



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS ATAS PEMBERLAKUAN PAJAK PENGHASILAN
BERSIFAT FINAL PADA PERUSAHAN REAL ESTATE (Studi kasus pada
PT X)**

SKRIPSI

**MUHAMAD NOPRI KARLIYADI
0906609300**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM EKSTENSI AKUNTANSI
JAKARTA
JULI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS ATAS PEMBERLAKUAN PAJAK PENGHASILAN
BERSIFAT FINAL PADA PERUSAHAN REAL ESTATE (Studi kasus pada
PT X)**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi**

**MUHAMAD NOPRI KARLIYADI
0906609300**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM EKSTENSI AKUNTANSI
JAKARTA
JULI 2012**

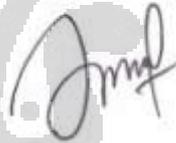
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Muhamad Nopri Karliyadi

NPM : 0906609300

Tanda Tangan :



Tanggal : 12 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Muhamad Nopri Karliyadi
NPM : 0906609300
Program Studi : Akuntansi

Judul Skripsi:

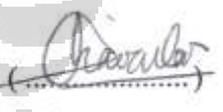
Bahasa Indonesia : Analisis atas Pemberlakuan Pajak Penghasilan Bersifat Final Pada Perusahaan Real Estate (Studi kasus pada PT X)

Bahasa Inggris : Analysis of the Application of Income Tax to Final In Real Estate Company (case study on PT X)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi** pada **Program Studi Ekstensi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia**.

DEWAN PENGUJI

KETUA : Christine S.E., M.In Tax. 

PEMBIMBING : Tubagus Chairul A. S.E., M.E., S.H. 

ANGGOTA PENGUJI : Rini Yulius S.E., M.Ak 

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 12 Juli 2012

Ketua Program Studi Ekstensi Akuntansi,

Sri Nurhayati, S.E., M.M., S.A.S
NIP: 19600317 198602 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

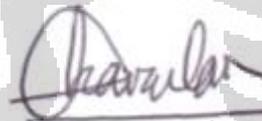
Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Muhamad Nopri Karliyadi
NPM : 0906609300
Program Studi : Akuntansi
Kekhususan :

Judul Skripsi :
*) Indonesia : Analisis atas Pemberlakuan Pajak Penghasilan Bersifat Final Pada Perusahaan Real Estate (Studi kasus pada PT X)
*) Inggris : Analysis of the Application of Income Tax to Final In Real Estate Company (case study on PT X)

Telah diperiksa oleh Pembimbing dan disetujui untuk Ujian SIDANG SKRIPSI sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi untuk Program Studi Akuntansi pada Program Ekstensi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Jakarta, 12 Juni 2012
Menyetujui,
Pembimbing Skripsi



Tubagus Chairul A. S.E., M.E., S.H

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat ALLOH SWT atas berkat rahmat serta hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini penulis tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak dalam memberikan dukungan, saran, dan masukan berarti baik secara langsung maupun tidak. Oleh karenanya penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Tubagus Chairul A. S.E., M.E., S.H selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk membimbing dalam penyusunan skripsi ini.
2. Pihak PT X yang telah membantu dalam memperoleh data.
3. Kedua orangtuaku tercinta atas doa, bimbingan, motivasi, dan perhatian dan kasih sayang.
4. Teman-teman Program Ekstensi Akuntansi Universitas Indonesia atas bantuannya dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap ALLOH SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 12 Juni 2012

Penulis

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Muhamad Nopri Karliyadi
NPM : 0906609300
Program Studi : Akuntansi
Departemen : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Skripsi

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:

Analisis atas Pemberlakuan Pajak Penghasilan Bersifat Final Pada Perusahaan Real Estate (Studi kasus pada PT X) 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 mempublikasikan 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 : 12 Juli 2012

Yang menyatakan



Muhamad Nopri Karliyadi

ABSTRAK

Nama : Muhamad Nopri Karliyadi
Program Studi : Akuntansi
Judul : Analisis atas Pemberlakuan Pajak Penghasilan Bersifat Final Pada Perusahaan Real Estate (Studi kasus pada PT X)

Penelitian ini membahas mengenai pemberlakuan PPh final bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dampak terhadap beban pajak penghasilan dan net profit perusahaan, permasalahan-permasalahan yang muncul. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif melalui studi kasus yang terjadi di PT X. Hasil penelitian menyarankan kepada PT X untuk menghitung pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan PPh final, PT X harus menyetorkan PPh sesuai dengan nilai transaksi dan disetor saat pembayaran dari pembeli.

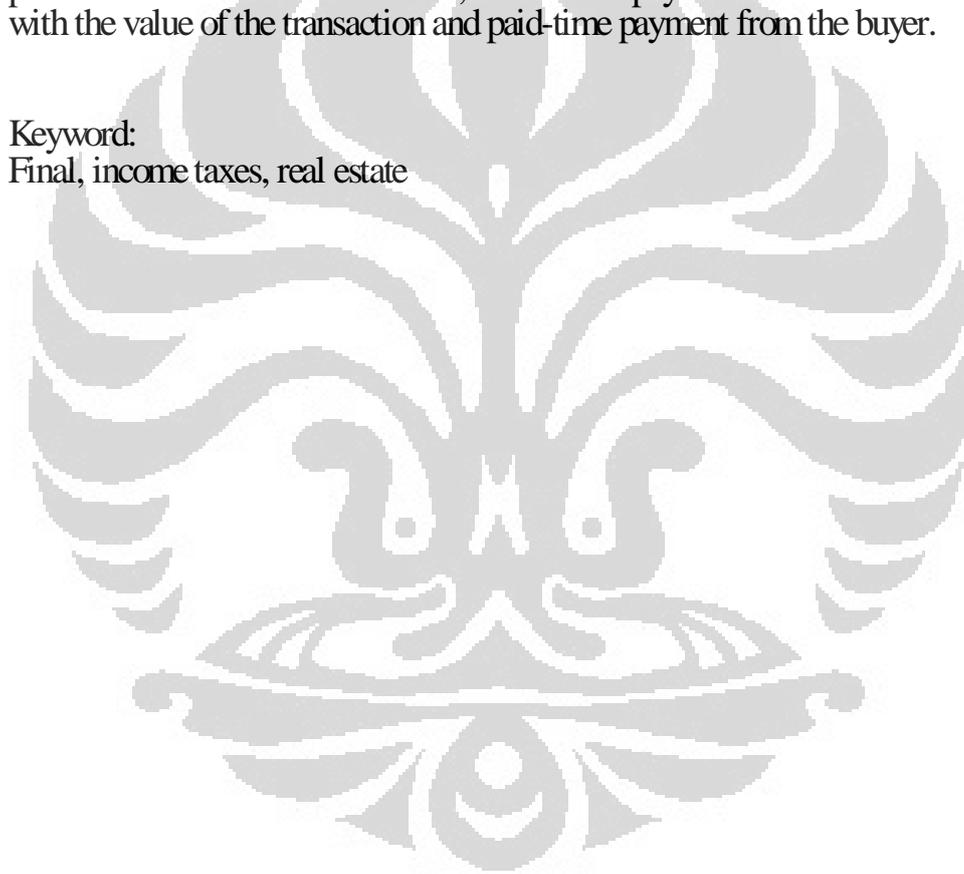
Kata Kunci:
Final, pajak penghasilan, real estate

ABSTRACT

Name : Muhamad Nopri Karliyadi
Study Program : Akuntansi
Title : Analysis of the Application of Income Tax to Final In Real Estate Company (case study on PT X)

This study discusses the application of the final income tax for taxpayers who attempt to transfer rights to the principle of land and / or buildings, the impact on income tax expense and net profit companies, the problems that arise. The study was a descriptive qualitative research design through a case study in PT X. The results suggest that PT X to calculate income tax in accordance with the provisions of the final income tax, PT X must pay the income tax in accordance with the value of the transaction and paid-time payment from the buyer.

Keyword:
Final, income taxes, real estate



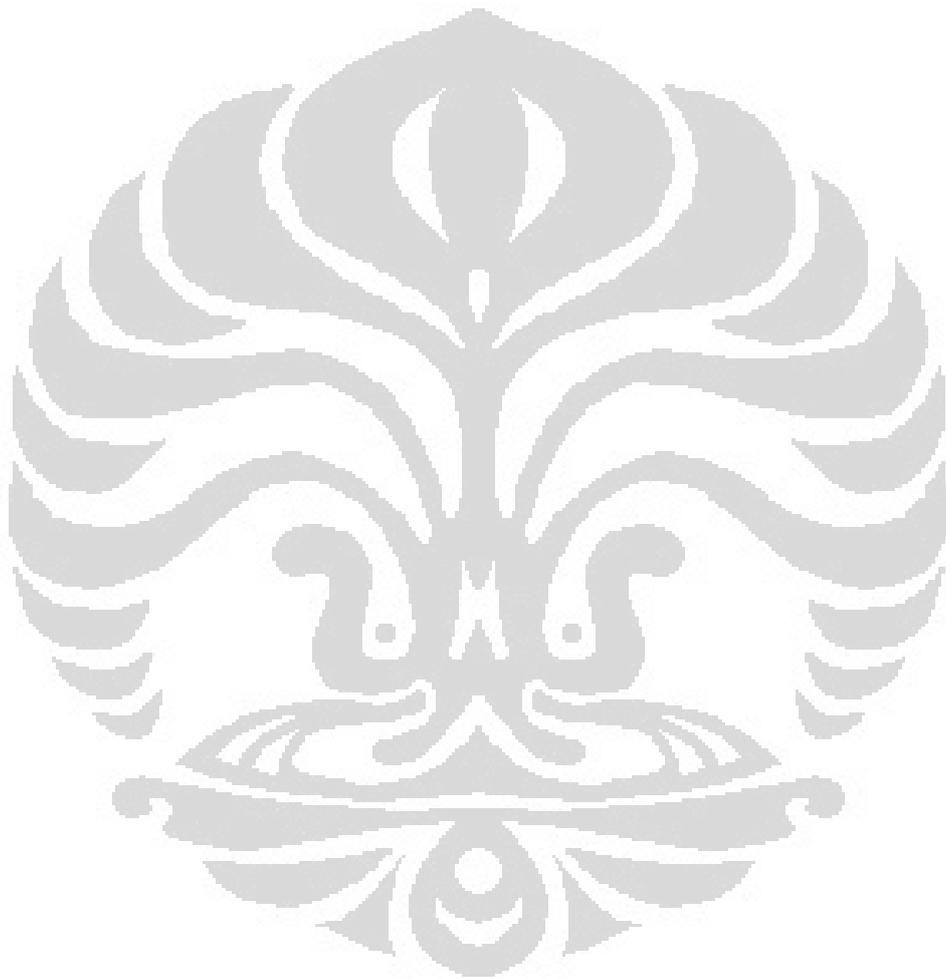
DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI..... | v |
| ABSTRAK | vi |
| ABSTRACT | vii |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| DAFTAR GAMBAR | ix |
| DAFTAR TABEL..... | x |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xi |
| 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Perumusan Masalah..... | 3 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 3 |
| 1.4 Manfaat Penelitian..... | 4 |
| 1.5 Batasan penelitian | 4 |
| 1.6 Sistematika Penulisan..... | 4 |
| 2. LANDASAN TEORI | 6 |
| 2.1 Teori-Teori Terkait..... | 6 |
| 2.1.1 Pengertian Pajak | 6 |
| 2.1.2 Kebijakan Pajak Penghasilan..... | 7 |
| 2.1.3 Sistem Pengenaan Pajak Penghasilan..... | 14 |
| 2.1.4 Pengenaan Pajak Penghasilan atas Tanah dan Bangunan..... | 16 |
| 2.1.5 Konsep Pendapatan dan Beban..... | 21 |
| 2.1.6 Metode Pengakuan Pendapatan | 23 |
| 3. METODE PENELITIAN | 27 |
| 3.1 Objek Penelitian | 27 |
| 3.2 Defenisi Operasional Variabel | 27 |
| 3.3 Teknik Pengumpulan Data | 28 |
| 3.4 Metode Analisis Data..... | 29 |
| 3.4.1 Analisis Kuantitatif | 29 |
| 3.4.2 Analisis Kualitatif | 29 |
| 3.4.3 Analisis Deskriptif | 29 |
| 3.5 Kerangka Pemikiran..... | 30 |
| 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN | 31 |
| 4.1 Peraturan Pajak Penghasilan yang mengatur Mengenai Pengalihan Hak atas Tanah dan Atau Bangunan..... | 31 |
| 4.1.1 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 1994..... | 31 |
| 4.1.2 Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994..... | 34 |
| 4.1.3 Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996..... | 37 |
| 4.1.4 Peraturan Pemerintah Nomor 79 tahun 1999..... | 38 |
| 4.1.5 Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008..... | 39 |
| 4.1.6 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-28/PJ./2009 | 45 |

| | |
|--|-----------|
| 4.1.7 Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-80/PJ/2009..... | 47 |
| 4.2 Gambaran Umum Perusahaan..... | 48 |
| 4.2.1 Transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan..... | 50 |
| 2.2.2 Perubahan terkait pemberlakuan PPh final yang Usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan..... | 52 |
| 4.3 Perlakukan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berlaku sebelum tanggal 1 januari 2009..... | 56 |
| 4.3.1 Perhitungan PPh Badan PT X di tahun 2007 | 57 |
| 4.3.2 Perhitungan PPh badanPT X di tahun 2008..... | 62 |
| 4.4 PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berlaku setelah tanggal 1 Januari 2009..... | 66 |
| 4.4.1 Perhitungan PPh Final di tahun 2009 PT X | 68 |
| 4.4.2 Perhitungan PPh Final tahun 2010 PT X | 70 |
| 4.4.3 Perhitungan PPh Final tahun 2011 PT X | 71 |
| 4.5 Dampaknya terhadap PPh badan dan net profit PT. X setelah diberlakukan PPh Final | 72 |
| 4.6 Permasalahan-permasalahanyang Timbul Dalam PelaksanaanKetentuan PPh Final Oleh PT X..... | 76 |
| 4.6.1 Saat Terutang PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan..... | 76 |
| 5. KESIMPULAN DAN SARAN | 78 |
| 5.1 Kesimpulan..... | 78 |
| 5.2 Saran..... | 79 |
| DAFTAR REFERENSI | 80 |
| LAMPIRAN..... | 87 |

DAFTARGAMBAR

- Gambar3.1. Skema Kerangkapemikiran.....31
- Gambar3.2. Independent variable dan Dependent Variable.....32

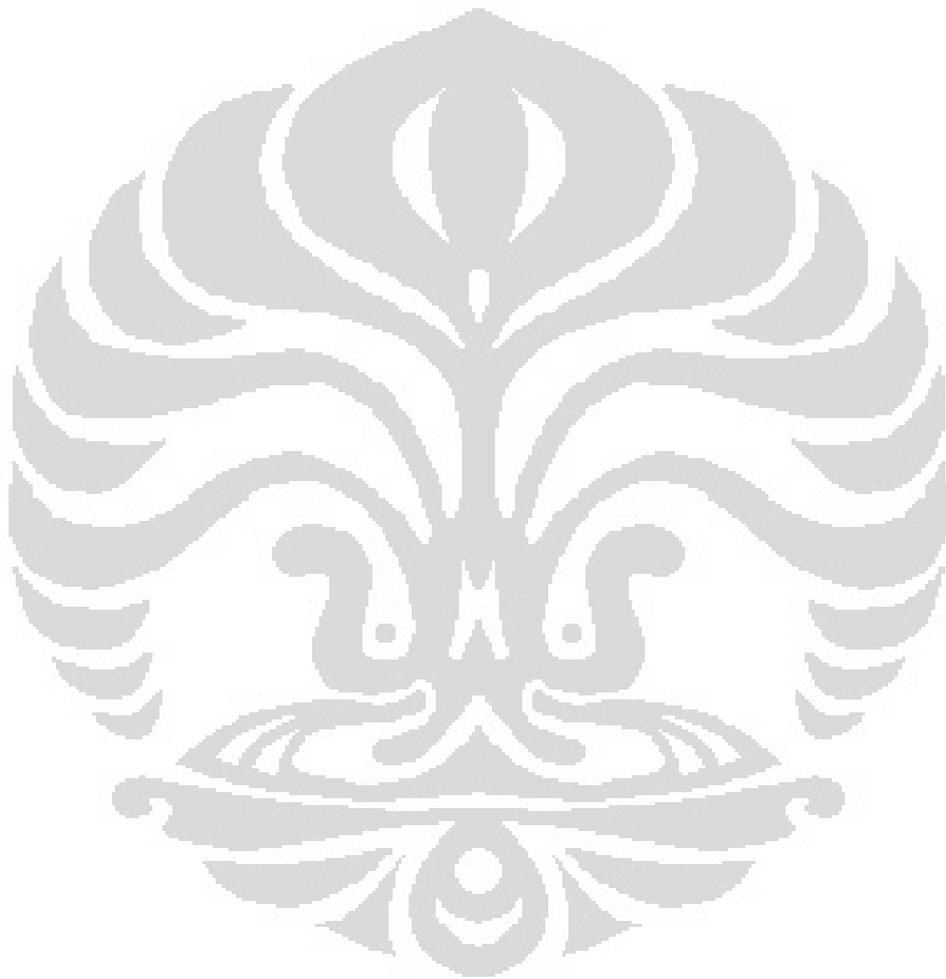


DAFTAR TABEL

| | | |
|------------|--|----|
| Tabel 4.1 | Perbandingan Ketentuan Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas tanah dan atau/ Bangunan | 41 |
| Tabel 4.2 | Perubahan Terkait Pemberlakuan PPh Final yang Usaha Pokoknya Melakukukan Pengalihan Hak atas Tanah dan atau/ Bangunan..... | 55 |
| Tabel 4.3 | Laporan Laba Rugi Tahun 2007 | 58 |
| Tabel 4.4 | Rekonsiliasi Fiskal Tahun 2007 | 59 |
| Tabel 4.5 | Perhitungan PPh ps 29 tahun 2007 | 59 |
| Tabel 4.6 | Perhitungan Kembali Rekonsiliasi dan PPh psl 29 tahun 2007..... | 60 |
| Tabel 4.7 | Perhitungan Kembali Laporan Laba Rugi tahun 2007 | 61 |
| Tabel 4.8 | Laporan Laba Rugi Tahun 2008 | 63 |
| Tabel 4.9 | Rekonsiliasi Fiskal dan Perhitungan PPh psl 29 tahun 2008..... | 64 |
| Tabel 4.10 | Perhitungan Kembali Lapoaran Laba Rugi tahun 2008..... | 65 |
| Tabel 4.11 | Perhitungan PPh Final tahun 2009 beserta Denda dan Sanksi Administrasi | 70 |
| Tabel 4.12 | Perhitungan PPh Final dan Denda Pajak tahun 2010 | 71 |
| Tabel 4.13 | Perhitungan PPh Final dan Denda Pajak tahun 2011 | 71 |
| Tabel 4.14 | Total Potensi PPh Final yang terhutang dari tahun 2007 sampai dengan 2011 | 72 |
| Tabel 4.15 | Perbandingan Kewajiban PPh badan dengan menggunakan tarif ps 17 dan pasal 4 ayat 2 tahun 2009 | 74 |
| Tabel 4.16 | Perbandingan Kewajiban PPh Badan menggunakan tarif psl 17 dan tariff psl 4 ayat 2 tahun 2008 dan 2009 | 75 |

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 :Struktur Organisasi Perusahaan PT X
- Lampiran 2 :Hasil Wawancara dengan karyawan PT X
- Lampiran 3 :Peraturan Pemerintah Terkait Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan atau/ Bangunan



BABI

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang penelitian

Memasuki tahun 2011 pertumbuhan industri properti di Jakarta diprediksi tetap mengalami pertumbuhan positif, indikatornya adalah membaiknya kondisi makro Indonesia ditambah dengan optimisnya para pengembang yang seakan berlomba-lomba membangun proyek properti andalan mereka khususnya proyek pembangunan apartemen.

Potensi pasar yang digarap makin beragam, jika pada awal-awal pembangunan apartemen banyak dibangun untuk kalangan menengah keatas, maka pada tahun-tahun terakhir ini banyak dibangun untuk kalangan menengah kebawah dengan harga jual yang dapat terjangkau, bahkan kalangan mahasiswa juga menjadi target pasar mereka. Untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal warga perkotaan, pemerintah melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia pada tahun 2007 telah mencanangkan program 1000 tower apartemen bersubsidi sebagai salah satu upaya untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi warga masyarakat dan akses biaya dapat terjangkau oleh masyarakat pada umumnya.

Dua sektor usaha yang kebijakan perpajakannya bersifat fluktuatif mengikuti perkembangan perekonomian nasional adalah sektor usaha jasa konstruksi dan jasa real estat. Hal tersebut memang tidak dapat dipungkiri karena sektor usaha real estat ini merupakan salah satu sektor usaha padat karya karena kemampuannya untuk mempengaruhi permintaan atas hampir semua produksi industri lainnya seperti industri-industri suplai bahan bangunan maupun industri peralatan Rumah Tangga dll dan merupakan sektor usaha padat modal dalam hal suplai uang di masyarakat, karena KPR bisa eksis di masyarakat untuk jangka waktu 7 - 15 tahun.

Pada era 1996 s.d. 1999 mekanisme PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi usaha real estat dibagi menjadi 2 tarif PPh seperti halnya dengan tahun 2009 ini yakni dikenakan PPh Final sebesar 5% 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% dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Sedangkan sebelum era 1996 dan era 2000 s.d. 2008 mekanisme Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi usaha real estat tidak dikenakan PPh pada saat diperolehnya penghasilan melainkan pada akhir tahun dikenakan PPh Pasal 17 UU PPh atas laba bersih usaha yang diperoleh.

Di samping itu sektor usaha real estat merupakan salah satu sektor usaha yang mendapatkan stimulus fiskal yang cukup banyak mengingat rumah merupakan kebutuhan primer untuk kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah, sangat rendah dan kelompok berpenghasilan informal.

Pengusaha real estat yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, wajib membayar sendiri PPh Final Pasal 4 ayat (2) yang terutang sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan tersebut (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)

Namun demikian untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang memenuhi kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi maka besarnya PPh Final Pasal 4 ayat (2) yang wajib dibayar sendiri mendapat fasilitas PPh yaitu sebesar 1%.

Penelitian sebelumnya dengan tema PPH atas jasa konstruksi dilakukan oleh wila. Penelitian tersebut berjudul analisis pengenaan pajak penghasilan final terhadap perusahaan konstruksi ini membandingkan perhitungan pph badan sebelum dan sesudah pengenaan pajak penghasilan final dan dampak lain atas pengenaan pajak penghasilan final yaitu bagaimana perlakuan PPH atas penghasilan diluar jasa konstruksi dan adanya perubahan perhitungan PPh pasal 21. Perbedaan peneliti dengan penelitian sebelumnya adalah peneliti melakukan penelitian di perusahaan yang bergerak dibidang pengembang/(Development) khususnya apartemen, baik apartemen bersubsidi maupun non subsidi. Peneliti

juga menganalisis dampak pemakaian PPH final pada perusahaan pengembang/(development) khususnya apartemen, baik yang bersubsidi maupun non subsidi. Atas dasar itulah, penulis berinisiatif melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS ATAS PEMBERLAKUAN PAJAK PENGHASILAN BERSIFAT FINAL PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE”.(Studi kasus pada PT X)

1.2 Permasalahan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penulisan yang telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan penelitian yang ingin dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana perhitungan PPh badan PT X sebelum diberlakukan pengenaan PPh final terhadap penghasilan atas usaha real estate, masa transisi dan setelah penghasilan perusahaan real estate sepenuhnya dikenakan PPh final yaitu pada tahun 2007, tahun 2008 dan tahun 2009 ?
2. Bagaimana dampaknya terhadap PPh badan dan *net profit* PT. X setelah diberlakukan PPh Final terhadap penghasilan atas usaha real estate ?
3. Permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan ketentuan PPh final oleh PT X ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sejalan dengan pertanyaan penelitian yang menjadi rumusan masalah di atas, Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perhitungan PPh badan PT X sebelum diberlakukan pengenaan PPh final terhadap penghasilan atas usaha real estate, masa transisi dan setelah penghasilan perusahaan real estate sepenuhnya dikenakan PPh final yaitu 2007,2008,2009.
2. Untuk mengetahui dampaknya terhadap PPh Badan dan net profit PT. X setelah diberlakukan PPh Final terhadap penghasilan atas usaha real estate.
3. Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan ketentuan PPh Final oleh PT X.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi pembaca secara umum diharapkan dapat memberikan gambaran atau deskripsi pengetahuan mengenai Pajak penghasilan badan dan PPH final pada pengembang apartemen.
2. Menambah pengetahuan penulis mengenai perlakuan perpajakan terhadap praktek perpajakan di bidang pengembang apartemen.
3. Bagi para akademisi secara khusus diharapkan dapat sebagai bahan pertimbangan dan pemikiran bagi pembaca yang berminat dalam masalah yang diteliti.

1.5 Batasan Penelitian

Ruang lingkup pembahasan yang akan penulis sajikan dalam skripsi dengan judul “ANALISIS ATAS PEMBERLAKUAN PAJAK PENGHASILAN BERSIFAT FINAL PADA PERUSAHAN REAL ESTATE”.(Studi kasus pada PT X) akan dibatasi pada pelaporan perpajakan pada tahun 2007, 2008 dan 2009 pada perusahaan pengembang apartemen yang berubah menjadi tarif final.

1.6 Sistematika Penulisan

Skripsi ini dibagi dalam lima bab dan masing-masing bab terdiri dari atas beberapa sub-bab, dengan susunan sementara sebagai berikut :

BAB.I PENDAHULUAN

Dalam bab ini disajikan latar belakang penyusunan skripsi, perumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematikan penulisan skripsi.

BAB.II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dibahas tentang literatur dan kerangka teoritis variabel dalam penelitian dan penelitian-penelitian sebelumnya yang bersumber dari jurnal, tesis, skripsi yang berkaitan dengan PPH Final dan PPH badan.

Bab III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang desain penelitian, metode pengumpulan data, model penelitian dan teknik analisis data

Bab IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, dijelaskan mengenai pembelakuan pajak penghasilan bersifat final pada perusahaan real estate (PT X), baik sebelum pemberlakuan pajak penghasilan bersifat final maupun sesudah pemberlakuan tersebut serta dampak pemberlakuan pajak penghasilan bersifat final pada laba perusahaan dan beban perpajakan penghasilannya dan juga permasalahan dalam penerapan pajak penghasilan bersifat final.

Bab V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan kesimpulan dari hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya serta saran sebagai masukan untuk pengambilan keputusan terkait permasalahan tersebut.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori –Teori Terkait

2.1.1 Pengertian Pajak

Pajak adalah suatu jenis pungutan yang dilakukan oleh Negara atas perintah Undang-Undang mutlak diperlukan untuk mempertahankan eksistensi suatu Negara. Hal ini sangat bisa dipahami karena tanpa dana yang memadai mustahil Negara akan dapat menjalankan roda pemerintahan dan melaksanakan pembangunan disegala bidang bahkan sangat mustahil suatu Negara dapat mempertahankan eksistensinya sebagai suatu Negara. Oleh karena itu dalam perkembangan sejarah bangsa Indonesia jauh sebelum Indonesia merdeka sudah dikenal suatu pungutan yang disebut pajak dengan istilah yang bermacam-macam, seperti pada zaman kerajaan-kerajaan yang pernah ada di bumi nusantara dikenal suatu pungutan oleh raja-raja dengan istilah upeti. Dalam perkembangannya setelah bangsa Indonesia dijajah oleh kolonial Belanda mulai dikenal pungutan pajak dengan istilah seperti pajak tanah, pajak hasil bumi, pajak perseroan, pajak pendapatan dan lain-lain.

Berbagai pendapat para ahli memberikan definisi tentang pajak, Musgrave (1993) memberikan definisi tentang pengertian pajak dengan cara memberikan perbedaan antara pajak dengan pinjaman sebagai berikut :

“Pajak ditarik dari sektor swasta tanpa mengakibatkan timbulnya kewajiban bagi pemerintah terhadap pihak pembayar. Pinjaman merupakan suatu penarikan yang dilakukan sebagai pengganti janji pemerintah untuk membayar kembali dimasa mendatang serta untuk membayar bunga selama periode pinjaman. Pajak merupakan suatu kewajiban sementara pinjaman lebih bersifat bersukarela”(hal. 226)

Dari pengertian tersebut terkandung dua hal yang mendasar yang melekat pada pajak, yaitu tidak adanya timbal balik secara langsung dari pemerintah dan pajak merupakan kewajiban.

Anderson, W.H.(2006) memberikan pengertian tentang pajak adalah

sebagai berikut :

“Tax is compulsory contribution, levied by the state (in the broad sense) upon person’s property income and privileges for purposes of defraying the expenses of government”. (Pajak adalah pembayaran yang bersifat paksaan kepada Negara yang dibebankan pada pendapatan kekayaan seseorang yang diutamakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah) (hal 7).

Sementara R.R.A. Seligman (2006) memberikan pengertian pajak adalah sebagai berikut :

“A tax is compulsory contribution from the person to the government to defray the expenses incurred in the common interest of all without reference to special benefits conferred”. (Pajak adalah suatu pungutan yang bersifat paksaan dari orang kepada pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran yang bertalian dengan masyarakat umum tanpa dapat ditunjuk adanya keuntungan-keuntungan khusus sebagai imbalannya)(hal. 8).

Prof. DR. PJA. Adriani (1991) seorang mantan guru besar dalam hukum pajak di Universitas Amsterdam (Belanda) memberikan pendapatnya bahwa :

“Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”(hal. 2).

2.1.2 Kebijakan Pajak Penghasilan

Kebijakan Perpajakan mempunyai dua pengertian (Mansyuri, 1999) yaitu berdasarkan pengertian luas dan menurut pengertian sempit. Kebijakan dalam pengertian luas adalah kebijakan untuk mempengaruhi produksi masyarakat, kesempatan kerja dan inflasi, dengan mempergunakan instrument pemungutan pajak dan pengeluaran belanja negara. Adapun kebijakan fiskal berdasarkan pengertian sempit adalah kebijakan yang berhubungan dengan siapa-siapa yang akan dikenakan pajak, apa yang dijadikan dasar pengenaan pajak, bagaimana menghitung besarnya pajak yang harus dibayar dan bagaimana tata cara

pembayaran pajak yang terutang. Kebijakan fiskal berdasarkan pengertian sempit ini disebut juga kebijakan perpajakan yang bertujuan sebagai berikut (Mansyuri, 1991, hal 3-9) :

1. Pemerataan dalam pengenaan pajak dan keadilan dalam pembebanan.
2. Menjamin adanya kepastian.
3. Kesederhanaan.
4. Menutup peluang bagi penghindaran pajak dan atau penyelundupan pajak dan penyalahgunaan wewenang.
5. Memberikan dampak positif kepada perekonomian nasional.

Kebijakan pajak yang akan dikeluarkan atau dikenakan kepada masyarakat mempunyai tujuan atau fungsi. Tujuan atau fungsi tersebut terbagi atas dua hal (Mardiasmo, 2001, hal. 1) :

1. Fungsi penerimaan (*budgetair*).

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. contoh: dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

2. Fungsi mengatur (*regulerend*).

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan dibidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh, yaitu dikenakannya pajak yang tinggi terhadap minuman keras, sehingga konsumsi minuman keras dapat ditekan. Demikian juga dengan barang mewah dan rokok.

Fungsi pajak di atas menunjukkan bahwa kebijakan pajak yang diambil tidak semata-mata untuk menghimpun dana dari masyarakat, namun juga untuk mengatur kebijakan yang lain. Fungsi pajak ini akan dapat berjalan apabila dalam implementasinya tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, sehingga pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut (Mardiasmo, 2001, hal. 2) :

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan).
2. Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-undang (syarat yuridis).
3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis).
4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial).
5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana.

Apabila syarat-syarat di atas telah terpenuhi maka akan melahirkan sistem perpajakan yang baik pula. Oleh Musgrave dan Musgrave (1983) dikatakan bahwa sistem perpajakan yang baik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut.

- a. Pendapatan yang akan menjadi dasar perhitungan pajak harus dapat ditentukan dengan tepat;
- b. Distribusi beban pajak harus adil, di mana setiap orang harus dikenakan pajak sesuai dengan kemampuannya (*principle of ability to pay*);
- c. Pengenaan pajak harus difokuskan pada siapa penanggung pajak (subjek pajak), bukan pada apa yang akan dikenai pajak (objek pajak);
- d. System perpajakan harus fleksibel agar kebijakan pajak dapat diimplementasikan secara efektif untuk mencapai tujuan-tujuan kebijakan ekonomi makro;
- e. Pengaruh beban pajak terhadap keputusan-keputusan ekonomi harus seminimal mungkin untuk mencapai sistem pasar yang efisien;
- f. Struktur pasar harus dapat digunakan sebagai kebijakan fiskal untuk mencapai stabilisasi dan pertumbuhan ekonomi untuk mencapai efisiensi alokasi sumber daya alam (*resources*);
- g. Sistem administrasi perpajakan harus jelas dan pasti sehingga mudah dimengerti dan dipahami oleh wajib pajak;
- h. Penerimaan pajak yang mencukupi (*revenue adequacy*) untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Salah satu ciri kebijakan perpajakan yang baik adalah kesederhanaan dalam pengadministrasian (*administrative simplicity*) atau *ease of administration*. Kesederhanaan atau kemudahan dalam administrasi menjadi hal yang penting karena akan mempengaruhi pelaksanaan kewajiban perpajakan. Wajib pajak harus mudah untuk memahami kewajiban perpajakan yang melekat kepadanya, baik dalam menentukan subyek, obyek, waktu setor dan lapor dan lain sebagainya. Dalam perpajakan, hal ini dikenal dengan asas *Ease of Administration and Compliance*. Asas *Ease of Administration and Compliance* mencakup kepastian (*certainty*), kenyamanan atau kemudahan pembayaran (*convenience of payment*),

efisiensi ekonomi (*economic efficiency*), dan kesederhanaan prosedur (*simplicity*) (Musgrave, 1983).

Certainty dapat diartikan dengan kepastian hukum. Demi kepastian hukum, harus ada hukum yang mendasari administrasi pajak, baik di sisi wajib pajak maupun petugas pajak. Ketersediaan hukum tersebut haruslah bersifat jelas dan mudah dipahami oleh masyarakat.

Convenience diartikan bahwa pemungutan pajak dilakukan semudah mungkin agar tidak mengganggu kenyamanan wajib pajak. 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.

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, sedangkan jika dilihat dari perspektif wajib pajak, efisiensi yang dimaksud adalah biaya yang dikeluarkan oleh wajib pajak untuk memenuhi kewajiban pajak harus seminimal mungkin. Dengan menggunakan biaya yang efisien, maka penerimaan dari sektor pajak akan lebih banyak terkumpul sehingga negara memiliki peningkatan penerimaan.

Simplicity dapat diartikan sebagai kesederhanaan dalam peraturan perpajakan dan administrasi perpajakan. Dengan peraturan dan administrasi yang sederhana, masyarakat akan lebih mudah dalam memahami hak dan kewajiban perpajakannya. Karena itu, kepatuhan masyarakat dalam pemenuhan kewajiban perpajakan cenderung akan meningkat seiring peningkatan pengetahuan tentang peraturan perpajakan yang berlaku.

Kebijakan pajak yang berkaitan dengan topik penelitian ini adalah kebijakan pajak penghasilan. Yang menjadi titik tolak dari pajak penghasilan adalah penghasilan itu sendiri. Terdapat beberapa pendapat ahli yang menerangkan mengenai definisi penghasilan, salah satunya oleh Richard Goode dalam *Comprehensive Income Taxation* yang diedit oleh Pechman (1977). Pengertian pertama adalah yang diutarakan oleh Hicks yang dikenal dengan

definitions stressing capital maintenance. Penghasilan dalam pengertian ini mengedepankan pada konsumsi yang dilakukan oleh penerima penghasilan.

"The purpose of income calculation in practical affairs is to give people an indication of the amount which they can consume without impoverishing themselves. Following out this idea, it would seem that we ought to define a man's income as the maximum value which which he can consume during a week, and still expect to be as well off at the end of the the week as he was at beginning, I think it is fairly clear that this is what the central meaning must be" (Peachman, hal. 3).

pengertian di atas, penghasilan seseorang adalah jumlah maksimal yang dapat dikonsumsi tanpa mengakibatkan orang yang bersangkutan menjadi berkurang hartanya. Seseorang dianggap mempunyai penghasilan yang maksimal manakala dapat melakukan konsumsi pada saat yang sama tidak berpengaruh pada kondisi ekonominya. Kondisi awal sebelum melakukan konsumsi dan kondisi setelah melakukan konsumsi adalah sama, sehingga penghasilan di sini lebih ditekankan pada kemampuan melakukan konsumsi.

Pengertian penghasilan kedua adalah *source and periodicity concept* dimana penghasilan *"that would restrict income to periodic flows from continuing sources."* Pengertian ini menyatakan bahwa penghasilan adalah penerimaan yang mengalir terus menerus dari sumber penghasilan, lebih dikenal dengan *source concept of income.*

Berbeda dengan pengertian pertama yang mengedepankan kemampuan untuk melakukan konsumsi, pengertian kedua lebih melihat pada arus penghasilan itu diterima dari sumbernya. Penghasilan muncul karena terdapat sumber yang bersifat berkesinambungan. Pengertian ini kemudian berkembang menjadi sebuah konsep di negara-negara eropa dengan system *schedular taxation.*

Pengertian penghasilan ketiga adalah *"While yield is the more fundamental concept, accretion is, for some purposes (other than taxation), the more useful"* atau yang lebih dikenal dengan *Fisher's definition.* Pada awalnya Fisher berpendapat sama seperti pada pengetian penghasilan pertama dan kedua, namun kemudian menyatakan bahwa penghasilan adalah hasil (*yield*) yang diberikan sebagai jasa dari harta atau dari orang lain untuk

memberikan kepuasan kepada yang menerima penghasilan tersebut. Merupakan penghasilan itu adalah yang hanya dipakai untuk konsumsi, sedang yang disimpan atau untuk menambah harta kekayaan tidak termasuk pengertian penghasilan.

Dalam perkembangannya terdapat pengertian '*enrichment income*' atau '*accretion*' yang terdiri dari konsumsi ditambah dengan kenaikan harta ataupun dikurangi pengurangan harta. *Yield income* merupakan hal yang fundamental, sedangkan *accretion* merupakan hal berguna, sehingga Fisher lebih cenderung kepada pemungutan personal *consumption tax* daripada *conventional income tax*.

Pendefinisian penghasilan yang menyatakan bahwa semua tambahan kemampuan ekonomis dari maupun sumbernya dan apapun jenis penghasilan itu adalah penghasilan yang dikenakan pajak disebut dengan *the accretion concept*." Penjelasan mengenai *Accretion* adalah sebagai berikut.

"All accretion should be included whether it be regular or fluctuating, expected or unexpected, realized or unrealized. Income from all sources thus defined should be treated uniformly and combined in a global income measure to which tax rates are applied. Without globality, the application of progressive rate schedular cannot serve its purpose of adapting the tax to the taxpayer's ability to pay" (Musgrave, hal. 344)

Menurut pendapat di atas, pengertian *accretion* secara luas adalah semua tambahan penghasilan yang diterima baik secara teratur atau tidak, yang tetap atau berubah-ubah besar kecilnya, baik yang terealisasi maupun yang tidak terealisasi. Penghasilan yang diterima tersebut digabungkan dalam satu kesatuan untuk kemudian dikenakan pajak. Pengertian ini yang kemudian disebut dengan *global taxation*. Disebutkan juga dalam definisi di atas bahwa tanpa penerapan *global taxation*, maka berlaku tarif *schedular*. Hasil pemajakan ini akan dipengaruhi oleh kemampuan membayar (*ability to pay*) dari penerima penghasilan.

Perkembangan selanjutnya Simons mengkombinasikan antara *accretion concept* dan *the global taxation*. Berkaitan dengan *Accretion Concept Theory of Income* (Simon, 1938) ini, Schanz mengemukakan bahwa pengertian penghasilan untuk keperluan perpajakan seharusnya tidak membedakan sumbernya dan

tidak menghiraukan pemakainya, melainkan lebih menekankan kepada kemampuan ekonomis yang dapat dipakai untuk menguasai barang dan jasa.

Apabila pendapat Schanz di atas lebih menekankan pada kemampuan ekonomis, maka terdapat pendapat lain diutarakan oleh Haig (Rosdiana, 2005) mengemukakan pendapat bahwa penghasilan itu adalah kemampuan untuk memenuhi kebutuhan untuk memenuhi kepuasan, bukan atas keluasan itu sendiri. Oleh karena itu, penghasilan didapat pada saat tambahan kemampuan itu diterima, dan bukan pada saat kemampuan itu dipakai guna menguasai barang dan jasa pemuas kebutuhan, dan bukan pada saat barang dan jasa tersebut dipakai untuk memuaskan kebutuhan.

Berbeda dengan kedua pendapat di atas, adalah pengertian yang dikemukakan oleh Simons (1938), Menurutnya, penghasilan Perseorangan secara luas mengandung arti sebagai pemanfaatan kontrol atas penggunaan sumber daya masyarakat yang terbatas. Ia juga mengemukakan bahwa penghasilan sebagai objek pajak haruslah bisa dikuantifikasikan, jadi harus bisa diukur dan mengandung konsep perolehan (*acquisitive concept*). Konsep ini terkait dengan perolehan kemampuan untuk menguasai barang dan jasa yang dapat dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan. Simons menekankan kepada pengukuran berkenaan dengan apa yang diperoleh itu. Simons pada dasarnya mengajukan ide tentang keadilan pengenaan pajak yang dapat diukur secara objektif dan bukan atas dasar perasaan subjektif.

Personal Income may be defined as the algebraic sum of

1. *the market value of rights exercised in consumption and*
2. *the change in the value of the store of property rights between the beginning and end of the period in question. In the word, it is merely the result obtained by adding consumption during the period to 'wealth' at the end of the period and the subtracting 'wealt' at the beginning (Simon, hal. 61).*

Penghasilan menurut Simons dapat dihitung dari jumlah aljabar (1) nilai pasar dari hak yang dipakai untuk konsumsi dan (2) perubahan nilai dari hak-hak atas harta antara awal periode dengan akhir periode yang bersangkutan. Pengertian penghasilan menurut Simons ini lebih menekankan pada

nilai (*value*) pada barang yang dikonsumsi.

Ketiga konsep di atas, yang dikemukakan oleh Schanz, Haig dan Simons, yang kemudian dikenal dengan nama *The S-H-S Income Concept*, bermula dari *accretion theory*, teori yang menghasilkan konsep penghasilan yang memungkinkan untuk menerapkan *ability to pay approach*. *S-H-S Income Concept* juga menerangkan bahwa nilai pasar dari hak yang dipakai untuk konsumsi dan perubahan nilai dari hak-hak atas harta antara awal periode dengan akhir periode yang bersangkutan merupakan penghasilan. *Capital Appreciation* adalah kenaikan harga dari harta wajib pajak berdasarkan pasar, walaupun harta tersebut tidak atau belum dijual. Sehingga *S-H-S Concept* mengandung *the accrual concept* yaitu mengakui kenaikan nilai dari harta yang belum dijual atau belum menjadi realisasi sebagai penghasilan.

Sesuai dengan penjelasan di atas, Pajak Penghasilan dikenakan kepada pihak yang memperoleh penghasilan. Dengan pengenaan kepada pihak yang memperoleh penghasilan maka melekat padanya kemampuan untuk membayar pajak (*ability to pay*).

2.1.3 Sistem Pengenaan Pajak Penghasilan

Saat penjabaran mengenai konsep *accretion* oleh Musgrave dan Musgrave sebelumnya, disinggung mengenai cara atau tipe pengenaan pajak penghasilan yang dikenakan dengan *global income tax* atau dengan *schedular income tax*. Lebih lanjut kedua cara pengenaan pajak tersebut dijelaskan sebagai berikut.

1. *In schedular income tax system, each of the the various categories of income, or (partial) incomes, such as salaries, devidends or business profits, flowing to the same taxpayer, is subjected to a separate tax rate. In other words, his overall net income is taxed in a compartemntalized way. The schedular system of income taxation ideally consist of a coordinated set of separate taxes on various types of income.*
2. *In a global income tax, all (partial) incomes, from whatever source derived, accruing to the same taxpayer, are treated as a single mass of income and subjected to a single rate formula.*
3. *A dualistic or composite system result from the superposition of a global-*

type tax on overall net income on a set of schedular taxes. Both tiers apply independently to the same income (Plasscheart, hal. 17).

Dari kutipan di atas disebutkan terdapat tiga cara pemajakan atas pajak penghasilan yaitu *schedular income tax system*, *global income tax* dan *A dualistic or composite system*. Sebelum membahas *schedular income tax system* terlebih dahulu dijelaskan mengenai *global income tax*. Sesuai dengan pengertian di atas, *global income tax* dikenakan dari seluruh sumber penghasilan yang diterima oleh wajib pajak yang sama. Artinya, dalam menentukan penghasilan yang akan dikenakan pajak tidak lagi melihat sumbernya. Seluruh penghasilan tersebut kemudian dikenakan tarif pajak dengan formula tertentu untuk menentukan pajak yang terutang.

Sedikit berbeda dengan apa yang diutarakan Plasschaert di atas, Ault dan Arnold berpendapat bahwa pengenaan pajak atas *global income* harus juga memperhitungkan biayanya.

"From a theoretical perspective, income tax is often said to be structured on either a global or schedular basis. A global income tax involves tax applied to a person's total income and income consists of all types of income. All amounts whatever their nature or source are included in income and deductions are permitted without regard to the type of income in connection with which they were incurred. In short, income and deductions are combined to produce an overall taxable income amount to which the tax rate is applied (Ault & Arnold, hal. 167).

Kutipan di atas menjelaskan bahwa *global tax income* dikenakan atas semua penghasilan dari berbagai macam jenis. Sebelum dikenakan pajak seluruh penghasilan tersebut dikurangi dengan biaya yang diperkenankan. Biaya tersebut harus berhubungan dengan penghasilan yang diperoleh. Setelah dikurangkan, maka akan dihasilkan penghasilan kena pajak yang kemudian dikenakan tarif tertentu untuk menentukan pajak terutang.

Adapun tipe kedua, yaitu *schedular income tax*, adalah bahwa penghasilan dari berbagai sumber dikenakan dengan pajak yang terpisah. Masing-masing jenis atau kategori penghasilan dikenakan pajak tersendiri dengan tarif pajak yang dapat berbeda pula meskipun diterima oleh wajib pajak yang sama.

Pengertian *schedular income tax* ini lebih lanjut dijelaskan oleh Ault dan Arnold (2004) sebagai berikut.

"In contrast, a scedular income tax involves separate taxes on different types or sources of income. For each category of income, amounts included in income and deductions allowed are determined separately. If an amount is not included in any schedule, it is not taxable, although there is usually a schedule that includes residual amounts (i.e. amounts not covered in other schedules)."(hal. 167)

Pendapat di atas menerangkan bahwa *schedular income tax* dikenakan sendiri sesuai dengan tipe penghasilan yang di terima. Berbeda dengan pengertian Plasschaer, Ault dan Arnold menerangkan bahwa dalam setiap kategori penghasilan termasuk didalamnya penghasilan dan juga biaya, sehingga pada saat perhitungan, bukan hanya penghasilan saja yang dikenakan pajak, namun biaya juga melekat kepadanya. Disamping itu, Ault dan Arnold juga menekankan bahwa apabila terdapat penghasilan yang tidak masuk dalam kategori penghasilan yang tidak dikenakan pajak, maka atas penghasilan tersebut tidak dikenakan pajak (*non taxable*).

Tipe yang ketiga adalah *A dualistic or composite system*. Tipe ini mengkombinasikan antara *global income tax* dan *schedular income tax*. Dalam tipe ini tidak semua penghasilan di gabung untuk dikenakan pajak secara global, namun terdapat penghasilan-penghasilan yang dikenakan pajak tersendiri, meskipun keduanya diterima oleh wajib pajak yang sama. Oleh karena itu pada saat perhitungan harus dipisahkan terlebih dahulu penghasilan yang dikenakan pajak tersendiri dengan penghasilan global, termasuk pemisahan biaya yang berkalitan dengan penghasilan yang dikenakan pajak tersendiri.

2.1.4 Pengenaan Pajak Penghasilan atas Tanah dan Bangunan

Berbicara mengenai pengenaan pajak penghasilan tanah dan bangunan berkaitan dengan industri atau bisnis *real estate*. Bisnis ini pada mulanya hanya sebuah transaksi jual beli pada umumnya. Dulu, seseorang membeli tanah digunakan untuk membangun tempat tinggal, namun saat ini sebagian telah beralih bukan hanya sebagai tempat tinggal namun sebagai instrumen investasi.

Hal ini mengingat harga tanah yang cenderung naik dan kebutuhan akan tempat tinggal yang juga cenderung naik seiring bertambahnya penduduk. Dengan begitu ketika kita menyinggung *real estate* maka akan ada beberapa hal yaitu tanah, bangunan, industri dan studi akademis "*Real estate actually cover three areas : land, and building, the business or industry of real estate and academic field of study.*" (Kau, 1985, hal. 86)

Perkembangan industri *real estate* menjadikan tanah dan bangunan bukan lagi semata-mata untuk memenuhi kebutuhan akan papan namun telah menjadi objek investasi. Obyek investasi digunakan dengan cara dijual kembali atau disewakan ke pihak lain.

"In the cases of Taylor v. Good and Simons v. CIR a claim that land and building had not been acquired with a view to resale at a profit proved effective in preventing the profits from being taxed as trading receipts. Moreover, in a further case, where property was acquired with a view to resale at a profit but in the meantime was rented out, it was treated as an investment and not as trading stock." (Nellis & Parker, hal. 199).

Berdasarkan pendapat Nellis & Parker di atas, terdapat dua nilai lebih yang diinginkan ketika tanah dan bangunan menjadi objek investasi. Pertama adalah keuntungan ketika tanah dan bangunan tersebut di jual kembali. Terdapat beberapa pola yang dilakukan oleh pemilik ketika ekpektasi membeli tanah dan bangunan untuk dijual kembali yaitu tanah yang dijual kembali tanah tanpa proses penggarapan, beli tanah kemudian dibangun bangunan di atasnya untuk kemudian dijual, seperti yang dilakukan oleh pengembang, dan pembelian tanah dan bangunan dan dijual kembali dengan atau tanpa proses. Kedua adalah dengan disewakan ke pihak lain. Nilai yang diinginkan dalam persewaan adalah *pasif income* atas tanah dan bangunan yang imilikinya.

Salah satu industri dalam bidang properti yang bernilai investasi adalah dengan membeli tanah dan kemudian dikembangkan dengan mendirikan bangunan di atasnya untuk kemudian dijual sebagai satu kesatuan tanah dan bangunan. Pelaku bisnis ini yang selanjutnya disebut pengembang atau *developer*. Pengembangan suatu areal tanah dilakukan dengan mematangkan lahan agar layak untuk didirikan bangunan di atasnya. Selanjutnya adalah melaksanakan

pembangunan di atasnya dengan tujuan untuk dijual atau disewakan. Pembangunan dapat berupa perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan, industri dan pergudangan hingga hotel, dan juga usaha pertanian.

Pengertian tanah seringkali menimbulkan interpretasi yang berbeda tergantung pada pendapat dan kepentingan masing-masing. Pengertian yang paling sederhana untuk tanah adalah bagian padat dari permukaan bumi. Secara umum tanah di definisikan sebagai *"Land is defined as includes things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth"* (International Taxation Academy, 1994). Sehingga tanah tidak hanya mencakup permukaan bumi saja namun juga menyangkut segala hal yang ada di atasnya dan di bawahnya. dapat dimiliki atau dikuasai oleh pemilik yang ditandai dengan surat resmi dari Negara karena pada hakekatnya tanah adalah milik Negara sebelum beralih ke warga negaranya. Sehingga yang terjadi dari sisi hukum adalah pemberian hak, yaitu pemberian hak dari negara kepada warga negaranya. Hak yang diberikan dapat berupa hak milik, hak guna dan lainnya. Sehingga apabila terjadi penjualan tanah (dan bangunan) pada hakekatnya adalah perpindahan atau pengalihan hak-nya saja. Konsekuensi dari pengalihan hak bukan hanya dalam pemanfaatan namun juga melekat padanya tanggung jawab atas tanah yang dimilikinya. Pemilik dapat memanfaatkan sumber daya alam yang terkandung didalamnya dan dapat mendirikan bangunan di atas permukaannya.

Selain tanah, terdapat wujud lain yang melekat padanya yaitu bangunan. Tanah dengan terdapat bangunan di atasnya akan mempunyai nilai yang lebih besar. Bangunan sendiri didefinisikan sebagai:

"Building includes any house, hut, shed or roofed enclosure, whether used the purpose of human habitation or otherwise, and also any wall, fence, platform, septic tank, underground tank, staging gate, post, pillar, paling, frame, hoarding, slip, dock, wharf, pier, jetty, landing-stage, swimming pool, ridge, railway lines, transmission lines, cables, rediffusion lines, overhead or underground pipe lines, or any other structure, support or foundation. It can be seen that the word 'building' is given a very wide meaning." (International Taxation Academy, 1994).

Berdasarkan pengertian di atas, maka wujud bangunan meliputi

semua yang ada di atas tanah. Titik penting dari definisi di atas adalah bahwa bangunan itu menyangkut segala hal yang berhitung dengan manusia. Bangunan bisa berupa rumah, *real estate*, kondominium, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain-lain yang mempunyai hak kepemilikan bersama dengan tanahnya.

Tanah dan bangunan yang mempunyai hak kepemilikan dapat diperjualbelikan atau dialihkan kepemilikannya, dijadikan kegiatan usaha, atau dapat juga disewakan. Namun disini yang berhak untuk mengalihkan adalah pemilik hak atas tanah tersebut.

"Property is any physical or intangible entity that is owned by a person or jointly by a group of persons. Depending on the nature of the property, an owner of property has the right to consume, sell, rent, mortgage, transfer, exchange or destroy their property, and/or to exclude others from doing these things." (De soto & Cheneval, 2006).

Kutipan di atas menunjukkan bahwa properti, termasuk didalamnya tanah dan bangunan, dapat dimiliki oleh seseorang atau oleh gabungan dari beberapa orang. Pemilik dari properti tersebut mempunyai hak untuk mengkonsumsi, menjual, menyewakan bahkan merusaknya, sehingga kepadanya mempunyai kekuasaan penuh atas properti yang dimilikinya tersebut.

Berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, maka salah satu yang diinginkan ketika dijual kembali adalah untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud berasal dari selisih antara harga beli dan harga jual. Selisih ini yang disebut *capital gain*. Berkaitan dengan *capital gain*, terdapat beberapa pendapat ahli yang akan dibahas sebagai berikut.

Pendapat pertama adalah yang diutarakan oleh Simons, yaitu *"Capital gains have much the same characteristic as income, they should equally be subjected to tax"* (Simons, 1996) dari Simons ini menyatakan bahwa *capital gain* yang sama dengan penghasilan, sehingga dikenakan pajak seperti halnya penghasilan lain. Berbeda dengan pendapat simons, Nellis & Parker berpendapat bahwa pengenaan atas *capital gain* adalah pada kenaikan nilai harta *"Capital gains tax is the taxation of the increase in the capital value of an assets between the date of acquisition of the asset and the date of its disposal"*

(Nellis & Parker, hal. 199), kenaikan yang dimaksud adalah selisih harga pada saat perolehan dengan harga pada saat dijual.

Apabila pendapat simons dan Nellis & Parker berkaitan dengan dasar perhitungan atau obyek yang akan dikenakan pajak, maka King menambahkan bahwa capital gain akan dikenakan pada saat terjadi realisasi penjualan atau pengalihan. "*Capital gains could only be subjected to tax when they are 'realized' in disposal of the assets*" (King, 1995). Jadi atas capital gain akan dikenakan bukan pada saat pengakuan, namun pada saat harta tersebut benar-benar dialihkan. Hal ini akan memudahkan wajib pajak untuk menentukan saat terutangnya pajak penghasilan atas capital gain.

"Realized capital gains are defined as gains which result from the sale of assets other than those held in the ordinary conduct of business. Inventory gains made by department store and gains from appreciation in the value of securities held by a security dealer or houses held by a real estate firm are treated as ordinary income. But gains from the sale of securities held by an investor or a house by a home owner are given capital gains treatment" (Musgrave, hal. 349).

Definisi di atas menjelaskan bahwa keuntungan dari penjualan harta yang disebut dengan *capital gains* bukan hanya merupakan penghasilan yang lazim diperoleh setiap tahun (*ordinary income*), melainkan merupakan penghasilan yang diperoleh secara incidental. Berkaitan dengan lingkup usaha pihak yang menjual atau mengalihkan hak atas tanah dan bangunan. Menjadi *ordinary income* pada saat penjual merupakan pihak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Sebaliknya, menjadi *incidental income* pada saat pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan bangunan bukan merupakan pihak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Keuntungan penjualan harta dari perusahaan pengusaha property atau yang lazimnya disebut pengusaha *real estate* diperlakukan sebagai penghasilan biasa (*ordinary Income*). Hal ini yang kemudian terjadi pembedaan perlakuan antara pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh pihak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan

dengan pihak selain itu.

Capital gain juga disebut sebagai *realized gain* atau keuntungan penjualan barang yang telah direalisasikan. *Capital gain* adalah penghasilan dan merupakan objek pajak, yang dihitung didasarkan perbedaan nilai perolehan dengan nilai penjualan setelah dilakukan penyesuaian. Sehingga penghasilan diakui apabila benar-benar lengkap dan telah terjadi pertukaran hak.

Pengenaan pajak atas transaksi *real estate* didasarkan pada *capital gain*. Berikut ini adalah pendapat dari Plasschaert yang menyatakan bahwa salah satu pengenaan pajak atas *capital gain* adalah dalam transaksi *real estate*.

"Typically, even in developing countries with a global system, the taxation of capital gains - other than those on business assets, which are normally taxed as ordinary corporate profits - tends to be restricted mainly to gains on real estate; in some cases, only urban real estate is encompassed. Only in a few countries, as in India, are gains on the realization of securities made taxable" (Plasschaert, hal. 54).

Pengenaan pajak atas *Capital gain* dalam bisnis *real estate* dalam pendapat di atas umumnya dilakukan di negara berkembang. Perpajakan di Negara berkembang sebagian besar menganut *global income*, sehingga pengenaan pajak atas *real estate* dikenakan tersendiri karena didasarkan pada *capital income*.

2.1.5 Konsep Pendapatan dan Beban

Pada dasarnya informasi keuangan yang terdapat dalam perhitungan laba rugi mewajibkan pendapatan yang diperoleh, beban yang ditanggung dan hasil usaha dalam suatu periode yang berakhir pada tanggal neraca. Penghasilan bersih (laba) seringkali digunakan sebagai ukuran kinerja dan sebagai dasar perhitungan pajak.

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) mendefinisikan penghasilan dalam Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan sebagai "... kenaikan manfaat ekonomi selama suatu periode akuntansi dalam bentuk pemasukan dan penambahan aktiva atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal (IAI, Paragraf 70)."

Menurut IAI, pendapatan (*revenue*) merupakan bagian dari penghasilan yang dibedakan dari keuntungan (*gains*). Pendapatan timbul dari pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa. Sedangkan keuntungan mungkin timbul atau mungkin tidak timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa.

Accounting Principle Board (APB) dalam APB Statement Nomor 4 mendefinisikan pendapatan sebagai berikut : *“Revenue-gross increase in asset or gross decrease in liabilities recognized and measured in conformity with generally accepted accounting principle that results from those types of profit directed activities of an enterprises that can change owner’s equity (1990 : 83).”*

Defenisi yang senada dengan definisi APB Statement Nomor 4 dikemukakan oleh Ikatan Akuntan Indonesia dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 23, yaitu : “Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan, ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal (IAI, Paragraf 6).”

Menurut defenisi ini pendapatan akan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke perusahaan, dan manfaat ini dapat diukur dengan andal. Sedangkan definisi beban (*expenses*) yang dikemukakan oleh IAI dalam Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan adalah :“...penurunan manfaat ekonomi selama suatu periode akuntansi dalam bentuk arus keluar atau berkurangnya aktiva atau terjadinya kewajiban yang mengakibatkan penurunan ekuitas yang tidak menyangkut pembagian kepada penanam modal (IAI, Paragraf 24).”

Pengertian beban menurut IAI meliputi beban (*expenses*) yang timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa maupun merugian (*loss*) termasuk kerugian yang belum terealisasi, yang mungkin timbul atau mungkin tidak timbul dari aktivitas perusahaan yang biasa.

Pendapatan dan beban sehubungan dengan sesuatu transaksi atau peristiwa tertentu diakui secara bersamaan. Pengakuan beban harus dikaitkan/ditandingkan dengan penghasilan yang dikenal dengan konsep *matching cost against revenue*.

2.1.6 Metode Pengakuan Pendapatan

Masalah pengakuan pendapatan dan beban selalu mengacu pada kapan saat transaksi dibukukan. Ada dua faktor yang harus dipertimbangkan dalam memutuskan saat pengakuan pendapatan dan keuntungan, yaitu realisasi dan proses perolehan pendapatan. Dalam *statement of financial accounting concepts* yang dikeluarkan oleh *financial accounting standards boards (FASB)* dinyatakan “*revenue and gains are generally recognized when : 1.) they realized or realizable and 2.) they have been earned through substansial completion of the activities involved in the earning process (smith and Skousen, 1995 : 112).*”

FASB mensyaratkan dua criteria yang lazim digunakan untuk mengakui pendapatan dan keuntungan yaitu bila :

- a. Direalisasi atau dapat direalisasi, dan
- b. Telah diperoleh melalui penyelesaian sebagian besar aktivitas penting yang harus dilakukan dalam proses perolehan pendapatan.

Kedua kriteria ini biasanya terpenuhi pada saat penjualan (*point of sale*) yang umumnya terjadi saat barang atau jasa diserahkan kepada konsumen. Pada industri tertentu seperti konstruksi atau real estate, aturan pengakuan saat penjualan mengakibatkan variasi dalam pengakuan pendapatan. Pada industri ini pendapatan dapat diakui sebelum penyerahan barang atau penyelesaian suatu kontrak jasa apabila jangka waktu pembuatan barang atau penyelesaian kontak jasa lebih dari satu periode akuntansi. Jika diakui pada saat penyerahan atau penyelesaian kontrak maka perhitungan laba rugi tidak mencerminkan kinerja berkala perusahaan secara wajar.

a. Metode Akruwal Penuh (*Full Accrual Method*)

Penggunaan metode akruwal penuh (*full accrual method*) dalam pengakuan pendapatan untuk penjualan bangunan rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya menurut IAI (2002 : 44.2) :

Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode akruwal penuh (*full accrual method*)

apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi :

- (a) proses penjualan telah selesai;
- (b) harga jual akan tertagih;
- (c) tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- (d) penjual telah mengendalikan 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.

Proses penjualan dianggap telah selesai apabila pengikatan jual beli atau perjanjian jual beli telah berlaku, yaitu apabila pengikatan atau perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak telah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam pengikatan atau perjanjian jual beli agar pengikatan atau perjanjian tersebut berlaku.

Penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan, apabila penjual tidak lagi terlibat dengan unit bangunan yang dijual, dan unit bangunan tersebut telah siap ditinggalkan atau digunakan.

Kemudian menurut IAI (2002 : 44.3) Pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh dilakukan atas seluruh nilai jual dengan cara sebagai berikut :

- (a) Piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan di pengikatan atau perjanjian jual beli. Diskonto tidak dilakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.
- (b) Dibuat penyisihan untuk piutang yang diperkirakan tidak akan tertagih.
- (c) Apabila penjual merencanakan untuk memberikan potongan harga jual atau memperjanjikan hal demikian dalam pengikatan atau perjanjian jual beli sebagai insentif bagi pembeli untuk melunasi utangnya lebih awal, jumlah potongan harga yang diperkirakan akan diambil pembeli harus ditaksir dan dibukukan pada saat penjualan. Potongan harga yang diberikan secara seketika atau tanpa rencana dibebankan ke laba rugi pada periode pemberiannya.

b. Metode Deposit (*Deposit Method*)

Penggunaan metode deposit (*deposit method*) dalam pengakuan laba bila metode akrual penuh (*full accrual method*) tidak terpenuhi menurut IAI (2002 : 44.4) :

Apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi kriteria pengakuan labadengan metode akrual penuh sebagaimana diatur dalam paragraf 06, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit (*deposit method*) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Penerapan metode deposit adalah sebagai berikut :

- (a) penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit real estat, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka;
- (b) piutang dari transaksi penjualan unit real estat tidak diakui;
- (c) unit real estat tersebut tetap dicatat sebagai aktiva penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real estat tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke pembeli;
- (d) khusus untuk unit real estat sebagaimana disebutkan dalam paragraf 28, penyusutan atas unit real estat tersebut tetap diakui oleh penjual.

Dalam hal penjualan telah mengalihkan hutang yang terikat pada unit real estat yang dijual, sedangkan transaksi tersebut belum memenuhi persyaratan pengakuan pendapatan, hutang tersebut tidak boleh dikurangkan dari nilai tercatat unit real estat yang bersangkutan. Pencicilan atau pelunasan oleh pembeli atas hutang unit real estat yang telah dialihkan kepada pembeli dibukukan sebagai uang muka dengan mengurangi saldo hutang yang bersangkutan. Penjual harus melakukan pengungkapan bahwa unit tersebut telah terikat pada pengikatan atau perjanjian jual beli.

Apabila perjanjian jual beli dibatalkan tanpa adanya keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan pada saat pembatalan. Pada saat uang muka atas penjualan unit real estat diakui sebagai penjualan, komponen bunga dari uang muka tersebut harus diakui sebagai pendapatan bunga.

Prosedur akuntansi untuk metode deposit (*deposit method*) menurut J.J.

Klink (1985 : 151) adalah sebagai berikut :

1. *The seller does not record any profit.*
2. *Notes receivable arising from the transaction are not recorded.*
3. *The property and any related mortgage debt assumed by the buyer should continue to be reflected on the seller's balance sheet, with appropriate disclosure that such properties and debt are subject to a sales contract (even non recourse debt assumed by the buyer should not be offset against the related property).*
4. *Subsequent payments on the debt assumed by the buyer become additional deposits and there by reduce the seller's mortgage debt payable and increase the deposit liability account until a sale is recorded for accounting purposes.*
5. *Depreciation should be continued by the seller.*



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Objek Penelitian

PT. X Merupakan perusahaan yang berkonsentrasi di bidang properti khususnya di Indonesia. PT. X yang berdiri Mei 2007 pada akhir tahun 2010 telah membangun 4000 unit apartemen yang telah dinikmati oleh masyarakat Indonesia. Dalam skripsi ini, penulis menggunakan rancangan penelitian studi kasus yang bersifat deskriptif dimana data yang diperoleh berdasarkan hasil penelitian dari PT X khususnya mengenai pemungutan PPh yang bersifat final pada perusahaan tersebut.

Perolehan data dari hasil penelitian, akan dikumpulkan, disusun dan dianalisa serta dibandingkan dengan teori yang sudah ada, kemudian diambil suatu kesimpulan atas penelitian yang telah dilakukan.

3.2. Defenisi Operasional Variabel

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mendefinisikan variable-variable operasional sebagai berikut :

- a. Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar dari Pajak Penghasilan.
- b. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1996 mengenai Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, taksiran pajak penghasilannya dihitung berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak dalam tahun bersangkutan, dan tidak melakukan penangguhan pajak atas perbedaan waktu pengakuan pendapatan dan beban antara laporan keuangan untuk tujuan komersil.
- c. Pendapatan
Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak

berasal dari kontribusi penanaman modal.

d. Pajak yang bersifat final

Dalam hal ini PPh final yang diambil adalah PPh atas usaha pokoknya melakukan transaksi penjualan/pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan yang sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 566/KMK.04/1999. PPh bersifat final juga berarti pajak yang langsung dipotong dari penghasilan yang tidak dapat digunakan sebagai kredit pajak pada akhir tahun.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam skripsi ini, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah :

- Data Primer, merupakan data yang penulis kumpulkan langsung dari perusahaan dengan cara penelitian lapangan (Field Research) yang terbagi dalam : Observasi, yaitu teknik pengumpulan data langsung di lapangan, dimana penulis mengamati secara langsung hal-hal yang akan diteliti dengan penulisan skripsi ini baik mengenai praktek PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta pencatatan atas pengakuan pendapatannya dan penulis juga mengadakan penelitian ke perusahaan untuk memperoleh data yang berhubungan dengan judul skripsi yang dipilih penulis. Wawancara, yaitu penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang bersangkutan untuk membahas masalah-masalah yang diteliti sehingga dapat diperoleh data yang memadai. Pengumpulan data lainnya dengan cara mengumpulkan dokumen- dokumen perusahaan dan surat keterangan yang mendukung dalam penelitian.
- Data Sekunder, merupakan data yang dikumpulkan oleh penulis dengan melalui penelitian kepustakaan (Library research) yaitu dengan mempelajari buku-buku atau literature yang berhubungan dengan objek penelitian yang dipilih. Disini penulis

berusaha mendapatkan data dengan jalan membaca literature yang ada baik berupa teori .

3.4. Metode Analisis Data

Setelah diperoleh semua data yang berhubungan dengan permasalahan, maka penulis menggunakan metode analisis berikut ini dalam mengolah data yang dikumpulkan. Metode analisis data yang digunakan adalah :

3.4.1 Analisis Kuantitatif

Dalam metode ini data kuantitatif telah diperoleh, dianalisa dengan menggunakan perhitungan-perhitungan dan metode-metode penerapan yang bisa dinilai dengan satuan tertentu sehingga hubungan antara variabel satu dengan yang lainnya bisa dinilai berdasarkan kuantitasnya, yang bertujuan agar pembaca dapat menyerap inti dan menginterpretasikan permasalahan dengan akurat. Analisis kuantitatif yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Menghitung PPh final oleh Wajib Pajak Badan *Real estate*.
- b. Menghitung pengakuan pendapatan yang diperoleh.

3.4.2 Analisis Kualitatif

Dalam analisis kualitatif akan dianalisa untuk memperoleh masalah yang lebih luas dan tidak melihat satuan-satuannya tapi dengan cara menginterpretasikan data yang telah dianalisis dan hasil analisis tersebut dihubungkan dengan teori yang ada kemudian diambil suatu kesimpulan yang logis.

3.4.3 Analisis Deskriptif

Pajak Penghasilan Final yang dikenakan dengan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama tahun berjalan. Pembayaran, pemotongan atau pemungutan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri bukan merupakan pembayaran dimuka atas PPh terutang akan tetapi merupakan pelunasan PPh terutang atas penghasilan tersebut, sehingga PT. X dianggap telah melakukan pelunasan kewajiban pajaknya.

Dengan demikian maka penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan Final (PPh final) ini tidak akan dihitung lagi Pajak

Penghasilannya pada SPT Tahunan dengan penghasilan lain yang non final untuk dikenakan tarif progresif (pasal 17 UU PPh). Namun atas pelunasan pemotongan atau pembayaran PPh final tersebut juga bukan merupakan kredit pajak pada SPT Tahunan. Dari penjelasan tersebut di atas dapat diambil kesimpulan bahwa Penghasilan yang dikenakan Pajak Penghasilan Final Di PT. X adalah sebagai berikut:

- Penghasilan yang dikenakan PPh final tidak perlu digabungkan dengan penghasilan lain (yang non final) dalam penghitungan Pajak Penghasilan pada SPT Tahunan.
- Jumlah PPh Final yang telah dipotong pihak lain ataupun dibayar sendiri tidak dapat dikreditkan pada SPT Tahunan.
- Biaya-biaya yang digunakan untuk menghasilkan, menagih dan memelihara penghasilan yang pengenaan PPh-nya bersifat final tidak dapat dikurangkan

3.5 Kerangka Pemikiran

Sebagai salah satu sumber penerimaan negara yang paling besar, sektor pajak merupakan salah satu unsur penting dalam menunjang keberhasilan pembangunan suatu negara. Oleh karena itu hal yang paling utama untuk meningkatkan kesejahteraan kemakmuran seluruh Rakyat Indonesia adalah dengan adanya partisipasi Rakyat Indonesia dalam membayar pajak.

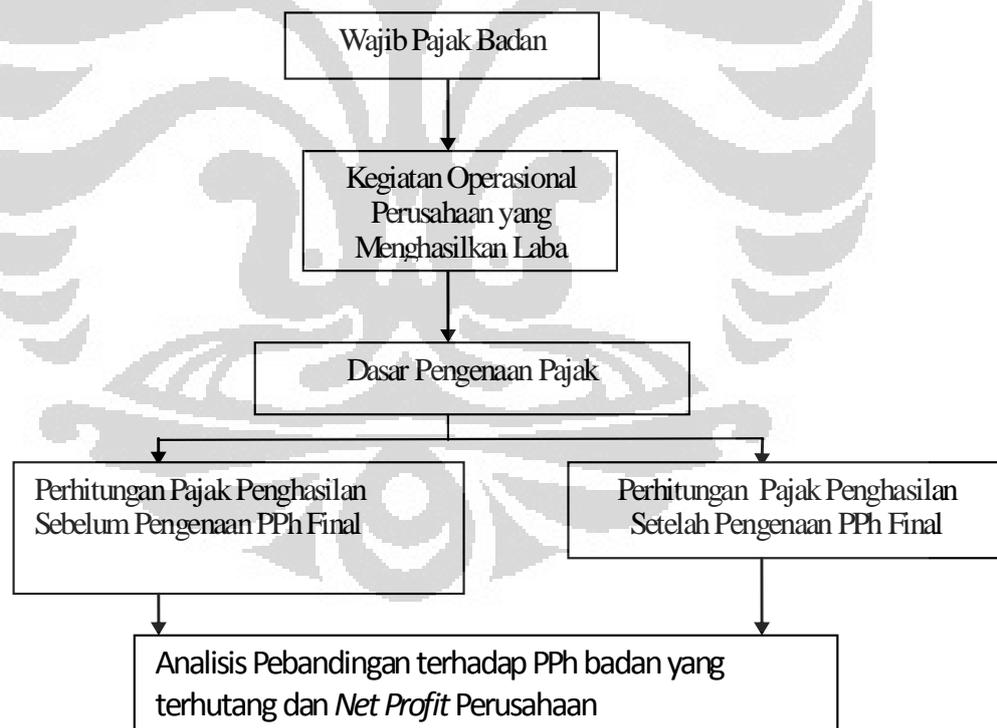
Pajak merupakan hal yang tidak bisa dihindarkan dalam kehidupan seseorang. Hampir seluruh kehidupan seseorang dan perkembangan dunia bisnis dipengaruhi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Walaupun pajak berpengaruh terhadap segala aspek kehidupan seseorang dan keputusan bisnis, tidak berarti bahwa pajak tersebut tidak dapat dikendalikan. Pajak dapat dikendalikan dengan adanya manajemen pajak yang baik.

Di dunia bisnis pasti tidak akan lepas dari masalah perpajakan. Demikian pula dalam setiap melakukan transaksi jual beli properti tentunya akan mengandung kewajiban pembayaran pajak. Pajak-pajak tersebut akan dikenakan kepada pembeli maupun penjual properti.

Mengapa penguasaan fisik dan penguasaan secara yuridis atas tanah dan atau bangunan perlu dipajaki? Hal ini tidak terlepas dari fungsi pajak properti sebagai salah satu bagian sumber penerimaan negara (fungsi budgeter) yang digunakan untuk membiayai pembangunan dan fungsi regulasi dimana pajak properti digunakan sebagai alat untuk mengatur perkembangan pasar propeti.

Mulai 1 Januari 2009, Wajib Pajak real estate dikenakan PPh Final. Tarif yang dikenakan adalah 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan. Tarif khusus 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan dikenakan atas pengalihan hak rumah sederhana dan rumah susun sederhana. Batasan rumah sederhana dan rumah susun sederhana mengacu kepada ketentuan PPN yang mengatur batasan rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang mendapatkan fasilitas pembebasan PPN.

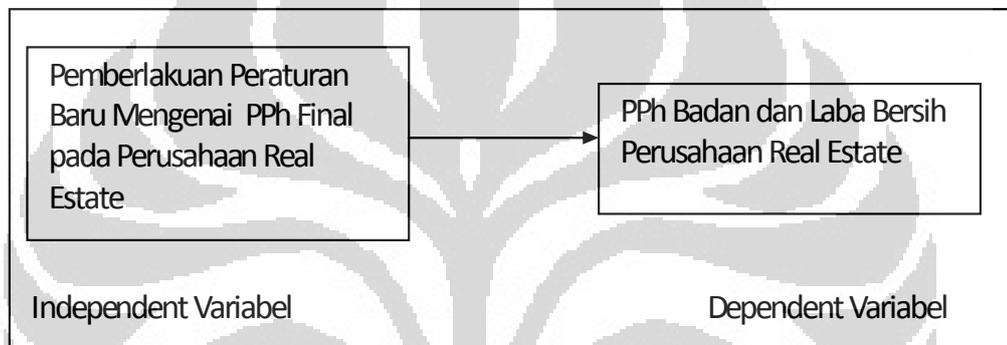
Gambar 3.1



Gambar Skema Kerangka Pemikiran

Sebelumnya, pengenaan PPh atas usaha real estate ini dilakukan melalui mekanisme umum penghitungan Pajak Penghasilan dalam SPT Tahunan. Tarif umum Pasal 17 dikenakan terhadap Penghasilan Kena Pajak sebagaimana diatur dalam 16 ayat (1) Undang-undang Pajak Penghasilan. Dengan demikian pelunasan PPh untuk real estate sebelum 1 Januari 2009 adalah melalui angsuran PPh Pasal 25 dan setoran tahunan PPh Pasal 29. Dari dua perhitungan tersebut dianalisis dan dampaknya terhadap net profit perusahaan dan juga kewajiban PPh badannya.

Gambar 3.2



BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

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

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 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 menandatangani 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

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 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 Pengenaaan | OP: Tidak Final | OP: Final | OP: Final | OP: Final | OP: Final |
| | Badan: Tidak Final | Badan: tidak Final, | Badan: tidak Final, | Badan: tidak Final, | Badan : Final |
| Usaha pokok melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan | | | | | |
| Tarif | 3% | 5% | 5% 2% untuk rumah Sederhana | 5 % Badan: Pasal 16 (1) dan pasal 17 UUPPh | 5% 1% untuk rumah Sederhana |
| Sifat Pengenaaan | OP: Tidak Final, | OP : Final | OP: Final | OP : Final | OP : Final |
| | Badan: Tidak Final | Badan : tidak Final | Badan : Final | Badan : tidak Final | Badan Final |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis dari Peraturan Pemerintah mengenai Pajak Penghasilan atas 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 4.1, 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. 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% atau 1 % untuk rumah sederhana atau rumah susun sederhana. 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.

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 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 atau 1 % dari penghasilan yang diterima. Namun, dari sisi administrasi dirasa lebih rumit, karena setiap transaksi harus dibuat dan disetor PPh finalnya. 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.

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 tepat dikenakan secara global, yaitu dilihat dari laba perusahaan. 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. Maka 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, 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 perhitungannya 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.

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 akta atas penghasilan ini tidak dikenakan pajak penghasilan final dengan terlebih dahulu mengajukan surat keterangan bebas pembayaran pajak penghasilan yang bersifat 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 bersifat final. pasal 2 mengatur 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 yang 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.

Berkaitan 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.

4.2. Gambaran Umum Perusahaan

PT. X Merupakan perusahaan yang berkonsentrasi di bidang properti khususnya di Indonesia. PT. X yang berdiri Mei 2007 pada akhir tahun 2010 telah membangun 4000 unit apartemen yang telah dinikmati oleh masyarakat Indonesia. Visi dan Misi PT X adalah Menjadi yang utama dalam industri properti

Meningkatkan *value* kepada *customer, employee, share holder & society* secara berkesinambungan. PT X merupakan pelopor Rumah Sejahtera Susun (Rusunami), dan merupakan satu-satunya yang sudah beroperasi dengan baik. Rusunami tersebut mulai dibangun pada tahun 2007, dan mulai diserahkan kepada penghuni mulai April 2010. Hunian modern terjangkau disediakan dalam luasan type 33 dengan total jumlah unit 708 unit, dilengkapi dengan fasilitas : Access Card, Parkir, Kios Minimarket, Keamanan 24 jam, Klinik, TV Kabel dan internet. Dengan ketinggian 16 lantai, Rusunami tersebut diatas lahan +/- 5.000 m² telah dianugrahi penghargaan dari Property & Bank Awards sebagai "Pelopor Rusunami" pada tahun 2007.

Sesuai Pasal 1 KMK-155/KMK.03/2001 yang telah dirubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-31/PMK.03/2008 Rumah Susun Sederhana Milik (RUSUNAMI) adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan kamar mandi/WC dan dapur, baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal yang memenuhi ketentuan:

- Luas untuk setiap hunian lebih dari 21 m² dan tidak melebihi 36 m²;
- Harga jual untuk setiap hunian tidak melebihi Rp 144.000.000,00;
- Diperuntukkan bagi orang pribadi yang mempunyai penghasilan tidak melebihi Rp 4.500.000,00 per bulan dan telah memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- Pembangunannya mengacu kepada Peraturan Menteri Pekerjaan umum yang mengatur mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun sederhana; dan
- Merupakan unit hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki.

Termasuk dalam pengertian Rusunami adalah Rusunami yang diserahkan kepada bank dalam rangka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang memenuhi ketentuan:

- Dibeli oleh bank dengan tujuan untuk dijual kembali kepada masyarakat dalam rangka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah; dan
- Rumah tersebut harus dijual kembali kepada masyarakat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak dibeli.

Untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang memenuhi kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi maka besarnya PPh Final Pasal 4 ayat (2) yang wajib dibayar sendiri mendapat fasilitas PPh yaitu sebesar 1%. (*PMK-243/PMK.03/2008*).

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. Pemborongan pada umumnya (*general contractor*) terdiri dari kegiatan pembangunan kawasan perumahan rumah susun, dan apartemen,
- 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.

4.2.1 Transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan PT X

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 penjualan, yaitu (hasil wawancara dengan karyawan PT X, 2012) :

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.

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.

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. 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.

4.2.2 Perubahan terkait pemberlakuan PPh final yang Usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan

Perlakuan PPh bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (WP realstate) telah mengalami beberapa kali perubahan sifat pembayaran PPh nya. Mulai tahun 1996 bersifat final, kemudian pada tahun 1999 berubah menjadi tidak final, kemudian sejak tahun 2009 menjadi bersifat final. Yang menjadi subjek pajaknya adalah Wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (WP realstate) sedang untuk objek pajaknya adalah Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu:

- 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.

Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana tersebut diatas 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.

Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan, termasuk pengembang kawasan perumahan, pertokoan, pergudangan, industri, kondominium, apartemen, rumah susun, gedung perkantoran.

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 Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, kecuali:

- dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;

- dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya) adalah nilai menurut risalah lelang tersebut.

Nilai Jual Objek Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum terbit, adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak terutang tahun pajak sebelumnya.

Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, maka Nilai Jual Objek Pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut surat keterangan yang diterbitkan Kepala Kantor yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan berada. Rumah Sederhana terdiri atas Rumah Sederhana Sehat dan Rumah Inti Tumbuh, yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Rumah Susun Sederhana adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan KM/WC dan dapur baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal termasuk Rumah Susun Sederhana Milik, yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran, maka PPh dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran angsuran termasuk uang muka, bunga, pungutan dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

- Pembayaran PPh dengan cara angsuran seperti disebut diatas wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke kas Negara melalui Kantor Pos atau Bank yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.

Tabel 4.2
Perubahan terkait pemberlakuan PPh final yang Usaha pokoknya
melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan

| Objek Pajak | Tarif | Dasar Perhitungan | Sifat |
|---|-----------------|---|--------------|
| Sebelum 1 Januari 2009 | | | |
| 1. Pembayaran atau angsuran atas Pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana dilakukan sebelum 1 Januari 2009 dan penjualan atas pengalihan tersebut sudah diakui sebagai penghasilan Wajib Pajak yang melakukan pengalihan tersebut sampai dengan 31 Desember 2008 dalam SPT Tahunan Badan | Pasal 17 UU PPh | mengurangkan 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 | Tidak Final |
| 2. Pembayaran atau angsuran atas Pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana 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 dalam SPT tahunan Badan | 1% | jumlah setiap pembayaran angsuran | Final |
| Setelah 1 Januari 2009 | | | |
| 1. 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 | 1% | Jumlah Bruto Nilai Pengalihan | Final |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

- Orang Pribadi atau Badan yang melakukan pembayaran sendiri PPh Final atas pengalihan hak atas tanah bangunan wajib menyampaikan Surat Pemberitahuan Masa paling lama tanggal 20 bulan berikutnya

setelah bulan dilakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau diterimanya pembayaran.

Dalam hal 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.

Untuk Wajib Pajak badan, termasuk koperasi, yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang 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 penghasilan atas pengalihan hak tersebut telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunasi, 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.

4.3 Perlakuan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berlaku sebelum tanggal 1 Januari 2009.

Sebelum 1 Januari 2009, perlakuan 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. 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.

4.3.1 Perhitungan PPh Badan PT X di tahun 2007

Pada tahun 2007 perhitungan PPh Badan PT X menggunakan tarif pajak pasal 17 yaitu tarif pajak progresif sesuai dengan PP No 79 tahun 1999 yang bersifat tidak final. Di tahun 2007 PT. X melaporkan pendapatan DP (*Down Payment*) sebesar Rp. 4.154.085.000. PT X menggunakan metode persentase dalam mengakui pendapatannya, dimana pendapatan diakui dari persentasi

penyelesaian bangunan tersebut. Sedangkan untuk harga pokok penjualan terdapat pada biaya konstruksi Pembangunan, pengawasan, & pelaksanaan, pada tahun 2007 mencatat biaya sebesar Rp 325.333.600. Dalam penyajian laporan keuangannya Biaya Konstruksi Pembangunan, Pengawasan & Pelaksanaan tidak disajikan atau disandingkan dengan pendapatan DP melainkan digabung dengan semua biaya-biaya yang seharusnya biaya tersebut disajikan setelah pendapatan DP dan mengurangi pendapatan sehingga dapat diketahui laba kotor di tahun tersebut

Tabel 4.3
Laporan Laba Rugi PT X tahun 2007

| PT. X DEVELOPMENT | | |
|--|---------------|-----------------|
| LAPORAN LABA RUGI | | |
| UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR DESEMBER 2007 | | |
| Pendapatan Down Payment | | 4.154.085.000 |
| <u>Biaya Operasional</u> | | |
| B. Gaji, Bonus & THR | 220.600.000 | |
| B. Sewa Kantor + Service Charge | 202.500.000 | |
| B. Instalasi, Listrik, Telekomunikasi | 1.886.500 | |
| B. Kebersihan & Keamanan | 63.710.000 | |
| B. Konstruksi Pembangunan, pengawasan, & pelaksanaan | 325.333.600 | |
| B. Perlengkapan Kantor, ATK, Cetakan & Fotocopy | 15.255.000 | |
| B. Rumah Tangga Kantor | 1.405.850 | |
| B. Perawatan Bangunan/Inventaris Kantor | 1.425.000 | |
| B. Sewa & Servis & Reparasi Kendaraan | 64.300.000 | |
| B. Rumah Tangga Apartemen Cawang | 2.902.150 | |
| B. Perijinan & Surat2 | 1.125.233.500 | |
| B. PPh 21 | 3.605.800 | |
| B. Pajak Bumi & Bangunan | 14.300.000 | |
| B. Penyusutan Inventaris Kantor | 13.796.007 | |
| B. Amortisasi Pra-Operasional | 96.074.997 | |
| B. Entertainment, partisipasi, sumbangan, acara dll | 634.905.500 | |
| B. Pembulatan & Koreksi | 500 | |
| B. Transport, BBM, Parkir & Tol | 23.462.900 | |
| B. Iklan & Brosur, dll (MARKETING) | 132.740.550 | |
| B. Riset Pasar & Promosi & Pameran | 316.071.350 | |
| B. Ekspedisi, dokumentasi, pos & surat2 | 4.670.200 | |
| | | (3.264.179.404) |
| Labarugi Usaha | | 889.905.596 |
| <u>Pendapatan (Beban) di Luar Usaha</u> | | |
| Jasa Giro BTN | | 22.905.780 |
| B. Adm. Bank BCA | 1.188.000 | |
| B. Adm. Bank BTN | 84.379.155 | |
| B. Bank Lainnya | 700.000.000 | |
| B. Bunga Pinjaman BTN | 91.875.000 | (877.442.155) |
| Labarugi Bersih Sebelum Pajak | | 35.369.221 |

Sumber : Laporan Keuangan PT X.

Data diatas menunjukkan laba bersih sebelum pajak di tahun 2007 sebesar Rp 35.369.221 sebelum dilakukan rekonsiliasi fiskal. Rekonsiliasi fiskal di tahun 2007 sebagai berikut

Tabel 4.4
Rekonsiliasi Fiskal PT X Per 31 Desember 2007

| PT. X DEVELOPMENT | | | |
|----------------------------------|--|------------|--------------------|
| REKONSILIASI FISKAL | | | |
| PER 31 DESEMBER 2007 | | | |
| Laba Bersih Sebelum Pajak | | | 35.369.221 |
| <u>Koreksi Positif</u> | | | |
| B. Entertainment | | 96.990.000 | |
| B. PPh 21 | | 3.605.800 | |
| B. Pajak Jasa Giro BTN | | 4.581.156 | |
| Total Koreksi Positif | | | 105.176.956 |
| <u>Koreksi Negatif</u> | | | |
| Jasa Giro Bank Tabungan Negara | | 22.905.780 | |
| Total Koreksi Negatif | | | (22.905.780) |
| Laba Kena Pajak | | | 117.640.397 |

Sumber : Laporan Rekonsiliasi Fiskal PT X Tahun 2007

Tabel 4.5
Penghitungan PPh psl 29 tahun 2007

| PT. X DEVELOPMENT | | | | | |
|--|-----|---|------------|---|-------------------|
| Rincian Perhitungan Pajak Penghasilan | | | | | |
| PER 31 DESEMBER 2007 | | | | | |
| Laba Kena Pajak (dibulatkan ke bawah) | | | | | 117.640.000 |
| <u>Tarif Psl. 17 x Laba Kena Pajak</u> | | | | | |
| | 10% | x | 50.000.000 | = | 5.000.000 |
| | 15% | x | 50.000.000 | = | 7.500.000 |
| | 30% | x | 17.640.000 | = | 5.292.000 |
| PPh Psl. 29 Terutang | | | | | 17.792.000 |

Sumber : Perhitungan PPh Psl 29 tahun 2007 PT X

Di tahun 2007 laba kena pajak yang dilaporkan PT X development sebesar Rp 117.640.000 dan hasil perhitungan pajak penghasilan per desember 2007

didapat PT X development melaporkan pajak terhutangnya sebesar Rp 17.792.000. 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 yang didapat di tahun 2007 sebesar Rp 11.884.085.000,- maka perhitungan pajak terhutang di tahun 2007

Tabel 4.6
Perhitungan Kembali Rekonsiliasi Fiskal dan PPh ps 29 tahun 2007

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|-----|----------------------|---------------|---------------|
| PT. X HOUSING DEVELOPMENT | | | | | | | |
| REKONSILIASI FISKAL | | | | | | | |
| PER 31 DESEMBER 2007 | | | | | | | |
| Laba Bersih Sebelum Pajak | | | | | 7.765.369.221 | | |
| <u>Koreksi Positif</u> | | | | | | | |
| B. Entertainment | | | | | 634.905.500 | | |
| B. PPh 21 | | | | | 3.605.800 | | |
| B. Pajak Jasa Giro BTN | | | | | 4.581.156 | | |
| Total Koreksi Positif | | | | | 643.092.456 | | |
| <u>Koreksi Negatif</u> | | | | | | | |
| Jasa Giro Bank Tabungan Negara | | | | | 22.905.780 | | |
| Total Koreksi Negatif | | | | | (22.905.780) | | |
| Laba Kena Pajak | | | | | 8.385.555.897 | | |
| PT. X HOUSING DEVELOPMENT | | | | | | | |
| Rincian Perhitungan Pajak Penghasilan | | | | | | | |
| PER 31 DESEMBER 2007 | | | | | | | |
| Laba Kena Pajak (dibulatkan ke bawah) | | | | | 8.385.555.000 | | |
| Tarif Psl. 17 x Laba Kena Pajak | | | | | | | |
| | | | | 10% | x | 50.000.000 | 5.000.000 |
| | | | | 15% | x | 50.000.000 | 7.500.000 |
| | | | | 30% | x | 8.373.055.000 | 2.511.916.500 |
| PPh Psl. 29 Terutang | | | | | 2.524.416.500 | | |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

Table 4.7

Perhitungan Kembali Laporan Laba Rugi tahun 2007

| PT. X DEVELOPMENT | | |
|--|---------------|-----------------|
| LAPORAN LABA RUGI | | |
| UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR DESEMBER 2007 | | |
| Pendapatan Down Payment | | 11.884.085.000 |
| <u>Biaya Operasional</u> | | |
| B. Gaji, Bonus & THR | 220.600.000 | |
| B. Sewa Kantor + Service Charge | 202.500.000 | |
| B. Installasi, Listrik, Telekomunikasi | 1.886.500 | |
| B. Kebersihan & Keamanan | 63.710.000 | |
| B. Konstruksi Pembangunan, pengawasan | 325.333.600 | |
| B. Perlengkapan Kantor, ATK, Cetakan & F | 15.255.000 | |
| B. Rumah Tangga Kantor | 1.405.850 | |
| B. Perawatan Bangunan/Inventaris Kantor | 1.425.000 | |
| B. Sewa & Servis & Reparasi Kendaraan | 64.300.000 | |
| B. Rumah Tangga Apartemen Cawang | 2.902.150 | |
| B. Perijinan & Surat2 | 1.125.233.500 | |
| B. PPh 21 | 3.605.800 | |
| B. Pajak Bumi & Bangunan | 14.300.000 | |
| B. Penyusutan Inventaris Kantor | 13.796.007 | |
| B. Amortisasi Pra-Operasional | 96.074.997 | |
| B. Entertainment, partisipasi, sumbangan | 634.905.500 | |
| B. Pembulatan & Koreksi | 500 | |
| B. Transport, BBM, Parkir & Tol | 23.462.900 | |
| B. Iklan & Brosur, dll (MARKETING) | 132.740.550 | |
| B. Riset Pasar & Promosi & Pameran | 316.071.350 | |
| B. Ekspedisi, dokumentasi, pos & sura | 4.670.200 | |
| | | (3.264.179.404) |
| Labar/ Rugi Usaha | | 8.619.905.596 |
| <u>Pendapatan (Beban) di Luar Usaha</u> | | |
| Jasa Giro BTN | | 22.905.780 |
| B. Adm. Bank BCA | 1.188.000 | |
| B. Adm. Bank BTN | 84.379.155 | |
| B. Bank Lainnya | 700.000.000 | |
| B. Bunga Pinjaman BTN | 91.875.000 | (877.442.155) |
| Labar/Rugi Bersih Sebelum Pajak | | 7.765.369.221 |

Sumber : Dioalah kembali oleh penulis

Dari perhitungan diatas didapat potensi PPh badan untuk tahun yang berakhir 2007 sebesar Rp. 2.524.416.500,-

4.3.2 Perhitungan PPh badan di tahun 2008

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 toko (ruko), dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode deposit:

- a. Penjualan tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit real estate, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka ;
- b. Piutang penjualan dari transaksi penjualan unit real estate tidak diakui;
- c. Unit aktiva tersebut tetap diakui sebagai aktiva penjualan, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real estate tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah tersebut telah dialihkan ke pembeli;
- d. Khusus unit real estate sebagaimana disebutkan dalam paragraph 28, penyusutan atas unit real estate tetap diakui oleh penjual.

Pada tahun 2008 perhitungan PPh Badan PT X masih menggunakan tarif pajak pasal 17 yaitu tarif pajak progresif sesuai dengan PP No 79 tahun 1999 yang bersifat tidak final. Di tahun 2008 PT. X mengalami kerugian dikarenakan tidak mengakui adanya pendapatan atau penjualan pada laporan laba rugi di tahun 2008. PT X tidak mengakui adanya suatu penjualan dikarenakan belum adanya serah terima atau AJB sehingga resiko akan barang tersebut masih berada di pihak PT X. Sehingga di tahun tersebut kewajiban PPh badan PT X yaitu nihil. Berikut adalah laporan laba rugi PT X di tahun 2008.

Tabel 4.8
Laporan Laba Rugi PT X Tahun 2008

| PT. X DEVELOPMENT | | |
|--|----|-------------------------|
| LAPORAN LABA RUGI | | |
| UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR DESEMBER 2008 | | |
| Penjualan | Rp | - |
| <u>Biaya Operasional</u> | | |
| By. Gaji,THR,Bonus | Rp | 314.600.000 |
| By. Sewa Kantor+Service Charge | Rp | 400.850.000 |
| By. Installasi,Listrik,Telekomunikasi | Rp | 125.753.266 |
| By. Kebersihan & Keamanan Lingkungan | Rp | 79.515.000 |
| By. Perlengkapan Kantor,ATK,Cetakan&F | Rp | 10.222.300 |
| By. Rumah Tangga Kantor | Rp | 4.171.700 |
| By. Rumah Tangga Apartemen Cawang | Rp | 50.784.000 |
| By. Pemeliharaan Inventaris Kantor | Rp | 8.230.000 |
| By. Sewa & Servis & Reparasi Kendaraan | Rp | 213.935.000 |
| By. Show Unit, Konstruksi Pembangunan | Rp | 36.681.122.927 |
| By. Penyusutan Inventaris Kantor | Rp | 45.380.824 |
| By. Amortisasi Pra-Operasional | Rp | 116.077.500 |
| By. Pajak | Rp | 340.814.820 |
| By. Perijinan,Surat2,dll | Rp | 726.384.000 |
| By. Entertainment,Jamuan,Meeting,Acar | Rp | 749.931.780 |
| By. Iuran,Sumbangan,Tips, dll | Rp | 142.626.225 |
| By. Koreksi, Pembulatan | Rp | 6.222 |
| By.Transport,BBM,Parkir&Tol | Rp | 29.174.700 |
| By. Iklan & Brosur, & Pemasaran | Rp | 513.433.550 |
| By. Riset Pasar & Promosi & Pameran | Rp | 10.750.000 |
| By. Ekspedisi (Perjalanan Dinas) | Rp | 147.571.800 |
| Total By. Operasional | Rp | (40.711.335.614) |
| <u>Laba/ Rugi Usaha</u> | Rp | (40.711.335.614) |
| Pendapatan (Beban) di Luar Usaha | | |
| Jasa Giro BTN | Rp | 62.004.735 |
| By. Adm Bank BCA | Rp | (1.448.500) |
| By. Adm Bank BTN | Rp | (10.411.833) |
| By. Provisi & Bunga Pinjaman Bank | Rp | (2.187.161.622) |
| Total Pendapatan (Beban) di Luar Usaha | Rp | (2.137.017.220) |
| Laba/Rugi Bersih Sebelum Pajak | Rp | (42.848.352.834) |

Sumber : Laporan Keuangan PT X tahun 2008

Dengan menggunakan metode Deposit dimana semua pendapatan ditangguhkan sehingga pendapatan di tahun tersebut tidak ada dan mengakibatkan PT X mengalami kerugian. Apabila diperhatikan pengakuan pendapatan PT X tidak 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. Maka potensi beban pajak terhutang di tahun 2008 sebagai berikut :

Tabel 4.9

Perhitungan Kembali Rekonsiliasi Fiskal dan PPh ps 29 tahun 2008

| | | | | |
|--|-----|-------------|------------------|-----------------------|
| PT. X HOUSING DEVELOPMENT | | | | |
| REKONSILIASI FISKAL | | | | |
| PER 31 DESEMBER 2008 | | | | |
| Laba Bersih Sebelum Pajak | | | | 10.230.858.707 |
| <u>Koreksi Positif</u> | | | | |
| B. PPh | | 340.814.820 | | |
| B. Pajak Jasa Giro BTN | | 12.400.947 | | |
| Total Koreksi Positif | | | | 353.215.767 |
| <u>Koreksi Negatif</u> | | | | |
| Jasa Giro Bank Tabungan Negara | | 62.004.735 | | |
| Total Koreksi Negatif | | | | (22.905.780) |
| Laba Kena Pajak | | | | 10.561.168.694 |
| PT. X HOUSING DEVELOPMENT | | | | |
| Rincian Perhitungan Pajak Penghasilan | | | | |
| PER 31 DESEMBER 2008 | | | | |
| Laba Kena Pajak (dibulatkan ke bawah) | | | | 10.561.168.000 |
| Tarif Psl. 17 x Laba Kena Pajak | | | | |
| | 10% | x | 50.000.000 = | 5.000.000 |
| | 15% | x | 50.000.000 = | 7.500.000 |
| | 30% | x | 10.548.668.000 = | 3.164.600.400 |
| PPh Psl. 29 Terutang | | | | 3.177.100.400 |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

Tabel 4.10
Perhitungan Kembali Laporan Laba Rugi 2008

| PT X DEVELOPMENT | | |
|---|-----------------|------------------|
| LAPORAN LABA RUGI | | |
| UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR DESEMBER 2008 | | |
| Penjualan | | 52.329.279.761 |
| <u>Biaya Operasional</u> | | |
| By. Gaji,THR,Bonus | 314.600.000 | |
| By. Sewa Kantor+Service Charge | 400.850.000 | |
| By. Installasi,Listrik,Telekomunikasi | 125.753.266 | |
| By. Kebersihan & Keamanan Lingkungan | 79.515.000 | |
| By. Perlengkapan Kantor,ATK,Cetakan&Fotoc | 10.222.300 | |
| By. Rumah Tangga Kantor | 4.171.700 | |
| By. Rumah Tangga Apartemen Cawang | 50.784.000 | |
| By. Pemeliharaan Inventaris Kantor | 8.230.000 | |
| By. Sewa & Servis & Reparasi Kendaraan | 213.935.000 | |
| By. Show Unit, Konstruksi Pembangunan Apa | 36.681.122.927 | |
| By. Penyusutan Inventaris Kantor | 45.380.824 | |
| By. Amortisasi Pra-Operasional | 116.077.500 | |
| By. Pajak | 340.814.820 | |
| By. Perijinan,Surat2,dll | 726.384.000 | |
| By. Iuran,Sumbangan,Tips, dll | 142.626.225 | |
| By. Koreksi, Pembulatan | 6.222 | |
| By.Transport,BBM,Parkir&Tol | 29.174.700 | |
| By. Iklan & Brosur, & Pemasaran | 513.433.550 | |
| By. Riset Pasar & Promosi & Pameran | 10.750.000 | |
| By. Ekspedisi (Perjalanan Dinas) | 147.571.800 | |
| Total By. Operasional | | (39.961.403.834) |
| <u>Labarugi Usaha</u> | | 12.367.875.927 |
| Pendapatan (Beban) di Luar Usaha | | |
| Jasa Giro BTN | 62.004.735 | |
| By. Adm Bank BCA | (1.448.500) | |
| By. Adm Bank BTN | (10.411.833) | |
| By. Provisi & Bunga Pinjaman Bank | (2.187.161.622) | |
| Total Pendapatan (Beban) di Luar Usaha | | (2.137.017.220) |
| Labarugi Bersih Sebelum Pajak | | 10.230.858.707 |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

Dari perhitungan tersebut potensi pajak penghasilan badan yang terhutang

atas pengalihan hak tanah dan atau/bangunan di tahun 2008 sebesar Rp 3.177.100.400. Tapi jika melihat Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-28/PJ./2009, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-80/PJ/2009 Penghasilan yang belum dilaporkan di SPT tahunan tersebut tidak dikenakan tarif psl 17 melainkan tarif PPh final sebesar 1 % dari nilai pembayaran atau angsuran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Maka perhitungannya PPh final yang terhutang sebagai berikut :

| | | |
|--|---|--------------------|
| Penghasilan angsuran yang diterima th 2008 | | |
| Yang belum dilaporkan | = | Rp. 52.329.279.761 |
| Tarif Pajak PPh Final 1 % | = | Rp. 532.292.797,6 |
| Penghasilan angsuran yang diterima th 2007 | | |
| Yang belum dilaporkan | = | Rp. 7.730.000.000 |
| Tarif Pajak PPh Final 1 % | = | Rp. 77.300.000 |

Dari perhitungan tersebut, potensi PPh final yang terhutang di tahun 2008 sebesar Rp 532.292.797,6 jika mengacu pada Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-28/PJ./2009, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-80/PJ/2009 dimana hanya penghasilan yang dilaporkan di SPT tahunan tersebut yang menggunakan Peraturan Pemerintah nomor 79 Tahun 1999.

4.4 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 1%. Selanjutnya, setelah penghasilan yang berkaitan dengan aturan peralihan, maka atas semua penghasilan yang diterima oleh PT X dikenakan PPh final sebesar 1%, karena PT X 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 :

- 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.

4.4.1 Perhitungan PPh Badan Final di tahun 2009 PT. X

Dengan mulai berlakunya PP 71 tahun 2008 mengenai Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah/atau bangunan pada tanggal 1 Januari 2009, maka PT X diwajibkan menghitung penghasilan badannya menggunakan tarif final yaitu tarif pasal 4 ayat dua, sebesar 1 % dari nilai bruto penjualan dikarenakan PT X membangun rusunami. Di tahun 2009 PT X juga sama seperti tahun sebelumnya mengenai pendapatan penjualan dimana PT X belum mengakui pendapatan adanya penjualan. Sehingga di tahun 2009 PT X mengalami kerugian karena belum mengakui adanya pendapatan penjualan di laba rugi tahun 2009.

Dalam perhitungan PPh final di tahun 2009 tidak berdasarkan dari hitungan laba rugi melainkan dari nilai bruto transaksi suatu pengalihan hak atas tanah/atau bangunan dan dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran, maka pajak penghasilan dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran angsuran termasuk uang muka, bunga, pungutan dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli. Di tahun 2009 total pendapatan angsuran yang diterima oleh PT X sebesar Rp 18.246.141.551,- dan pada tahun tersebut diketahui PT X belum menyetor pajak penghasilannya finalnya. PT X beranggapan bahwa pajak tersebut dibayar sebelum AJB tersebut ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Maka perhitungan PPh final di tahun 2009 sebagai berikut :

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Penghasilan angsuran yang diterima Th 2009 | = | Rp. 18. 246.141.551,- |
| Tarif PPh Final 1 % | = | Rp. 182.461.415,5 |
| Penghasilan angsuran yang diterima th 2008 | | |
| Yang belum dilaporkan | = | Rp. 52.329.279.761 |
| Tarif Pajak PPh Final 1 % | = | Rp. 532.292.797,6 |

| | | | |
|---|---|-----|---------------|
| Penghasilan angsuran yang diterima th 2007 | | | |
| Yang belum dilaporkan | = | Rp. | 7.730.000.000 |
| Tarif Pajak PPh Final 1 % | = | Rp. | 77.300.000 |
| Maka PT X terhutang pajak penghasilan final sebesar | | | |
| Potensi PPh Final di tahun 2009 | = | Rp. | 182.461.415,5 |
| Potensi PPh final untuk tahun 2008 | = | Rp. | 532.292.797,6 |
| Potensi PPh final untuk tahun 2007 | = | Rp. | 77.300.000 |
| Total Potensi PPh final | = | Rp | 792.054.213,1 |

Dari perhitungan tersebut kewajiban yang wajib disetor dan dilaporkan PT X sampai dengan tahun 2009 terhadap potensi PPh finalnya sebesar Rp 792.054.213,1- belum ditambah dengan sanksi bunga 2% per bulan maksimal 24 Bulan dan denda keterlambatan lapor untuk PPh final ditahun 2009. Untuk PPh final 2008 dan 2007, kewajiban tersebut harus disetor dan dilaporkan sebelum ditandatangani akte jual beli oleh kedua belah pihak untuk transaksi sebelum tahun 2009 sesuai dengan Surat Edaran Nomor SE – 80/PJ/2009 tentang Pelaksanaan Pajak Penghasilan Yang Bersifat Final Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Diterima Atau Diperoleh Wajib Pajak Yang Usaha Pokoknya Melakukan Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan pada point ketiga diamana dalam hal 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. Sedangkan transaksi dari tanggal 1 januari 2009 pembayaran PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh WP real estat dilakukan : 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 dan 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.

Berikut adalah perhitungan potensi pajak penghasilan yang terhutang akibat keterlambatan lapor dan setor atas PPh finalnya :

Tabel 4.11
Perhitungan PPh Final dan Denda pajak 2009

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Pendapatan tahun 2009 | 18.246.141.551 |
| Tarif pajak | 1% |
| PPh final terhutang | 182.461.416 |
| Telat Lapor | 1.100.000 |
| Kenaikan 50 % | 91.230.708 |
| Bunga 2 % per bulan | 87.581.479 |
| Total potensi Beban Pajak penghasilan | 362.373.603 |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

Dari data tabel di atas dapat dilihat akibat dari tidak menyetor dan melaporkan PPh finalnya berdampak makin besar potensi pajak yang harus dibayar dari semula sebesar Rp 182.461.416 menjadi Rp 362.373.603 dimana PT X terkena berpotensi terkena denda akibat tidak melaporkan SPT masa PPh finalnya sebesar Rp 100.000 untuk setiap SPT masa jika melihat pasal 7 UU No 28 tahun 2007 dan terkena denda administrasi berupa bunga 2 % Perbulan maksimal 24 Bulan karena tidak menyetorkan (pasal 13 ayat 2) serta berupa kenaikan sebesar 50 % dari PPh terhutang jika PT X telah ditegur secara tertulis (pasal 13 ayat 3a)

4.4.2 Perhitungan PPh Final tahun 2010

Perhitungan PPh final di tahun di 2010 masih sama dengan tahun sebelumnya yaitu menggunakan tarif PPh final 1 % dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dan jika pembayaran melalui angsuran maka dasar perhitungan berdasarkan nilai angsuran tersebut. Dari tabel perhitungan PPh final di tahun 2010 tersebut PT X berpotensi terhutang pajak penghasilan finalnya sebesar Rp 54.092.037 tapi sampai akhir tahun tersebut PT X belum menyetorkan dan melaporkan dan sudah mendapat teguran tertulis juga untuk tahun 2009 agar menyetorkan PPh finalnya maka dari itu PT X berpotensi terkena kenaikan 50 % dari PPh terhutangnya dan bunga 2 % perbulan maksimal

24 Bulan karena tidak menyetor pajak penghasilan. Akibatnya potensi beban pajak penghasilan PT X menjadi Rp. 107.329.963. cukup signifikan kenaikan akibat belum meyetor dan melaporkan SPT masa PPh final. PT X berpendapat bahwa pajak penghasilan final tersebut akan disetor dan dilaporkan sebelum AJB dibuat.

Tabel 4.12
Perhitungan PPh Final dan Denda pajak 2010

| Bulan | Pendapatan | PPh 1 % | Bunga 2 % per Bulan | Kenaikan 50 % | Telat Lapor |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Jan-10 | 683.398.400 | 6.833.984 | 3.280.312 | 3.416.992 | 100.000 |
| Feb-10 | 503.269.000 | 5.032.690 | 2.415.691 | 2.516.345 | 100.000 |
| Mar-10 | 1.060.206.600 | 10.602.066 | 5.088.992 | 5.301.033 | 100.000 |
| Apr-10 | 425.313.000 | 4.253.130 | 2.041.502 | 2.126.565 | 100.000 |
| Mei-10 | 412.710.000 | 4.127.100 | 1.981.008 | 2.063.550 | 100.000 |
| Jun-10 | 1.144.555.000 | 11.445.550 | 5.493.864 | 5.722.775 | 100.000 |
| Jul-10 | 170.285.000 | 1.702.850 | 783.311 | 851.425 | 100.000 |
| Agust-10 | 99.645.000 | 996.450 | 438.438 | 498.225 | 100.000 |
| Sep-10 | 73.935.000 | 739.350 | 310.527 | 369.675 | 100.000 |
| Okt-10 | 190.625.682 | 1.906.257 | 762.503 | 953.128 | 100.000 |
| Nop-10 | 364.101.000 | 3.641.010 | 1.383.584 | 1.820.505 | 100.000 |
| Des-10 | 281.160.000 | 2.811.600 | 1.012.176 | 1.405.800 | 100.000 |
| Total | 5.409.203.682 | 54.092.037 | 24.991.908 | 27.046.018 | 1.200.000 |
| Total Potensi Beban Pajak Penghasilan | | | | | 107.329.963 |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

4.4.3 Perhitungan PPh Final di tahun 2011

Tabel 4.13
Perhitungan PPh Final dan Denda pajak 2011

| Bulan | Pendapatan | PPh 1 % | Bunga 2 % per Bulan | Kenaikan 50 % | Telat Lapor |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Jan-11 | 1.494.736.364 | 14.947.364 | 5.082.104 | 7.473.682 | 100.000 |
| Feb-11 | 8.320.000 | 83.200 | 26.624 | 41.600 | 100.000 |
| Mar-11 | 12.925.000 | 129.250 | 38.775 | 64.625 | 100.000 |
| Apr-11 | 32.520.000 | 325.200 | 91.056 | 162.600 | 100.000 |
| Mei-11 | 39.175.000 | 391.750 | 101.855 | 195.875 | 100.000 |
| Jun-11 | 19.175.000 | 191.750 | 46.020 | 95.875 | 100.000 |
| Jul-11 | 50.488.818 | 504.888 | 111.075 | 252.444 | 100.000 |
| Agust-11 | 112.675.000 | 1.126.750 | 225.350 | 563.375 | 100.000 |
| Sep-11 | 456.165.001 | 4.561.650 | 821.097 | 2.280.825 | 100.000 |
| Okt-11 | 4.511.877.145 | 45.118.771 | 7.219.003 | 22.559.386 | 100.000 |
| Nop-11 | 328.359.583 | 3.283.596 | 459.703 | 1.641.798 | 100.000 |
| Des-11 | 68.490.000 | 684.900 | 82.188 | 342.450 | 100.000 |
| Total | 7.134.906.911 | 71.349.069 | 14.304.851 | 35.674.535 | 1.200.000 |
| Total Potensi PPh yang harus dibayar | | | | | 122.528.455 |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

Perhitungan PPh final di tahun di 2011 masih sama dengan tahun sebelumnya yaitu menggunakan tarif PPh final 1 % dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dan jika pembayaran melalui angsuran maka dasar perhitungan berdasarkan nilai angsuran tersebut. Dari tabel perhitungan PPh final di tahun 2011 tersebut PT X berpotensi terhutang pajak penghasilan finalnya sebesar Rp 71.349.069 tapi sampai akhir tahun tersebut PT X belum menyetorkan dan melaporkan dan sudah mendapat teguran tertulis juga untuk tahun 2009 agar menyetorkan PPh finalnya maka dari itu PT X berpotensi terkena kenaikan 50 % dari PPh terhutangnyanya dan bunga 2 % perbulan maksimal 24 Bulan karena tidak menyetor pajak penghasilan. Akibatnya potensi beban pajak penghasilan PT X menjadi Rp. 122.528.455. Total potensi PPh finalnya yang terhutang oleh PT X adalah sebagai berikut :

Tabel 4.14

Total potensi PPh finalnya yang terhutang

| | |
|--|---------------|
| Total potensi Beban Pajak penghasilan Final 2007 | 77.300.000 |
| Total potensi Beban Pajak penghasilan Final 2008 | 532.292.798 |
| Total potensi Beban Pajak penghasilan Final 2009 | 362.373.603 |
| Total potensi Beban Pajak penghasilan Final 2010 | 107.329.963 |
| Total potensi Beban Pajak penghasilan Final 2011 | 122.528.455 |
| Total | 1.201.824.818 |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

Untuk PPh final tahun 2007 dan 2008 wajib dilunasi sebelum akte jual beli dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang (SE/80/PJ/2009) jadi tidak dikenakan sanksi denda atau bunga. Dari table di atas dapat dilihat potensi pajak penghasilan final yang terhutang dari tahun 2007 sampai dengan 2011 akibat belum disetornya dan dilaporkannya pajak penghasilan final masanya sebesar Rp. 1.201.824.818.

4.5 Dampaknya terhadap PPh badan dan net profit PT. X setelah diberlakukan PPh Final

Besarnya pajak terutang yang berkaitan dengan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan masih dihitung dengan menggunakan ketentuan Pasal 17 Undang-undang Pajak Penghasilan, namun kemudian dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 pajak terutang dihitung dengan

penerapan tarif final. Untuk membandingkan hasil perhitungan dari pajak penghasilan terutang PT. X dengan penerapan kebijaksanaan keduanya, berikut adalah proses pencatatan transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan pada PT X:

- Pada saat penjualan 1 unit untuk yang subsidi tidak dikenakan PPN

| | | |
|-----|----------------------|----------------|
| Kas | Rp 144.000.000 | |
| | Pendapatan Penjualan | Rp 144.000.000 |

- Pada saat penerimaan uang muka (20% dari harga jual) dari konsumen, bagian akuntansi PT.X untuk yang subsidi sebagai berikut :

| | | |
|----------|----------------------------|---------------|
| Kas/Bank | Rp 28.800.000 | |
| | Pendapatan diterima dimuka | Rp 28.800.000 |

Dengan adanya perubahan kebijakan perpajakan mengenai pajak penghasilan atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dimana dasar perhitungan berdasarkan nilai pengalihan bruto atau dari setiap angsuran yang diterima oleh PT X, maka pencatatannya di ilustrasikan sebagai berikut :

- Pada saat penjualan 1 unit untuk yang subsidi tidak dikenakan PPN

| | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|
| Kas | Rp 144.000.000 | |
| | Pendapatan Penjualan | Rp 144.000.000 |
| Beban Pajak final 1 % | Rp. 1.440.000 | |
| | Hutang PPh Final 1 % | Rp 1.440.000 |

- Pada saat penerimaan uang muka (20% dari harga jual) dari konsumen, bagian akuntansi PT.X untuk yang subsidi sebagai berikut :

| | | |
|-----------------------|----------------------------|---------------|
| Kas/Bank | Rp 28.800.000 | |
| | Pendapatan diterima dimuka | Rp 28.800.000 |
| Beban Pajak final 1 % | Rp. 288.000 | |
| | Hutang PPh Final 1 % | Rp 288.000 |

Perbandingan Penggunaan Tarif PPh Final Dengan Menggunakan Tarif Pasal 17

| | | | |
|-------------------------------|----------------------------|---|-------------------|
| □ Menggunakan Tarif PPh Final | | | |
| | PPh Final di tahun 2009 | = | Rp. 182.461.415,5 |
| | PPh final untuk tahun 2008 | = | Rp. 532.292.797,6 |
| | PPh final untuk tahun 2007 | = | Rp. 77.300.000 |
| | Total | = | Rp 792.054.213,1 |

□ Menggunakan Tarif pasal 17

Dasar pengenaan pajak untuk pasal 17 adalah dari laba rugi tahunan. PT X pada tahun 2009 melaporkan rugi sebesar Rp 12.911.128.097 maka kewajiban PPh psl 29 adalah nihil sehingga tidak ada kewajiban pajak yang akan dibayar jika menggunakan tarif psl 17.

Tabel 4.15

Perbandingan kewajiban PPh badan menggunakan tarif psl 17 dan psl 4(2) di tahun 2009

| | Tarif PPh Pasal 17 | Tarif PPh pasal 4(2) |
|---------------------------|---------------------|----------------------|
| Pendapatan | Rp 18.246.141.551 | Rp 18.246.141.551 |
| Biaya-Biaya | Rp (31.157.269.648) | Rp (31.480.362.889) |
| Laba/(rugi) | Rp (12.911.128.097) | Rp (12.911.128.097) |
| Potensi PPh badan | Rp Nihil | Rp 792.054.213,1 |
| Laba/(rugi) setelah pajak | Rp (12.911.128.097) | Rp (13.703.182.310) |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

Dengan menggunakan perbandingan tarif PPh Final dengan menggunakan tarif pasal 17 ternyata dengan menggunakan tarif PPh Final lebih berat dibandingkan dengan menggunakan tarif pasal 17 bisa dilihat pajak yang dibayarkan jika menggunakan PPh Final adalah Rp 792.054.213,1 sedangkan tarif yang digunakan pada pasal 17 jumlah pajak yang harus dibayarkan adalah Rp nihil, lebih kecil dibandingkan dengan menggunakan tarif PPh Final. Jadi pengenaan PPh final pada perusahaan dengan kondisi merugi terlihat memberatkan. Tapi jika dibandingkan dengan Potensi beban pajak penghasilan yang terhutang dari tahun 2008 sampai dengan 2009 dengan menggunakan tarif psl 17 dan tarif PPh Final, maka pemberlakuan PPh final terlihat lebih efisien.

Jika dengan menggunakan tarif PPh psl 17 total potensi dari tahun 2008 sampai 2009 sebesar Rp 3.177.100.400 sedangkan dengan menggunakan tarif PPh final potensi Pajak Penghasilan sebesar RP 894.666.400,03.

Tabel 4.16
Perbandingan kewajiban PPh badan menggunakan tarif psl 17 dan psl 4(2) di tahun 2008 dan 2009

| | Tarif PPh Pasal 17 | Tarif PPh pasal 4(2) |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Potensi PPh Badan 2008 | Rp 3.177.100.400 | Rp 532.292.797,6 |
| Potensi PPh Badan 2009 | Nihil | Rp 362.373.602,7 |
| Total Potensi Pajak Penghasilan | Rp 3.177.100.400 | Rp 894.666.400,03 |

Sumber : Diolah kembali oleh penulis

Perubahan yang mendasar dengan adanya pemotongan pajak yang bersifat final adalah potongan pajak tersebut dianggap sebagai pembayaran atas pajak penghasilan terhutang, sehingga atas potongan tersebut tidak dapat dikreditkan kembali dengan PPh Badan tahun yang bersangkutan. Hal ini berbeda dengan ketentuan PPh Pasal 25 UU PPh, dimana potongan pajak merupakan pajak yang dibayar dimuka, sehingga atas potongan tersebut dapat diperhitungkan kembali dengan PPh Badan Tahun yang bersangkutan.

Perubahan lain yang terjadi setelah diterapkan PPh final adalah menyangkut besar tarif dan pengenaan pajak. Sebelumnya menggunakan tarif pasal 17 melalui mekanisme perhitungan laba rugi tahunan. PP Nomor 71 Tahun 2008 selain mengatur tarif PPh-Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang besarnya 5% (lima persen), juga mengadakan pengecualian bagi pengalihan hak atas rumah sederhana (RS), rumah sangat sederhana (RSS), dan rumah susun sederhana yang dikenakan pajak PPh-final sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

4.6. 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, yaitu

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

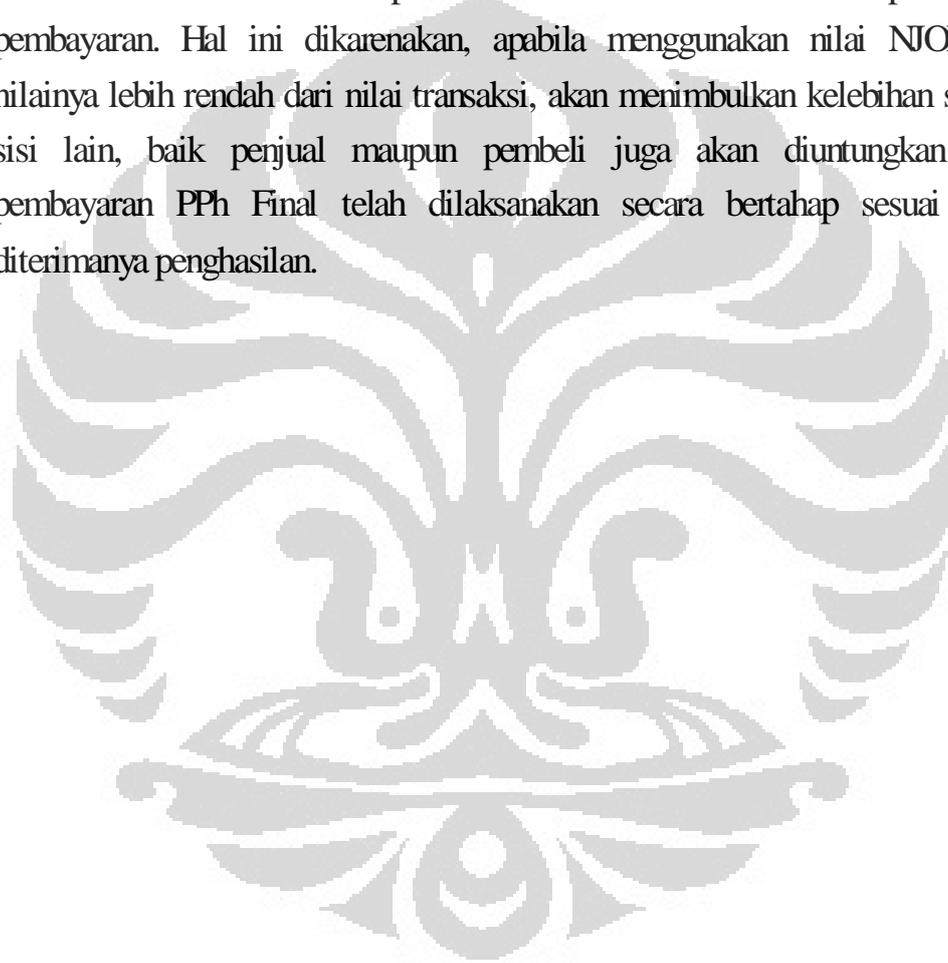
Merujuk pada SE nomor 80/PJ/2009 angka 1, saat terutang PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan seharusnya adalah:

- 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. 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.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

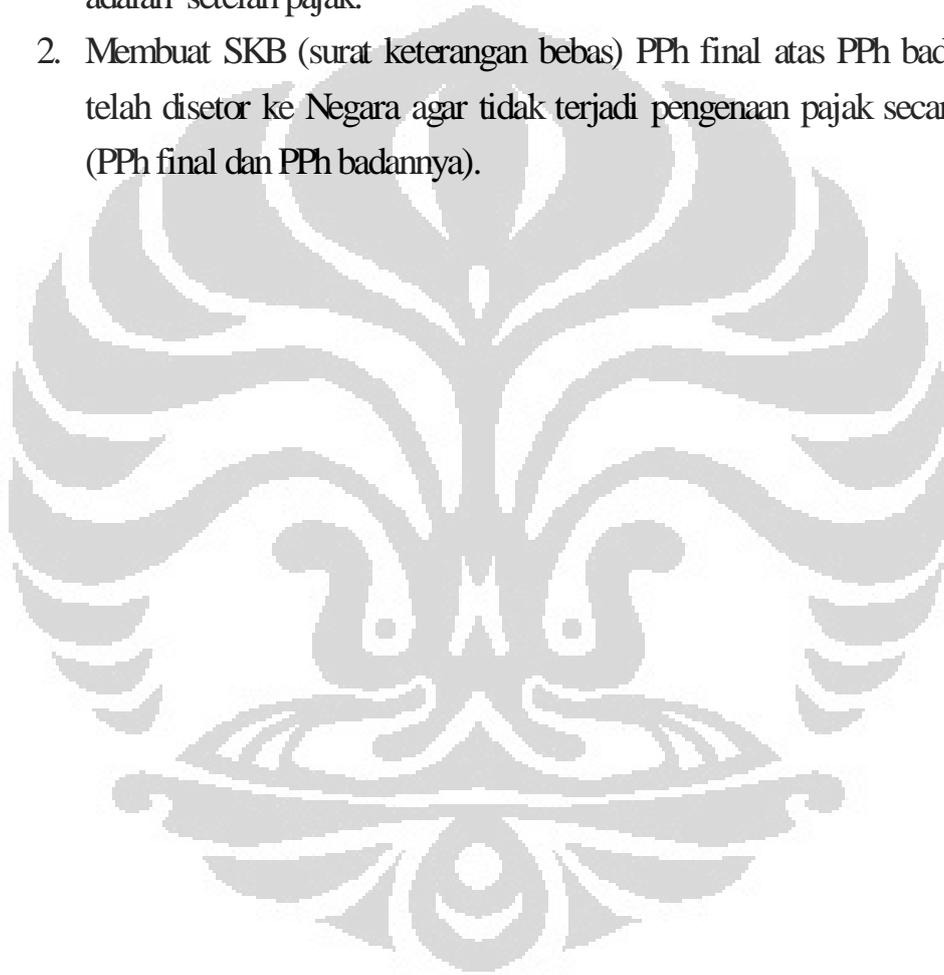
Dari hasil pembahasan atas pengenaan pajak penghasilan bersifat final pada PT X yang kegiatan pokok usahanya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam Bab IV dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. 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. Pembayaran atau angsuran yang diterima oleh PT X sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum tahun 2009 dan pembayaran tersebut belum dilaporkan sebagai penghasilan di tahun bersangkutan maka dikenakan PPh final sedangkan pembayaran atau angsuran yang diterima oleh PT X sebelum 2009 sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang sudah dilaporkan ditahun bersangkutan maka pengenaan pajaknya menggunakan mekanisme perhitungan laba dan rugi dengan menggunakan tarif PPh psl 17.
2. Dampak dari pemberlakuan mengenai pajak penghasilan atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan pada PT X, jika dilihat dari potensi pajak penghasilan yang terhutang maka pengenaan pajak penghasilan bersifat final dengan tarif 1 % dari nilai transaksi lebih efisien jika dibandingkan dengan kebijakan perpajakan sebelumnya yaitu dengan mekanisme laba rugi menurut UU PPh dengan pengenaan tarif pajak progresif.
3. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan ketentuan PPh Final oleh PT X adalah dalam penetapan saat terutang PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

5.2 Saran

Sesuai dengan kesimpulan di atas, saran ditujukan kepada PT X sebagai pihak yang merupakan objek dari penelitian ini.

1. 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.
2. Membuat SKB (surat keterangan bebas) PPh final atas PPh badan yang telah disetor ke Negara agar tidak terjadi pengenaan pajak secara ganda (PPh final dan PPh badannya).



DAFTAR REFERENSI

- De Soto, Hernando & Cheneva, Francis I. (2006). *Realizing Property Rights*. Zurich: Rüffer & Rub.
- Goode, Richard. (1983). *Government Finance in Developing Countries*.
- Hugh J. Ault & Brian J. Arnold. (2004). *Comparative income Taxation A structure Analysis, Second edition*. New York: Aspen Publishers. Inc.
- James, Simon & Christopher Nobes. (1996). *The Economics of Taxation, principles, Policy and Practice*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Kau, James B. (1985). *Real Estate*. New York: McGraw Hill Book Company McGraw Hill Book Company.
- King, John R, Edited by Shome, Parthasarathi. (1995). *Tax Policy Handbook*. Fiscal Affairs Department International Monetary Fund.
- Mansury. (1999). *Kebijakan Fiskal*. Jakarta :
- Mardiasmo. (2001). *Perpajakan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Musgrave, Richard A & Musgrave, Peggy B. (1983). *Public Finance in Theory and Practice*. Singapore: McGraw-Hill.Inc.
- Nellis, Helen G & Parker, David. (1993). *The Essence of Bussiness Taxation*. Hemel Hampstead: Prentice Hall.
- Peachman, Joseph A. (Ed). (1977). *Comprehensive Income Taxation*. Washington D.C: The Brooking Institution.
- Plasschaert, Sylvan R.F. (1988), *Scedular, Global and Dualistic Patterns of Income taxation*. Netherland: IBFD.
- Rosdiana, Haula dan Tarigan, Rasin.(2005), *Perpajakan: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Simons, Henry C. (1938). *Personal Income Taxation: The Definition of Income as a Problem of Fiscal Policy*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Waluyo. (2008). *Akuntansi Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesoa Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang*

Pajak Penghasilan, 2008, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 4893.

_____. *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*. 4 November 2008. Jakarta.

_____. *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*. 30 September 1999. Jakarta.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*. 16 April 1996. Jakarta.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*. 4 November 2008. Jakarta.

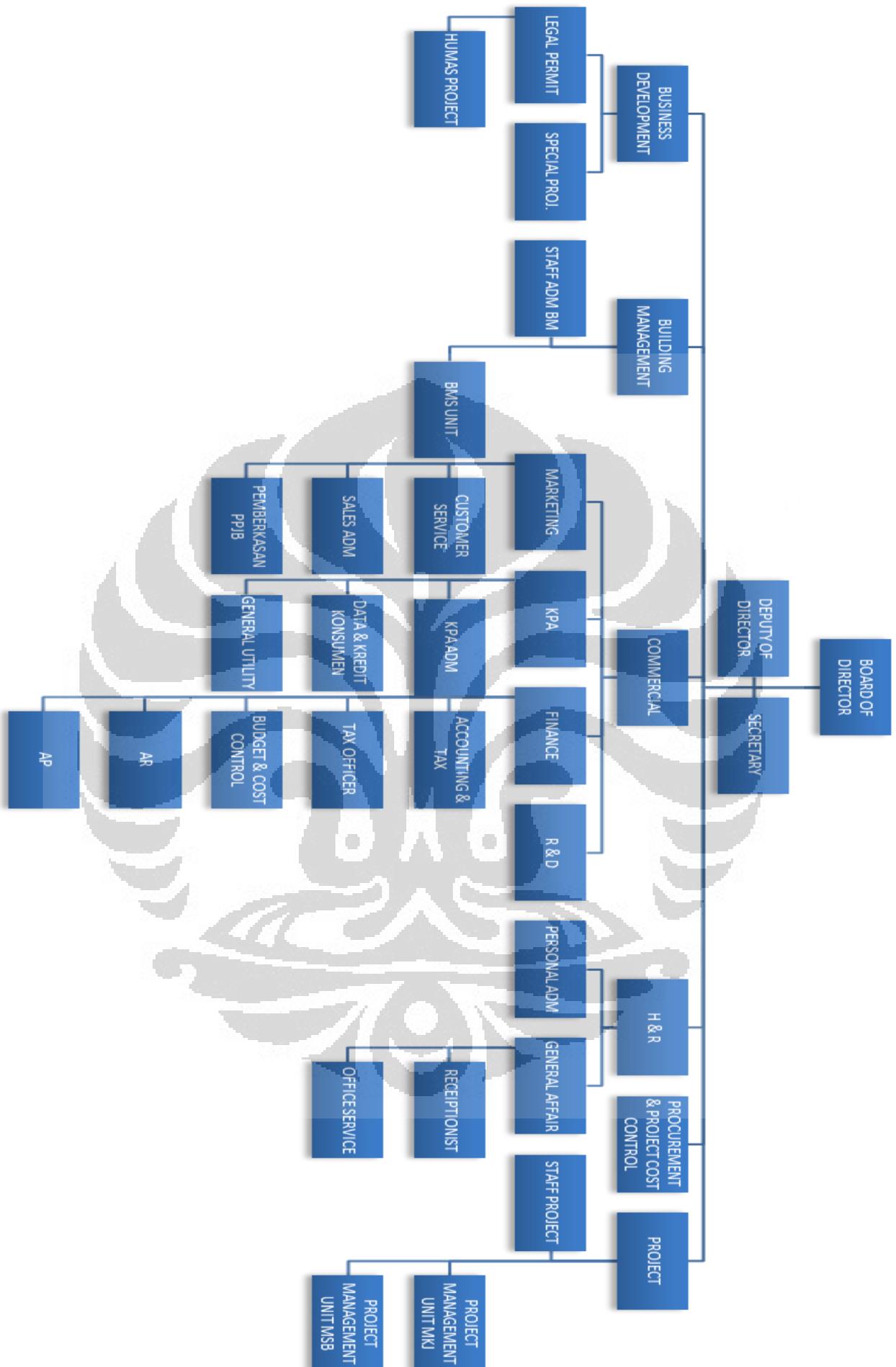
_____. *Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-80/PJ/2009 tentang Pelaksanaan Pajak Penghasilan yang Bersifat Final dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak yang Usaha Pokoknya Melakukan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*. 27 Agustus 2009. Jakarta.

_____. *Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-28/PJ/2008 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*. 20 April 2009. Jakarta.

_____. *Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-28/PJ/2008 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*. 20 April 2009. Jakarta.

Karyawan PT X. (12 April 2012). Personal Interview

Struktur Organisasi PT X



Transkrip hasil wawancara dengan karyawan PT X

Narasumber : Karyawan PT X
Jabatan : Accounting & Tax
Tanggal wawancara : 12 April 2012
Waktu wawancara : 13.00-14.00
Tempat wawancara : Kantor PT X, Jalan Ampera Raya , Jakarta Selatan

Penulis : Apa usaha pokok perusahaan tempat bapak bekerja?

Karyawan PT X : Gini ya Mas, di perusahaan-ku mulai berdiri di pertengahan tahun 2007, yang utama bangun apartemen. Apartemen atau rusunami istilahnya di daerah cawang, ada lagi di cempaka putih tapi masih dalam proses pemerataan tanah mas.

Penulis : Bagaimana transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di sini?

Karyawan PT X : Hmm... begini Mas, ada beberapa cara, yang pertama jual tunai, ya biasalah kayak jual beli barang aja, kalo yang tunai ada yang langsung dan ada juga yang booking duluan atau ada juga yang booking trus DP Mas. Terus penjualan kedua angsuran atau soft cash, penjualan gini kalo jual gedung mas, ruko sama uang kantor nah itu bisa diangsur nggak pakai Bank, jadi pembeli tinggal ngangsur sesuai kesepakatan, cuman paling lama lima tahun kalau nggak salah. kalo pake Bank kan bisa sampai sepuluh tahun,

Penulis : Ada lagi Pak?

Karyawan PT X : Yang terakhir itu pakai Bank mas, nah kalo pakai bank sih paling pembeli booking kalo jadi ya DP habis itu ngajuin aplikasi ke bank, itu kita bantu... kalau Bank udah oke kan tinggal angsur ke Bank pembelinya. Nah Bank nanti nglunasin, cuman ya gitu kadang ga langsung, bertahap, itu nanti ngaruh ke jadinya bangunan Mas, trus apalagi... jelas ya?

Penulis : Hmm Beginilah pak, Bagaimana perusahaan melaksanakan ketentuan perpajakan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan?

Karyawan PT X : Itu tergantung dari pola yang tadi aku jelasin tadi Mas, tapi AJB baru dibuat kalo udah lunas mas, kalo tunai ya jelas, lunas trus ajb, nah pajaknya nanti yang setor notaries mas, kadang aku juga sih tergantung notarisnya aja, tapi notaris mau tanda tangan akte kalo udah bayar PPh finalnya Mas. Nah...kalo yang angsuran sebenarnya setor pph nya kan sesuai angsuran ya Mas, klo ga salah di aturan gitu, cuman disini kebijakannya harus lunas dulu, baru bayar PPh final, kalo yang pake Bank sih nunggu persetujuan bank dulu, baru disetor biasanya sama notaries juga...

Penulis : wah kenapa begitu Pak?

Karyawan PT X : Gini Mas, kalo kita dibayar trus kita bayarin PPh nya, nah kalo ga jadi beli dan kita balikin gimana, karena kalo DP udh lunas trus ga jadi dibalikin mas, beda sama booking fee yang hangus.

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang: a. bahwa dalam rangka lebih memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam menghitung Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta mendukung program pengadaan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana, perlu mengatur kembali ketentuan mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana telah diatur dalam 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;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

Mengingat ...

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893);
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3891);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994 TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.**

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Pemerintah:

a. Nomor ...

- a. Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3634);
- b. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3891);

diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) diubah, dan ditambah 2 (dua) ayat yakni ayat (5) dan ayat (6), sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (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, 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 dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.
- (2) Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, kecuali :

a. dalam ...

- a. dalam hal pengalihan hak kepada Pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;
 - b. dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya) adalah nilai menurut risalah lelang tersebut.
- (3) Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum terbit, adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun pajak sebelumnya.
 - (4) Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama, maka Nilai Jual Objek Pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut surat keterangan yang diterbitkan Kepala Kantor yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan berada.
 - (5) Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Rumah Sederhana Sehat dan Rumah Inti Tumbuh, yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (6) Rumah Susun Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan KM/WC dan dapur baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal termasuk Rumah Susun Sederhana Milik, yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Ketentuan ...

2. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah:

- a. orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- b. orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c;
- c. orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan; atau
- e. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.

3. Pasal 6 ...

3. Pasal 6 dihapus.
4. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) diubah dan ayat (2) dihapus, sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) 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.
- (2) Dihapus.

Pasal II

1. Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini, terhadap Wajib Pajak badan, termasuk koperasi, yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila:
 - 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 dilunasi,
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.
2. Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2009.

Agar ...

- 7 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 4 November 2008

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 4 November 2008

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

ANDI MATTALATTA

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2008 NOMOR 164

Salinan sesuai dengan aslinya

SEKRETARIAT NEGARA REPUBLIK INDONESIA
Kepala Biro Peraturan Perundang-undangan
Bidang Perekonomian dan Industri,

SETIO SAPTO NUGROHO

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
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

I. UMUM

Cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikaitkan dengan saat penandatanganan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan pengalihan hak oleh notaris atau pejabat yang berwenang, atau mengaitkan dengan pembayaran yang dilakukan oleh bendaharawan atau pejabat pemerintah yang melakukan pembayaran ternyata telah meningkatkan kepatuhan bagi orang pribadi atau badan yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Untuk lebih memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam menghitung Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dipandang perlu mengubah ketentuan pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999, yang semula bersifat tidak final menjadi bersifat final bagi Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta dalam rangka mendukung program pengadaan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana perlu diberikan tarif yang lebih rendah untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana.

II. PASAL ...

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 4

Ayat (1)

Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi dan badan atau yang dipotong atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan tersebut.

Bagi Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri adalah 1% (satu persen) untuk pengalihan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana, dan sebesar 5% (lima persen) untuk pengalihan lainnya.

Ayat (2)

Besarnya nilai pengalihan sebagai dasar perhitungan besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan, atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang, adalah nilai yang tertinggi antara nilai menurut akta dengan nilai menurut Nilai Jual Objek Pajak untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan dalam tahun pajak terjadinya pengalihan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperoleh nilai yang paling mendekati nilai yang sebenarnya.

Dalam hal pengalihan kepada Pemerintah, maka besarnya nilai pengalihan adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4) ...

Ayat (4)

Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar, maka untuk memperoleh besarnya Nilai Jual Objek Pajak, orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan wajib meminta surat keterangan mengenai besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas tanah dan/atau bangunan untuk tahun pajak yang bersangkutan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan tersebut berada.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 5

Pada dasarnya semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), namun untuk keadilan diberikan pengecualian dari pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah dengan pembayaran ganti rugi yang akan digunakan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, serta fasilitas Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Lokasi ...

--

Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum tersebut memerlukan persyaratan khusus misalnya untuk pelabuhan laut diperlukan tanah tertentu untuk memenuhi persyaratan sebagai pelabuhan seperti kedalaman laut, arus laut, pendangkalan dan lain sebagainya.

Huruf c

Apabila orang pribadi melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan Objek Pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.

Huruf d

Apabila badan melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan Objek Pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.

Huruf e ...

Huruf e

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, bukan merupakan Objek Pajak.

Angka 3

Pasal 6

Cukup jelas. --

Angka 4

Pasal 8

Ayat (1)

Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bersifat final bagi Wajib Pajak orang pribadi maupun Wajib Pajak badan tanpa melihat jenis usaha atau kegiatan yang dilakukan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4914



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA
SALINAN

PERATURAN MENTERI KEUANGAN

NOMOR 243/PMK.03/2008

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 635/KMK.04/1994 TENTANG PELAKSANAAN PEMBAYARAN
PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

MENTERI KEUANGAN,

- Menimbang: a. bahwa sehubungan dengan telah ditetapkannya 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 melakukan penyesuaian terhadap ketentuan pelaksanaan mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 10 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 71 Tahun 2008, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- Mengingat: 1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4893);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914);



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 392/KMK.04/1996;
4. Keputusan Presiden Nomor 20/P Tahun 2005;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 635/KMK.04/1994 TENTANG PELAKSANAAN PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 392/KMK.04/1996 diubah sebagai berikut:

1. Diantara Pasal 2 dan Pasal 3 disisipkan 2 Pasal yakni Pasal 2A dan Pasal 2B sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2A

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 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 dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.
- (2) Dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran, maka Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran angsuran termasuk uang muka, bunga, pungutan dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.
- (3) Pembayaran Pajak Penghasilan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke kas negara melalui Kantor Pos atau bank yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (4) Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan, termasuk pengembang kawasan perumahan, pertokoan, pergudangan, industri, kondominium, apartemen, rumah susun, dan gedung perkantoran.

Pasal 2B

- (1) Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (1) adalah:
- orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
 - orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
 - orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
 - badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan; atau
 - pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.
- (2) Termasuk yang dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak.
- (3) Tata cara pemberian pengecualian dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

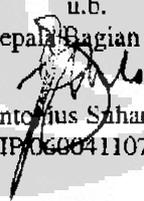
2. Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2009.

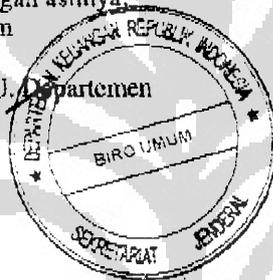
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 31 Desember 2008

MENTERI KEUANGAN
ttd.
SRI MULYANI INDRAWATI

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum
u.b.
Kepala Bagian T.U. Departemen


Antonius Siharjo
NIP. 060041107



PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR PER-28 /PJ/2009

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

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Menimbang: bahwa dalam rangka 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;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62);
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914);
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008;

MEMUTUSKAN :

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.

Pasal 1

- (1) Wajib Pajak badan, termasuk koperasi, yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, 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 dilunasi, 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.
- (2) Atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan 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.

Pasal 2

- (1) Permohonan untuk memperoleh surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) diajukan secara tertulis oleh Wajib Pajak badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak tempat Wajib Pajak badan yang bersangkutan terdaftar dengan format sesuai Lampiran I yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
- (2) Permohonan untuk memperoleh surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus difampiri dengan daftar tanah dan/atau bangunan yang penghasilan atas pengalihannya telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan dengan format sesuai Lampiran II yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Pasal 3

- (1) Atas permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal surat permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final diterima secara lengkap.

A

- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pelayanan Pajak tidak memberikan keputusan, permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap dikabulkan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menerbitkan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir.

Pasal 4

- (1) Dalam hal permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) diterima, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menerbitkan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final dengan format sesuai lampiran III yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
- (2) Dalam hal permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) ditolak, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan pemberitahuan penolakan kepada Wajib Pajak dengan format sesuai lampiran IV yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Pasal 5

Dalam hal ditemukan data atau keterangan lain yang menunjukkan ketidakbenaran data yang disampaikan oleh Wajib Pajak, surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final yang telah diterbitkan dinyatakan tidak berlaku dan Pajak Penghasilan diagih kembali berikut sanksi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009.

Pasal 6

Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 20 April 2009



DIREKTUR JENDERAL,

DARWIN NASUTION
NIP. 130605098

LAMPIRAN I

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR PER/28/PJ/2009 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

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan yang Bersifat Final atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Yth. Kepala Kantor Pelayanan Pajak

.....
.....
.....

Berkenaan dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER- /PJ/2009 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, dengan ini :

Wajib Pajak :
NPWP :
Alamat :

mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan daftar tanah dan/atau bangunan sebagaimana tercantum dalam lampiran surat permohonan ini dengan alasan penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut telah dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Tahun Pajak

Demikian permohonan ini kami sampaikan.

..... 20...
Pemohon

(Nama Jelas)

LAMPIRAN II
 PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR
 PER-28/PJ/2009 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

**DAFTAR TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG PENGHASILAN ATAS PENGALIHANNYA TELAH DILAPORKAN
 DALAM SURAT PEMBERITAHAUAN TAHUNAN PAJAK PENGHASILAN**

| NO | ALAMAT UNIT TANAH / BANGUNAN & LUAS (M ²) | IDENTITAS PEMBELI | | ALAMAT | DILAPORKAN DALAM SPT TAHUNAN PPh | | KETERANGAN |
|----|---|-------------------|------|--------|----------------------------------|-------|------------|
| | | NAMA | NPWP | | NILAI PENGALIHAN (RUPIAH) | TAHUN | |
| | | | | | | | |

..... 20...

Pemohon

(Nama Jelas)

LAMPIRAN III
PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR
PER-28/PJ/2009 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

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH
KANTOR PELAYANAN PAJAK

Lembar Ke-1 : Untuk Wajib Pajak
Lembar Ke-2 : Untuk Notaris/PPAT/Bendaharawan
Lembar Ke-3 : Untuk Arsip Kantor Pelayanan Pajak

**SURAT KETERANGAN BEBAS
PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN YANG BERSIFAT FINAL ATAS PENGHASILAN DARI
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

Nomor :
Tanggal :

Kepala Kantor Pelayanan Pajak.....
menerangkan bahwa Wajib Pajak tersebut di bawah ini,
Wajib Pajak :
NPWP :
Alamat :

Berdasarkan permohonan Wajib Pajak tanggal Nomor
dibebaskan dari pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final atas penghasilan dari pengalihan hak
atas tanah dan/atau bangunan dengan alasan penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau
bangunan tersebut telah dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Tahun Pajak dan Pajak Penghasilan
atas penghasilan tersebut telah dilunasi.

Alamat unit tanah dan/ atau bangunan :
Luas tanah dan/ atau bangunan : m²
Nilai pengalihan : Rp
yang dilakukan kepada;
Nama :
NPWP :
Alamat :

.....20.....
Kepala Kantor Pelayanan Pajak
.....

(.....)
NIP.

LAMPIRAN IV
PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR
PER/28/PJ/2009 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

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH
KANTOR PELAYANAN PAJAK

Nomor :
Perihal : Penolakan Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak
Penghasilan Yang Bersifat Final Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak
Atas Tanah Dan/Atau Bangunan

Yth.

Berdasarkan permohonan Saudara tanggal Nomor perihal
Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan Yang Bersifat Final Atas
Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dengan ini diberitahukan bahwa
permohonan Saudara tidak dapat disetujui, karena :

.....
.....
.....

Demikian untuk dimaklumi

.....20.....
Kepala Kantor Pelayanan Pajak

(.....)
NIP.

SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR : SE - 80/PJ/2009

TENTANG

PELAKSANAAN PAJAK PENGHASILAN YANG BERSIFAT FINAL
ATAS PENGHASILAN
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU
BANGUNAN YANG DITERIMA ATAU
DIPEROLEH WAJIB PAJAK YANG USAHA POKOKNYA
MELAKUKAN PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Sehubungan dengan banyaknya pertanyaan 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), dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Pembayaran PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh WP real estat dilakukan :
 - a. paling lama 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.
2. Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam butir 1 huruf b 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.
3. Dalam hal 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.
4. Dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan 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 dicabang harus dikonsolidasi oleh pusat dan dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh.
5. 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.

6. 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.
7. Atas pelaksanaan aturan peralihan Pasal II Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-28/PJ/2009 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 ditegaskan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Surat Keterangan Bebas (SKB) pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final dapat diterbitkan kepada Wajib Pajak Badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (WP Badan real estat) apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - 1) pengalihan hak (penjualan) atas tanah dan/atau bangunan dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 2009;
 - 2) penghasilan atas pengalihan hak tersebut telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunasi;
 - 3) permohonan diajukan oleh WP Badan real estat yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan disertai lampiran berupa daftar tanah dan/atau bangunan sesuai format yang ditetapkan yang diisi dengan lengkap meliputi nama dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pembeli tanah dan/atau bangunan.
 - b. Sehubungan dengan nama dan NPWP pembeli yang tercantum dalam SKB sebagaimana dimaksud pada huruf a, ditegaskan bahwa :
 - 1 NPWP pembeli wajib dicantumkan dalam permohonan SKB, kecuali berdasarkan ketentuan perpajakan pembeli tersebut tidak wajib memiliki NPWP;
 - 2 nama pembeli yang tercantum dalam permohonan SKB adalah pembeli yang tercantum dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB);
 - 3 dalam hal terjadi perubahan PPJB sehingga WP Badan real estat menerima atau memperoleh penghasilan dari perubahan PPJB tersebut, maka SKB hanya dapat diterbitkan apabila WP Badan real estat dapat membuktikan bahwa penghasilan dari perubahan PPJB tersebut telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunasi.

Demikian untuk menjadi perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 27 Agustus 2009
Direktur Jenderal,

ttd.

Mochamad Tjiptardjo
NIP 060044911

tembusan :

1. Sekretaris Jenderal Departemen Keuangan;
2. Inspektur Jenderal Departemen Keuangan;
3. Kepala Biro Hukum Departemen Keuangan;
4. Kepala Biro Humas Departemen Keuangan;

5. Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak;
6. Para Direktur dan Tenaga Pengkaji di Lingkungan Direktorat Jenderal Pajak.

--

