

## ANALISIS PEMUNGUTAN PPh FINAL ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN (PADA STUDI KASUS PERUSAHAAN DEVELOPER PT. INDOJAYA AGUNG PROPERTY PALEMBANG)

Rifani Akbar Sulbahri<sup>1)</sup>

Indah Permata Sari<sup>2)</sup>

<sup>1)2)</sup>Fakultas Ekonomi Program Studi Akuntansi Universitas Tridinanti Palembang

Email : [rifaniakbar.sulbahri@yahoo.com](mailto:rifaniakbar.sulbahri@yahoo.com)

### ABSTRACT

*PT. Indojaya Agung Properti is one of the housing development units (Developers) in the city of Palembang. Where during its development PT. Indojaya Agung Property must pay taxes determined by the Directorate General of Taxes. In this connection, this study discusses how the analysis of final PPh collection on the transfer of rights to land and / or buildings. The results of this study are as follows: First, the application of the final PPh on the transfer of rights to land and / or buildings at PT. The Indojaya Agung Property is in accordance with government regulation number 71 of 2008 concerning payment of income tax from the transfer of rights to land and / or other buildings. Both PT. The Indojaya Agung Property using the final PPh rate is more efficient is Rp. 13,072,500 compared to using article 17 tariff (tarif pasal 17), the amount of tax to be paid is Rp. 32,681,250. greater than using the final PPh rate. Hopefully in the future PT. The Indojaya Agung Property always applies tax payments in accordance with government regulations in force at that time thereby reducing errors in payment of income tax.*

**Keywords:** *Final PPh, Final PPh on Transfer of Land and / or Building*

### A. PENDAHULUAN

#### A.1. Latar Belakang

Tujuan pembangunan nasional bangsa Indonesia adalah untuk mencapai masyarakat adil dan makmur, merata baik material maupun spiritual. Untuk mewujudkan suatu pembangunan yang dicita-citakan, diperlukan sarana dan prasarana yang dapat berupa sumber daya manusia, pengetahuan atau teknologi, situasi politik yang mantap dan dana yang memadai. Dalam hal memenuhi kebutuhan dana yang memadai guna pembiayaan pembangunan nasional. Pemerintah mempunyai sumber-sumber nasional penerimaan yang berasal dari luar negeri dan dalam negeri. Salah satu contoh penerimaan yang berasal dari dalam negeri yang sangat penting dan potensial sekali untuk membiayai pembangunan nasional adalah dari sektor pajak.

Pajak adalah sumber penerimaan bagi Negara yang sangat penting untuk pelaksanaan serta peningkatan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan

kemakmuran rakyat, maka dari itu dibutuhkan peran serta dari rakyat. Berdasarkan macamnya pajak dikelompokkan dalam pajak penghasilan, pajak pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), Pajak Bea Materai, Bea dan Cukai. Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dipungut setiap tahun dan dikenakan kepada setiap semua wajib pajak.

Penerimaan Pajak Penghasilan (PPh) merupakan salah satu penerimaan terbesar dari penerimaan negara diluar migas. Penerimaan PPh ini diharapkan dapat terus meningkat seiring dengan pertumbuhan dunia usaha nasional. Untuk itu pemerintah mulai melaksanakan suatu terobosan yaitu dengan menerapkan sistem pengenaan PPh yang bersifat final (PPh-Final). Kebijakan ini diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya sehingga penerimaan pajak diharapkan dapat meningkat.

Ada beberapa jenis penghasilan yang dikenakan PPh-Final berdasarkan peraturan pemerintah (PP) yaitu : penghasilan atas bunga, penjualan saham dibursa, penghasilan hadiah atas undian, penjualan tanah dan/atau bangunan, penghasilan atas sewa tanah dan/atau bangunan, pelayaran dalam negeri, pelayaran atau penerbangan luar negeri, kantor perwakilan dagang asing di Indonesia, selisih penilaian kembali aktiva tetap, jasa perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi dan jasa konsultan. (kecuali konsultan hukum dan pajak). PPh-Final juga berlaku untuk PPh pasal 21 bagi orang pribadi yang penghasilannya semata-mata hanya satu dari satu pemberi kerja atau pemotong PPh pasal 21 dan telah dilakukan pemotongan PPh pasal 21, serta PPh pasal 22 bagi penyalur dealer agen produk Pertamina dan premix, penyalur grosir tepung terigu dan gula pasir, dan penyalur distributor rokok.

Penelitian ini dilakukan pada PT. Indojaya Agung Property. PT. Indojaya Agung Property merupakan perusahaan yang bergerak dibidang Developer, khususnya proyek perumahan. PT. Indojaya Agung Property merupakan salah satu perusahaan yang terkena dampak kebijakan PPh-Final. Sumber penghasilan yang terkena PPh-Final yaitu : penghasilan dari usaha real estate developer, yang diatur dalam PP nomor 71 tahun 2008 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Menurut Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani (2013:13-14) Proses jual beli rumah dari perusahaan pengembang kepada pembeli terjadinya peralihan hak atas tanah terhadap rumah tersebut, yang menimbulkan pajak yang dibebankan kepada Penjual yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang bersifat final, yang diatur dalam pasal 4 ayat (2) huruf (d) dari Undang-Undang nomor 7 tahun 1983 tentang

pajak penghasilan sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008 tentang pajak penghasilan”.

Menurut “Angger Sigit Pramukti dan Fuady Primaharsya (2015:61) Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam satu tahun pajak”.

Pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam operasionalnya harus memperhatikan dengan seksama faktor-faktor kesederhanaan, tarif, sistem pemungutan, peniadaan pengenaan pajak ganda, pemerataan dalam pengenaan dan pembebanan, kepastian hukum, menutup peluang penggelapan pajak dan penyalahgunaan wewenang, serta dapat pula mendorong kegiatan ekonomis dan menutup praktek-praktek spekulasi tanah sehingga kehadirannya dapat diterima dan diakui oleh masyarakat karena saling menguntungkan.

Tanah dari segi ekonomis mempunyai nilai investasi yang menguntungkan sekaligus memberikan kedudukan sosial yang lebih baik orang atau badan yang mempunyai hak atasnya. Gejala meningkatnya investasi tanah pada saat ini dan mendatang banyak menimbulkan pengusaha-pengusaha besar dan menengah besar sangat tertarik terjun ke usaha bisnis properti disebabkan beberapa hal.

Sehubungan dengan kepesatan usaha properti atau *real estate* tersebut maka pemerintah juga mengembangkan pajak penghasilan yang ada, yang diberi nama pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang bertujuan menghindari dan menekan gejala meningkatnya investasi tanah terhadap keadaan yang tidak menguntungkan baik segi sosial, ekonomi, maupun politis dan juga terjadi akumulasi penguasaan dan kepemilikan tanah oleh sebagian masyarakat dengan tujuan spekulasi

sehingga akan menyebabkan terpengaruhnya kenaikan harga negative terhadap pemerataan kesejahteraan masyarakat. Sehingga pemerintah mengupayakan suatu pencegahan terjadinya praktek spekulasi tanah tersebut melalui instrumen berupa pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang akhirnya diberi suatu ketetapan terhadap pajak ini yaitu peraturan pemerintah nomor 48 1994 yang diubah keberaturan pemerintah nomor 27 tahun 1996 dan perubahan kedua nomor 79 tahun 1999 dan diperbarui kembali atau perubahan ketiga nomor 71 tahun 2008. Salah satu subjek dari peraturan tersebut adalah wajib pajak badan dalam hal mengalihkan pengalihan atau penjualan hak atas tanah dan/atau bangunan, berdasarkan peraturan tersebut maka menteri keuangan membuat surat keputusan No. 566/KMK/04/1999 tanggal 27 Desember 1999 dan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak No. SE-23/PJ/1996 tanggal 14 juni 1999. Dari aturan-aturan itu maka wajib pajak badan *real estate* wajib melaksanakan ketentuan pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis membuat tema penelitian dengan judul : **“ANALISIS PEMUNGUTAN PPh FINAL ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN PADA PERUSAHAAN DEVELOPER PT.INDOJAYA AGUNG PROPERTY PALEMBANG”**.

### **A.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : “ apakah penerapan PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada PT. Inodojaya Agung Property sudah sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 71 tahun 2008 tentang

pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ?

### **A.3. Manfaat Penelitian**

#### **A.3.1. Manfaat Praktis**

##### **1. Bagi Perusahaan**

Bagi PT. Indojoya Agung Property, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan yang bermanfaat perusahaan untuk menganalisa pelaksanaan ketentuan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apakah telah sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 71 tahun 2008 dan pengakuan pendapatan yang dipakai sekarang telah sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan.

##### **2. Bagi Penulis**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat membawa wawasan penulis mengenai ilmu akuntansi dibidang perpajakan serta perbandingan antara teori yang diperoleh selama kuliah dengan aplikasi langsung dari perusahaan.

##### **3. Bagi Peneliti Selanjutnya**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi peneliti selanjutnya sebagai referensi dan sumber informasi bahan penelitian lainnya dimasa yang akan datang.

#### **A.3.2. Manfaat Akademis**

- a. Penelitian ini diharapkan akan diberikan manfaat teoritis yaitu dapat memperkaya ilmu akuntansi khususnya di bidang perpajakan.
- b. Sebagai masukan empiris untuk mengembangkan ilmu akuntansi khususnya di bidang perpajakan yang berkaitan dengan pajak penghasilan atas penghasilan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

### **B. Landasan Teori**

#### **B.1. Pengertian Pajak**

Demi berlangsungnya pembangunan nasional, aspek pajak sebagai sumber utama

penerimaan dana harus diperhatikan. Berikut ini adalah definisi pajak dari para ahli :

Menurut “Edy Suprianto (2012:2) pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas Negara yang menyelenggarakan pemerintahan”.

Menurut “Siti Resmi (2014:1) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Berdasarkan pernyataan diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran yang harus dibayar oleh setiap wajib membayarnya berdasarkan peraturan dan undang-undang dan gunanya untuk kepentingan bersama oleh pemerintah.

#### **B.1.1. Pengertian Pajak Penghasilan**

“Menurut siti resmi (2009:88) pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atau penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam satu tahun pajak.

Pajak penghasilan sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Undang-undang nomor 36 tahun 2008. Dalam pasal 4 ayat satu Undang-undang nomor 36 tahun 2008 disebutkan Penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima wajib pajak yang berasal dari Indonesia maupun luar negeri Indonesia yang dapat dipakai konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun

Dapat disimpulkan bahwa pajak penghasilan adalah Kontribusi Wajib kepada

Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima wajib pajak dalam negeri atau luar negeri yang dapat dipakai konsumsi atau menambahkan kekayaan wajib pajak dengan nama dan bentuk apapun dengan merujuk pada Undang-undang pajak penghasilan sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Undang-undang nomor 36 tahun 2008”.

#### **B.1.2. Pajak Penghasilan Final (PPh-Final)**

Pajak Penghasilan Final (PPh-Final) adalah pihak 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 wajib pajak dianggap telah melakukan kewajiban pajaknya. Pengenaan PPh secara final mengandung arti bahwa atas penghasilan yang diterima atau diperoleh akan dikenakan PPh dengan tarif tertentu dan dasar pengenaan pajak tertentu pada saat penghasilan tersebut diterima atau diperoleh. PPh yang dikenakan, baik yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri, bukan merupakan pembayaran dimuka atas PPh terutang tetapi sudah langsung melunasi PPh terutang untuk penghasilan tersebut. Dengan demikian, penghasilan yang dikenakan PPh final ini tidak akan dihitung lagi PPh nya di SPT tahunan untuk dikenakan tarif umum bersama-sama dengan penghasilan lainnya. Begitu juga, PPh yang sudah dipotong atau dibayar tersebut juga bukan merupakan kredit pajak di SPT Tahunan. Berdasarkan pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pajak Penghasilan, Undang-undang memberikan mandat kepada Pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan-penghasilan tertentu. Berdasarkan

ketentuan ini Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan tertentu dengan pertimbangan kesederhanaan, kemudahan serta pengawasan. Pengenaan PPh final sebagian berasal dari ketentuan pasal 4 ayat (2) ini. Namun demikian, ada juga pengenaan PPh final berdasarkan pasal lain yaitu pasal 15, pasal 19, pasal 21, pasal 22, pasal 23, pasal 26 Undang-undang PPh. 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 progressif (pasal 17 UU PPh). Namun atas pelunasan pemotongan atau pembayaran PPh final tersebut juga bukan merupakan kredit pajak pada SPT Tahunan.

### **B.1.3. Pajak Penghasilan atas Pengalihan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan**

Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dapat berupa penjualan tanah dan/atau bangunan, atau tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati. Atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan sehingga dikenai Pajak Penghasilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dasar hukum yang dipakai adalah Undang-undang Pajak Penghasilan nomor 36 Tahun 2008 Pasal 4 ayat 2 huruf d yang bunyinya adalah sebagai berikut : penghasilan dibawah ini dapat dikenai pajak bersifat final : huruf d. Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha konstruksi usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan.

Pengertian Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang dimaksud dijelaskan pada

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, sebagai berikut:

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

Dengan demikian segala kegiatan yang menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain dikenai pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat 2 Undang-undang Pajak Penghasilan di atas.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang disebutkan diatas, paling tidak yang membedakan ketiganya adalah siapa Wajib Pajak tersebut bertransaksi dan apakah ada persyaratan khusus atau tidak. Perbedaan tersebut juga menimbulkan ketentuan yang berbeda.

Ketentuan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah. Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib membayar sendiri PPh yang terutang dengan menggunakan SSP 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. Maksud pejabat yang berwenang adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada saat membayar Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini, di SSP wajib dicantumkan nama, alamat, dan NPWP dari Orang Pribadi atau badan yang bersangkutan. Ini yang seringkali dilupakan oleh Wajib Pajak yaitu pada saat melakukan pembayaran tidak mencantumkan NPWP yang bersangkutan sehingga konsekuensinya atas pembayaran tersebut dapat ditagih kembali oleh Kantor Pelayanan Pajak. Wajib Pajak Orang Pribadi atau badan yang melakukan pembayaran sendiri PPh ini wajib menyampaikan SPT Masa paling lama tanggal 20 bulan berikutnya atau diterimanya pembayaran.

Ketentuan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari 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. Orang Pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini dipungut PPh oleh bendaharawan atau pejabat yang menyetujui tukar-menukar, yang melakukan pemungutan PPh wajib menyampaikan SPT Masa paling lama tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan dilakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau diterimanya pembayaran.

Penjualan, Tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus. Yang

dimaksud dengan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus adalah pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah di atas tanah yang pembebasannya dilakukan oleh pemerintah yang lokasinya tidak dapat dipindahkan ketempat lain yaitu untuk kepentingan misalnya : jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, saluran irigasi, pelabuhan laut/sungai, bandar udara, fasilitas keselamatan umum, seperti penanggulangan banjir, lahar dan bencana lainnya, serta tempat pembuangan sampah dan fasilitas ABRI. Atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai definisi ini dikecualikan dari pengenaan pajak penghasilan yang bersifat final sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Pasal 5 huruf b. Tarif Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat 2 atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Untuk menghitung pajak penghasilan berupa PPh Final Pasal 4 ayat 2 dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka perlu diketahui tarifnya dan objek pajaknya. Tarif PPh Final pasal 4 ayat 2 dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan secara umum adalah 5%. Sedangkan objek pajaknya adalah penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut. Rumusnya adalah :  $PPh \text{ Final Pasal 4 ayat 2} = 5\% \times \text{Penghasilan bruto dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan}$ .

Karena objek pajaknya adalah penghasilan dari transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan maka dikenal dua istilah yang sering kita dengar yaitu Nilai NJOP dan nilai pada Akta Pengalihan Hak. Oleh karena itu, ditentukan lebih lanjut bahwa nilai yang dipakai adalah nilai yang disetujui atau berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan. Sedangkan apabila transaksinya karena berdasarkan keputusan lelang maka nilai

yang dipakai adalah nilai berdasarkan keputusan lelang.

#### **B.1.4. Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang Penghasilannya dikecualikan dari Pajak Penghasilan**

Terdapat ketentuan khusus bahwa atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dibawah ini dikecualikan dari kewajiban pembayaran dan pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, yaitu :

1. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan dibawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah ;
2. 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; (lihat penjelasan pengertian pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatas)
3. Orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
4. Badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri

Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan; atau

5. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.

Pengalihan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana disebutkan diatas nomor 1, nomor 2, nomor 3, nomor 4, dan nomor 5, diberikan dengan penerbitan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Sedangkan pengecualian dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana disebut nomor 2, diberikan secara langsung tanpa penerbitan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Wajib pajak dapat memperoleh Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) dengan cara mengajukan permohonan secara tertulis ke Kantor Pelayanan Pajak dengan dilampiri bukti-bukti serta dokumen pendukung atas transaksi dimaksud karena sebelum Surat Keterangan Bebas tersebut diterbitkan, oleh Kantor Pelayanan Pajak akan dilakukan penelitian terlebih dahulu.

### **C. Metode Penelitian**

#### **C.1.1. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer berupa wawancara pada perusahaan atau instansi objek penelitian. Data yang diperoleh penulis langsung dari pihak yang terkait dengan Pemungutan PPh Final Atas Pengalihan Hak

Atas Tanah dan/atau Bangunan pada perusahaan Developer PT. Indojaya Agung Property Palembang.

2. Data Skunder berupa catatan-catatan yang terkait penelitian dan lampiran-lampiran serta *literature* yang berhubungan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data skunder.

**C.1.2. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Penggunaan teknik wawancara dilakukan penulis dengan cara tanya jawab pada karyawan PT. Indojaya Agung Properti Palembang, dan penggunaan teknik dokumentasi dilakukan penulis dengan cara mengambil data yang ada pada PT. Indojaya Agung Properti Palembang.

**D. Hasil dan Pembahasan**

**Tabel 1**  
**Perbandingan Perusahaan dan Peraturan Pemerintah**

Uraian	Perusahaan PT. INDOJAYA AGUNG PROPERTY	PP No. 71/2008
Objek	Yuka Residen	Rumah sederhana, rumah susun, 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.
Tarif	5%	Besarnya pajak penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi dan badan atau yang dipotong atau yang dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang sehubungan dengan hak pengalihan atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan tersebut.
Pajak Terutang	Penghasilan kena pajak X tarif 5%= jumlah bruto	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 Serderhana dan Rumah Susun, dan besarnya 5% (lima persen) untuk pengalihan lainnya.

**Perbandingan Penggunaan Tarif PPh Final Dengan Menggunakan Tarif Pasal 17**

- Menggunakan Tarif PPh Final  
penghasilan kena pajak (PKP) x 5%  
Rp 261.450.000 x 5% = 13.072.500
- Menggunakan Tarif pasal 17  
25% x 50% x penghasilan kena pajak (PKP)  
25% x 50% x 261.450.000 = 32.681.250

Dengan menggunakan perbandingan tarif PPh Final dengan menggunakan tarif pasal 17 ternyata tarif PPh final lebih efisien dibandingkan dengan menggunakan tarif pasal 17 bisa dilihat pajak yang dibayarkan jika menggunakan PPh Final adalah Rp 13.072.500 sedangkan tarif yang digunakan pada pasal 17 jumlah pajak yang harus dibayarkan adalah Rp 32.681.250 lebih besar dibandingkan dengan menggunakan tarif PPh Final jadi PT. Indojaya Agung Property lebih

efisien menggunakan tarif PPh final dari pada menggunakan tarif pasal 17.

Dengan hasil perbandingan diatas disimpulkan bahwa penggunaan tarif PPh final lebih efisien yaitu pajak dibayarkan hanya Rp 13.072.500 dari pada penggunaan tarif pasal 17 pajaknya sebesar Rp 32.681.250

Pengakuan pendapatan pada perusahaan *Real Estate* adalah terjadi pada saat PT. Indojoya Agung Property menerima pembayaran administrasi, pembayaran uang muka, dan pelunasan. Dalam hal ini terutang pajak penghasilan terjadi pada saat pengakuan pendapatan, yaitu pada saat penerimaan uang muka.

Perhitungan pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan pada PT. Indojoya Agung Property telah dilakukan sesuai dengan peraturan pemerintah No. 71 Tahun 2008 yaitu :

- 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana.
- Sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah menengah ke atas. Hanya saja proses pencatatannya dilakukan secara menyeluruh pada saat pembayaran pajak penghasilan, ini tidak lazim karena seharusnya pada saat penjualan dan penerimaan uang muka sampai dengan pelunasan pajak penghasilan langsung di catat.

Perhitungan-perhitungan tersebut membuktikan bahwa PT. Indojoya Agung Property menggunakan pajak sesuai ketentuan. Dengan melihat tersebut tampak bahwa untuk pengenaan pajak penghasilan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang pajak penghasilan, sehingga memenuhi unsur-unsur azas keadilan, kepastian hukum dan sejalan dengan prinsip-

prinsip akutansi dan perpajakan telah mulai diterapkan tarif pajak penghasilan final.

Berlakunya Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008, Pajak Penghasilan terutang wajib pajak badan termasuk PT. Indojoya Agung Property yang dapat diperhitungkan dengan pajak penghasilan terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan. Sedangkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008, pengenaan 5% dari Bruto nilai pengalihan hak dan/atau bangunan benar-benar bersifat final.

## E. Kesimpulan dan Saran

### E.1.1. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan bab-bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan lebih lanjut dari permasalahan yang telah dikemukakan yaitu sebagai berikut :

1. Penerapan PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada PT. Indojoya Agung Property sudah sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 71 tahun 2008 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. PT. Indojoya Agung Property ternyata dengan menggunakan tarif PPh final lebih efisien dibandingkan dengan menggunakan tarif pasal 17 adalah Rp 13.072.500 sedangkan tarif yang digunakan pada pasal 17 jumlah pajak yang harus dibayarkan adalah Rp 32.681.250 lebih besar dibandingkan menggunakan tarif PPh final.

### E.1.2. SARAN

1. Semoga kedepannya PT. Indojoya Agung Property selalu menerapkan pembayaran pajak sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku pada

saat itu sehingga mengurangi kesalahan dalam pembayaran pajak penghasilan.

2. PT. Indojoya Agung Property lebih efisien menggunakan tarif PPh final dari pada menggunakan tarif pasal 17.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agustin Weni, 2017, Analisis Efektivitas Pemungutan dan Kontribusi Penerimaan Pajak Penghasilan Final Terhadap Penerimaan Pajak (pada studi kasus Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan).
- Angger Sigit Pramukti Dan Fuady Primaharsya, *Sistem Peradilan Pidana Anak*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
- Edizal, 2013, *Metode Penelitian Sosial dan Ekonomi*, Palembang : UTP Press.
- Hartanti Sulihandari, Nisya Rifani, Prinsip-Prinsip Profesi Notaris, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013.
- Hasan Iqbal, 2009, *Pokok-Pokok Materi Statistik 1*, PT Bumi Aksara :Jakarta.
- Karliyadi n. Muhammad, 2012, Analisis atas Pemberlakuan Pajak Penghasilan bersifat Final pada Perusahaan real estate ( pada studi kasus PT. X).
- Pramukti, Angger Sigit dan Primaharsya Fuady, 2015, *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Resmi, Siti. 2014. *Perpajakan Teori dan Kasus*, Buku 1 edisi 8. Salemba Empat. Jakarta
- Resmi Siti, 2009, *Perpajakan teori dan kasus, Salemba Empat* : Jakarta, 2014, *Perpajakan teori dan kasus, Salemba Empat* : Yogyakarta.
- Rapar Virginia, 2005, Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan Di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak Semarang Barat.
- Soemitro Rochmat, *Asas Dan Dasar Perpajakan 3*, ERESKO : Bandung, 1991.
- Sugiyono, 2007, *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung : CV. Alfabeta.
- , 2010, *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : CV. Alfabeta.
- , 2010, *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung : CV. Alfabeta.
- , 2012, *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis, Disertasi*, Alfabeta Bandung.

- , 2015, *Metode Penelitian Manajemen*, Alfabeta : Bandung.
- Sulbahri Madjir. Dkk, 2014, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Laporan Akhir*, Fakultas Ekonomi Universitas Tridinanti : Palembang.
- , 2015, *Metode Penelitian*, Pustaka Baru Press : Yogyakarta.
- Sulihandari, Hartanti dan Rifani, Nisya, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Supardi, 2013, *Aplikasi Statistika Dalam Penelitian*, : Jakarta Selatan.
- Suprianto Edi, 2012. *Akuntansi Perpajakan*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Tjahjono.S.E.Mazda, 2015 Analisis Pengenaan Pajak Final dan Non Final pada Perusahaan Jasa Kontruksi Di BEI.
- Utama p. Rahmat Muhammad, 2011, Analisis Pengaruh Pemungutan Pengalihan Hak atas tanah dan/atau Bangunan pada Aspek Keuangan Perusahaan real sestate PT. Baruga Asrinusa Development.
- Yusuf Muhammad, 2016, Analisis Pengenaan Pajak Penghasilan Final Terhadap Wajib Pajak Tertentu (Studi Kasus Pada Usaha Mikro Kecil Dan Menengah DikecamatanPancoran JakartaSelatan), Jurnal Lentera Akuntansi, mei 2016, hal 22-42.
- Yulia, 2016, Akta Pengalihan Hak Pada Jual Beli Rumah dari Perusahaan Pengembang Yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hubungannya dengan Pajak Penghasilan.
- Undang-Undang 36 tahun 2008 Tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1983.Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 7 tahun 1991, 1994.Lembaran Negara Nomor 60 tahun 1994.
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 48 tahun 1994."Pembayaran pajak atas tanah dan/atau bangunan. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 1996 tentang pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Jakarta.