

BAB 6

SIMPULAN DAN SARAN

6.1. SIMPULAN

Dari hasil pembahasan atas pelaksanaan ketentuan Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam Bab 5 dapat disimpulkan sebagai berikut:

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 adalah disesuaikan dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Sebelum tahun 2009 kewajiban PT X adalah menghitung PPh Badan, yang dihitung dari penghasilan yang diakui sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku dan diperhitungkan dengan biaya yang diperkenankan oleh undang-undang. Mulai tahun 2009, kewajiban PT X berubah menjadi kewajiban menyetorkan PPh final, yang dihitung dari nilai perolehan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan ketentuan PPh Final oleh PT X adalah dalam:
 - a. perlakuan pajak atas penghasilan yang diperoleh dari *booking fee* dan uang muka yang hangus serta penghasilan dari selisih biaya surat-surat yang diterima kasih konsumen.
 - b. penetapan dasar perhitungan PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 - c. penetapan saat terutang PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan
 - d. perlakuan pajak dalam kondisi tanah yang dikembangkan dan dialihkan bukan milik atau atas nama PT X.
3. Upaya yang dilakukan oleh PT X untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul adalah:

- a. menyetorkan PPh final atas penghasilan yang diperoleh dari *booking fee* dan uang muka yang hangus dan mengenakan PPh final atas penghasilan dari selisih surat-surat dari konsumen.
- b. menyetorkan PPh final dengan dasar perhitungan dari nilai yang tercantum dalam akte, sedangkan nilai yang tercantum dalam akte menggunakan nilai sesuai NJOP yang berlaku dengan kenaikan mendekati nilai transaksi namun masih dibawah harga transaksi yang sebenarnya.
- c. menyetorkan PPh final saat pembayaran uang muka yang transaksinya sudah pasti terjadi, dan disetorkan saat pembayaran angsuran namun jumlahnya tidak melebihi nilai dalam akte.
- d. atas tanah yang dikembangkan dan dialihkan bukan milik atau atas nama PT X, upaya yang dilakukan oleh PT X adalah:
 - membuat dokumen perjanjian perdata antara PT X dan B dengan tujuan agar pemenuhan kewajiban PPh final PT X dianggap telah dipenuhi melalui setoran atas nama B.
 - melakukan pemindahbukuan atas setoran PPh final yang semula atas nama B menjadi PT X.
 - melakukan pengalihan tanah dari PT Y kepada PT X sebelum terjadi ajb atas penjualan yang dilakukan oleh PT X.

6.2. SARAN

Sesuai dengan simpulan di atas, saran ditujukan kepada PT X sebagai pihak yang merupakan objek dari penelitian ini dan Direktorat Jenderal pajak selaku perumus regulasi.

A. PT X disarankan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. menghitung dan menyetorkan PPh final lagi atas seluruh penghasilan yang diterima dari *booking fee* dan uang muka untuk tahun buku 2009.

2. menghitung PPh badan atas penghasilan yang diterima dari selisih surat-surat yang diterima dari konsumen untuk tahun buku 2009, sehingga PT X harus membetulkan SPT PPh badan tahun 2009.
3. menyetorkan PPh final atas selisih harga antara yang tercantum dalam akte dan nilai transaksi, sehingga tidak mengakibatkan penafsiran lain manakala terjadi pemeriksaan.
4. menyetorkan PPh final sesuai dengan saat menerima pembayaran dari konsumen, termasuk saat menerima *booking fee* dan uang muka. Adapun untuk uang muka yang dikembalikan, sebaiknya membuat perjanjian dengan calon konsumen bahwa jumlah yang dikembalikan adalah setelah pajak.
5. atas transaksi dimana tanah yang dikembangkan dan dijual bukan milik atau atas nama PT X, PT X dapat melakukan hal-hal sebagai berikut
 - a. atas kerjasama dengan PT Y, PT X dapat memilih alternatif upaya dengan membentuk *joint operation* atau kerjasama Operasi (KSO) bersama PT Y.
 - b. atas dokumen tanah atas nama B, PT X perlu merubah pola transaksi yang dilakukan, yaitu dengan menjadikan PT X sebagai pihak yang melakukan pekerjaan konstruksi dan pemasaran. Upaya ini perlu dilakukan karena upaya yang telah dilakukan berkaitan dengan hal ini tidak dapat diterapkan karena berbenturan dengan ketentuan yang berlaku.

B. Saran bagi Direktorat Jenderal Pajak adalah :

1. membuat aturan penegasan atas selisih apabila nilai yang tercantum dalam akte dan nilai transaksi yang terjadi berbeda.
2. membuat ketentuan yang memisahkan konsep kepemilikan dan penghasilan, yaitu dengan pengenaan PPh final kepada pihak yang memperoleh penghasilan.
3. membuat ketentuan khusus mengatur pemenuhan kewajiban PPh final bagi perusahaan pengembang atas PPh final yang dilakukan bila tanah yang dikembangkan bukan atas nama pengembang, yang bertujuan semata-mata untuk kepentingan bisnis, yaitu dengan:

- a. membuat ketentuan khusus sehingga dengan dokumen tertentu sehingga surat setoran PPh final dapat dilakukan atas nama pengembang, atau
- b. membuat ketentuan sehingga dengan dokumen tertentu atas setoran yang bukan atas nama pengembang dapat dianggap sebagai pemenuhan kewajiban PPh final bagi pengembang
- c. membuat ketentuan yang memperbolehkan pemindahbukuan atas setoran yang semula atas nama pihak lain menjadi atas nama pengembang.

