanpa dilakukan balik nama ke PT X meskipun penjualan diakui oleh PT X. Pada awalnya PT X ingin membeli tanah milik PT Y ini, namun oleh PT Y tidak berkenan mengingat letak tanah yang sangat strategis, oleh karena PT X sangat berkeinginan untuk mengembangkan tanah ini, maka dilakukan kerjasama yang pada akhir proyek disepakati pembagian keuntungan atas penjualan ruang gedung ini.

Gambar 5.4
Skema Kerjasama PT X Dengan PT Y



Sumber : Diolah dari dokumen yang diperlihatkan oleh PT X

Permasalahan muncul pada saat pengalihan, yaitu penjualan dilakukan oleh PT X, namun sebagai pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah PT Y. Hal ini dikarenakan dalam dokumen kepemilikan tanah adalah PT Y, sehingga pada saat penyeteroran PPh Final akan dilakukan atas nama PT Y. Namun atas transaksi ini belum dilakukan pembayaran PPh final karena belum dibuat akta jual beli.

- b. Proyek pembangunan perumahan dimana tanah yang dibeli oleh PT X atas dokumen kepemilikan diatasnamakan B, salah satu direksi PT X. Hal ini dilakukan perusahaan agar tanah yang dibeli berstatus hak milik, sehingga saat dijual kepada pembeli tetap berstatus hak milik. Dan hal ini dilakukan semata-mata untuk tujuan komersial. Permasalahan kembali muncul pada saat penjualan yaitu saat dilakukan penyetoran PPh Final dimana penyetoran dilakukan atas nama B.

Kedua kondisi diatas, permasalahan yang muncul adalah sama, yaitu setoran PPh Final bukan atas nama PT X. Sebagai pengganti dari kewajiban PPh Badan, seiring dengan diberlakukannya PP nomor 71 tahun 2008, seharusnya kewajiban PPh Final dilakukan juga oleh PT X. Namun karena dokumen kepemilikan tanah yang dikembangkan dan kemudian dialihkan bukan atas nama PT X, maka kewajiban pajak atas PT X menjadi tidak jelas.

Penghasilan yang diperoleh PT X adalah penghasilan yang diperoleh dari proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal ini yang penerima tambahan penghasilan adalah PT X. Namun dalam dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah yang tercantum adalah pihak lain selain PT X. Dengan demikian pada saat perpindahan kepemilikan adalah dari nama yang tercantum dalam dokumen kepada pembeli, bukan dari PT X. kondisi ini bertolak belakang bila melihat dari sisi penghasilan dimana yang menerima penghasilan adalah PT X, bukan pihak yang tercantum dalam dokumen kepemilikan tanah.

Tanah, yang merupakan salah satu bentuk properti, merupakan harta yang mana seseorang atau badan diberikan hak untuk mengolelanya. Dari sisi kepemilikan terdapat perbedaan perlakuan antara orang pribadi dan badan. Seseorang diberikan hak berupa kepemilikan, namun bagi badan hanya diberikan hak untuk menggunakan atau Hak Guna Bangunan. Hak tersebut meliputi berbagai macam penggunaanya mulai dari pengembangan hingga dijual kepada pihak lain, seperti konsep yang dikemukakan oleh Hernando De Soto and Francis Cheneval.

Konsep oleh Hernando De Soto and Francis Cheneval menunjukkan bahwa yang berhak untuk mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah pihak yang mempunyai hak untuk atau hak yang menggunakan, dan umumnya dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atau dokumen hak guna bangunan. Pihak lain tidak diperkenankan untuk menjual dalam arti menjual sebagai pihak yang menjual dalam dokumen jual beli. Kepemilikan disini seharusnya dibedakan antara kepemilikan berdasarkan dokumen dan hakekat kepemilikan. Bisa jadi kepemilikan ini dimiliki oleh pihak yang bukan dicantumkan dalam dokumen kepemilikan dengan berbagai alasan. Yang terjadi di dalam transaksi yang dilakukan PT X, terdapat kasus dimana kedua hal tersebut terjadi. Pertama adalah kasus kerjasama PT X dan PT Y, kepemilikan tanah adalah milik PT Y, dan hal ini juga sesuai dengan dokumen hak guna. Kedua, adalah kasus dimana tanah yang dikembangkan atas nama B. Dalam kasus ini hakekatnya tanah adalah milik PT X, namun karena tuntutan bisnis kemudian atas pembelian tanah di atasnamakan B agar status tanah menjadi hak milik.

Dalam melakukan kegiatan bisnisnya, PT X bertindak melakukan pengembangan atas tanah, mulai dari merencanakan, membangun sendiri atau melibatkan dengan pihak lain untuk mendirikan bangunan, penawaran kepada calon pembeli, dan yang utama adalah menerima pembayaran *booking fee* dari pembeli, menerima uang muka dan penjualan atas tanah dan/atau bangunan yang dijual. Sebagai pihak yang menerima pembayaran maka dapat dikatakan PT X adalah pihak yang menerima penghasilan secara langsung. Penghasilan diterima secara mengalir terus menerus dari sumber penghasilan, lebih dikenal dengan *source concept of income*. Sebagai sumber penghasilan adalah dari penjualan tanah dan atau bangunan.

Pihak yang dikenakan pajak adalah pihak yang menerima penghasilan, karena pihak yang menerima penghasilan adalah pihak yang mempunyai kemampuan untuk membayar pajak. Hal ini didasarkan pada konsep yang dikemukakan oleh Richard A. Musgrave dan Peggy B. Musgrave yang menunjukkan bahwa pengenaan pajak dikenakan kepada pihak yang mempunyai kemampuan untuk membayar. Selain itu, masih oleh Musgrave dan Musgrave, salah satu ciri sistem perpajakan yang baik adalah “distribusi beban pajak harus adil, di mana setiap

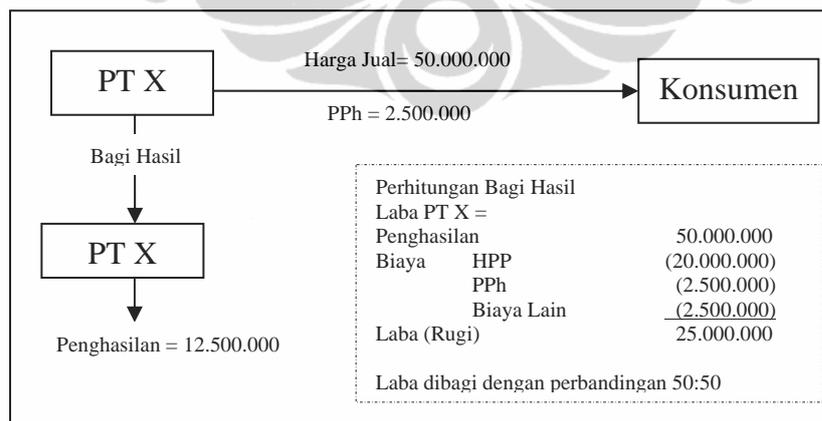
orang harus dikenakan pajak sesuai dengan kemampuannya (*principle of ability to pay*);”⁶²

Penjelasan diatas menimbulkan kontradiksi dimana terdapat benturan ketentuan dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Di satu sisi sebagai pihak yang menjual adalah PT X, namun berdasarkan dokumen kepemilikan atau penggunaan adalah pihak lain sehingga dasar setoran pajak atas pengalihan dengan nama pihak lain tersebut.

Berdasarkan konsep mengenai penghasilan, sebagai penerima penghasilan atau yang memperoleh tambahan penghasilan adalah PT X. PT X menerima penghasilan dari pembayaran yang dilakukan oleh pembeli atas *booking fee*, uang muka hingga pelunasan. Oleh sebab itu yang mempunyai kemampuan untuk membayar pajak adalah PT X. Dalam kasus dimana PT X melakukan kerjasama dengan PT Y, PT Y juga menerima penghasilan, namun penghasilan yang didapatkan bukan sebesar dasar perhitungan pajak yang terutang karena penghasilan tersebut berasal dari pembagian laba dari hasil penjualan. Hal ini dapat dilihat dalam gambar berikut ini.

Gambar 5.5

Skema Kerjasama PT X dan PT Y dan Perhitungan Bagi Hasil
(dalam Rp dan ribuan)

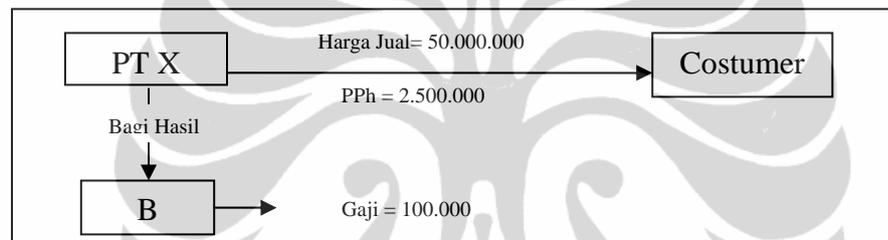


Sumber : Hasil analisis peneliti

⁶² *Ibid*, hal. 230.

Skema dalam gambar diatas menunjukkan bahwa dari transaksi yang terjadi, PT X menerima penghasilan dari pembeli. Atas penjualan yang terjadi sebesar 50.000.000 dengan PPh sebesar 2.500.000, namun setoran PPh dilakukan atas nama PT Y karena dalam akta guna bangunan atas nama PT Y. PT Y hanya menerima penghasilan dari pembagian laba usaha yang dilakukan, bukan penghasilan dari penjualan tanah dan atau bangunan. Begitu pula dalam kasus lain, dimana PT X membeli tanah dengan nama B. B menerima penghasilan hanya dari gaji yang diterima dari PT X.

Gambar 5.6
Skema Kerjasama PT X dan B dan Penghasilan Yang Diterima B
(dalam Rp dan ribuan)



Sumber : Hasil analisis peneliti

Ketentuan formal yang berlaku menyatakan bahwa pengenaan PPh Final dibebankan kepada pihak yang terdapat dalam akta kepemilikan, tanpa melihat hakekat kepemilikan dan penerima penghasilan yang sesungguhnya. Dalam kasus kerjasama antara PT X dan PT Y apabila melihat dari unsur kepemilikan maka pihak yang memiliki adalah PT Y, dan ini sesuai dengan kepemilikan dalam aturan formal. Sedangkan dalam kasus tanah yang dikembangkan atas nama B, hakekat atau substansinya adalah milik PT X. Namun dari itu semua, sebagai penerima penghasilan yang sesungguhnya dari pengalihan atas tanah dan atau bangunan adalah PT X, sehingga menimbulkan benturan dalam kaitannya saat melaksanakan kewajiban perpajakannya. Dan yang patut diperhatikan adalah bahwa benturan ini terjadi atas satu transaksi, yaitu pengalihan atau penjualan tanah dan/atau bangunan dari penjualan kepada pembeli, seperti yang diutarakan oleh Bapak Danny Septriadi sebagai berikut.

“Itu kan masalah administrasi lagi, betul gak? Secara transaksi kan cuma satu, jadi ini kan formalistiknya ketat dan ini sangat beresiko baik bagi penjualnya maupun pembeli, sebenarnya kalau masalah hak milik itu kan sudah ada BPHTB, harus dibedakan antara pemilik akte dan penerima penghasilan karena dua hal itu berbeda, BPHTB kan masalah balik nama dalam praktek kan ada yang menerima penghasilan, tetaapi kalau kita lihat dari unsur keadilan, orang itu kan kepemilikannya sama.”⁶³

Dari hasil wawancara diatas menyiratkan bahwa seharusnya terdapat perbedaan atas kepemilikan dan penerima penghasilan. Dalam transaksi pengalihan setidaknya terdapat dua proses yaitu pengalihan kepemilikan dan transaksi jual beli. Dalam proses pengalihan kepemilikan yang terjadi adalah perubahan nama dalam dokumen kepemilikan dari pihak yang menjual kepada pihak yang membeli. Sedangkan dalam proses jual beli maka yang terjadi adalah pengalihan penghasilan dari pihak yang membeli kepada pihak yang menjual atau dengan kata lain pihak penjual menerima penghasilan dari pembeli. Kedua proses tersebut melekat dalam satu kejadian, namun harus ada perbedaan kewajiban perpajakan dalam hal ini.

Apabila atas perubahan kemilikan telah diwakili dengan BPHTB, maka atas pengalihan penghasilan diberikan kebijakan yang berbeda sehingga benturan ini tidak akan terjadi. Kebijakan ini tidak mengikuti ketentuan formal dalam pengalihan kepemilikan namun disesuaikan dengan konsep penghasilan. Apabila dalam pengalihan kepemilikan pihak yang yang terkait adalah nama yang tertera dalam dokumen kepemilikan, maka dalam kebijakan Pajak Penghasilan adalah pihak yang menerima penghasilan dari pembeli penghasilan langsung. Karena pihak inilah yang mempunyai kemampuan untuk membayar pajak yang dikenakan.

⁶³ Hasil wawancara dengan Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M, Dosen pasca Sarjana FE UI dan FISIP UI, serta praktisi yang dilaksanakan hari Selasa, 1 Juni 2010 Pukul 21.05-21.32 WIB bertempat di Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading.

5.3. Upaya yang Dilakukan Oleh PT X Untuk Mengatasi Permasalahan-permasalahan yang Timbul.

Dari permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan ketentuan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di atas terdapat beberapa upaya yang dilakukan oleh PT X. Selain itu juga terdapat alternatif upaya yang dapat dilakukan oleh PT X untuk menanggulangi permasalahan yang muncul.

5.3.1. Pengenaan Pajak atas Penghasilan Lain-lain

Penghasilan yang diperoleh PT X adalah penghasilan yang diterima dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Selain itu terdapat pula penghasilan lain yang berasal dari *booking fee* atau uang muka yang hangus dan penghasilan dari selisih biaya surat-surat. Ketentuan yang berlaku setelah 1 januari 2009 penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan final.

Upaya yang dilakukan PT X saat ini berkaitan dengan penghasilan dari *booking fee* dan uang muka yang hangus adalah dengan dikenakan PPh final. Namun PPh final baru akan dikenakan setelah dibayarkan uang muka, dan *booking fee* termasuk dalam salah satu element uang muka tersebut. Kondisi ini menyebabkan *booking fee* yang dibayarkan belum tentu akan dibayarkan PPh final.

Upaya atas penghasilan yang diperoleh dari selisih surat-surat adalah dikenakan PPh final karena pembayaran biaya ini menyatu dengan pembayaran angsuran. Hal ini berlaku untuk pembayaran dengan tunai atau angsuran lunak kepada PT X. Sedangkan untuk pembayaran melalui kredit bank, pembayaran surat-surat dilakukan tersendiri setelah persetujuan kredit oleh bank. Atas pembayaran ini oleh PT X belum dikenakan pajak, baik final maupun global.

Dalam SPT tahunan PPh badan tahun buku 2009 yang disusun oleh PT X diketahui bahwa hasil akhir perhitungan adalah nihil. Atas penghasilan dari *booking fee* dan uang muka yang hangus tidak dikenakan PPh final dan tidak disetorkan PPh finalnya. Begitupula atas penghasilan dari selisih surat-surat juga

tidak dikenakan baik PPh final maupun PPh Badan. Sehingga atas tahun buku ini menimbulkan potensi dikenakan pajak sesuai dengan jenis penghasilannya.

Apabila disesuaikan dengan konsep yang telah dibahas dalam subbab sebelumnya, maka upaya ini tidak sepenuhnya sesuai karena atas penghasilan yang diterima untuk pengalihan pajak dikenakan PPh Final. Atas seluruh penghasilan dari *booking fee* dan uang muka dikenakan PPh final. Sedangkan atas selisih surat-surat seharusnya dikenakan pajak secara global atau PPh Badan. Perhitungan pajak secara global ini dikenakan di akhir tahun pajak.

5.3.2. Dasar Perhitungan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

PT X merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 yaitu nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan nilai jual objek pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Semula PT X mengajukan kepada PPAT nilai untuk dijadikan nilai akte adalah nilai NJOP atau SK-NJOP. Disisi lain terdapat nilai transaksi yang lebih tinggi dari nilai akte, sehingga hal ini menjadi permasalahan tersendiri.

Atas permasalahan ini PT X melakukan upaya yaitu dengan menaikkan nilai tanah dan/atau bangunan yang akan diajukan ke akte lebih tinggi dari nilai NJOP atau SK NJOP namun tidak sesuai dengan nilai transaksi. Upaya ini dilakukan atas saran PPAT kepada PT X setelah melakukan wawancara dengan penulis. Upaya ini masih menimbulkan potensi dimana nilai yang dipakai untuk dijadikan nilai dalam akte bukan nilai transaksi, sehingga masih terdapat selisih antara nilai dalam akte dan nilai transaksi.

Upaya yang dilakukan oleh PT X dimaksudkan untuk memudahkan atau meringankan beban konsumen dalam pembayaran pajak. Bagi PT X hal ini dilakukan sebagai upaya untuk meringankan pajak atau lebih tepatnya untuk meminimalkan pajak yang dibayarkan. Hal ini juga dilakukan juga karena dalam peraturan yang dilihat adalah nilai tertinggi antara nilai yang tercantum dalam akte

dan nilai NJOP, bukan nilai transaksi yang sebenarnya. Hal ini dianggap celah yang dimanfaatkan wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya.

Apabila dianalisis dari konsep atas penghasilan dan sistem *schedular*, atas penghasilan yang diterima dari sumber yang sama dikenakan pajak penghasilan yang sama, sehingga dasar yang digunakan untuk menghitung PPh final seharusnya adalah nilai transaksi. Hal ini disebabkan karena nilai transaksi adalah nilai penghasilan yang nyata-nyata diterima dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dengan kondisi ini masih terdapat selisih penghasilan yang diterima dengan penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan.

5.3.3. Saat Terutang PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Berkaitan dengan saat terutang PPh Final, PT X tidak merujuk pada petunjuk SE nomor 80/PJ/2009 angka 1, dimana saat terutang PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran, dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran atau sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal jumlah seluruh pembayaran sebagaimana dimaksud pada huruf a kurang dari jumlah bruto nilai pengalihan hak.

Maka apabila terjadi pembayaran sebelum dilakukan pembuatan akta jual beli maka pembayaran dapat dilakukan sebelum pembuatan akta jual beli, yaitu pada saat pembayaran diterima dari pembeli. Hal ini diperkuat dari pernyataan PPAT yaitu

“biasanya developer mengajukan pada waktu ajb, sistematiknya kalo pengangsuran kan ada namanya setoran keras biasanya step awalnya dulu biasanya *developer* membuat PPJB, PPJB dengan termin bahwa pembeli akan membayar termin pertama tanggal sekian, termin kedua tanggal sekian dst, nah pada saat termin ketiga *developer* akan menagih bphtb dan

pajaknya, dan ajb dibuat setelah dia melunasi. Prinsipnya bisa (setor saat pembayaran angsuran)”⁶⁴

Dari kutipan hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa setoran PPh Final dapat dilakukan setiap pembayaran, sesuai dengan ketentuan perpajakan. Pembayaran setiap akan dilakukan pembuatan akta jual beli disebabkan karena pengajuan oleh PT X dilakukan saat lunas pembayaran oleh pembeli. Alasan mengapa dilakukan setelah terjadi pelunasan karena untuk memastikan bahwa pembeli jadi membeli tanah dan/atau bangunan, sebagaimana yang dikhawatirkan oleh pengembang apabila ternyata pembeli tidak jadi membeli, namun telah disetorkan PPh final.

Apabila uang muka itu bagi pembeli hangus tentu tidak dipermasalahkan, namun apabila atas pembayaran uang muka tersebut dikembalikan tentu akan memberatkan bagi pengembang sebagaimana yang diutarakan oleh Bapak Azhari B, “Gini Mas, kalo kita dibayar trus kita bayar PPh nya, nah kalo ga jadi beli dan kita balikin gimana, karena kalo DP udah lunas trus ga jadi dibalikin mas, beda sama booking fee yang hangus”

Upaya yang kemudian dilakukan oleh PT X adalah dengan melakukan penyetoran PPh final atas *booking fee* dan/atau uang muka. Namun penyetoran dilakukan atas *booking fee* yang telah menjadi uang muka dan bukan termasuk uang muka yang akan dikembalikan. Seperti dalam kutipan hasil wawancara di atas, tidak semua uang muka yang telah dibayarkan akan hangus apabila tidak jadi membeli namun dikembalikan kepada konsumen. Selain itu pembayaran pajak disesuaikan dengan nilai akte karena PT X masih menerapkan bahwa pembayaran nilai yang diajukan kepada PPAT tidak sebesar nilai transaksi.

Secara konsep penghasilan dan konsep *schedular*, pembayaran pajak dilakukan saat wajib pajak mempunyai kemampuan untuk membayar pajak yaitu saat memperoleh penghasilan. Namun dengan tidak disetorkannya pajak saat menerima penghasilan, maka upaya ini tidak sesuai dengan konsep dan ketentuan yang berlaku.

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Hilda, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada hari Kamis, 27 Mei 2010, Pukul 11.15-11.55 WIB di Ruang kerja Ibu Hilda di Jl. Kartini Pancoran Mas Depok

5.3.4. Tanah yang Dikembangkan dan Dialihkan Bukan Milik atau Atas Nama PT X

Benturan-benturan antara konsep kepemilikan dan penghasilan yang terjadi akibat skema ini menghasilkan beberapa upaya, upaya pertama adalah usaha untuk menjembatani benturan yang terjadi, yaitu dengan diterbitkannya dokumen atau perjanjian perdata antara PT X dengan PT Y atau B, selaku pihak yang tercantum dalam dokumen kepemilikan atau hak guna bangunan. Dengan harapan agar kewajiban PPh PT X dianggap terpenuhi meskipun setoran atas nama PT Y atau B. Upaya ini dilontarkan oleh Bapak AT Widodo.

“...pertama yang saya sarankan adalah membuat perjanjian perdata antara perusahaan dengan orang tersebut, bahwa dia bertindak atas nama perusahaan. Perjanjian ini dilakukan agar setoran bisa dilakukan oleh PT X, itu untuk kedepan. Untuk transaksi-transaksi yang dulu setidaknya dapat menunjukkan bahwa antara PT X sama pihak yang mempunyai tanah itu ada hubungannya, dan pajak PT X sudah dilakukan oleh PT X melalui orang atau PT Y, untuk yang gedung.”⁶⁵

Upaya ini apabila merujuk pada tataran konsep seharusnya dapat diterima, karena perjanjian ini dilakukan untuk menjembatani benturan antara konsep kepemilikan dan penghasilan dimana dalam ketentuan yang ada di Indonesia tidak dipisahkan. Penyetoran PPh final seharusnya dikenakan atas PT X dan setoran PPh juga dilakukan oleh PT X, namun karena setoran atas nama B maka perjanjian ini digunakan untuk menunjukkan bahwa atas penghasilan yang diterima oleh PT X telah dilakukan setoran PPh atas nama B dengan obyek yang sama.

Awalnya upaya ini dilakukan oleh PT X agar dapat merubah nama yang terdapat dalam setoran PPh final. Upaya ini dilakukan karena memang penghasilan yang diterima adalah penghasilan dari PT X bukan penghasilan B, sehingga atas setoran PPh tersebut diharapkan disetor atas nama PT X. Namun upaya ini tidak ternyata dapat dijadikan upaya yang dilakukan karena PPAT menolak untuk melakukan hal itu. Penolakan itu sesuai dengan hasil wawancara

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Bapak AT Widodo, Konsultan Pajak PT X, pada hari Rabu, 05 Mei 2010, Pukul 08.30-09.05 WIB di Ruang Bpk. AT. Widodo di Menteng, Jakarta Pusat.

dengan PPAT yang menyebutkan bahwa apabila terjadi perbedaan antara pihak yang terdapat di dokumen dengan nama yang tercantum dalam setoran pajak, maka setoran pajak tersebut tidak dapat diterima dan akan menimbulkan kebingungan meskipun dilengkapi dengan dokumen perdata.

“...kita (PPAT) kan kalau yang ada di sertifikat dia maka harus dia yang berhadapan, maka waktu itu PT X minta kepada saya bagaimana jika PPh-nya atas nama PT X. Waduh nggak bisa... Nah ini tidak ada *connected* nya nanti dengan sertifikat karena kita mau validasi. Kan kita masukan sertifikat, ini form SSP, di lampiran bawahnya ada sertifikat.”⁶⁶

Lebih lanjut disampaikan oleh Ibu Rondang berkaitan dengan hal ini.

“kalau kita baca lebih cermat pada PP 48, saat terhutangny adalah saat pembuatan akta, kita berpegangny pada akta, nama yang tercantum dalam akta itu yang harus melunasi, melunasi dalam arti SSP atas nama dia walaupun misalnya itu untuk perusahaan, nah kita gak mempersoalkan itu di perusahaan, yang penting secara legalitas di akta adalah atas nama op, jadi dia yang mempunyai kewajiban untuk membayar PPh, dan atas nama dia dikenakan PPh”⁶⁷

Dari kutipan hasil wawancara di atas, dapat dilihat bahwa dalam ketentuan pihak yang terdapat dalam setoran PPh final adalah pihak yang tercantum dalam Akta kepemilikan dan tidak dapat dirubah oleh pihak manapun, sehingga cara ini tidak dapat merubah atau mengalihkan pembayaran pajak.

Harapan lain dengan dilakukannya upaya ini adalah sebagai pembuktian bahwa kewajiban PPh final atas penjualan tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh PT X telah dilakukan oleh B, sehingga kewajiban PPh final ini telah dipenuhi kewajibannya oleh PT X melalui B. Apabila merujuk pada konsep penghasilan maka pihak yang menerima penghasilan adalah PT X, dan pihak yang seharusnya dikenakan pajak penghasilan adalah PT X, maka upaya ini seharusnya dapat dilakukan. Namun Apabila melihat ketentuan yang ada, hal ini tidak semata-

⁶⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Hilda, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada hari Kamis, 27 Mei 2010, Pukul 11.15-11.55 WIB di Ruang kerja Ibu Hilda di Jl. Kartini Pancoran Mas Depok.

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta.

mata dapat menunjukkan bahwa upaya ini dapat menunjukkan bahwa kewajiban PT X telah dilakukan melalui B. Pernyataan Ibu Rondang dapat memperlihatkan indikasi ini.

“kalau op nya sudah benar, nanti kalau dia punya keuntungan laba besar di situ kita nggak ngutak ngutik lagi, dari op nya sudah terpenuhi karena yang kita anggap yang menjualnya adalah pribadi, atas tanah ini yang sudah dipenuhi 5% nya untuk PT nya sendiri tidak *clear*.⁶⁸

Dari pernyataan di atas, maka dapat dikatakan bahwa atas setoran yang telah dilakukan telah sesuai dengan ketentuan yang ada, namun tidak ada keterkaitan dengan kewajiban perusahaan. Menurut beliau kewajiban pajak perusahaan dengan skema ini tidak jelas. Hal yang sama juga disampaikan oleh Bapak Danny Septriadi⁶⁹ yang melihat perbedaan kewajiban antara orang pribadi dan badan, sehingga antara keduanya tidak dapat disamakan, diperlukan pengaturan khusus agar upaya ini bisa dilakukan.

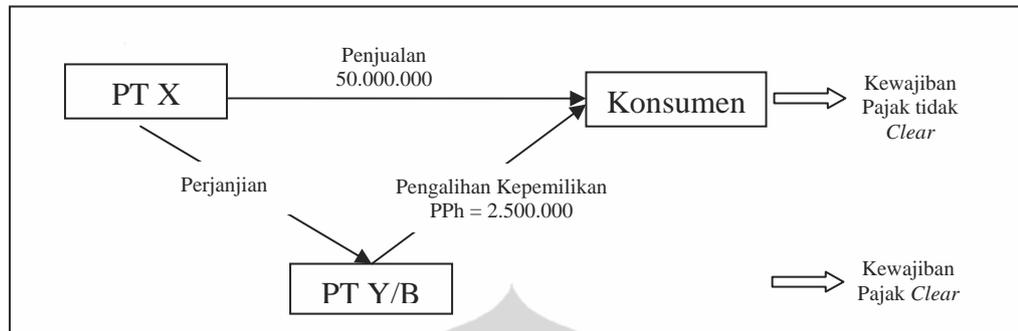
Dari berbagai pendapat di atas, maka upaya ini tidak dapat dilakukan meskipun secara konsep dapat diterima. Apabila tetap dilakukan oleh PT X maka bukan merupakan solusi yang tepat, karena kewajiban pajak PT X tetap tidak *clear*, dengan ilustrasi sebagai berikut.

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta

⁶⁹ Diolah dari Hasil wawancara dengan Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M, Dosen pasca Sarjana FE UI dan FISIP UI, serta Praktisi yang dilaksanakan hari Selasa, 1 Juni 2010 Pukul 21.05-21.32 WIB bertempat di Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading.

Gambar.5.7

Skema Aspek PPh atas Kerjasama PT X Dengan PT Y dan B
(dalam Rp dan ribuan)



Sumber : Hasil analisis peneliti

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kewajiban PPh atas pengalihan yang terjadi dilakukan oleh PT Y atau X, sehingga mengakibatkan kewajiban pajak PT X tidak *clear*. Hal ini juga sesuai dengan pendapat dan penjelasan dari beberapa narasumber. Ketidak *clear*-nya kewajiban pajak PT X, mengakibatkan timbulnya potensi PPh Badan atas laba yang diperoleh PT X. Potensi PPh muncul karena PT X tidak dianggap melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perhitungan PPh badan di atas dapat dihitung sebagai berikut (dalam Rp dan ribuan) :

Laba PT X =	
Penghasilan	50.000.000
Biaya HPP	(20.000.000)
PPh	(2.500.000)
Biaya Lain	<u>(2.500.000)</u>
Laba (Rugi)	25.000.000
Aspek PPh Badan (30%)	7.500.000

Sehingga, beban pajak PT X yang muncul dalam kondisi ini adalah sebagai berikut: (dalam Rp dan ribuan)

- PPh Final atas Pengalihan	=	2.500.000
- Potensi PPh Badan PT X	=	<u>7.500.000</u> +
Jumlah		10.000.000

Perhitungan di atas menunjukkan bahwa atas penghasilan yang diterima memunculkan potensi pengenaan PPh berganda, pertama dikenakan saat pengalihan dan kedua saat dikenakannya PPh Badan atas laba yang diterima oleh PT X.

Upaya kedua adalah dengan melakukan pemindahbukuan atas setoran PPh final. Upaya ini diberlakukan berkaitan dengan tanah PT X yang dikembangkan yang mana dalam dokumen kepemilikan atas nama B sehingga setoran PPh final juga atas nama B. Upaya ini dilakukan karena atas skema ini telah terjadi penjualan dan telah dilakukan pembuatan akta jual beli, namun masih terdapat tanah dan/atau bangunan yang belum terjual. Upaya ini diutarakan oleh Bapak AT Widodo.

“...Kedua, adalah pbk, pemindahbukuan maksud saya dari orang pribadi tersebut ke perusahaan. Mungkin ini yang solusi paling bagus, karena nanti setoran atas nama perusahaan. Cuma harus di cek dulu ke notaris (PPAT), masalah tidak nantinya, ...”⁷⁰

Pemindahbukuan dilakukan dengan mengalihkan setoran yang semula atas nama B diubah menjadi PT X. Pemindahbukuan dapat dilakukan setelah proses pembuatan akta selesai oleh PPAT. Apabila dilakukan sebelum proses pembuatan akte selesai, akan dapat menimbulkan masalah bagi PPAT, seperti yang diutarakan Ibu Hilda saat menjawab pertanyaan bila dilakukan pemindahbukuan sebelum proses pembuatan akta selesai,

“tetap nggak bisa, nanti tidak *connect* dengan sertifikatnya itu, BPN juga bingung. Ini nanti kesusahannya di saya. Pas balik nama ke nama pembeli BPN nanya ini apa hubungannya ini ssp-nya PT X.”⁷¹

Namun apabila proses pembuatan akta telah selesai maka upaya ini mungkin dapat dilakukan. Hal ini dikarenakan semua dokumen telah diserahkan kepada PT X, meskipun demikian PPAT juga masih menyangsikan akan ada masalah atau tidak mengingat upaya ini belum pernah dilakukan, sehingga diperlukan payung aturan pajak untuk melaksanakan.

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Bapak AT Widodo, Konsultan Pajak PT X, pada hari Rabu, 05 Mei 2010, Pukul 08.30-09.05 WIB di Ruang Bpk. AT. Widodo di Menteng, Jakarta Pusat.

⁷¹ Hasil wawancara dengan Ibu Hilda, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada hari Kamis, 27 Mei 2010, Pukul 11.15-11.55 WIB di Ruang kerja Ibu Hilda di Jl. Kartini Pancoran Mas Depok.

Atas dasar inilah yang kemudian PT X melakukan upaya memindahbukukan setoran PPh final yang semula atas nama B menjadi PT X. Pemindahbukuan dilakukan atas penjualan yang telah lunas dan selesai proses dokumennya. Upaya ini baru diajukan namun belum memperoleh persetujuan dari pihak KPP dengan berbagai alasan.

Akan tetapi, saat ditanyakan kepada Ibu Rondang tentang kemungkinan atas setoran PPh Final atas nama pribadi dipindahbukukan menjadi atas nama perusahaan, dikatakan olehnya.

“Itu justru tidak tepat, akan banyak masalah yang timbul nantinya. Dan itu melanggar aturan, kan sudah tepat karena yang mengalihkan op, akta juga nama op, maka setoran tetap op, jadi tidak bisa. Tidak nyambung dengan dokumen lain, akta kepemilikan dan lainnya”⁷²

Hal yang sama juga diutarakan oleh Bapak Danny Septriadi yang menjawab pertanyaan yang sama dengan jawaban: “harusnya bisa kalo sesuai konsep pemisahan tadi, tapi aturannya yang nggak bisa dan dianggap salah, nggak nyambung sama akte nya. karena kepemilikan kan bukan pada pt”.⁷³

Dari kutipan hasil wawancara di atas maka upaya ini seharusnya dapat dilakukan. Hal ini berlaku ketika ketentuan telah sesuai dengan konsep penghasilan yang ada. Upaya ini menjadi tidak dapat dilakukan saat dibenturkan dengan ketentuan yang ada, sehingga hal ini juga yang menjadi alasan pihak KPP belum mengabulkan permohonan pemindahbukuan.

Upaya ketiga adalah mengalihkan tanah yang semula milik PT Y menjadi milik PT X. Upaya ketiga ini dilakukan untuk kerjasama antara PT X dan PT Y, mengingat belum dilakukan pembuatan akta jual beli dengan pembeli atas penjualan gedung. Sebelum ada penjualan yang akan dilakukan pembuatan akta jual beli maka dapat dilakukan pengalihan dari PT Y ke PT X. Hal ini perlu dilakukan agar pada saat pengalihan dokumen hak guna bangunan atas nama PT X, sehingga saat akan dilakukan setoran PPh Final atas penjualan tanah dan/atau

⁷² Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta

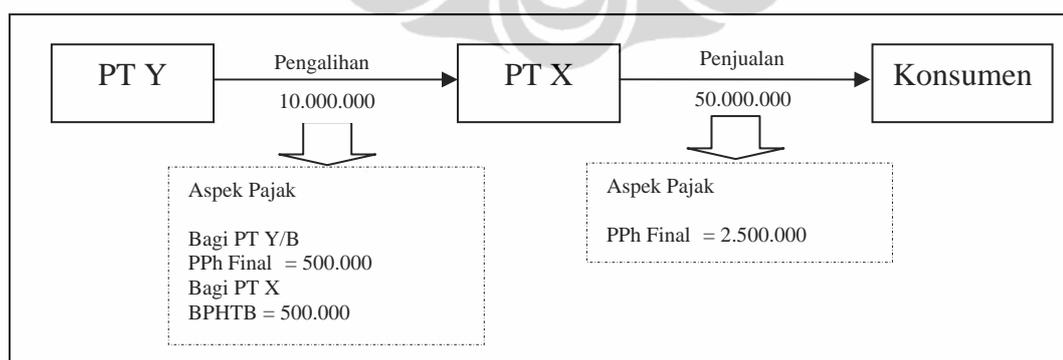
⁷³ Hasil wawancara dengan Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M, Dosen pasca Sarjana FE UI dan FISIP UI, serta Praktisi yang dilaksanakan hari Selasa, 1 Juni 2010 Pukul 21.05-21.32 WIB bertempat di Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading

bangunan dapat dilakukan atas nama PT X. Upaya ini dilakukan semata-mata untuk tujuan perpajakan, sedangkan untuk perhitungan secara bisnis juga harus diperhatikan karena terdapat pengenaan jenis pajak lain saat pengalihan tersebut dilakukan. Hal ini disebabkan meskipun sifatnya sama-sama hak guna bangunan, karena atas nama perusahaan, namun tetap yang menjadi dasar pihak yang menjual adalah pihak yang tercantum dalam sertifikat hak guna bangunan sebagaimana yang diutarakan oleh PPAT. “Nah itu atas nama PT lain meskipun itu hak guna, maksud saya gini ssp itu adalah pihak penjual yang menjual tanah bukan bangunan loh, yang menjual tanah ini siapa.”⁷⁴

Sedangkan untuk kasus dimana tanah yang dikembangkan atas nama B, upaya ini sulit untuk dilakukan karena telah terjadi penjualan dan telah dilakukan ajb. Apabila upaya ini dilakukan maka akan terlalu banyak yang diubah, antara lain perubahan akta yang telah dibuat dan juga pemindahbukuan setoran pajaknya sehingga biaya yang harus ditambahkan pun juga besar karena berkaitan dengan perubahan status tanah. Ilustrasi apabila dilakukan upaya ini serta aspek beban pajak yang ditimbulkan sebagai berikut.

Gambar.5.8

Skema Pengalihan Tanah dari PT Y ke PT X dan aspek PPh atas Pengalihan yang dilakukan (dalam Rp dan ribuan)



Sumber : Hasil analisis Penulis

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat adanya dua proses yang terjadi, pertama adalah pengalihan tanah dari PT Y atau B kepada PT X. Sedangkan

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Hilda, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada hari Kamis, 27 Mei 2010, Pukul 11.15-11.55 WIB di Ruang kerja Ibu Hilda di Jl. Kartini Pancoran Mas Depok.

proses yang kedua adalah penjualan dan pengalihan tanah dari PT X kepada Pembeli. Proses pertama, PT Y atau B mengalihkan tanah dengan harga 10.000.000 kepada PT X, atas pengalihan ini muncul aspek pajak penghasilan bagi PT Y atau B sebagai pihak yang mengalihkan. Selain itu juga terdapat beban BPHTB pada PT X sebagai pihak yang membeli. Setelah pengalihan ini maka tanah resmi menjadi milik PT X sehingga pada saat penjualan setoran atas PPh final atas nama PT X. Dalam proses kedua, PT X menjual tanah dan atau bangunan kepada pembeli dengan nilai 50.000.000, atas penjualan ini dikenakan PPh Final. Sedangkan BPHTB ditanggung sendiri oleh pembeli. Dari rangkaian proses pertama dan kedua menghasilkan beban pajak sebagai berikut. (dalam Rp dan ribuan)

- Proses Pertama	= 1.000.000
- Proses Kedua	= <u>2.5000.000</u> +
Jumlah	3.500.000

Selain upaya-upaya yang telah dilakukan di atas terdapat alternatif upaya lain yang dapat dilakukan oleh PT X. Upaya-upaya tersebut adalah membentuk Join operation dan merubah pola transaksi yang terjadi.

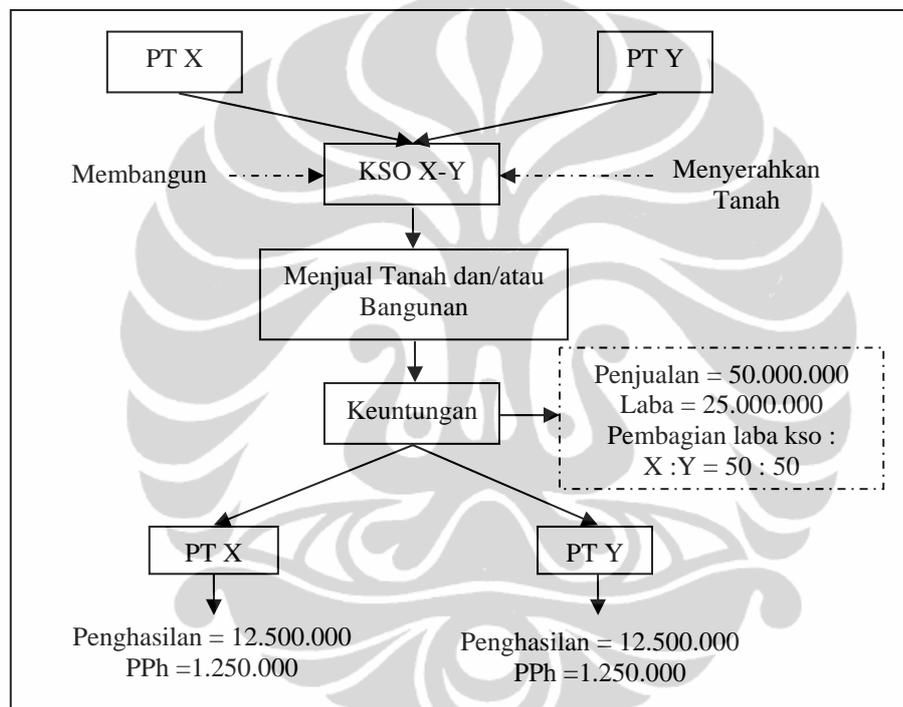
Alternatif upaya pertama adalah dengan membentuk *joint operation* atau kerjasama operasi (KSO) antara PT X dan PT Y. Perbedaan pola kerjasama ini dengan kerjasama yang telah ada adalah wujud kelembagaannya. KSO dibuat menjadi lembaga dan menjadi entitas tersendiri yang terpisah dari kedua induknya. Definisi yang diberikan oleh Undang-undang PPh adalah merupakan perkumpulan dua badan atau lebih yang bergabung untuk menyelesaikan suatu proyek, penggabungan ini bersifat sementara sampai proyek tersebut selesai. Bentuk penggabungan ini bukan merupakan subjek PPh Badan, namun pengenaan PPh Badan tetap dikenakan atas penghasilan yang diperoleh pada masing-masing badan yang tergabung tersebut sesuai dengan porsi atau bagian pekerjaan atau penghasilan yang diterimanya. Pemberian NPWP bagi kerjasama ini untuk keperluan pemotongan PPh potong-pungut serta PPN.

Pembentukan KSO dimulai dari pembagian penyertaan yang akan diberikan kepada KSO. Seperti hanya kerjasama sebelumnya, PT Y menyerahkan

tanah miliknya, adapun PT X melakukan pembangunan. Atas tanah yang diserahkan dan pembangunan yang akan dilakukan dilakukan penilaian. Penilaian ini dilakukan untuk menentukan besar nilai penyertaan dan untuk menentukan pembagian laba yang diperoleh KSO kepada PT X dan PT Y. Skema pembentukan KSO adalah sebagai berikut.

Gambar 5.9

Skema kerjasama operasi PT X dengan PT Y
(dalam Rp dan ribuan)



Sumber : Hasil analisis peneliti dan diskusi dengan Bapak AT Widodo

Sesuai dengan gambar di atas, keuntungan atas penjualan yang dilakukan oleh KSO dibagikan kepada anggota KSO yaitu PT X dan PT Y. Aspek perpajakan untuk KSO atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang ditunjukkan dalam Surat Edaran Dirjen Pajak nomr 80/PJ./2009. Dalam pasal 5 disebutkan bahwa dalam hal terdapat dua atau lebih Wajib Pajak bekerja sama membentuk Kerja Sama Operasi (KSO)/Joint Operation (JO) melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dibayar oleh masing-masing anggota KSO sesuai

dengan bagian penghasilan yang diterima masing-masing anggota KSO. Dalam pasal selanjutnya diatur bahwa dalam hal PPh Final sebagaimana dimaksud dalam butir 5 telah dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama KSO atau salah satu anggota KSO maka SSP tersebut dipindahbukukan ke masing-masing anggota KSO sesuai dengan bagian penghasilan yang diterima masing-masing anggota KSO

Petunjuk di atas menerangkan bahwa atas penjualan yang dilakukan oleh KSO, dilakukan dengan penyetoran atas nama masing-masing anggota sesuai dengan porsi pembagian laba KSO. PPh Final dikenakan atas penjualan yang dilakukan oleh KSO, sedangkan SSP dilakukan pemecahan atas nama PT X dan PT Y, sehingga tidak ada distorsi atas pemenuhan kewajiban perpajakannya. Dalam skema KSO Baik PT X dan PT Y telah dipenuhi kewajiban perpajakannya karena setoran PPh final telah disetor atas nama PT X dan PT Y sehingga tidak ada potensi pengenaan pajak lainnya.

Upaya keempat ini tidak dapat diterapkan atas B, karena dalam KSO yang dapat digabungkan adalah badan. Disamping itu posisi B hanya atas nama dalam dokumen dimana tanah sesungguhnya milik PT X.

Upaya ini disamping diatur dalam ketentuan, juga sesuai dengan konsep penghasilan yang diterima. Pengenaan pajak dikenakan kepada masing-masing anggota sesuai dengan proporsi pembagian penghasilan. Dengan begitu maka PPh dikenakan kepada pihak-pihak yang menerima penghasilan sesuai dengan kemampuan membayar yang ditentukan dari penghasilan yang diterima.

Alternatif upaya kedua yang dapat dilakukan oleh PT X adalah dengan merubah pola transaksi, upaya ini muncul dari hasil wawancara, salah satunya adalah tersirat dari hasil wawancara dengan Ibu Rondang

“...kalau atas nama pribadi sudah benar yang makanya harus dibenerin dari sisi akuntansinya di perusahaan, kalau dari segi peraturan setoran resmi pribadi sudah benar.... kalau begitu harus dibetulan spt nya, harus dikoreksi bahwa itu bukan punya dia jadi miliknya si wp ini otomatis pembukuannya juga harus diubah”⁷⁵

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Rondang, Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pada

Upaya ini dilakukan untuk menghindari resiko yang lebih besar, sebagaimana yang diutarakan oleh Bapak Danny Septriadi

“Perusahaan bermasalah karena bukan perusahaan yang mengalihkan. Secara konsep kan begitu, yang mengalihkan kan orang pribadinya. Jadi yang berpenghasilan harusnya op, kalo kemudian diakui oleh perusahaan maka yang harus dirubah di perusahaan. Orang pribadinya juga bermasalah itu kan dianggap SPT tidak nyambung padahal sudah dilaporkan di perusahaan, berarti kan dikoreksi positif di orang pribadi, di perusahaan dikoreksi negatif, mati kan? Nah kalo dari sisi pajak kan maunya yang enak, tapi itu kan resiko kalau secara substansi sebenarnya transaksi ini kan satu”⁷⁶

Dengan dilakukannya upaya ini diharapkan pengenaan pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana penyetoran tetap dilakukan atas nama B karena nama yang tercantum dalam dokumen kepemilikan tanah adalah B, dan bagi PT X tidak dirugikan dengan pengenaan pajak yang besar. Bagi PT X tentu perubahan ini akan mengubah pembukuan serta SPT yang telah dilaporkan dan merubah pola pembukuan untuk tahun yang akan datang hingga proyek selesai.

Pola pembukuan dapat dilakukan dengan menjadikan PT X sebagai pihak yang melakukan pemasaran atas tanah dan/atau bangunan serta sebagai pihak yang membangun (kontraktor). Pola ini sesuai dengan saran Bapak AT Widodo “Satu lagi, ini preventif saja yaitu developer sebagai marketing. Jadi penjualnya tetap yang ada di akte tapi developer jadi marketingnya.”⁷⁷

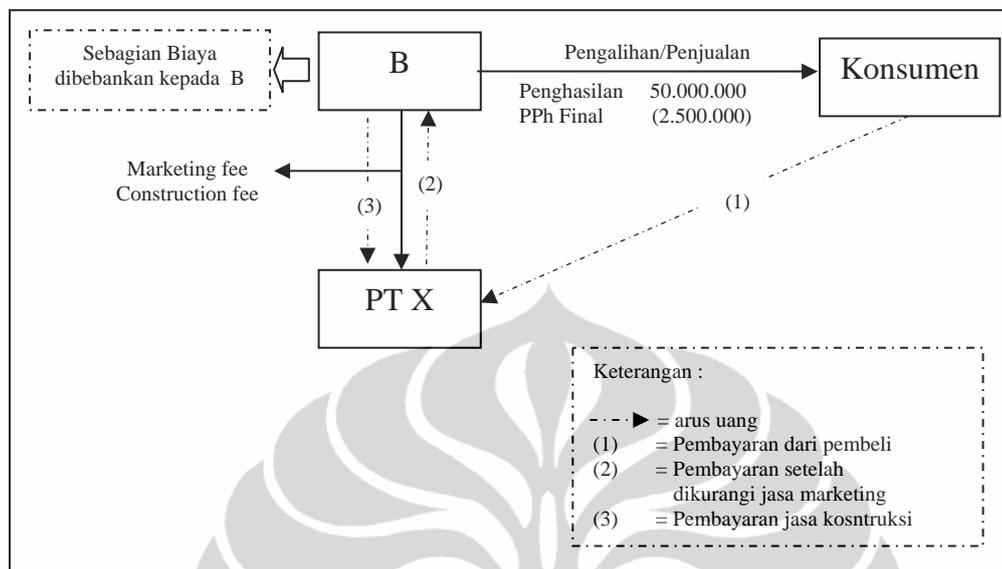
hari Selasa, 1 Juni 2010, Pukul 10.02-11.07 WIB di Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M, Dosen pasca Sarjana FE UI dan FISIP UI, serta Praktisi yang dilaksanakan hari Selasa, 1 Juni 2010 Pukul 21.05-21.32 WIB bertempat di Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading.

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Bapak AT Widodo, Konsultan Pajak PT X, pada hari Rabu, 05 Mei 2010, Pukul 08.30-09.05 WIB di Ruang Bpk. AT. Widodo di Menteng, Jakarta Pusat.

Gambar 5.10

Skema Perubahan Pola Transaksi Kerjasama PT X Dengan B
(dalam Rp dan ribuan)



Sumber : Hasil analisis peneliti dan diskusi dengan Bapak AT Widodo

Dalam skema ini tanah hakekatnya adalah milik PT X, namun dengan pertimbangan bisnis atas tanah tersebut di atasnamakan B. PT X mempunyai kewenangan penuh atas pola transaksi yang akan dilakukan. Atas penghasilan yang diterima oleh B telah dikenakan final sehingga biaya yang dikeluarkan tidak berpengaruh terhadap kewajiban perpajakannya, sehingga dalam gambar di atas B membiayai atas pengeluaran yang dilakukan untuk pembangunan. Hal ini dimaksudkan agar penghasilan yang ditransfer kepada PT X dapat meminimalkan beban pajaknya. Penghasilan yang ditransfer ke PT terdiri atas jasa konstruksi dan jasa pemasaran. Jasa konstruksi karena PT X melakukan pembangunan, sedangkan jasa pemasaran karena administrasi penjualan dilakukan oleh PT X. Dalam ilustrasi ini jasa pemasaran ditetapkan sebesar 5% dari total penjualan yang dilakukan. Perhitungan pajak atas PT X adalah sebagai berikut. (dalam Rp dan ribuan)

Penghasilan	
- Fee atas Konstruksi	10.000.000
- Fee atas Pemasaran	2.500.000
HPP	(10.000.000)
Biaya	<u>(1.500.000)</u>
Laba	1.000.000

Sedangkan Potensi Pajak yang muncul pada PT X

PPh Badan	350.000
PPh final atas konstruksi	<u>200.000</u>
Jumlah	550.000

Potensi pajak di atas jika ditambahkan dengan beban pajak atas pengalihan menjadi 3.050.000. Beban pajak dalam upaya ini lebih kecil dan lebih memungkinkan dilakukan dibandingkan dengan upaya yang telah dilakukan dimana kewajiban pajak PT tidak jelas.

Upaya ini secara konsep bisa diterima, karena penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diterima oleh B. B dalam skema ini merupakan pihak yang membayar PPh terutang, meskipun melalui PT X. PT X berlaku sebagai perantara dan hanya menerima fee sebesar 5%, sebagai pihak yang melakukan pemasaran, selanjutnya dikirimkan kepada B. kewajiban pajak PT X adalah sesuai dengan penghasilan yang diterima yaitu dari *fee marketing* dan atau dari jasa konstruksi.

Apabila upaya ini dilakukan oleh PT X maka yang perlu diperhatikan adalah dalam melaksanakan pembukuan. Sesuai dengan gambar di atas, transaksi dilakukan oleh PT X dan pembayaran dari pembeli masuk dalam rekening PT X, namun PT X hanya menerima jasa marketing sebesar 5% dari total penjualan. Oleh sebab itu diluar jasa marketing harus disampaikan kepada B. Oleh B, uang tersebut digunakan untuk biaya-biaya yang berhubungan dengan pembangunan, termasuk jasa konstruksi yang dibayarkan kepada PT X.