

TUGAS AKHIR

PENERAPAN PAJAK PENGHASILAN PASAL 4 AYAT 2 TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN PADA PT. PUTRA BINTANG SUKUR

Oleh

CAMELIA LAHILOTE

NIM 16041021



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

POLITEKNIK NEGERI MANADO JURUSAN AKUNTANSI

PROGRAM STUDI D III AKUNTANSI

2019

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Metode Analisis Data	4
1.6 Deskripsi Umum Entitas	5
1.6.1 Sejarah Singkat Entitas.....	5
1.6.2 Struktur Organisasi dan Job Deskripsi	7
1.6.3 Aktivitas Usaha.....	11
BAB II DESKRIPSI PRAKTEK PERPAJAKAN ENTITAS	13
2.1 Landasan Teori	13
2.1.1 Pengertian Pajak	13
2.1.2 Fungsi Pajak	14
2.1.3 Pengelompokkan Pajak Menurut Golongan, Sifat, dan Pemungutannya	14
2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak	16
2.1.5 Dasar Hukum Pajak Penghasilan.....	17
2.1.6 Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2.....	17
2.1.7 Pengertian Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.....	18

2.1.8 Tarif Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2 Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan	19
2.1.9 Dasar Pengenaan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan	19
2.2 Penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan PT. Putra Bintang Sukur	20
2.3 Analisis Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan pada PT. Putra Bintang Sukur Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.....	25
BAB III PENUTUP.....	28
3.1 Kesimpulan.....	28
3.2 Saran.....	29
DAFTAR PUSTAKA	
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	
LAMPIRAN	
LEMBAR KONSULTASI PEMBIMBING	
LEMBAR KOREKSI	
LEMBAR ASISTENSI REVISI TUGAS AKHIR	

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Daftar Penjualan Bulan April 2019.....	21
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak merupakan iuran wajib yang dibayar oleh rakyat untuk negara yang nantinya akan digunakan untuk kepentingan pemerintahan dan masyarakat umum. Pajak terbagi atas Pajak Penghasilan, Pajak Petambahan Nilai, Pajak Penjualan Barang Mewah, Bea Materai dan lain-lain. Pajak penghasilan dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu pajak penghasilan yang bersifat final dan pajak penghasilan tidak bersifat final.

Pajak Penghasilan (PPh) bersifat final artinya pajak yang sudah tidak bisa dikreditkan (dikurangkan) dengan jenis pajak yang lain pada akhir tahun pajak. Pajak final dikenakan langsung saat Wajib Pajak (WP) menerima penghasilan. Pajak final biasanya langsung disetorkan oleh WP. Karena sifat pungutannya yang seketika, PPh final tidak lagi diperhitungkan dalam pelaporan SPT Tahunan meskipun tetap harus dilaporkan. Salah satu pajak penghasilan bersifat final yaitu Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2.

Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2 atau disebut juga PPh final dikenakan pada Wajib Pajak badan maupun Wajib Pajak orang pribadi atas beberapa jenis penghasilan yang mereka dapatkan dan salah satu penghasilan yang dikenakan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) ialah Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

PT. Putra Bintang Sukur yang beralamat di Jl. Raya Manado-Bitung adalah Wajib Pajak yang usaha pokoknya menjual rumah. Atas penjualan rumah tersebut maka PT. Putra Bintang Sukur melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perusahaan tersebut bergerak di bidang Real Estate yang membangun sendiri dan hanya membangun rumah bersubsidi. Perumahan bersubsidi yang dikenal juga dengan istilah rumah sederhana sehat (RSH) diperuntukkan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah melalui PP Nomor 64 Tahun 2016 tentang pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah, telah mengatur tahapan pelaksanaan pengembangan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Harga perumahan bersubsidi dibatasi oleh pemerintah. Tidak hanya itu, pembelinya pun dibatasi dengan melihat penghasilan konsumen, yang tentunya menyasar konsumen berpenghasilan rendah sebagai targetnya. Penjualan rumah bersubsidi dengan skema FLPP ini menawarkan Down Payment (DP) dengan nilai nominal rupiah yang kecil, yang pastinya sangat terjangkau, dengan bunga kredit pemilikan rumah (KPR) yang lebih rendah juga jika dibandingkan dengan perumahan menengah ke atas atau kredit komersil lainnya. Selain itu, terdapat subsidi terhadap biaya pembangunan prasarana sarana dan utilitas (PSU) dan juga fasilitas bebas PPN.

Untuk perhitungan rumah bersubsidi dikenakan tarif 1% dari harga jual dan berhak atas fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang batasannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 113/PMK.03/2014 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat

Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dan PMK Nomor 269/PMK.010/2015 tentang Batasan Harga Jual Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik dan Penghasilan Bagi Orang Pribadi yang Memperoleh Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik.

PT. Putra Bintang Sukur sebagai penjual rumah bersubsidi maka wajib dikenakan pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 terhadap penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan uraian diatas, maka Penulis ingin mengetahui bagaimana penerapannya sehingga tertarik mengambil Tugas Akhir dengan Judul “Penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 terhadap Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan pada PT. Putra Bintang Sukur”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis membuat rumusan masalah yaitu : Bagaimana Penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 terhadap Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan pada PT. Putra Bintang Sukur?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada PT. Putra Bintang Sukur.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1) Bagi Perusahaan

Sebagai masukan positif yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk digunakan atau tidaknya penelitian yang telah Penulis ujikan.

2) Bagi Politeknik Negeri Manado Jurusan Akuntansi

Menambah daftar pustaka untuk mata kuliah perpajakan.

3) Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menerapkan ilmu yang diperoleh selama perkuliahan serta menambah ilmu pengetahuan dan wawasan tentang pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

4) Bagi Pembaca

Menjadi bahan referensi untuk kalangan umum sebagai sumber informasi penelitian, bahan perbandingan antara satu teori dengan teori lainnya.

1.5 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif komparatif yaitu menggambarkan, menguraikan, dan menjelaskan suatu praktek perpajakan dalam hal ini penerapan pajak penghasilan final pasal 4 ayat 2 terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di PT. Putra Bintang Sukur dan membandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.

1.6 Deskripsi Umum Entitas

1.6.1 Sejarah Singkat Entitas

PT. Putra Bintang Sukur adalah perusahaan pengembang yang lahir dari upaya keras seorang putra Minahasa asli, dibesarkan di kelurahan Sukur yang pada awalnya membuka usaha pembuatan bahan sanitasi berupa kloset dan berkembang terus menjadi usaha pembuatan bahan bangunan hollow brick (biasa disebut batako) pembuatan paving, panel dan lain-lain, kemudian diberi nama UD. Super Star.

Karena perkembangan usaha yang begitu pesat maka dirasakan perlu mendirikan perusahaan yang lebih representative guna mengembangkan usaha lebih luas lagi dan pada tanggal 12 Oktober 2005 dihadapkan notaris Mintje Waani, SH di Bitung dibuatlah akta pendirian perusahaan no. 21 dengan nama PT. Putra Bintang Sukur dan komisaris atas nama Lesly Dumais.

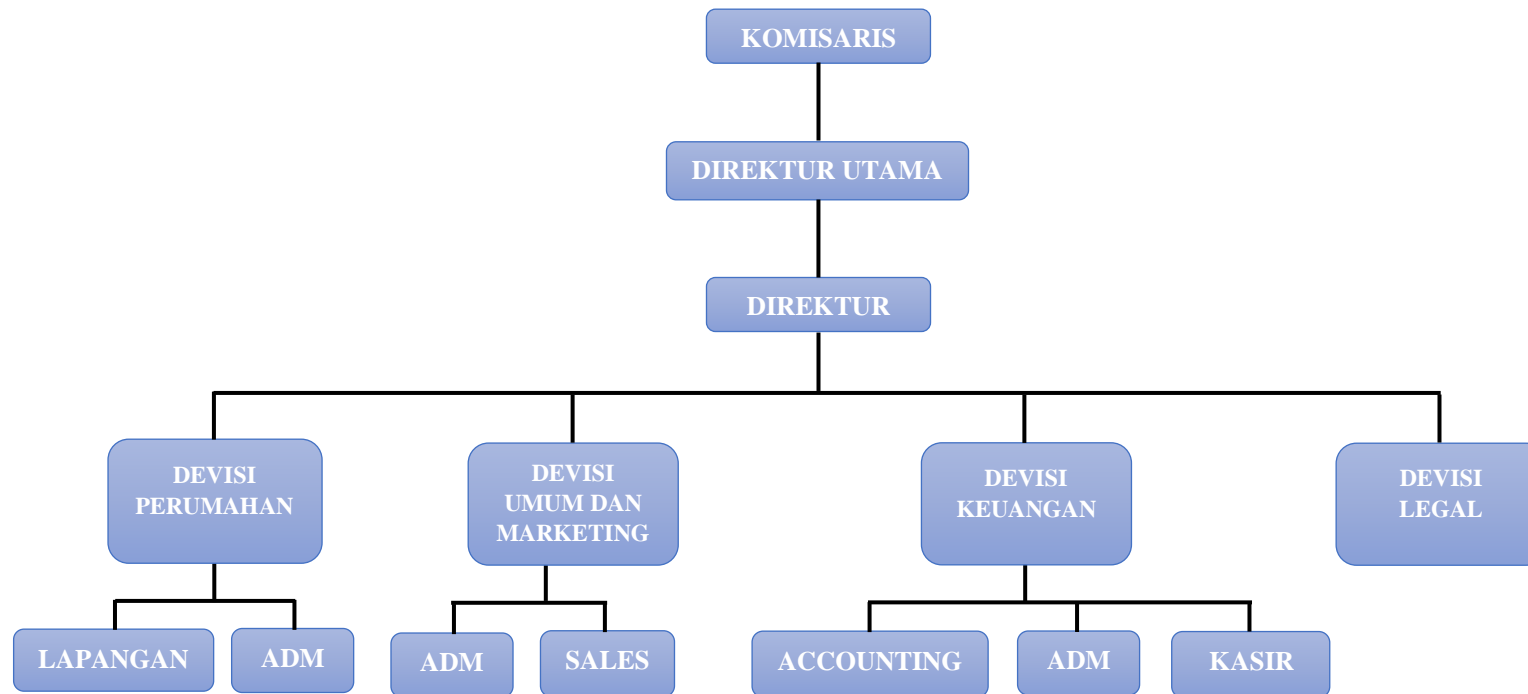
Pada tanggal 23 April tahun 2006 dilakukan peletakan batu pertama pembangunan perumahan *Griya Bintang Mas*, Desa Matungkas, Kecamatan Dimembe, Kabupaten Minahasa Utara. Hingga saat ini PT. Putra Bintang Sukur terus berkembang dan telah memiliki beberapa lokasi yaitu perumahan "*Griya Imanuel Wanua Ure Sukur*" Kecamatan Airmadidi, perumahan "*Watudambo Permai*" Kecamatan Kauditan, perumahan "*Griya Woloan Indah*" Kecamatan Tomohon Barat, perumahan "*Griya Lembah Wawona Indah*" Kecamatan Kawangkoan, perumahan "*Griya*

Immanuel Langowan” Kecamatan Langowan Barat, dan perumahan “*Grand Miracle Koka*” Kecamatan Tombulu.

Dengan modal pengalaman tersebut serta dukungan sepenuh perusahaan induk “UD. Super Star” serta didorong kerinduan besar pendiri perusahaan untuk melebarkan sayap usaha maka diupayakan lagi menambah lokasi perumahan.

1.6.2 Struktur Organisasi dan Job Deskripsi

Gambar 1. 1 Struktur Organisasi



Sumber: Data Olahan, 2019

Berdasarkan struktur organisasi diatas, dapat diuraikan tugas dan wewenang dari masing – masing bagian antara lain :

1. Komisaris

Komisaris mempunyai wewenang tertinggi dalam perusahaan untuk mengatur dan mengawasi jalannya perusahaan. Adapun tugas dan wewenang komisaris antara lain :

- a. Melakukan pengawasan kebijaksanaan direksi dalam menjalankan perseroan serta memberikan nasehat kepada direksi.
- b. Komisaris dapat memeriksa semua pembukuan surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan keuangan dan lain – lain.
- c. Berhak mengetahui segala kegiatan perusahaan yang telah dijalankan direksi.
- d. Memberhentikan dengan sementara anggota apabila anggota direksi tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Direktur Utama

Direktur utama adalah pimpinan yang mengepalari seluruh aktivitas perusahaan dan tanggung jawab atas kegiatan sehari-hari perusahaan.

Tugas dan tanggung jawab direktur antara lain:

- a. Mewakili perseroan didalam dan luar pengadilan tentang segala kejadian serta mengikat perseroan dengan pihak lain dalam bentuk kerja sama.

- b. Menetapkan rencana kerja, pembagian tugas pegawai menurut bidang masing-masing.
- c. Mengangkat dan memberhentikan pegawai, menilai kinerja dan prestasi bawahannya.
- d. Menandatangani berbagai surat dan menyetujui kerjasama.
- e. Melakukan kegiatan koordinasi dengan manajer dibawahnya serta mengadakan rapat kerja untuk membicarakan masalah operasional perusahaan.

3. Direktur

Tugas dan tanggung jawab direktur antara lain:

- a. Menentukan kebijakan tertinggi perusahaan.
- b. Mengangkat dan memberhentikan karyawan perusahaan.
- c. Bertanggung jawab terhadap keuntungan dan kerugian perusahaan.
- d. Memelihara dan mengawasi kekayaan perseroan terbatas.
- e. Mewakili perusahaan, mengadakan perjanjian-perjanjian, merencanakan dan mengawasi pelaksanaan tugas personalia yang bekerja pada perusahaan.

4. Manajer

Tugas dan tanggung jawab manajer antara lain:

- a. Menjalankan kebijaksanaan tugas pokok yang diberikan oleh direktur.
- b. Merencanakan rencana penjualan dan anggaran tiap tahunnya.
- c. Memantau dan menganalisa permintaan pasar yang lebih luas untuk mencapai kesempurnaan pasar.

d. Mengawasi setiap jalannya kegiatan operasional.

5. Devisi Perumahan

- a. Mengatur dan melakukan proses pembangunan mulai dari bahan baku sampai bangunan jadi.
- b. Membuat rekomendasi tentang kebutuhan bahan dan membuat laporan tentang pemakaian bahan.
- c. Bertanggung jawab sepenuhnya atas keselamatan kerja dan mengawasi buruh.

6. Devisi Umum dan Marketing

Tugas dan tanggung jawab devisi umum dan marketing antara lain:

- a. Bertanggung jawab terhadap pengurusan administrasi dan tata usaha yang dibebankan kepadanya.
- b. Mengatur penjadwalan pengaturan barang-barang inventaris perusahaan dan melakukan tertib administrasi.
- c. Menyusun rencana penjualan tiap tahun.
- d. Memantau dan menganalisa permintaan pasar yang lebih luas untuk mencapai kesempatan pasar.

7. Devisi Keuangan

Tugas dan tanggung jawab devisi keuangan antara lain:

- a. Bertanggung jawab atas seluruh pemasukan dan pengeluaran dana.
- b. Membuat tata usaha keuangan dari seluruh kegiatan yang dilakukan dalam perusahaan.

- c. Membuat dan menyajikan laporan keuangan secara berkala kepada manajer.
- d. Dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab langsung kepada manajer.

8. Devisi Legal

Tugas dan tanggung jawab devisi legal yaitu :

- a. Memastikan tanah yang akan dijadikan proyek tidak bermasalah dengan melakukan pengecekan di kantor lurah/desa, notaris atau kantor pertanahan.
- b. Mengurus pembelian lahan sampai terbitnya sertifikat induk atas nama badan hukum perseroan terbatas (PT) kemudian memecahkan sertifikat menjadi sertifikat per-kavling sesuai dengan siteplan.
- c. Menyusun proposal dan dokumen perijinan proyek sesuai dengan ketentuan undang-undang, peraturan daerah (Perda) dan peraturan-peraturan lain yang berlaku.
- d. Mengurus seluruh persiapan pengajuan KPR (Kredit Pemilik Rumah)
- e. Membuat rencana anggaran untuk keperluan legalitas dan membuat laporan penggunaannya.

1.6.3 Aktivitas Usaha

PT. Putra Bintang Sukur sebagai perusahaan yang bergerak dibidang real estate/developer, melakukan kegiatan usaha diantaranya:

- a) Pembelian tanah atau lahan

- b) Pengurusan izin lahan dan dokumen legalitas lainnya
- c) Pematangan tanah
- d) Pembuatan infrastruktur
- e) Pembangunan unit-unit rumah
- f) Penjualan dan pemasaran unit perumahan