



UNIVERSITAS INDONESIA

**PELAKSANAAN KETENTUAN PAJAK PENGHASILAN FINAL
BAGI WAJIB PAJAK YANG USAHA POKOKNYA
MELAKUKAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN : STUDI KASUS PT X**

TESIS

**ARYANTO BUDI NUGROHO
0806440961**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM PASCA SARJANA
JAKARTA
JUNI, 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PELAKSANAAN KETENTUAN PAJAK PENGHASILAN
FINAL BAGI WAJIB PAJAK YANG USAHA POKOKNYA
MELAKUKAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN: STUDI KASUS PT X**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Sains (M.Si) dalam Ilmu Administrasi**

**ARYANTO BUDI NUGROHO
0806440961**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI
KEKHUSUSAN ADMINISTRASI DAN KEBIJAKAN PERPAJAKAN
JAKARTA
JUNI, 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri
dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Aryanto Budi Nugroho

NPM : 0806440961

Tanda Tangan :

Tanggal :29 Juni 2010

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Tesis : Pelaksanaan Ketentuan Pajak Penghasilan Final bagi Wajib Pajak yang Usaha Pokoknya Melakukan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Penyusun : Aryanto Budi Nugroho

NPM : 0806440961

Program Studi : Ilmu Administrasi

Kekhususan : Administrasi dan Kebijakan Perpajakan

Pembimbing Tesis

(Dr. Ning Rahayu, M.Si)

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Aryanto Budi Nugroho

NPM : 0806440961

Program Studi : Ilmu Administrasi

Judul Tesis : Pelaksanaan Ketentuan Pajak Penghasilan Final bagi Wajib Pajak yang Usaha Pokoknya Melakukan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan dewan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Sains (M.Si) pada Program Studi Administrasi dan Kebijakan Perpajakan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Prof. Dr. Eko Prasajo, Mag.rer.Publ. ()

Pembimbing : Dr. Ning Rahayu, M.Si ()

Penguji : Dr. Tafsir Nurchamid, M.Si, Ak ()

Sekretaris Sidang : Dra. Retno Kusumastuti, M.Si ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 29 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah selalu tercurah ke hadirat Allah SWT, berkat rahmat dan hidayah-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini sesuai dengan waktu yang ditentukan. Sholawat serta salam selalu tercurah kepada panutan kita Rasulullah SAW. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kebijakan Perpajakan dalam Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Tema yang penulis hadirkan dalam tesis ini terkait dengan pelaksanaan ketentuan Pajak Penghasilan Final bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pemilihan tema ini karena dalam pelaksanaan ketentuan ini terdapat permasalahan yang muncul bagi pengemang kecil dan menengah saat tanah yang dikembangkan dan kemudian dijual atau dialihkan bekerja sama dengan pihak lain atau diatasnamakan orang pribadi dengan tujuan semata-mata untuk bisnis.

Dalam penyelesaian tesis ini, tentu tidak terlepas dari berbagai bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Ning Rahayu, M.Si selaku pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini.
2. Dr. Tafsir Nurchamid, M.Si, Ak selaku penguji atas koreksi dan masukannya dalam penyusunan tesis ini.
3. Prof. Dr. Eko Prasajo, Mag.rer.Publ. selaku ketua sidang dan Dra. Retno Kusumastuti, M.Si selaku sekretaris sidang atas saran dan masukannya dalam penyusunan tesis ini.
4. Kedua orang tua, dan adik-adikku yang telah memberikan doa, mengingatkan dan menyemangati penulis.
5. Istri dan anakku tercinta, Ade Yullia Putri dan Daffa M Al Faruqi, terima kasih atas doa, hiburan, dorongan serta pengertiannya.
6. Direksi PT X yang telah memperbolehkan penulis untuk menjadikan PT X sebagai obyek studi kasus, Bapak Azhari atas kesediannya menjadi

narasumber serta seluruh karyawan divisi akuntansi yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian ini.

7. Seluruh narasumber yang bersedia untuk diwawancarai dalam rangka melengkapi analisis dalam tesis ini.
8. Direksi dan rekan-rekan di PT Maas Standard Consulting, terima kasih atas bantuan selama penulis menyelesaikan kuliah dan tesis ini.
9. Sahabatku di 3M, Irvan J dan Udin, terima kasih atas sokongan materi sehingga penulisan tesis ini bisa lancar terselesaikan.
10. Terakhir kepada sahabatku Naslul Wirda, dan teman-teman angkatan XIV yang telah menjadi pendorong penulis agar menyelesaikan tesis ini tepat waktu.

Akhir kata, saya berharap Allah WT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, Juni 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aryanto Budi Nugroho

NPM : 0806440961

Program Studi : Ilmu Administrasi Kekhususan Administrasi dan Kebijakan
Perpajakan

Departemen : Ilmu Administrasi

Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pelaksanaan Ketentuan Pajak Penghasilan Final bagi Wajib Pajak yang Usaha Pokoknya Melakukan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal :30 Juni 2010

Yang menyatakan,

(Aryanto Budi Nugroho)

ABSTRAK

Nama : Aryanto Budi Nugroho
Program Studi : Ilmu Administrasi
Judul : Pelaksanaan Ketentuan Pajak Penghasilan Final bagi Wajib Pajak yang Usaha Pokoknya Melakukan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan ketentuan PPh final bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, permasalahan-permasalahan yang muncul dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif melalui studi kasus yang terjadi di PT X. Hasil penelitian menyarankan kepada PT X untuk menghitung penghasilan lain-lain sesuai dengan ketentuan PPh badan dan final sesuai jenis penghasilannya, PT X harus menyetorkan PPh sesuai dengan nilai transaksi dan disetor saat pembayaran dari pembeli, dan PT X memilih alternatif upaya yang dilakukan dalam kasus tanah yang dikembangkan bukan milik atau atas nama PT X.

Kata kunci :
Final, pengalihan hak, tanah, bangunan

ABSTRACT

Name : Aryanto Budi Nugroho
Study Program: Administration Study
Title : Implementation of final income tax procedure for tax payer which its core business in transferring land and/or building.

The focus of this study is implementation of final income tax procedure for tax payer which its core business in transferring of land and/or building, some problems which often occurred, and the way to solve the problems. This research is qualitative descriptive interpretive through case study in X company. The researches suggests X company to count other income based on corporate income tax and final procedure, they should pay tax payable as some as the amount in transaction, deposit just in time when paid from customer occurred, and they should choose another alternative ways in case land are built but not by name of X company in the lands document.

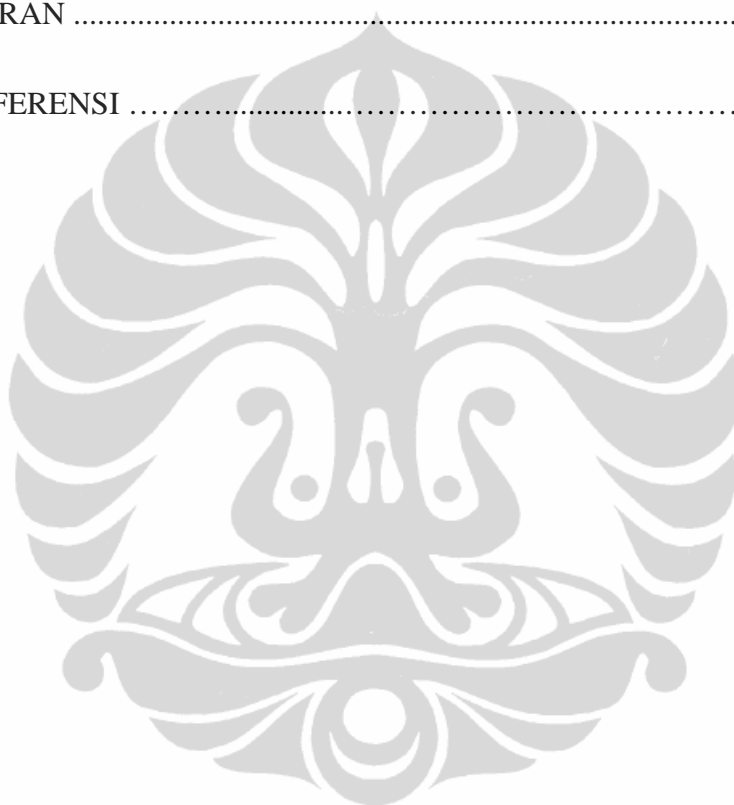
Key words:
Final income tax, transferring, land, building.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	9
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Sistematika Penulisan	12
2. TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Penelitian Terdahulu	15
2.2 Teori-Teori Terkait	16
2.2.1 Kebijakan Pajak Penghasilan	16
2.2.2 Sistem Pengenaan Pajak Penghasilan	23
2.2.3 Pengenaan Pajak Penghasilan atas Tanah dan Bangunan...	26
2.3 Kerangka Pemikiran	31
3. METODE PENELITIAN	34
3.1 Pendekatan Penelitian	34
3.2 Jenis Penelitian	35
3.3 <i>Site</i> Penelitian	37
3.4 Teknik Pengumpulan Data	38
3.4.1 Studi Kepustakaan (<i>Library Research</i>)	38
3.4.2 Studi Lapangan yang Berupa Wawancara	38
3.5 Batasan Penelitian	42

4.	KETENTUAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN	43
4.1	Peraturan Pajak Penghasilan yang mengatur Mengenai Hak atas Tanah dan Atau Bangunan	43
4.1.1	Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 1994	43
4.1.2	Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994	46
4.1.3	Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996	49
4.1.4	Peraturan Pemerintah Nomor 79 tahun 1999	50
4.1.5	Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008	51
4.1.6	Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per- 28/PJ./2009	53
4.1.7	Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE- 80/PJ/2009	55
4.1.8	Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-26/PJ./2010	57
4.2	Gambaran Umum PT X	58
4.2.1	Umum	58
4.2.2	Ketentuan Penyusunan Laporan Keuangan	59
5.	PELAKSANAAN KEWAJIBAN PAJAK PENGHASILAN BAGI WAJIB PAJAK YANG USAHA POKOKNYA MELAKUKAN TRANSAKSI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN	61
5.1	Pelaksanaan Ketentuan PPh Final oleh PT X	67
5.1.1	Transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	67
5.1.2	Pelaksanaan PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan	71
5.2	Permasalahan-permasalahan yang timbul dalam Pelaksanaan Ketentuan PPh Final oleh PT X	77
5.2.1	Pengenaan Pajak atas Penghasilan lain-lain	77
5.2.2	Dasar Perhitungan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	82
5.2.3	Saat Terutang PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	85
5.2.4	Tanah yang Dikembangkan dan Dialihkan Bukan Milik atau Atas Nama PT X.....	87
5.3	Upaya yang dilakukan oleh PT X untuk mengatasi permasalahan yang timbul	94
5.3.1	Pengenaan pajak atas Penghasilan lain-lain	94

5.3.2	Dasar Perhitungan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	95
5.3.3	Dasar Perhitungan dan Saat Terutang PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	96
5.3.4	Tanah yang dikembangkan dan dialihkan bukan milik atau atas nama PT X	98
6.	SIMPULAN DAN SARAN	111
6.1	SIMPULAN	111
6.2	SARAN	112
	DARTAR REFERENSI	115



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Perkembangan Komposisi Kredit Properti	2
Gambar 1.2	Perkembangan Anggota REI 1972-2003.....	3
Gambar 1.3	Harga Apartemen di Pusat kota	4
Gambar 1.4	Skema Transaksi Kerjasama antara Pengembang dan Pemilik Tanah	7
Gambar 2.1	Kerangka Pemikiran	32
Gambar 5.1	Skema Penjualan secara tunai	68
Gambar 5.2	Skema Pembayaran secara angsuran	69
Gambar 5.3	Skema Pembayaran secara angsuran	70
Gambar 5.4	Skema kerjasama PT X dengan PT Y	88
Gambar 5.5	Skema Kerjasama PT X dan PT Y dan Perhitungan Bagi Hasil	91
Gambar 5.6	Skema Kerjasama PT X dan B dan Penghasilan yang diterima B.....	92
Gambar 5.7	Skema Aspek PPh atas Kerjasama PT X dengan PT Y dan B	100
Gambar 5.8	Skema Pengalihan Tanah dari PT Y dan B ke PT X dan Aspek PPh atas Pengalihan yang dilakukan	104
Gambar 5.9	Skema kerjasama operasi PT X dengan PT Y.....	106
Gambar 5.11	Skema Perubahan Pola Transaksi Kerjasama PT X dengan B	109

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu.....	15
Tabel 4.1	Perbandingan Ketentuan pajak Penghasilan atas Pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan	54
Tabel.5.1	Perhitungan PPh Bila Akte sesuai dengan nilai NJOP dan dan Nilai Transaksi	87



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Transkrip hasil wawancara dengan narasumber
- Lampiran 2 Ketentuan Pajak Penghasilan yang berkaitan dengan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

