Digital Repository Universitas Jember

IMPLEMENTASI PAJAK SEKTOR *REAL-ESTATE* PADA PT. ZAYIN OLEH KANTOR KONSULTAN PAJAK DRS. AGUS SAMBODO DAN REKAN

(Implementation of Real-Estate Sector Tax at PT. Zayin by Drs. Agus Sambodo and Partner's Consultant Tax Office)

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

Oleh

Khana Alvian

NIM 170903101012

PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN

JURUSAN ILMU ADMINISTRASI

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS JEMBER

2020

Digital Repository Universitas Jember

Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya
Program Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember

Oleh
KhanaAlvian
NIM 170903101012

PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2020

Digital Repository Universitas Jember

PERSEMBAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua Orang Tuaku tercinta, Ibu Herni Ermawati dan Bapak Budiyono yang selalu memberikan dukungan, doa, dan kasih sayang;
2. Adik saya, Siska Dewi;
3. Guru-guruku dari TK sampai dengan Sekolah Menengah Atas serta Dosen-dosenku di Universitas Jember;
4. Almamater Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Digital Repository Universitas Jember

MOTTO

Lunasi Pajaknya, Awasi Penggunaannya. [*1]

[1] https://ramzilhuda.wordpress.com/2016/02/01/slogan-pajak/_diakses pada 28 April 2020; 14.52

Digital Repository Universitas Jember

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama: Khana Alvian

NIM : 170903101012

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul "Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan" adalah benar- benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan di institusi manapun, dan buku karya jiplakan. Saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan pernyataan ini, saya buat dengan sebenarnnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 13 Mei 2020

Yang Menyatakan,

Khana Alvian

NIM. 170903101012

Digital Repository Universitas Jember

PERSETUJUAN

Laporan Tugas Akhir Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrtasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Nama	: Khana Alvian
NIM	: 170903101012
Jurusan	: Ilmu Administrasi
Program Studi	: Diploma III Perpajakan
Judul	:"Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan"

Jember, 13 Mei 2020

Menyetujui

Dosen Pembimbing,

Galih Wicaksono, SE.,MSi.,Akt

NIP 198603112015041001

Digital Repository Universitas Jember

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir berjudul "Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan" telah diuji dan disahkan pada:

hari, tanggal : Rabu, 20 Mei 2020

tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Tim Penguji:

Ketua,

Drs. Sutrisno, M.Si.
NIP 195807051985031002

Sekretaris,

Galih Wicaksono S.E., M.Si., Akt.
NIP 198603112015041001

Anggota,

Venantya Asmandani, S.E., M.A.
NRP 760018035

Mengesahkan,
Penjabat Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember

Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes
NIP 196106081988021001

Digital Repository Universitas Jember

RINGKASAN

Implementasi Pajak Sektor *Real-Estat* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan; Khana Alvian; 170903101012; 2020; 130 Halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan, Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Pembangunan dan perekonomian dapat dioptimalkan dengan adanya investai. Investasi yang dimaksudkan dapat berupa investasi terhadap aset dengan hasil berupa bunga, royalti, dan deviden. Salah satu bentuk investasi yang sedang mengalami perkembangan yaitu investasi pada properti/*real estate*. Dapat dilihat saat ini banyak pengusaha yang bergerak dalam bidang usaha *real estate* membangun perumahan, gedung perkantoran, serta kawasan industri. Pada setiap menajalankan usaha tidak terlepas dari kewajiban perpajakannya. Pada usaha sektor properti/*real estate* banyak potensi pajak yang dapat digali pada setiap transaksinya. Selain pajak pusat terdapat pajak daerah yang dikenakan terhadap usaha properti/*real estate*. Namun pada praktek lapangan tidak semua aspek pajak yang menjadi potensi dikenakan terhadap usaha properti/*real estate*.

Transaksi yang dapat dikenakan pajak pada usaha *real estate* adalah pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 bagi pengusaha *real estate* akan dikenai pajak berupa Pajak Final atas pengalihan hak tanah dan bangunan dengan tarif sebesar 2,5% kecuali rumah sederhana dan rumah susun sederhana. Dari transaksi pengalihan hak juga dapat dikenakan Pajak Pertambahan Nilai, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta Bea Materai. Namun tidak semua jenis pajak yang berpotensi dikenakan terhadap usaha sektor *real estate*.

Untuk mengurangi permasalahan terkait hak dan kewajiban dalam bidang perpajakan, dibutuhkan pihak ketiga sesuai dengan Ketentuan Umum Perpajakan (KUP) yang dapat memberikan jasa yaitu berupa jasa konsultasi, biasanya disebut dengan Konsultan Pajak. Selain memberikan jasa konsultasi mengenai permasalahan terkait perpajakan, konsultan pajak juga membantu dalam menyelesaikan hak dan kewajiban wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang dapat dikuasakan.

Digital Repository Universitas Jember

Penulis mengambil studi kasus yang merupakan salah satu *klien* dari Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan.

(Dilaksanakan dengan Surat Tugas Nomor 0643/UN25.1.2/SP/2020, Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jember)

Digital Repository Universitas Jember

PRAKATA

Puji syukur kehadirat Allah SWT. Atas segala limpahan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul "Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan". Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu dasar syarat menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Ahli Madya pada Program Studi DIII Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Penyusunan Laporan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, saran dan masukan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tida langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes selaku Penjabat Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Drs. Akhmad Toha, M.Si selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Imu Politik Universitas Jember;
3. Drs. Boedijono, M.Si selaku Koordinator Program Studi Diploma III Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Galih Wicaksono, S.E.,M.Si.,Akt selaku Dosen Pembimbing Akademik, Dosen Supervisi, dan Dosen Pembimbing Laporan Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan dan saran kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan laporan ini;
5. Segenap Dosen dan karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Imu Politik Universitas Jember;
6. Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan serta seluruh staf dan karyawan KKP Drs. Agus Sambodo dan Rekan, PT. Cipta Sarana Cendekia, serta KAP. Drs. Abdul Ghoni Abubakar dan Rekan.
7. Almamater FISIP Universitas Jember;
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah mendukung penulisan Laporan Tugas Akhir ini.

Digital Repository Universitas Jember

Tanpa bantuan serta dorongan dari berbagai pihak sangatlah sulit untuk menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini. Penulis juga menerima kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan Laporan Tugas Akhir ini. Akhirnya penulis berharap, semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak khususnya pembaca.

Jember, 13 Mei 2020

Penulis

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSEMBAHAN ii
HALAMAN MOTTO iii
HALAMAN PERNYATAAN iii
HALAMAN PERSETUJUAN iv
HALAMAN PENGESAHAN vi
RINGKASAN vii
PRAKATA ix
DAFTAR ISI xi
DAFTAR TABEL xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv
BAB 1. PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 4
1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata 5
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata 5
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata 5
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA 7
2.1 Pajak 7
2.1.3 Jenis Pajak 8
2.1.4 Cara Pemungutan Pajak 9
2.1.5 Tarif Pajak 11
2.1.6 Wajib Pajak 13
2.1.7 Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 14
2.2 Surat Pemberitahuan (SPT) 14
2.2.1 Pengertian SPT 14
2.2.2 Fungsi SPT 14
2.2.3 Jenis dan Bentuk SPT 15

Digital Repository Universitas Jember

2.3 Pajak Penghasilan (PPh) 15
2.3.1 Subjek Pajak Penghasilan 16
2.3.2 Tidak Termasuk Subjek Pajak Penghasilan 16
2.3.3 Objek Pajak Penghasilan 17
2.3.4 Tidak Termasuk Objek Pajak Penghasilan 17
2.4 Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) 20
2.4.1 Objek PPh 4 (2) 20
2.4.2 Tarif Pajak 20
2.5 Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (P2) 23
2.5.1 Pengertian PBB P2 23
2.5.2 Objek Pajak PBB P2 24
2.5.3 Pengecualian Objek Pajak 24
2.5.4 Tarif Pajak PBB P2 25
2.6 Pajak Penghasilan Badan 25
2.7 Real Estate 26
2.8 Pajak Real Estate 27
2.8.1 Pengertian Pajak Real Estate 27
2.8.2 Kriteria-kriteria Pajak Properti 27
2.8.3 Jenis-jenis Pajak yang Melekat Pada Sektor Properti 27
2.9 Akuntansi Pajak 29
2.9.1 Pengertian Akuntansi Pajak 29
2.9.2 Laporan Laba Rugi 30
BAB 3. METODE PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA 31
3.1 Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata 31
3.1.1 Lokasi Praktek Kerja Nyata 31
3.1.2 Waktu Pelaksanan Praktek Kerja Nyata 31
3.2 Ruang Lingkup Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata 31
3.2.1 Ruang Lingkup Kegiatan Praktek Kerja Nyata 31
3.2.2 Pelaksanaan Kegiatan yang Dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata 32

Digital Repository Universitas Jember

3.3 Jenis Data dan Sumber Data 40
3.3.1 Jenis Data 40
3.3.2 Sumber Data 40
3.4 Metode Pengumpulan Data 40
BAB 4. HASIL PELAKSANAAN 42
4.1 Gambaran Umum 42
4.1.1 Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan 42
4.1.2 PT. Zayin 43
4.2 Implementasi Pajak *Real-Estate* PT. Zayin 44
4.2.1 Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 (Pajak Final) 44
4.2.2 Pajak Penghasilan Pasal 21 49
4.2.3 Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaaan Perkotaan (P2) 51
4.2.4 Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 54
4.3 Akuntansi Pajak pada PT. Zayin 55
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN 63
5.1 Kesimpulan 63
5.2 Saran 63
DAFTAR PUSTAKA 64
DAFTAR LAMPIRAN 66

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR TABEL

Halaman

3.1 Hari dan Jam Kerja Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata 32
3.2 Kegiatan yang dilakukan secara terjadwal selama Praktek Kerja Nyata 33
4.1 Perhitungan PPh 21 50
4.2 Laporan Laba Rugi PT Zayin Periode Desember 2018 55
4.3 Daftar Pajak Final atas Badan 59

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

1. Surat Permohonan Magang 66
2. Surat Diterima Magang 67
3. Surat Tugas Melaksanakan Magang 68
4. Surat Tugas Dosen Supervisi 69
5. Surat Tugas Dosen Pembimbing 70
6. Surat Keterangan Selesai Melaksanakan Praktek Kerja Nyata 71
7. Nilai Hasil Praktek Kerja Nyata 72
8. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata 73
9. Daftar Kegiatan Konsultasi 76
10. Foto Wawancara dengan Tim Konsultan Pajak 77
11. Transkip Wawancara 78
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 80
13. Peraturan Daerah Kota Malang 105
14. *Memorandum of Understanding* 116
15. SPT Masa PPh Pasal 4 (2) 119
16. SPT Masa PPh Pasal 21 120
17. Bukti Potong PPh 21 122

Digital Repository Universitas Jember

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan dan perekonomian di Indonesia dapat dioptimalkan dengan adanya Investasi. Investasi merupakan suatu aset yang dimiliki oleh perusahaan guna menambahkan kekayaan yang diperoleh melalui hasil dari investasi berupa bunga, royalti, dan deviden. Investasi yang berhubungan dengan pengelolaan dapat dibagi menjadi investasi langsung *(direct investment)* dimana penanaman modal dilakukan secara langsung pada saat awal pendirian perusahaan dengan kerugian dan keuntungan ditanggung sendiri. Sedangkan investasi tidak langsung *(indirect investment)* yaitu penanaman modal dengan cara membeli sebagian saham kepada perusahaan lain yang telah berdiri sebelumnya dengan tujuan mendapatkan keuntungan dalam bentuk deviden.

Pengelompokan investasi jika dilihat dari segi waktu menjadi investasi jangka pendek dan jangka panjang. Investasi jangka pendek merupakan investasi yang dimiliki selama setahun atau kurang agar dapat segera dicairkan, dengan cara menjual surat berharga pada saat harga surat berharga lebih tinggi dari harga pembelian. Investasi jangka panjang merupakan bentuk investasi yang dapat dimiliki dalam jangka waktu lebih dari 5 tahun dengan maksud dan tujuan selain memperoleh keuntungan yaitu mempererat kerjasama bisnis, karena investasi merupakan salah satu unsur penting dalam operasional perusahaan. Beberapa jenis investasi yang dapat berupa sertifikat atau dokumen lain yang sejenis dan memiliki hak finansial seperti bentuk investasi berupa emas, berlian, tanah, serta bangunan/*real-estate*.

Salah satu jenis investasi yang mengalami perkembangan yaitu pada sektor *real-estate*/properti berupa bangunan. Dilihat saat ini bisnis pada bidang properti/*real-estate* mengembangkan usaha dengan cara pembangunan perumahan, apartemen, pusat perdagangan/*mall*, kawasan industri, gedung perkantoran, dan sebagainya yang dikembangkan diseluruh kota-kota besar diIndonesia terutama di Pulau Jawa. Hal tersebut dipengaruhi oleh jumlah penduduk Indonesia yang saat ini telah mencapai 270 jiwa (BPS, 2019), dengan

Digital Repository Universitas Jember

sebagian besar penduduknya berdomisili di pulau Jawa terutama di kota metropolitan dan kota-kota besar lainnya yang berada dipulau Jawa. Sehingga permintaan terhadap sektor industri properti/*real-estate* mengalami peningkatan.

Perkembangan industri properti/real-estate pada awalnya dimulai dengan pembangunan perumahan diwilayah kota besar dan semakin berkembang seiring dengan munculnya Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing. Sehubungan dengan munculnya perusahaan-perusahaan pengembang *(developper)* sebagai penyedia fasilitas yang dibutuhkan bagi investor seperti gedung perkantoran, tempat tinggal (rumah dan apartemen), serta kawasan industri dan sebagainya.

Real-Estate Indonesia (REI-1993) merupakan bentuk badan/lembaga yang dibentuk oleh pemerintah selain peraturan perundang-undangan seperti UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman (sekarang menjadi UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman), dan UU Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang sebagai bentuk dukungan. Industri properti/*real-estate* tergolong dalam industri yang mempengaruhi bagi pembangunan nasional, karena memberikan pemasukan bagi pemerintah baik pemerintah pusat maupun daerah. Kontribusi yang diberikan oleh industri sektor properti/*real-estate* yaitu berupa pungutan pajak, seperti pajak pusat dan pajak daerah.

Setiap menjalankan kegiatan usaha pastinya tidak lepas dari kewajiban perpajakan. Aspek pajak yang dikenakan terhadap sektor industri properti/*real-estate* yaitu pajak pusat terdiri dari PPN yang dikenakan atas penyerahan Barang Kena Pajak (BKP), PPnBM juga dapat dikenakan atas sektor properti/*real-estate* atas penjualan barang mewah, Pajak Penghasilan (PPh), baik PPh 21 dan PPh 4 Ayat 2 atas pengalihan hak tanah dan/atau bangunan. Selain pajak pusat, pajak daerah yang dikenakan atas usaha dibidang *real estate* seperti, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan (PBB P2).

Namun dalam praktek dilapangan tidak semua perusahaan yang bergerak pada sektor Properti/*real-estate* dikenai aspek pajak seperti yang telah penulis

Digital Repository Universitas Jember

jelaskan sebelumnya. Selain itu ketentuan perpajakan terkait pajak atas sektor properti/*real-estate* tidak diperjelas dalam ketentuan hukum yang dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaannya. Untuk mengurangi permasalahan terkait aspek pajak *Real-estate* dibutuhkan pihak ketiga sesuai yang dicantumkan dalam Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) dalam penyelesaian kewajiban perpajakannya. Pihak ketiga ini bisa berbentuk sebuah jasa yang menawarkan konsultasi dalam bidang perpajakan, biasanya disebut dengan Konsultan Pajak.

Salah satu kantor yang memberikan jasa terkait konsultasi bidang perpajakan di Jawa Timur yaitu Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan yang berlokasi di Kota Malang. Beberapa fungsi yang dimiliki oleh kantor konsultan secara umum, yaitu: memberikan jasa konsultasi permasalahan wajib pajak terkait hak dan kewajiban dalam bidang perpajakan sehingga dapat terselesaikan dengan baik dan benar, membantu terlaksananya prosedur administrasi pajak sesuai aturan, membantu memberikan edukasi terkait pajak kepada wajib pajak, membantu pengisian dan pelaporan SPT Masa maupun Tahunan, memberikan pendampingan dalam permasalahan pajak dari proses pemeriksaan pajak oleh fiskus sampai dengan proses peradilan pajak di pengadilan pajak.

Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan membantu Wajib Pajak dalam menyelesaikan kewajiban perpajakannya, meliputi:

a. Review kewajiban perpajakan masa Januari sampai dengan Desember xxx
b. Menerima konsultasi permasalahan pajak pihak pertama.
c. Equalisasi dokumen perpajakan dengan Laporan Keuangan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember xxx
d. Review laporan keuangan komersial dan fiskal
e. Penghitungan pajak terutang tahun xxx sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya
f. Penghitungan pajak kurang/lebih bayar untuk periode yang berakhir pada 31 Desember xxx
g. Penyusunan SPT Tahunan Badan formulir 1771 beserta lampirannya

Digital Repository Universitas Jember

h. Implementasi SPT Tahunan Badan dalam format e-SPT PPh Badan
i. Pendampingan pelaporan SPT Tahunan Badan tahun xxx ke Kantor Pelayanan Pajak tempat Wajib Pajak Terdaftar (dalam format manual maupun elektronik).

(*Sumber*: *Memorandum of understanding KKP Drs. Agus Sambodo dan Rekan*)

Mengacu pada salah satu kinerja Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan yang membantu Wajib Pajak dalam menangani permasalahan mengenai pajak, sekaligus memberikan edukasi kepada Wajib Pajak mengenai sistem perpajakan di Indonesia. Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan saat ini memiliki *klien* 86 wajib pajak badan serta 100 wajib pajak orang pribadi yang telah bekerjasama atas kewajiban perpajakannya kepada Kantor Konsultan.

(Sumber: Kepala Divisi Konsultan dan Akuntan KKP Drs. Agus Sambodo dan Rekan).

Dapat dilihat dari banyaknya klien yang menggunakan jasa konsultan ini, membuktikan bahwa masih banyak Wajib Pajak terutama *Real-estate* yang membutuhkan bantuan dalam penanganan kewajiban perpajakannya. Salah satu *klien* Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan adalah PT Zayin yang bergerak dalam sektor industri *Real-estate.*

Berdasarkan uraian diatas diperlukan adanya pendampingan dan edukasi terkait kewajiban perpajakan terkait pajak pada sektor *real estate,* maka penulis tertarik untuk mengambil judul terkait **"Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan".**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka diajukan rumusan masalah sebagaimana berikut: "Bagaimana Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambododan Rekan?"

Digital Repository Universitas Jember

1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata merupakan salah satu syarat yang wajib dilaksanakan oleh mahasiswa untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Imu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember. Setiap kegiatan dilaksanakan tentunya mempunyai tujuan dan manfaat, yaitu:

1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata

Tujuan dari Praktek Kerja Nyata adalah untuk mengetahui dan memahami Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan.

1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata

Manfaat Praktek Kerja Nyata adalah sebagai berikut:

a. Bagi Mahasiswa
   1) Menambah wawasan penulis terutama mengenai Prosedur Pengenaan Pajak Terhadap *Real-Estate* PT. Zayin Oleh Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan.
   2) Membandingkan penerapan ilmu yang telah diperoleh selama menempuh perkuliahan dengan praktek dilapangan khususnya yang berkaitan dengan materi perpajakan seperti Pajak Penghasilan, Bea Materai, PBB P2 dan BPHTB.

b. Bagi Universitas Jember
   1) Memberikan informasi baru yang dapat dijadikan bahan referensi ilmu pada lingkungan Universitas, khususnya dalam bidang ilmu perpajakan.
   2) Sebagai bahan untuk mengetahui perkembangan kegiatan belajar mengajar khususnya pada Program Studi Diploma III Perpajakan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.

Digital Repository Universitas Jember

c. Bagi Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan

1) Merupakan sarana untuk menjembatani antar perusahaan atau instansi dan Universitas Jember untuk kerja sama lebih lanjut baik bersifat akademisi maupun bersifat organisasi;
2) Membantu memberikan informasi serta dapat dijadikan referensi ilmu terkait penanganan pajak, terutama sektor *Real-Estate.*

Digital Repository Universitas Jember

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar besaranya kemakmuran rakyat.

Menurut Pandiangan (2014:4) mendefinisikan pajak merupakan pengalihan penghasilan atau harta yang wajib dari rakyat kepada negara, dapat dipaksakan, bentuk keikutsertaan dan partisipasi masyarakat dalam bernegara, serta meningkatkan kualitas dan kesejahteraan masyarakat.

Menurut Mardiasmo (2019:3) Pajak merupakan iuran dari rakyat kepada negara berdasarkan Undang-undang tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut maka penulis menyimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib bagi rakyat kepada negara atas penghasilan atau harta berdasarkan Undang-undang dan sifatnya memaksa serta tidak mendapatkan manfaatnya secara langsung untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

2.1.2 Fungsi Pajak

Ada dua fungsi pajak menurut Mardiasmo (2019:4), yaitu:

a. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

   Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh: dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri;

Digital Repository Universitas Jember

b. Fungsi Mengatur (*regulerend*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan dibidang sosial dan ekonomi.

Contoh:

1) Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras
2) Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif

2.1.3 Jenis Pajak

Menurut Waluyo (2017:12) pajak dikelompokkan ke dalam tiga kelompok, sebagai berikut:

a. Pajak menurut golongan atau pembebanan, dibagi menjadi berikut:
   1) Pajak langsung, adalah pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung wajib pajak yang bersangkutan.
      Contoh: Pajak Penghasilan.
   2) Pajak tidak langsung, adalah pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain.
      Contoh: Pajak Pertambahan Nilai.
b. Menurut sifat

   Pembagian pajak menurut sifat dimaksudkan pembedaan dan pembagiannya berdasarkan ciri-ciri prinsip, sebagai berikut:
   1) Pajak Subjektif, adalah pajak yang pemungutannya/pengenaannya berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya, dalam arti memperhatikan keadaan dari wajib pajak.
      Contoh: Pajak Penghasilan.
   2) Pajak objektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
      Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

Digital Repository Universitas Jember

c. Menurut pemungut dan pengelolanya

1) Pajak pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

   Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.

2) Pajak daerah, Menurut Puspita dan Wicaksono (2017), Pajak Daerah meliputi 5 (lima) jenis Pajak Provinsi dan 11 (sebelas) jenis Pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi terdiri dari: pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Untuk pajak Kabupaten/Kota terdiri dari: pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2.1.4 Cara Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2019:9) cara pemungutan pajak adalah sebagai berikut:

a. *Stelsel* Pajak

   Cara pemungutan pajak dilakukan berdasarkan 3 (tiga) *stelsel* adalah sebagai berikut:

   1) *Stelsel* nyata (*riil stelsel*)

      Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata) sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan dan kekurangan. Kelebihan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sementara itu, kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan sesungguhnya diketahui).

Digital Repository Universitas Jember

2) *Stelsel* Anggapan (*fictive stelsel)*

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak telah dapat ditetapkan besarnya pajak terutang untuk Tahun Pajak berjalan. Kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

3) *Stelsel* Campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara *stelsel* nyata dan *stelsel* anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Apabila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar dari pada pajak menurut anggapan maka wajib pajak harus menambah. Sebaliknya, apabila lebih kecil maka kelebihannya dapat diminta kembali.

b. Asas Pemungutan Pajak

1) Asas Domisili (asas tempat tinggal)

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri.

2) Asas sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber dari wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.

3) Asas kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

c. Sistem Pemungutan Pajak

1) *Official Assesment System*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Digital Repository Universitas Jember

Ciri-ciri *Official Assesment System:*

a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
b) Wajib pajak bersifat pasif.
c) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2) *Self Assesment System*

Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-ciri *Self Assesment System:*

a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
b) Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
c) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3) *Witholding System*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya: wewenang memotong atau memungut pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, yaitu pihak selain fiskus dan wajib pajak.

2.1.5 Tarif Pajak

Penerapan tarif harus didasarkan pada keadilan dalam memperhitungkan pajak yang terutang dengan menggunakan Tarif Pajak. Tarif Pajak merupakan tarif yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak terutang (pajak yang harus dibayar). Besarnya tarif pajak dapat dinyatakan dalam presentase. Menurut waluyo (2017:17) dalam pajak penghasilan presentase tarif dapat dibedakan menjadi 4 (empat), sebagai berikut:

Digital Repository Universitas Jember

a. Tarif Pajak Progresif

Tarif pajak progresif adalah tarif pajak yang presentasenya menjadi lebih besar apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaannya semakin besar. Sebagai contoh: tarif pajak yang berlaku diIndonesia untuk wajib pajak orang pribadi yaitu:

1) Sampai dengan Rp50.000.000 tarifnya 5%
2) Diatas Rp50.000.000 sampai dengan Rp250.000.000 tarifnya 15%
3) Diatas Rp250.000.000 sampai dengan Rp500.000.000 tarifnya 25%
4) Diatas Rp500.000.000 tarifnya 30%

Memperhatikan kenaikan tarifnya, tarif progresif dibagi menjadi beberapa tarif, sebagai berikut:

a) Tarif progresif progresif

Dalam hal ini kenaikan presentase pajaknya semakin besar.

b) Tarif progresif tetap

Kenaikan presentase pajaknya tetap.

c) Tarif progresif degresif

Kenaikan presentase pajaknya semakin kecil.

b. Tarif Pajak Proposional/Sebanding

Tarif pajak proprosional yaitu tarif pajak berupa presentase tetap terhadap jumah berapapun yang menjadi dasar pengenaan pajak.

Contoh: dikenakan Pajak Pertambahan Nilai 10% atas Penyerahan Barang Kena Pajak.

c. Tarif Pajak Degresif

Tarif pajak degresif adalah presentase tarif pajak yang semakin menurun apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak menjadi semakin besar.

d. Tarif Pajak Tetap

Dalam tarif pajak tetap ini adalah tarif berupa jumlah yang tetap (sama besarnya) terhadap berapapun jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak. Oleh karena itu, besarnya pajak yang terutang adalah tetap.

Sebagai contoh: tarif bea materai.

Digital Repository Universitas Jember

2.1.6 Wajib Pajak

Sesuai dengan ketentuan perpajakan, pihak yang melaksanakan kewajiban perpajakan kepada negara disebut Wajib Pajak (WP). Dalam pasal 1 Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) Tahun 2009, Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, yang meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak serta kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Menurut Pandiangan (2014:20) Wajib Pajak terdiri dari 3 jenis yaitu WP Orang Pribadi, WP Badan, dan Bendahara sebagai pemotong/pemungut pajak. Kategori yang termasuk dalam WP Orang Pribadi adalah semua orang yang telah memperoleh penghasilan, yaitu penghasilan yang merupakan objek pajak dan dikenakan tarif umum yang jumlahnya diatas Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP). Penghasilan tersebut dapat bersumber dari hasil sebagai pekerja (pegawai atau karyawan), profesi, ataupun melakukan kegiatan usaha.

Sesuai dengan pengertian dalam UU KUP bahwa Badan adalah sekumpulan Orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha, maupun tidak melakukan usaha, yang meliputi Perseroan Terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi alinnya, lembaga, dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif, serta Bentuk Usaha Tetap.

Sedangkan Bendahara adalah pejabat yang ada dalam satuan kerja di instansi pemerintah atau lembaga negara yang ditunjuk pemimpinnya dengan Surat Keputusan untuk melaksanakan tugas kebendaharaan. Tugas dari bendahara antara lain menghitung pajak, memotong atau memungut pajak, serta menyetorkan pajak ke kas negara melalui Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) bagi instansi pemerintah pusat atau lembaga negara.

Digital Repository Universitas Jember

2.1.7 Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Berdasarkan Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) Pasal 1 Ayat 6, Nomor Pokok Wajib Pajak adalah nomor yang diberikan kepada wajib pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan, dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya. Oleh karena itu, kepada setiap wajib pajak hanya diberikan satu NPWP dan NPWP tersebut berfungsi:

a. Sebagai tanda pengenal diri atau identitas wajib pajak;
b. Untuk menjaga ketertiban dalam pembayaran pajak dan dalam pengawasan administrasi perpajakan.

Terdapat dua syarat yang harus dipenuhi agar mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), yaitu:

1) Syarat Subjektif adalah persyaratan yang sesuai dengan ketentuan subjek pajak dalam Undang-undang Pajak Penghasilan Tahun 2008;
2) Syarat objektif adalah persyaratan bagi subjek pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan atau diwajibkan untuk melakukan pemotongan/pemungutan penghasilan dan perubahannya.

2.2 Surat Pemberitahuan (SPT)

2.2.1 Pengertian SPT

Menurut Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat 10 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pengertian Surat Pemberitahuan (SPT) adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan perhitungan dan pembayaran pajak yang terutang berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.

2.2.2 Fungsi SPT

Menurut Mardiasmo (2019:42) fungsi surat pemberitahuan dari wajib pajak, penghasilan adalah sebagai sarana untuk melaporkan dan mempertanggung jawabkan perhitungan jumlah pajak yang terutang dan untuk melaporkan tentang:

Digital Repository Universitas Jember

a. Pembayaran atau pelunasan pajak yang telah dilaksanakan sendiri dan/atau melalui pemotongan atau pemungutan pihak lain dalam 1 (satu) Tahun pajak atau bagian tahun pajak
b. Penghasilan yang merupakan objek pajak dan/atau bukan objek pajak
c. Harta dan kewajiban
d. Pembayaran dari pemotongan atau pemungut tentang pemotongan atau pemungutan pajak orang pribadi atau badan lain dalam 1 (satu) masa pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

2.2.3 Jenis dan Bentuk SPT

Menurut PMK Nomor 9/PMK.03/2018 Pasal 3 Ayat 1 dan 2 Tentang Surat Pemberitahuan jenis SPT terdiri atas:

a. SPT Masa
    1) SPT Masa PPh
    2) SPT Masa PPN
    3) SPT Masa PPN bagi pemungut PPN
b. SPT Tahunan PPh
    1) SPT Tahunan PPh untuk satu tahun pajak
    2) SPT Tahunan PPh untuk bagian tahun pajak
c. Bentuk dari SPT baik Masa maupun Tahunan yaitu:
    1) Dokumen Elektronik *e-spt*
    2) Formulir kertas (*hardcopy)*

2.3 Pajak Penghasilan (PPh)

Menurut Mardiasmo (2019:161) pajak penghasilan merupakan pengenaan terhadap subjek pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Subjek pajak tersebut dikenai pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan dalam Undang-undang PPh disebut wajib pajak. Wajib pajak dikenai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun pajak atau dapat pula dikenai pajak untuk

Digital Repository Universitas Jember

penghasilan dalam bagian tahun pajak apabila kewajiban pajak subjektifnya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak.

2.3.1 Subjek Pajak Penghasilan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan, yang menjadi subjek pajak adalah:

a. Orang Pribadi
b. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak.
c. Badan, terdiri perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainny, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah dengan nama lain dan bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga, dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif.
d. Bentuk usaha tetap (BUT).

2.3.2 Tidak Termasuk Subjek Pajak Penghasilan

Berdasarkan UU Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 3 Ayat 1 Tentang Pajak Penghasilan, yang tidak termasuk subjek Pajak Penghasilan adalah:

a. Kantor perwakilan negara asing
b. Pejabat-pejabat perwakilan diplomatik dan konsulat atau pejabat-pejabat lain dari negara asing dan orang-orang yang diperbantukan kepada mereka yang bekerja pada dan bertempat tinggal bersama-sama mereka dengan syarat bukan warga negara Indonesia dan di Indonesia tidak menerima atau memperoleh penghasilan diluar jabatan atau pekerjaannya tersebut serta negara bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik
c. Organisasi-organisasi internasional dengan syarat:
    1) Indonesia menjadi aggota oganisasi tersebut

Digital Repository Universitas Jember

2) Tidak menjalankan usaha atau kegiatan lain untuk memperoleh penghasilan dari Indonesia selain memberikan pinjaman kepada pemerintah yang dananya berasal dari iuran para anggota.

d. Pejabat-pejabat perwakilan organisasi internasional sebagaimana dimaksud pada huruf c, dengan syarat bukan warga negara Indonesia dan tidak menjalankan usaha, kegiatan, atau pekerjaan lain untuk memperoleh penghasilan dari Indonesia.

2.3.3 Objek Pajak Penghasilan

Menurut Waluyo (2017:109) objek pajak dapat diartikan sebagai sasaran pengenaan pajak dan dasar untuk menghitung pajak terutang yaitu berupa penghasilan.

a. Penghasilan dari pekerjaan dalam hubungan kerja dan pekerjaan bebas seperti gaji, honorarium, penghasilan dari praktik dokter, notaris, aktuaris, akuntan, pengacara, dan sebagainya.
b. Penghasilan dari usaha dan kegiatan.
c. Penghasilan dari modal dan investasi, yang berupa harta gerak ataupun harta tidak bergerak sepertibunga, deviden, royalti, sewa, euntungan penjualan harta atau hak yang tidak dipergunakan untuk usaha, dan lain sebagainya.
d. Penghasilan lain-lain seperti pembebasan utang, hadiah dan lain sebagainya.

2.3.4 Tidak Termasuk Objek Pajak Penghasilan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 4 Ayat 3 Tentang Pajak penghasilan, yang termasuk bukan objek Pajak Penghasilan adalah:

a. 1) bantuan atau sumbangan, termasuk zakat yang diterima oleh badan amil zakat atau lembaga amil zakat yang dibentuk atau disahkan oleh pemerintah dan yang diterima oleh penerima zakat yang berhak atau sumbangan keagamaan yang sifatnya wajib bagi pemeluk agama yang diakui di Indonesia, yang diterima oleh lembaga keagamaan yang dibentuk atau disahkan oleh pemerintah dan yang diterima oleh penerima sumbangan yang

Digital Repository Universitas Jember

berhak, yang ketentuannya diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah;

2) harta hibahan yang diterima oleh 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 dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan,

sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan;

b. Warisan;

c. Harta termasuk setoran tunai yang diterima oleh badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b sebagai pengganti saham atau sebagai pengganti penyertaan modal;

d. Penggantian atau imbalan sehubungan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh dalam bentuk natura dan/atau kenikmatan dari Wajib Pajak atau Pemerintah, kecuali yang diberikan oleh bukan Wajib Pajak, Wajib Pajak yang dikenakan pajak secara final atau Wajib Pajak yang menggunakan norma penghitungan khusus *(deemed profit)* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15;

e. Pembayaran dari perusahaan asuransi kepada orang pribadi sehubungan dengan asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan, asuransi jiwa, asuransi dwiguna, dan asuransi bea siswa;

f. Dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia dengan syarat:

1) Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan;

2) Bagi perseroan terbatas, badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor;

Digital Repository Universitas Jember

g. Iuran yang diterima atau diperoleh dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan Menteri Keuangan, baik yang dibayar oleh pemberi kerja maupun pegawai;
h. Penghasilan dari modal yang ditanamkan oleh dana pensiun sebagaimana dimaksud pada huruf g, dalam bidang-bidang tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan;
i. Bagian laba yang diterima atau diperoleh anggota dari perseroan komanditer yang modalnya tidak terbagi atas saham-saham, persekutuan, perkumpulan, firma, dan kongsi, termasuk pemegang unit penyertaan kontrak investasi kolektif;
j. Penghasilan yang diterima atau diperoleh perusahaan modal ventura berupa bagian laba dari badan pasangan usaha yang didirikan dan menjalankan usaha atau kegiatan di Indonesia, dengan syarat badan pasangan usaha tersebut:
   1) Merupakan perusahaan mikro, kecil, menengah, atau yang menjalankan kegiatan dalam sektor-sektor usaha yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan; dan
   2) Sahamnya tidak diperdagangkan di bursa efek di Indonesia;
k. Beasiswa yang memenuhi persyaratan tertentu yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan;
l. Sisa lebih yang diterima atau diperoleh badan atau lembaga nirlaba yang bergerak dalam bidang pendidikan dan/atau bidang penelitian dan pengembangan, yang telah terdaftar pada instansi yang membidanginya, yang ditanamkan kembali dalam bentuk sarana dan prasarana kegiatan pendidikan dan/atau penelitian dan pengembangan, dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) tahun sejak diperolehnya sisa lebih tersebut, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan; dan
m. Bantuan atau santunan yang dibayarkan oleh Badan Penyelenggara Jaminan Sosial kepada Wajib Pajak tertentu, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan.

Digital Repository Universitas Jember

Pajak Penghasilan terdiri dari beberapa pasal, yaitu:

1) PPh Pasal 21
2) PPh Pasal 22
3) PPh Pasal 23
4) PPh Pasal 24
5) PPh Pasal 25
6) PPh Pasal 29
7) PPh Pasal 4 Ayat (2)/Pajak Final

2.4 Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

2.4.1 Objek PPh 4 (2)

Berdasarkan UU Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan pada Pasal 4 Ayat 2, penghasilan yang dapat dikenai pajak bersifat final yaitu:

a. Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi;
b. Penghasilan berupa hadiah undian;
c. Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya transaksi derivatif yang diperdagangkan dibursa, dan transaksi penjualan saham atau pengaihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura;
d. Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan;
e. Penghasilan tertentu lainnya.

2.4.2 Tarif Pajak

Menurut Mardiasmo (2019:335) tarif pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 (PPh yang bersifat final), sebagai berikut:

a. Pajak Penghasilan atas bunga, deposito dan tabungan, dan diskonto sertifikat Bank Indonesia

Digital Repository Universitas Jember

1) Atas bunga dari deposito dalam mata uang dolar Amerika Serikat yang dananya bersumber dari Devisa Hasil Ekspor dan ditempatkan didalam negeri pada bank yang didirikan atau bertempat kedudukan diIndonesia atau cabang bank luar negeri diIndonesia dikenai pajak Penghasilan bersifat final dengan tarif sebagai berikut:
   a) Tarif 10% dari jumlah bruto untuk deposito dengan jangka waktu 1 (satu) bulan.
   b) Tarif 7,5% dari jumlah bruto untuk deposito dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan.
   c) Tarif 2,5% dari jumlah bruto untuk deposito dengan jangka waktu 6 (enam) bulan.
   d) Tarif 0% dari jumlah bruto untuk deposito dengan jangka waktu lebih dari 6 (enam) bulan.
2) Atas bunga dari deposito dalam mata uang rupiah yang dananya bersumber dari Devisa Hasil Ekspor dan ditempatkan didalam negeri pada bank yang didirikan atau bertempat kedudukan diIndonesia atau cabang bank luar negeri diIndonesia dikenai pajak Penghasilan bersifat final dengan tarif sebgaai berikut:
   a) Tarif 7,5% dari jumlah bruto untuk deposito dengan jangka waktu 1 (satu) bulan.
   b) Tarif 5% dari jumlah bruto untuk deposito dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan.
   c) Tarif 0% dari jumlah bruto untuk deposito dengan jangka waktu 6 (enam) bulan atau lebih dari 6 (enam) bulan.
3) Atas bunga dari tabungan dan diskonto sertifikat bank Indonesia serta bunga dari deposito selain dari deposito sebagaimana dimaksud dalam angka 1 dan 2 dikenai pajak penghasilan yang bersifat final sebagai berikut:
   a) Tarif 20% dari jumah bruto, terhadap wajib pajak dalam negeri dan bentuk usaha tetap.

Digital Repository Universitas Jember

b) Tarif 20% dari jumlah bruto atau dengan tarif berdasarkan perjanjian penghindaran pajak berganda yang berlaku, terhadap wajib pajak luar negeri.

b. Pajak Penghasilan atas penghasilan berupa bunga atau diskonto obligasi

1) Bunga dari obligasi dengan kupon sebesar:
   a) 15% (lima belas persen) bagi wajib pajak dalam negeri dan bentuk usaha tetap
   b) 20% (dua puluh persen) atau sesuai dengan tarif berdasarkan persetujuan penghindaran pajak berganda bagi wajib pajak luar negeri selain bentuk usaha tetap.
2) Bunga dari dan/atau diskonto dari obligasi yang diterima atau diperoleh wajib pajak reksa dana dan wajib pajak dana investasi infrastruktur berbentuk kontrak investasi kolektif, dana investasi real estate berbentuk kontrak investasi kolektif, dan efek beragun aset berbentuk kontrak investasi kolektif yang terdaftar atau tercatat pada otoritas jasa keuangan sebesar:
   a) 5% (lima persen) sampai dengan tahun 2020
   b) 10% (sepuluh persen) untuk tahun 2021 dan seterusnya.

c. Pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

1) 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2) 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melaukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
3) 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, BUMN yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah,

Digital Repository Universitas Jember

atau BUMD yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam UU yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan uumum

d. Usaha jasa kontruksi
   1) 2% (dua persen) untuk pelaksanaan kontruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki kualifikasi usaha kecil
   2) 4% (empat persen) untuk pelaksanaan kontruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki kualifikasi usaha
   3) 3% untuk pelaksanaan kontruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa selain penyedia jasa sebagai mana dimaksud dalam angka 1 dan 2
   4) 4% (empat persen) untuk perencanaan kontruksi atau pengawasan kontruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki klasifikasi usaha
   5) 6% (enam persen) untuk perencanaan kontruksi aau pengawasan kontruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki kalifikasi usaha

e. Pajak Penghasilan atas hadiah undian

   Besarnya pajak penghasilan atas hadiah undian sebesar 25% (dua pulih lima persen) dari jumlah bruto hadiah undian.

f. PPh Final atas penghasilan dari transaksi derivatif berupa kontrak berjangka yang diperdagangkan dibursa.

   Atas penghasilan yang diterima dan/atau diperoleh orang pribadi atau badan dari transaksi derivatif dari berupa kontrak berjangka panjang yang diperdagangkan dibursa dikenai pajak penghasilan yang bersifat final sebsar 2,5% (dua koma lima persen) dari margin awal.

2.5 Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (P2)

2.5.1 Pengertian PBB P2

Berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat 37 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau

Digital Repository Universitas Jember

dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan oleh kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

2.5.2 Objek Pajak PBB P2

Objek pajak bumi dan/atau bangunan pedesaan dan perkotaan berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah bumi yang dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi ata badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

2.5.3 Pengecualian Objek Pajak

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, objek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah:

a. Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Digital Repository Universitas Jember

2.5.4 Tarif Pajak PBB P2

Berdasarkan Pasal 80 ayat 1 dan 2 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tarif pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) dan tarif pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan ditetapkan dengan peraturan daerah.

2.6 Pajak Penghasilan Badan

Badan menurut Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 1 Angka 3 adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap. Seperti yang dimaksud pada UU KUP, Wajib Pajak Badan mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak. Menjadi objek pajak PPh Badan adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak badan baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak badan yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Tarif Pajak PPh Badan digunakan untuk menghitung PPh Badan terutang. Tarif Pajak PPh Badan diatur dalam Pasal 17 dan Pasal 31E Undang-Undang No.36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan. Tarif pajak PPh badan pasal 17 dan pasal 31E pada UU No. 36 Tahun 2008, sebagai berikut:

1. Tarif Pajak untuk tahun pajak 2009 adalah sebesar 28 %

Digital Repository Universitas Jember

2. Tarif Pajak untuk tahun pajak 2010, 2011, 2012 dan seterusnya adalah sebesar 25 %
3. Wajib Pajak badan dalam negeri yang berbentuk perseroan terbuka yang paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan di bursa efek di Indonesia dan memenuhi persyaratan tertentu lainnya dapat memperoleh tarif sebesar 5% (lima persen) lebih rendah daripada tarif tersebut yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.
4. Wajib Pajak badan dalam negeri dengan peredaran bruto sampai dengan Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) mendapat fasilitas berupa pengurangan tarif sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif tersebut (28% atau 25 %) yang dikenakan atas Penghasilan Kena Pajak dari bagian peredaran bruto sampai dengan Rp 4.800.000.000,00 (empat miliar delapan ratus juta rupiah).
5. Untuk keperluan penerapan tarif pajak, jumlah Penghasilan Kena Pajak dibulatkan ke bawah dalam ribuan rupiah penuh.
6. Penerapan Tarif Pajak PPh Badan untuk tahun pajak 2010, 2011, 2012 dan seterusnya

2.7 Real Estate

Pengertian *Real Estate* berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19 Tahun 2016 adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada diatasnya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. (*kbbi.web.id* diakses pada tanggal 30 Maret 2020).

Berdasakan Modul-01/PJ.042/2013 produk yang dihasilkan dari industri properti/*real estate* ada berbagai macam, dapat berbentu perumahan, apartemen, gedung perkantoran, kawasan industri, pusat perbelanjaan, dan sebagainya.

Digital Repository Universitas Jember

2.8 Pajak Real Estate

2.8.1 Pengertian Pajak Real Estate

Menurut Anggoro dan Agusti (2019:34) pajak properti adalah pajak atas penggunaan atau kepemilikan hukum lainnya pada properti tidak bergerak yang dipungut secara berkala untuk membiayai keuangan publik.

2.8.2 Kriteria-kriteria Pajak Properti

Menurut Anggoro dan Agusti (2019:42) kriteria-kriteria pajak properti, sebagai berikut:

a. Pajak yang diadministrasikan oleh pemerintah daerah (*local goverment tax*)
b. Pajak yang dikenakan terhadap properti *riil* tidak bergerak (*immovable property*)
c. Pajak yang dipungut berdasarkan kemampuan membayar dengan pengecualian atau pengurangan (*subjective tax*)
d. Basis pajak tidak elastis (*inelastic tax base*)
e. Jumlah penerimaan pajak properti dapat diprediksi (*predirect*).

2.8.3 Jenis-jenis Pajak yang Melekat Pada Sektor Properti

a. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

   PBB merupakan pajak kebendaan yang melekat pada objeknya yang dipungut setiap tahun dan dikenakan kepada semua wajib pajak (pemilik properti) diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemungutan pajak PBB P2 dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah, sehingga peraturan terkait PBB P2 ditetapkan oleh masing-masing daerah tempat terutangnya PBB P2. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2015 Tentang Perubahan Perda Nomor 11 Tahun 2011 Tentang PBB Perkotaan.

b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

   BPHTB dikenakan kepada pembeli dan dibayarkan ketika terjadi perolehan hak atau penandatanganan akta jual beli di notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan peraturan yang terdapat pada daerah tempat

Digital Repository Universitas Jember

terutang BPHTB. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Daerah Kota malang Nomor 4 Tahun 2018.

c. Bea Materai

Berdasarkan UU Nomor 13 Tahun 1985 yang telah diubah pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai, Benda meterai adalah meterai tempel dan kertas meterai yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia. Fungsi dari Bea Materai adalah pajak dokumen yang dibebankan oleh negara untuk dokumen tertentu.

d. Pajak Penghasilan (PPh) Bersifat Final

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya terutang pajak penghasilan berupa final.

e. PPh Pasal 21

Berdasakan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan. PPh Pasal 21 atas pembayaran gaji, upah, honorarium dan penghasilan lainnyakepada pengurus, pegawai, tenaga ahli dan penerima penghasilan lainnya.

f. Pajak Penjualan atas Barang mewah (PPNBM)

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 92/Pmk.03/2019, Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 253/Pmk.03/2008 Tentang Wajib Pajak Badan Tertentu Sebagai Pemungut Pajak Penghasilan dari Pembeli Atas Penjualan Barang yang Tergolong Sangat Mewah Pemungutan Pajak PPNBM pada usaha *real estate*:

1) Rumah beserta tanahnya, dengan harga jual atau harga pengalihannya lebih dari Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) atau luas bangunan lebih dari 400m2 (empat ratus meter persegi)

Digital Repository Universitas Jember

2) Apartemen, kondominium, dan sejenisnya, dengan harga jual atau pengalihannya lebih dari Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) atau luas bangunan lebih dari 150m2 (seratus lima puluh meter persegi)

g. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Dasar Hukum Pajak Pertambahan Nilai adalah Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009, pada Pasal 1A ayat 1.

1) Terutang PPN

PPN dikenakan kepada pembeli, dipungut oleh penjual dengan catatan Penjual adalah Pengusaha Kena Pajak (PKP) dan atau penghasilan dari penjualan properti. PPN dipungut pada saat penerimaan uang muka maupun pelunasan dan dibayarkan.

2) Tidak Terutang PPN

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 mengenai 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.

2.9 Akuntansi Pajak

2.9.1 Pengertian Akuntansi Pajak

Menurut Muljono (2010) akuntansi pajak merupakan bidang akuntansi yang berkaitan dengan perhitungan perpajakan, yang mengacu pada peraturan, perundang- undangan dan aturan pelaksanaan perpajakan lainnya. Akuntansi pajak digunakan sebagai penyajian informasi terkait dengan pajak. Apabila laporan keuangan disajikan berdasarkan Standart Akuntansi Keuangan (SAK), maka akuntansi dalam perpajakan disajikan dengan berdasarkan acuan dari Undang-undang KUP.

Digital Repository Universitas Jember

2.9.2 Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi merupakan laporan keuangan yang menyediakan serta menampilkan informasi dan situasi keuangan perusahaan terkait pendapatan, beban atau biaya, sehingga dapat menghasilkan laba atau rugi yang ditanggung oleh perusahaan.

Digital Repository Universitas Jember

BAB 3. METODE PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA

3.1 Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

3.1.1 Lokasi Praktek Kerja Nyata

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata dilakukan di Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan, yang berlokasi di Jalan Baiduri Pandan Nomor.11 Tlogomas, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.

3.1.2 Waktu Pelaksanan Praktek Kerja Nyata

Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata dilakukan sesuai dengan surat tugas Nomor 0643/UN25.1.2/SP/2020 yaitu dimulai pada tanggal 1 Februari sampai dengan 31 Maret 2020 di Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan.

Adapun kegiatan kegiatan Praktek Kerja Nyata dilakukan sesuai dengan jam kerja di Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan:

Tabel 3.1 Hari dan Jam Kerja Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Hari Kerja	Jam Kerja	Istirahat
Senin s/d Jum'at	08.00 – 16.00 WIB	12.00 – 13.00 WIB
Sabtu	08.00 – 14.00 WIB	12.00 – 13.00 WIB
Minggu	Libur	Libur

Sumber: Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan

3.2 Ruang Lingkup Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

3.2.1 Ruang Lingkup Kegiatan Praktek Kerja Nyata

Pada pelaksanaan kegiatan di Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan terdapat 3 (tiga) perusahaan dalam satu tempat, antara lain PT. Cipta Sarana Cendekia, KKP Drs. Agus Sambodo dan Rekan, KAP Drs. Abdul Ghonie Abu bakar dan Rekan. Pada pelaksanaan kegiatan dibuat laporan Tugas Akhir oleh penulis dengan judul "Implementasi Pajak Sektor *Real-Estate* Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo an Rekan". Sehingga pada pelaksanaan Praktek Kerja Nyata, penulis ditempatkan pada Kantor

Digital Repository Universitas Jember

Konsultan Pajak Drs.agus Sambodo dan Rekan. Berikut beberapa kegiatan yang berkaitan dengan judul tersebut, diantaranya: Melaksanakan cash count ke kantor *klien*, mengaudit laporan keuangan *klien*, merekap dan mengarsipkan data-data keuangan PT Zayin terkait pajak yang dihitung dan ditentukan, membuat bukti potong A1, mengentri data keungan PT Zayin terkait pajak ke dalam komputer, menginput konfirmasi hutang dan piutang *klien*, serta berdiskusi terkait aspek perpajakan dari *klien* dimana hal tersebut berkaitan dengan kebutuhan Tugas Akhir penulis.

3.2.2 Pelaksanaan Kegiatan yang Dilakukan Secara Terjadwal Selama Praktek Kerja Nyata

Selama pelaksanaan kegiatan praktek kerja nyata, penulis melaksanakan beberapa kegiatan yang ada di Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan yang dapat dilihat pada Tabel 3.2 berikut ini:

Tabel 3.2 Kegiatan yang dilakukan secara terjadwal selama Praktek Kerja Nyata

No	Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan
(a)	(b)	(c)	(d)
1.	Sabtu, 1 Februari 2020 Penanggung Jawab: Nengnis Uswatul Kasanah	a. Perkenalan b. Memahami kegiatan apa saja yang berada di KKP Agus Sambodo dan Rekan	a. Dapat berkenalan dengan seluruh karyawan KKP Agus Sambodo dan Rekan b. Dapat mengetahui kegiatan apa saja yang beradadi KKP Agus Sambodo dan Rekan
2.	Senin, 3 Februari 2020 Penanggung jawab: Nengnis Uswatul Kasanah	Membaca Majalah Indonesia *Tax Review* mengenai permasalahan pajak Indonesia	Mengetahui berbagai permasalahan pajak di Indonesia

Digital Repository Universitas Jember

(a)	(b)	(c)	(d)
3.	Selasa, 4 Februari 2020 Penanggung jawab: Fita Eka Cornelia	Menginput data *e-spt* masa 21 PT. Sai	Mengetahui cara menginput data dalam aplikasi *e-spt* masa 21
4.	Rabu 5 Februari 2020 Penanggung jawab: Fita Eka Cornelia	Menginput premi karyawan oleh PT S	Mengetahui premi yang dibayarkan oleh perusahaan
5.	Kamis s.d Sabtu, 6 s.d 8 Februari 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Merekap laporan mutasi harian BPRS Sum dari Bank Dani	Mengetahui catatan transaksi terkait penyetoran dan penarikan perusahaan kepada bank
6.	Senin dan Selasa, 10 dan 11 Februari 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Mengoreksi laporan keuangan januari-desember PT. Zayin	Mengetahui bagaimana laporan keuangan Industri Properti
7.	Rabu, 12 Februari 2020 Penanggung jawab: Kartika Ayu Rahmadani	Menginput beban dan biaya lain-lain bprs sum 2019	Dapat mengetahui apa saja beban dan biaya lain-lain pada perusahaan
8.	Kamis,13 Februari 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Mencari teori-teori terkait aspek perpajakan *Real-estate* sebagai bahan diskusi	Dapat mengerti apa saja aspek perpajakan *Real-estate*

Digital Repository Universitas Jember

(a)	(b)	(c)	(d)
9.	Jum'at,14 Februari 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprillianti	a. Menginput buku besar sesuai kode akun b. *sharing* laporan keuangan perusahaan *real estate*	a. Dapat mengetahui kode kode akun dalam akuntansi
10.	Sabtu,15 Februari 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Menginput daftar tambahan harta dan kewajiban karyawan pada *e*-spt	Menginput daftar tambahan harta dan kewajiban karyawan pada *e*-spt
11.	Senin s.d Rabu, 17 s.d 19 Februari 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprillianti	Menginput data dan mencetak *e-spt* PPh 21 karyawan PT. Petrowell	Dapat mengetahui cara menginput dan mencetak *e-spt* atas orang pribadi
12.	Kamis,20 Februari 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprillianti	a. Mengoreksi sampling bukti transfer PT D b. *Sharing* permasalahan perusahaan *real estate*	a. Mengetahui sampling atas bukti transfer b. Mengetahui permasalahan pada perusahaan *real estate*
13.	Jum'at,21 Februari 2020 Penanggung jawab: Kartika Ayu Rahmadani	Merekap rekening koran PT KP	Mengetahui contoh rekening koran pada perusahaan
14.	Sabtu,22 Februari 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Menginput Rekening Koran CV Suka Alam	Dapat mengetahui arus debit kredit pada atas transaksi keuangan

Digital Repository Universitas Jember

(a)	(b)	(c)	(d)
15.	Senin,24 Februari 2020 Penanggung jawab: Fita Eka Cornelia	a. Mengoreksi pajak terutang tenaga ahli pada *e-spt* b. *Sharing* metode laporan keuangan perusahaan	a. Mengoreksi pajak terutang tenaga ahli pada *e-spt* b. Mengetahui metode laporan keuangan
16.	Selasa,25 Februari 2020 Penanggung jawab: Fitri Nur Elisa, S.,Ak	Cash Count KSP Sukeroje, cabang mps, usp, dan mps	Dapat mengetahui secara langsung tata cara mengaudit perusahaan
17.	Rabu dan Kamis, 26 dan 27 Februari 2020 Penanggung jawab: Fitri Nur Elisa, S.,Ak	Trase Back KUD Sukorejo	Mengetahui laporan hasil audit perusahaan
18.	Jum'at,28 Februari 2020 Penanggung jawab: Kartika Ayu Rahmadani	a. Rekap PBK tahun 2019-2022 b. *Sharing* Tugas Akhir terkait aspek Pajak *Real-Estate* Kepada Kartika Ayu Rahmadani	a. Mengetahui tentang pemindahbukuan terkait pajak b. Mampu berdiskusi aspek perpajakan sektor *Real-Estate*
19.	Sabtu,29 Februari 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Merekap PPh Pasal 22 dan 23 Badan Usaha KPS	Mengetahui pajak yang dipungut atas Badan Usaha Tertentu
20.	Senin, 02 Maret 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprilianti	Mengoreksi rincian gaji karyawan PT Zayin	Dapat mengerti bagaimana menghitung gaji karyawan

Digital Repository Universitas Jember

(a)	(b)	(c)	(d)
21.	Selasa, 03 Maret 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprilianti	Menginput dan membuat surat terkait konfirmasi hutang dan piutang	Mengetahui tata cara membuat surat konfirmasi hutang dan piutang
22.	Rabu, 04 Maret 2020 Penanggung jawab: Fitri Nur Elisa	Menginput arus kas masuk dan keluar Kopus	Mengetahui arus kas masuk dan keluar pada periode tertentu
23.	Kamis, 05 Maret 2020 Penanggung jawab: Kartika Ayu Rahmadani	Menginput daftar asset PT. Tripuke dan CV. Mukar	Mengetahui daftar pengelompokkan asset pada perusahaan
24.	Jum'at, 06 Maret 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprillianti	Mencetak formulir 1721-A1 karyawan MPS Plo	Mengetahui cara mencetak formulir 1721-A1 orang pribadi
25.	Sabtu, 07 Maret 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Menginput pph final pada *e-spt* PPh Masa Pasal 4 (2)	Mengetahui cara pelaporan PPh Masa Pasal 4 (2)
26.	Senin, 09 Maret 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprillianti	a. Menghitung aset PT F b. *Sharing* PPh Badan PT Zayin	a. Mengetahui cara menghitung aset dengan benar b. Mengetahui PPh Badan atas PT Zayin

Digital Repository Universitas Jember

(a)	(b)	(c)	(d)
27.	Selasa s.d Kamis, 10 s.d 12 Maret 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Menginput mutasi perusahaan Top Ten	Mengetahui cara input data keuangan mutasi secara benar
28.	Senin, 16 Maret 2020 Penanggung jawab: Fita Eka Cornelia	Mengoreksi perhitungan PPh 21 PT S	Mengetahui cara mengoreksi perhitungan PPh secara benar
29.	Selasa, 17 Maret 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Diskusi terkait pelaporan PPh final atas *Real-Estate*	Mengetahui prosedur pelaporan PPh Final atas *Real-Estate*
30.	Rabu, 18 Maret 2020 Penanggung jawab: Kartika Ayu Rahmadani	*Sharing* Pengenaan PBB-P2 sektor *Real-estate*	Mengetahui pengenaan PBB-P2 sektor *Real-estate*
31.	Kamis, 19 Maret 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Meminta data terkait perusahaan *Real Estate*	Digunakan sebagai bahan materi Tugas Akhir
32.	Jumat, 20 Maret 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprillianti	Wawancara via online mengenai pajak perusahaan *Real Estate*	Mengetahui pajak yang dibayarkan atas sektor *Real Estate*

Digital Repository Universitas Jember

(a)	(b)	(c)	(d)
33.	Sabtu, 21 Maret 2020 Penanggung jawab: Fita Eka Cornelia	Berdiskusi via online cara membuat laporan laba rugi perusahaan *real estate*	Mengetahui cara membuat laba rugi suatu perusahaan *real estate*
34.	Senin, 23 Maret 2020 Penanggung jawab: Fita Eka Cornelia	Melakukan wawancara via online terkait perusahaan yang ditangani KKP Drs. Agus Sambodo dan Rekan	Mengetahui beberapa klien yang ditangani KKP Drs. Agus Sambodo dan Rekan
35.	Selasa, 24 Maret 2020 Penanggung jawab: Kartika Ayu Rahmadani	Diskusi via online mengenai PPh akhir tahun	Mengatahui pajak pengertian pajak akhir tahun
36.	Rabu, 25 Maret 2020 Penanggung jawab:	Libur	Libur
37.	Kamis, 26 Maret 2020 Penanggung jawab: Fita Eka Cornelia	Berdiskusi terkait koreksi fiskal untuk perhitungan PPh akhir tahun	Mengetahui transaksi yang termasuk dalam fiskal negatif dan positif
38.	Jumat, 27 Maret 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprillianti	Wawancara via online keterkaitan tarif pajak PPh badan	Mengetahui tarif PPh badan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku
39.	Sabtu, 28 Maret 2020 Penanggung jawab: Kartika Ayu Rahmadani	Diskusi via online terkait tarif PPh	Mengetahui cara perhitungan dan pengaplikasian tarif PPh dalam kehidupan sehari- hari

Digital Repository Universitas Jember

(a)	(b)	(c)	(d)
40.	Senin, 30 Maret 2020 Penanggung jawab: Nanda Putri Aprillianti	Wawancara via online terkait pajak penghasilan perusahaan *Real Estate*	Mengetahui potensi pajak penghasilan perusahaan *Real Estate*
41.	Selasa, 31 Maret 2020 Penanggung jawab: Dewi Ernawati, SE., BKP	Meminta kekurangan data terkait dengan pajak perusahaan *Real Estate*	Mendapatkan data keuangan yang dibutuhkan

Sumber: Data Diolah KKP Drs. Agus Samodo dan Rekan (2020)

Digital Repository Universitas Jember

3.3 Jenis Data dan Sumber Data

3.3.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan pada pelaksanaan Kegiatan yaitu data kuantitatif dan kualitatif. Data kuantitatif merupakan data berupa angka yang digunakan sebagai alat menganalisis keterangan mengenai hal yang ingin diketahui. Data kuantitatif pada pelaksanaan Praktek Kerja nyata ini berupa Laporan Keuangan Tahun 2018 dan SPT Masa Tahun 2018. Data kualitatif adalah data yang memaparkan dan melaporkan keadaan dari objek penelitian. Data kualitatif pada Tugas Akhir ini yaitu berupa penjelasan wawancara dengan para narasumber.

3.3.2 Sumber Data

Data yang digunakan dalam pelaksanaan Kegiatan Praktek Kerja Nyata ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dalam bentuk informasi dari narasumber yaitu karyawan Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan Cabang Malang. Data primer diperoleh dari data-data terkait Laporan Keuangan Tahun 2018, SPT Masa PPh Pasal 4 Ayat 2 Tahun 2018, SPT Masa PPh 21 atas pegawai tetap Tahun 2018, dan pengamatan secara langsung.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak langsung diperoleh oleh penulis, tetapi diperoleh dari pihak lain berupa data olahan yang mendukung data primer. Contoh data sekunder yang penulis gunakan sebagai tambahan referensi adalah buku perpajakan dan peraturan perundang-undangan perpajakan, jurnal, laporan laba rugi tahun 2018.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam pelaksanaan Praktek Kerja Nyata ini adalah:

Digital Repository Universitas Jember

a. Observasi

Metode ini dilakukan dengan mengamati dan mencatat serta memaparkan keadaan yang sebenarnya (*riil*) secara terstruktur. Data yang diobservasi adalah gambaran sikap, perilaku, tindakan dan interaksi. Pada pelaksanaan Praktek Kerja Nyata ini penulis mengobservasi laporan keuangan pada perusahaan *real estate* pada KKP Drs. Agus Sambodo dan Rekan.

b. Wawancara

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tanya jawab kepada narasumber terkait dengan "Implementasi Pajak Sektor *Real Estate* Pada PT Zayin oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan". Adapun wawancara dilakukan dengan narasumber dalam hal ini dengan Konsultan Pajak yaitu:

1) Dewi Ernawati, SE., BKP selaku Konsultan Pajak
2) Nanda Aprillia Putri

c. Studi Pustaka

Studi pustaka yaitu metode pengumpulan data dengan menggunakan buku, internet, majalah, observasi sebelumnya dan referensi yang berhubungan dengan Laporan Praktek Kerja Nyata ini. Seperti menggunakan buku perpajakan, majalah *tax riview*, dan mengakses laman resmi DJP dan situs pajak online.

Digital Repository Universitas Jember

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil kegiatan Praktek Kerja Nyata pada Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan tentang Implementasi Pajak Sektor *Real Estate* dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan memberikan jasa terkait dengan pemenuhan Kewajiban perpajakan kepada PT Zayin
2. Pajak yang diterapkan terhadap perusahaan *Real Estate* adalah Pajak Penghasilan Pasal 4 (2) atas Pajak Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan , BPHTB dan Bea Materai, PPh 21 atas pegawai tetap, PBB P2.
3. Terdapat 2 jenis tarif yag dikenakan atas Pajak Penghasilan Badan pada PT Zayin pada Tahun 2018, yaitu dnegan menggunakan tarif PP 46 Tahun 2013 dan PP 23 Tahun 2018 karena omzet yang dimiliki dibawah Rp 4,8 Miliar.

2.7 Saran

Berdasarkan hasil penilaian Praktek Kerja Nyata pada Kanto Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan mengenai Penerapan Pajak Sektor *Real Estate*, terdapat saran atau masukan dari penulis, yaitu lebih ditingkatkan lagi dalam pelaksanaan pembimbingan terhadap Wajib Pajak terutama perusahaan *Real Estate* dengan selalu mengupdate peraturan-peraturan terbaru agar menjadi acuan umum dalam pelaksanaanya.

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR PUSTAKA

Anggoro dan Agusti. (2019). *Rekronstruksi Pajak Properti*. Malang: UB Press

Budi, S. (2014). *Kupas Tuntas Akunansi & Pajak Bisnis Properti*. Jakarta: PT. Pratama Indomitra Konsultan

Direktorat Jenderal Pajak. (2013). *Modul*- 01/PJ.042/2013 *Modul Pemeriksaan Industri Real Estate.* Jakarta: Direktur Pemeriksaan dan Penagihan.

Huda, R (2020). https://ramzilhuda.wordpress.com/slogan-pajak/_(diakses pada 28 April 2020)

Liberti Pandiangan. (2014). *Administrasi Perpajakan.* Jakarta: Erlangga.

Mardiasmo. (2019). *Perpajakan edisi 2019.* Yogyakarta: Andi

Mudjiyono. (2012). *Investasi Dalam Saham & Obligasi Dan Meminimalisasi Resiko Sekuritas Pada Pasar Modal Indonesia.* Jurnal STIE Semarang. Vol 4(2). 1-18

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2015 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2018 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak yang Memiliki Peredaran Bruto Tertentu

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai

Digital Repository Universitas Jember

Puspita, Yeni dan Galih Wicaksono. (2017). *Analisis Potensi Pajak Restoran di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Kecamatan Banyuwangi). Prosiding Seminar Nasional Pariwisata 2017 Universitas Jember – Jawa Timur.*

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor Se - 30/Pj/2013 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

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan

Waluyo. (2017). *Perpajakan Indonesia.* Jakarta: Salemba Empat.

Wicaksono, Galih dan Tree Setiawan Pamungkas. (2017). *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Paja Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember*. *Jurnal STIE Semarang,* Vol.9, No.1, Edisi Februari 2017.

Digital Repository Universitas Jember

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Magang

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegal Boto, Jember 68121
Telepon (0331) 335586, Faksimile (0331) 335586
Laman www.fisip.unej.ac.id

Nomor : 4402/UN25.1.2/SP/2019 — 14 November 2019
Lampiran : Satu eksemplar
Hal : Pengantar Magang

Yth. Kepala Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo & Rekan
Jalan Baiduri Pandan No. 11, Tlogomas Kec. Lowokwaru
Kota Malang

Dalam rangka mengembangkan wawasan praktis mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember. maka setiap mahasiswa yang telah menyelesaikan minimal 106 SKS diwajibkan mengikuti kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) untuk penyelesaian laporan tugas akhir.

Sehubungan dengan hal tersebut, kami mengharap dengan hormat kesediaan Saudara untuk memberikan rekomendasi ijin kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) mahasiswa kami.

Adapun nama mahasiswa yang akan melaksanakan kegiatan magang sebagai berikut:

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Khana Alvian	170903101012	Diploma III Perpajakan
2	Kenzi Kariimi Ghofur	170903101039	Diploma III Perpajakan
3	Della Octaviana Indrasari	170903101064	Diploma III Perpajakan

Kegiatan magang rencananya akan dilaksanakan pada bulan Februari s.d Maret 2020.

Bersama ini kami lampirkan 1 (satu) eksemplar proposal Magang.

Atas Perhatian dan kesediaannya, disampaikan terima kasih.

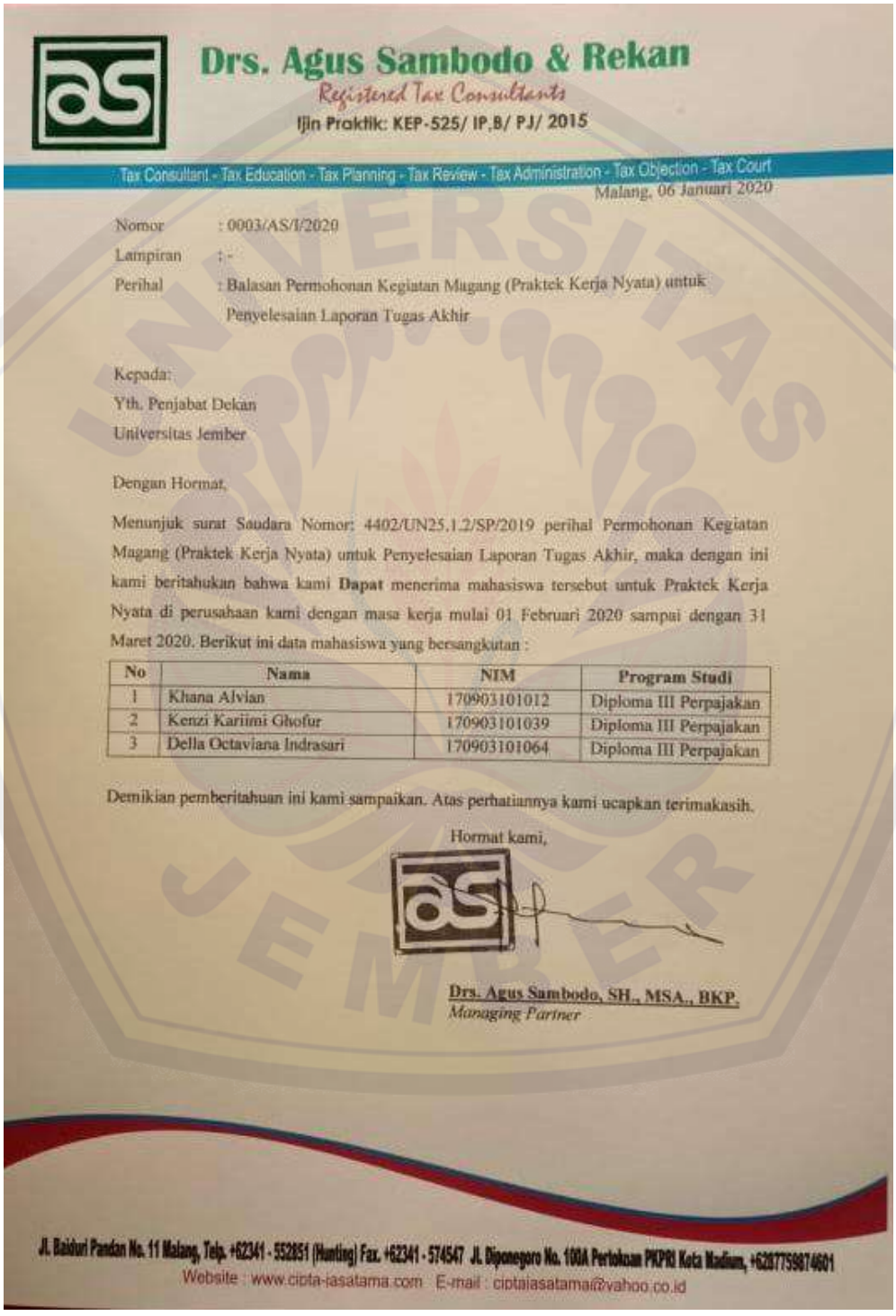
a.n. Pejabat Dekan,

Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.
NIP 196106081988021001

III Perpajakan 2019

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 2. Surat Diterima Magang



Drs. Agus Sambodo & Rekan
Registered Tax Consultants
Ijin Praktik: KEP-525/ IP.B/ PJ/ 2015

Tax Consultant - Tax Education - Tax Planning - Tax Review - Tax Administration - Tax Objection - Tax Court

Malang, 06 Januari 2020

Nomor : 0003/AS/I/2020
Lampiran : -
Perihal : Balasan Permohonan Kegiatan Magang (Praktek Kerja Nyata) untuk Penyelesaian Laporan Tugas Akhir

Kepada:
Yth. Penjabat Dekan
Universitas Jember

Dengan Hormat,

Menunjuk surat Saudara Nomor: 4402/UN25.1.2/SP/2019 perihal Permohonan Kegiatan Magang (Praktek Kerja Nyata) untuk Penyelesaian Laporan Tugas Akhir, maka dengan ini kami beritahukan bahwa kami **Dapat** menerima mahasiswa tersebut untuk Praktek Kerja Nyata di perusahaan kami dengan masa kerja mulai 01 Februari 2020 sampai dengan 31 Maret 2020. Berikut ini data mahasiswa yang bersangkutan :

No	Nama	NIM	Program Studi
1	Khana Alvian	170903101012	Diploma III Perpajakan
2	Kenzi Kariimi Ghofur	170903101039	Diploma III Perpajakan
3	Della Octaviana Indrasari	170903101064	Diploma III Perpajakan

Demikian pemberitahuan ini kami sampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Hormat kami,

Drs. Agus Sambodo, SH., MSA., BKP.
Managing Partner

Jl. Baiduri Pandan No. 11 Malang, Telp. +62341 - 552851 (Hunting) Fax. +62341 - 574547 Jl. Diponegoro No. 100A Pertokoan PKPRI Kota Madiun, +6287759874601
Website : www.cipta-iasatama.com E-mail : ciptaiasatama@yahoo.co.id

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 3. Surat Tugas Melaksanakan Magang

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegal Boto, Jember 68121
Telepon (0331) 335586, 331342, Faksimile (0331) 335586
Laman www.fisip.unej.ac.id

SURAT TUGAS
NOMOR 0643/UN25.1.2/SP/2020

Berdasarkan Surat dari Kepala Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo & Rekan nomor 0003/AS/1/2020 Tanggal 06 Januari 2020 hal Persetujuan Tempat Magang, maka dengan ini Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada mahasiswa yang namanya tercamtum di bawah ini :

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Khana Alvian	170903101012	Diploma III Perpajakan
2	Kenzi Karimi Ghofur	170903101039	Diploma III Perpajakan
3	Della Octaviana Indrasari	170903101064	Diploma III Perpajakan

untuk melaksanakan kegiatan magang di Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo & Rekan mulai tanggal 01 Februari s.d 31 Maret 2020.

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 11 Februari 2020
Penjabat Dekan,

Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.
NIP. 196106081988021001

Tembusan, disampaikan kepada yth:
1. Kepala Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo & Rekan
2. Koordinator Diploma III Perpajakan
3. Mahasiswa yang bersangkutan
4. Arsip

d3 Perpajakan 2019

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 4. Surat Tugas Dosen Supervisi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegal Boto, Jember 68121
Telepon (0331) 335586, Faksimile (0331) 335586
Laman www.fisip.unej.ac.id

SURAT TUGAS
Nomor 0679/UN25.1.2/SP/2020

Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada:

Nama : Galih Wicaksono, S.E.,M.Si.,Akt
N I P : 198603112015041001
Gol. : III/b
Jabatan : Asisten Ahli

Sebagai supervisi mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember dikantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo & Rekan Jalan Baiduri Pandan No. 11, Tlogomas Kec. Lowokwaru Kota Malang, terhitung mulai tanggal 01 Februari s.d 31 Maret 2020. Adapun nama-nama mahasiswa sebagai berikut.

NO	NAMA	NIM	Program Studi
1	Khana Alvian	170903101012	Diploma III Perpajakan
2	Kenzi Kariimi Ghofur	170903101039	Diploma III Perpajakan
3	Della Octaviana Indrasari	170903101064	Diploma III Perpajakan

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 11 Februari 2020
Penjabat Dekan,

Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.
NIP 196106081988021001

Tembusan
1. Dekan FISIP Universitas Jember
2. Koordinator Diploma III Perpajakan FISIP UNEJ
3. Kasubag Akademik, Kemahasiswaan dan Alumni FISIP UNEJ
4. Kasubag. Keuangan dan Kepegawaian
5. Mahasiswa yang bersangkutan

d3 Perpajakan 2020

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 5. Surat Tugas Dosen Pembimbing

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jalan Kalimantan 37, Kampus Tegal Boto, Jember 68121
Telepon (0331) 335586, Faksimile (0331) 335586
Laman www.fisip.unej.ac.id

SURAT TUGAS
Nomor : 0678/UN25.1.2/SP/2020

Berdasarkan Rekomendasi Komisi Bimbingan Tugas Akhir Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, maka menugaskan nama - nama tersebut dibawah ini:

No	Nama/NIP	Pangkat/Golongan	Jabatan	Keterangan
1	Galih Wicaksono, S.E.,M.Si.,Akt/ NIP 198603112015041001	Penata Muda Tingkat I III/b	Asisten Ahli	DPU

Untuk membimbing laporan hasil praktik kerja nyata mahasiswa :
Nama : Khana Alvian
NIM : 170903101012
Program Studi : D III Perpajakan
Judul : Prosedur Pengenaan Pajak Terhadap Real-Estate

Demikian untuk mendapat perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Ditetapkan di Jember
Pada Tanggal : 11 Februari 2020
Penjabat Dekan,

Prof. Dr. Hadi Prayitno, M.Kes.
NIP 196106081988021001

Tembusan
1. Dosen Pembimbing
2. Kasubag. Akademik, Kemahasiswaan, dan Alumni
3. Mahasiswa yang bersangkutan
4. Kasubag. Keu & Kepeg.
5. Pertinggal

d3-Perpajakan 2020

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 6. Surat Keterangan Selesai Melaksanakan Praktek Kerja Nyata

Drs. Agus Sambodo & Rekan
Registered Tax Consultants
Ijin Praktik: KEP-525/ IP.B/ PJ/ 2015

Tax Consultant - Tax Education - Tax Planning - Tax Review - Tax Administration - Tax Objection - Tax Court

SURAT KETERANGAN
No. 0099/AS/IV/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini, *Managing Partner* **Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo & Rekan** menerangkan bahwa :

Nama : Khana Alvian
Nomor Induk : 170903101012
Program Studi : Diploma III Perpajakan – Universitas Jember

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa yang bersangkutan telah menyelesaikan kegiatan kerja praktek di **Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo & Rekan** pada tanggal 01 Februari – 31 Maret 2020.

Selama melakukan kegiatan kerja praktek, mahasiswa tersebut telah mematuhi peraturan perusahaan dan melaksanakan tugasnya dengan baik.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 14 April 2020

Drs. Agus Sambodo, SH.,MSA.,BKP.
Managing Partner

Jl. Baiduri Pandan No. 11 Malang, Telp. +62341 - 552851 (Hunting) Fax. +62341 - 574547 Jl. Diponegoro No. 100A Pertokoan PKPRI Kota Madiun, +6287759674601
Website : www.cipta-iasatama.com E-mail : ciptaiasatama@yahoo.co.id

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 7. Nilai Hasil Praktek Kerja Nyata

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax.(0331) 335586 Jember 68121
Email : fisipunej@telkom.net. Telp. (0331) 332736

NILAI HASIL PRAKTEK KERJA NYATA
PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN – FISIP UNEJ

NO.	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas	80	A
2	Kemampuan / Kerjasama	80	A
3	Etika	80	A
4	Disiplin	85	A
NILAI RATA - RATA		81	A

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

Nama : Khana Alvian
NIM : 170803 101012
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan

Yang Menilai
Nama : Dwi Ernawati, SE. BKP
NIP :
Jabatan : Staf Divisi Konsultan Pajak
Instansi : KKP Dr. Agus Sambodo
Tanda Tangan :

PEDOMAN PENILAIAN :

NO.	ANGKA	HURUF	KRITERIA
1	≥80	A	Istimewa
2	75≤AB< 80	AB	Sangat Baik
3	70≤ B< 75	B	Baik
4	65≤BC< 70	BC	Cukup Baik
5	60 ≤C< 65	C	Cukup
6	55≤CD< 60	CD	Kurang
7	50≤D< 55	D	Kurang
8	45≤DE< 50	DE	Sangat Kurang
9	<45	E	Sangat Kurang

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 8. Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata

DAFTAR HADIR MAHASISWA

UNIVERSITAS JEMBER

PRAKTEK KERJA NYATA

KANTOR KONSULTAN PAJAK Drs. Agus Sambodo dan Rekan

NAMA : KHANA ALVIAN

NIM/PRODI : 170903101012/D3 PERPAJAKAN

BULAN : 1 Februari s/d 31 Maret

TAHUN : 2020

No	Tanggal	Tanda Tangan		Keterangan
		Datang	Pulang	
1.	01/02/2020			
2.	03/02/2020			
3.	04/02/2020			
4.	05/02/2020			
5.	06/02/2020			
6.	07/02/2020			
7.	08/02/2020			
8.	10/02/2020			
9.	11/02/2020			
10.	12/02/2020			
11.	13/02/2020			
12.	14/02/2020			
13.	15/02/2020			
14.	17/02/2020			
15.	18/02/2020			
16.	19/02/2020			
17.	20/02/2020			

Digital Repository Universitas Jember

18.	21/02/2020			
19.	22/02/2020			
20.	24/02/2020			
21.	25/02/2020			
22.	26/02/2020			
23.	27/02/2020			
24.	28/02/2020			
25.	29/02/2020			
26.	02/03/2020			
27.	03/03/2020			
28.	04/03/2020			
29.	05/03/2020			
30.	06/03/2020			
31.	07/03/2020			
32.	09/03/2020			
33.	10/03/2020			
34.	11/03/2020			
35.	12/03/2020			
36.	13/03/2020			Tes Toefl
37.	14/03/2020			
38.	16/03/2020			
39.	17/03/2020	Online	Online	
40.	18/03/2020	Online	Online	
41.	19/03/2020	Online	Online	
42.	20/03/2020	Online	Online	
43.	21/03/2020	Online	Online	
44.	23/03/2020	Online	Online	
45.	24/03/2020	Online	Online	
46.	25/03/2020	Online	Online	
47.	26/03/2020	Online	Online	

Digital Repository Universitas Jember

48.	27/03/2020	Online	Online	
49.	28/03/2020	Online	Online	
50.	30/03/2020	Online	Online	
51.	31/03/2020	Online	Online	

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 9. Daftar Kegiatan Konsultasi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax.(0331) 335586 Jember 68121
Email : fisipunej@telkom.net. Telp. (0331) 332736

DAFTAR KONSULTASI BIMBINGAN
PENYUSUNAN LAPORAN HASIL PRAKTEK KERJA NYATA
PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN – FISIP UNEJ

Nama : Khana Alvian
NIM : 170903101012
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan
Alamat Asal : Ds. Sambimulyo, Rt07/Rw03, Kec. Bangorejo, Kab. Banyuwangi

Judul Laporan :
Implementasi Pajak Sektor Real-Estate Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan.

(bahasa Inggris)
Implementation of Real-Estate Sector at Tax PT. Zayin by Drs. Agus Sambodo and Partner's Consultant Tax Office

Dosen Pembimbing : Galih Wicaksono, S.E.,M.Si.,Akt.
NIP 198603112015041001

NO	HARI/TANGGAL	JAM	URAIAN KEGIATAN	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1	Selasa, 14 April 2020	08.00 WIB	Menyerahkan Bab 1-3	
2	Kamis, 16 April 2020	08.00 WIB	Revisi Bab 1-3 dan menyerahkan Bab 4-5	
3	Senin, 20 April 2020	08.00 WIB	Revisi Bab 4-5	
4	Jum'at,24 April 2020	08.00 WIB	Menyerahkan Bab 4-5	
5	Senin, 4 Mei 2020	10.00 WIB	ACC Bab 4-5	
6	Rabu, 13 Mei 2020	10.00 WIB	ACC Sidang	

Catatan :
- Lembaran ini DIBAWA saat konsultasi agar ditanda tangani Dosen Pembimbing
- Dikumpulkan di dalam map orange pada saat mendaftar sidang laporan hasil PKN

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 10. Foto Wawancara dengan Tim Konsultan Pajak

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 11. Transkip Wawancara

Nama Narasumber : Dewi Ernawati,SE.BKP

Hari, Tanggal : Kamis, 13 Februari 2020

Jam : 13.30 – 14.00

Tempat Wawancara : Ruang Divisi Konsultan Pajak

Pewawancara	: Assalamualaikum mbak dewi, maaf mengganggu waktunya.
Narasumber	: Waalaikumsalam. Ada apa ya mbak?
Pewawancara	: Begini mbak, saya mau bertanya terkait klien dari Kantor Konsultan Drs. Agus Sambodo dan Rekan, apakah ada klien mengenai perusahaan real estate mbak?
Narasumber	: Oh ada mbak, ada 1 perusahaan yang menangani real estate. Tapi perusahaan ini masih baru berdiri tahun 2017, Memangnya kenapa ya mbak?
Pewawancara	: Bila mbak Dewi berkenan saya ingin menanyakan beberapa hal terkait data wajib pajak perusahaan real estate sebagai bahan tulisan laporan tugas akhir saya mbak.
Narasumber	: Boleh silahkan mbak.
Pewawancara	: Untuk aspek perpajakan dari real estate itu apa saja ya mbak?
Narasumber	: Untuk aspek pajak perusahaan *real estate klien* sini itu Cuma 2 macam mbak. Yang pasti pertama ya pajak final PPh 4(2) sama PPh 21 atas pegawai itupun masih dibawah PTKP mbak. Jadi ya enak dibilangnya cuma 1 saja pajaknya.
Pewawancara	: Kalau untuk PPN atau PPh 23 tidak ada mbak?
Narasumber	: Tidak ada mbak kalau PPN, soalnya dia belum menjadi PKP dan masih perusahaannya masih terbilang baru saja berdiri jadi omsetnya masih belum sampai dengan Rp 4,8 Miliar mbak.

Digital Repository Universitas Jember

Pewawancara : Oh iya mbak siap. Terima kasih

Narasumber : Nanti kalau ada yang kurang jelas atau kurang paham bisa ditanyakan lagi mbak. Kalau ada data-datanya ada yang kurang bisa langsung whatsapp saya atau minta sama Mbak Nanda.

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016

SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 34 TAHUN 2016

TENTANG

PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, perlu mengatur kembali kebijakan atas Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya;

b. bahwa dalam rangka pengaturan kebijakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu mengganti 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 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

c. bahwa . . .

Digital Repository Universitas Jember

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;

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);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA.

Pasal 1

(1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

a. pengalihan . . .

Digital Repository Universitas Jember

a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau

b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya,

terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

(2) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

(3) Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:

a. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau

b. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Pasal 2

(1) Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:

a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;

b. 1% . . .

Digital Repository Universitas Jember

b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau

c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

(2) Nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

a. nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;

b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (*Vendu Reglement Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya);

c. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;

Digital Repository Universitas Jember

d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau

e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

(3) Besarnya Pajak Penghasilan atas penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b berdasarkan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari jumlah bruto, yaitu:

a. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; atau

b. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang dipengaruhi hubungan istimewa.

(4) Kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, sesuai dengan kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

Pasal 3 . . .

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 3

(1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

(2) Bagi orang pribadi atau badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terutang pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

(3) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

(4) Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke bank/pos persepsi paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.

(5) Pejabat . . .

Digital Repository Universitas Jember

(5) Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, 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 atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

(6) Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Direktur Jenderal Pajak.

(7) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) meliputi pejabat pembuat akta tanah, pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

(1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli atau tukar-menukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a kepada pemerintah, dipungut Pajak Penghasilan oleh bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar menukar.

(2) Bendahara . . .

Digital Repository Universitas Jember

(2) Bendahara pemerintah atau pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyetor Pajak Penghasilan yang telah dipungut ke bank/pos persepsi sebelum melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang berhak menerimanya atau sebelum tukar menukar dilaksanakan.

(3) Penyetoran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar-menukar.

(4) Bendahara pemerintah atau pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyampaikan laporan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Direktur Jenderal Pajak.

Pasal 5

(1) Pelunasan Pajak Penghasilan yang terutang atas penghasilan dari perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b dilakukan melalui penyetoran sendiri oleh orang pribadi atau badan yang merupakan pihak pembeli dan namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

(2) Pihak . . .

Digital Repository Universitas Jember

(2) Pihak penjual hanya menandatangani perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli apabila kepadanya dibuktikan bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan, yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

(3) Pihak penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menyampaikan laporan mengenai perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atas pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan kepada Direktur Jenderal Pajak.

Pasal 6

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (3) 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 yang melakukan pengalihan harta berupa 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;

c. badan . . .

Digital Repository Universitas Jember

c. badan yang melakukan pengalihan harta berupa 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;

d. pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris;

e. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;

f. orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan; atau

g. orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan.

Pasal 7

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan Pasal 4 ayat (3), kecuali permohonan sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf c dan Pasal 6.

Pasal 8 . . .

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 8

(1) Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan/atau Pasal 3 ayat (6) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Pihak penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan/atau Pasal 5 ayat (3), dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

Ketentuan lebih lanjut mengenai:

a. tata cara penyetoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 5;

b. pengecualian dari pengenaan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; dan

c. pelaporan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (6), Pasal 4 ayat (4), dan Pasal 5 ayat (3),

diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 10 . . .

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 10

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang merupakan pelaksanaan dari 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 dengan 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 11

Pada saat Peraturan Permerintah ini mulai berlaku, 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 dengan 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 12

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku setelah 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar . . .

Digital Repository Universitas Jember

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 8 Agustus 2016
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Agustus 2016
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 168

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT
NEGARA REPUBLIK INDONESIA
Deputi Bidang Hukum dan
Perundang-undangan,

Muhammad Sapta Murti

Digital Repository Universitas Jember

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 34 TAHUN 2016

TENTANG

PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA

I. UMUM

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 (Undang-Undang Pajak Penghasilan), penghasilan yang diterima atau diperoleh dari penjualan atau pengalihan harta merupakan objek Pajak Penghasilan. Dalam hal orang pribadi atau badan menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, maka penghasilan tersebut termasuk dalam pengertian penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-Undang tersebut. Namun, ketentuan yang bersifat lebih khusus atas jenis penghasilan dimaksud diatur berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi diperlukan percepatan pembangunan infrastruktur oleh pemerintah untuk kepentingan umum, sehingga dalam Peraturan Pemerintah ini diatur mengenai kebijakan Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Untuk . . .

Digital Repository Universitas Jember

Untuk lebih memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam menghitung Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh sehubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan perubahannya, pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dimaksud yang semula bersifat tidak final menjadi bersifat final bagi orang pribadi atau badan sebagai pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan memberikan kenyamanan dalam pembayaran Pajak Penghasilan, orang pribadi atau badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan tanah dan/atau bangunan, Pajak Penghasilan terutang pada saat atas diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Ayat (1)

Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta penghasilan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli beserta perubahannya, baik dalam kegiatan usahanya maupun di luar usahanya, wajib dibayar atau dipungut Pajak Penghasilannya pada saat terjadinya transaksi dan pengenaan Pajak Penghasilan tersebut bersifat final.

Ayat (2)

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan kepada Pemerintah atau kepada pihak lain selain Pemerintah.

Ayat (3) . . .

Digital Repository Universitas Jember

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Pada umumnya dalam penjualan harta berupa tanah dan/atau bangunan, nilai penjualan bagi pihak penjual adalah nilai yang sesungguhnya diterima atau nilai berdasarkan transaksi yang sebenarnya.

Dalam hal penjualan harta berupa tanah dan/atau bangunan dipengaruhi oleh hubungan istimewa, nilai penjualan bagi pihak penjual adalah nilai yang seharusnya diterima berdasarkan harga pasar yang wajar atau berdasarkan penilaian oleh penilai independen. Adanya hubungan istimewa antara pembeli dan penjual dapat menyebabkan harga penjualan menjadi lebih besar atau lebih kecil dibandingkan dengan jika penjualan tersebut tidak dipengaruhi oleh hubungan istimewa.

Oleh . . .

Digital Repository Universitas Jember

Oleh karena itu dalam ketentuan ini diatur bahwa nilai penjualan harta berupa tanah dan/atau bangunan bagi penjual adalah jumlah yang seharusnya diterima.

Yang dimaksud dengan hubungan istimewa adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai Pajak Penghasilan.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (3)

Nilai yang diterima atau diperoleh pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya adalah nilai yang sesungguhnya berdasarkan transaksi yang sebenarnya

Dalam hal dipengaruhi oleh hubungan istimewa, nilai pengalihan adalah nilai yang seharusnya diterima berdasarkan harga pasar yang wajar atau berdasarkan penilaian oleh penilai independen. Adanya hubungan istimewa antara para pihak yang bertransaksi dapat menyebabkan harga menjadi lebih besar atau lebih kecil dibandingkan jika transaksi tersebut tidak dipengaruhi oleh hubungan istimewa. Oleh karena itu dalam ketentuan ini diatur bahwa nilai yang diterima atau diperoleh pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya adalah jumlah yang seharusnya diterima.

Yang dimaksud dengan hubungan istimewa adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai Pajak Penghasilan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 3

Ayat (1)

Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan kepada pihak lain selain pemerintah, wajib dilakukan sendiri oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan sebelum akta, keputusan, kesepakatan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Sedangkan dalam hal penjualan lelang, Pajak Penghasilan yang terutang disetorkan oleh Pejabat Lelang atas nama orang pribadi atau badan yang hartanya dilelang.

Ayat (2)

Sebagai ilustrasi, PT Bangun Property menjual 1 (satu) unit apartemen seharga Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Tuan Adi membayar uang muka sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 25 Februari 2017 dan sisanya diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan. Meskipun belum dilakukan penandatanganan akta jual beli antara PT Bangun Poperty dengan Tuan Adi, atas transaksi tersebut telah terutang Pajak Penghasilan yaitu pada saat diterimanya uang muka sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan saat diterimanya angsuran sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap bulannya.

Ayat (3)

Dengan menggunakan ilustrasi pada ayat (2), dalam hal PT Bangun Property mengenakan tambahan biaya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagai kompensasi pembayaran melalui angsuran selain pokok angsuran setiap bulan yang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut, maka dasar pengenaan Pajak Penghasilan setiap bulannya adalah sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah).

Ayat (4) . . .

Digital Repository Universitas Jember

Ayat (4)

Dengan menggunakan ilustrasi pada ayat (2), maka PT Bangun Property wajib membayarkan Pajak Penghasilan yang terutang atas pembayaran uang muka, yaitu sebesar 2,5% dari Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) atau sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan Maret 2017.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan Kantor Pelayanan Pajak adalah Kantor Pelayanan Pajak yang melakukan penelitian atas fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak dimana tanah dan/atau bangunan yang dialihkan tersebut berada.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh yang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, dilakukan melalui pemungutan Pajak Penghasilan oleh bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau yang menyetujui tukar menukar.

Pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan tersebut dilakukan dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3) . . .

Digital Repository Universitas Jember

Ayat (3)

Penyetoran Pajak Penghasilan yang dipungut dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar menukar, bukan atas nama bendahara pemerintah atau pejabat pemungut. Penyetoran Pajak Penghasilan melalui bank/pos persepsi dilakukan sebelum pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dilaksanakan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk memberikan kepastian hukum kapan perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya ditandatangani oleh pihak penjual, maka diatur mengenai ketentuan bahwa perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya hanya ditandatangani apabila Pajak Penghasilan yang terutang telah disetor ke kas Negara.

Yang dimaksud dengan pihak penjual adalah pihak yang namanya tercantum sebagai penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya.

Yang dimaksud dengan Kantor Pelayanan Pajak adalah Kantor Pelayanan Pajak yang melakukan penelitian atas fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak dimana tanah dan/atau bangunan yang dialihkan tersebut berada.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 6 . . .

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 6

Mengingat Pengenaan Pajak Penghasilan dalam Peraturan Pemerintah ini dihitung berdasarkan nilai bruto pengalihan tanah dan/atau bangunan, maka untuk memberikan kepastian hukum, perlu diatur pengecualian dari kewajiban membayar Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini atas transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan yang penghasilannya dikecualikan dari objek pajak atau tidak terdapat kewajiban Pajak Penghasilan berdasarkan Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Apabila orang pribadi melakukan pengalihan harta berupa 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 Pajak Penghasilan, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan objek pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.

Huruf c . . .

Digital Repository Universitas Jember

Huruf c

Apabila badan melakukan pengalihan harta berupa 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 Pajak Penghasilan, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan objek pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.

Huruf d

Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena warisan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang Pajak Penghasilan, bukan merupakan objek pajak.

Pada prinsipnya yang dikenai Pajak Penghasilan sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini adalah pihak yang melakukan pengalihan. Dalam hal waris, pihak yang melakukan pengalihan (pewaris) sudah meninggal dunia, sehingga dikecualikan dari pengenaan Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini. Pengecualian tersebut diberikan karena kewajiban subjektif dari pewaris sudah berakhir sejak pewaris meninggal dunia.

Huruf e . . .

Digital Repository Universitas Jember

Huruf e

Pada dasarnya nilai perolehan atau pengalihan harta yang dialihkan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha adalah jumlah yang seharusnya dikeluarkan atau diterima berdasarkan harga pasar, kecuali ditetapkan lain oleh Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Pajak Penghasilan yaitu atas dasar nilai sisa buku (*pooling of interest*).

Apabila badan melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha, sepanjang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku, maka pengalihan tersebut dikecualikan dari kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan.

Huruf f

Perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan adalah merupakan perjanjian pemanfaatan tanah, yaitu bentuk perjanjian yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian dan investor akan mengalihkan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa pemanfaatan berakhir.

Perjanjian kerja sama dimaksud dapat dilakukan antara swasta dengan swasta atau swasta dengan Pemerintah. Termasuk swasta adalah badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah.

Huruf g . . .

Digital Repository Universitas Jember

Huruf g

Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Pajak Penghasilan dan unit tertentu dari badan Pemerintah yang dikecualikan dari subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b Undang-Undang Pajak Penghasilan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, dikecualikan dari kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan.

Pasal 7

Terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikecualikan dari pengenaan Pajak Penghasilan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tidak perlu meminta kelengkapan berupa Surat Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak. Namun demikian, untuk pengecualian atas pengenaan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional harus dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Bebas yang diterbitkan Direktorat Jenderal Pajak.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11 . . .

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5916

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 13. Peraturan Daerah Kota Malang

SALINAN
NOMOR 7/2015

PERATURAN DAERAH KOTA MALANG
NOMOR 7 TAHUN 2015
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 11
TAHUN 2011 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MALANG,

Menimbang :

a. bahwa sebagaimana dinamika yang berkembang mengenai nilai objek pajak dan dalam rangka meningkatkan efektifitas pendapatan daerah guna kesejahteraan masyarakat, maka dibutuhkan penyesuaian dalam pengaturannya;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi JawaTimur, Jawa-Tengah, Jawa-Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang perubahan Undang-undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Kota-Kota besar dan Kota-kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);

Digital Repository Universitas Jember

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 4199);
6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 (Lembaran Negara Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

Digital Repository Universitas Jember

10. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
11. Peraturan Pemerintah 15 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang dan Kabupaten Daerah Tingkat II Malang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 29, Tambahan Lembaran NegaraRepublik Indonesia Nomor 3354);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Ketetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
18. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 10 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah

Digital Repository Universitas Jember

Kota Malang Tahun 2008 Nomor 2 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah KotaMalang Nomor 62) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 (Lembaran Daerah Nomor 12,Tambahan Lembaran Daerah Nomor);

19. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2009 Nomor 4 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 73);
20. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6 Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8);
21. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2012 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MALANG
dan
WALIKOTA MALANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 11 TAHUN 2011 TENTANGPAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2011 Nomor 6 Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 8) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 7 ayat (1) diubah sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

(1) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan ditetapkan sebagai berikut :

Digital Repository Universitas Jember

a. untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) ditetapkan sebesar 0,055 % (nol koma nol lima puluh lima persen) per tahun;
b. untuk NJOP Rp. 1.500.000.001,00 (satu milyar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,112 % (nol koma seratus dua belas persen) per tahun;
c. untuk NJOP Rp. 5.000.000.001,00 (lima milyar satu rupiah) sampai dengan Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,145 % (nol koma seratus empat puluh lima persen) per tahun;
d. untuk NJOP diatas Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,113 % (nol koma seratus tiga belas persen) per tahun.

(2) Dalam hal pemanfaatan bumi dan/atau bangunan ramah lingkungan dan/atau merupakan bangunan atau lingkungan cagar budaya, maka dapat diberikan pengurangan paling banyak sebesar 50 % (lima puluh persen) dari tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

2. Diantara ayat (5) dan ayat (6) Pasal 17 ditambah satu ayat yakni ayat (5a) sehingga Pasal 17 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

(1) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterbitkannya SPPT oleh Wajib Pajak.

(2) SKPD, SKPDKB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

(3) Pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), pada saat jatuh tempo pembayarannya tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

Digital Repository Universitas Jember

(4) Walikota atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.

(5) Pajak yang terutang dibayar di Kas Umum Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Walikota.

(5a) Pajak yang terutang dapat dibayar secara tunai atau non tunai.

(6) Ketentuan mengenai tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota, tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak, akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

3. Diantara ayat (2) dan ayat (3) Pasal 28 ditambah satu ayat yakni ayat (2a) dan diantara ayat (3) dan ayat (4) Pasal 28 ditambah satu ayat yakni ayat (3a) sehingga Pasal 28 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 28

(1) Walikota berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturanperundang-undangan perpajakan daerah.

(2) Wajib Pajak yang diperiksa wajib :
   a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan Objek Pajak yang terutang;
   b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaranpemeriksaan; dan/ataumemberikan keterangan yang diperlukan.

(3) Apabila pada saat pemeriksaan, Wajib Pajak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

(3a)Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan Wajib Pajak tidak mematuhi pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota berwenang melakukan penutupan objek pajak dengan cara dilakukan penyegelan sampai dengan kewajiban perpajakan daerah dipenuhi.

Digital Repository Universitas Jember

(4) Ketentuan mengenai tata cara pemeriksaan Pajak, akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal II

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Malang.

Ditetapkan di Malang
pada tanggal 3 - 8 - 2015
WALIKOTA MALANG,

ttd.

MOCH. ANTON

Diundangkan di Malang
pada tanggal 11 – 8 - 2015
SEKRETARIS DAERAH KOTA MALANG,

ttd.

CIPTO WIYONO

LEMBARAN DAERAH KOTA MALANG TAHUN 2015 NOMOR 18

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd.

TABRANI, SH. M.Hum
PEMBINA
NIP. 19650302 199003 1 019

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 223-7/2015

Digital Repository Universitas Jember

PENJELASAN

ATAS

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA MALANG

NOMOR 5 TAHUN 2015

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 11 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN

I. UMUM

Salah satu konsekwensi berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah beralihnya kewenangan memungut Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB PP)yang sebelumnya ada di Pemerintah Pusat kemudian beralih kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Peralihan tersebut membawa seluruh konsekwensi kewenangan dan tanggung jawab yang termasuk di dalamnya piutang PBB Perkotaan di Kota Malang.Piutang tersebut perlu diatur dan dikelola sehingga tidak merugikan keuangan daerah karena jumlahnya besar.

Perubahan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (PBB P) juga didorong adanya semangat peningkatan pelayanan publik dengan mempermudah akses masyarakat untuk membayar PBB P. Kecanggihan teknologi informasi di bidang perbankkan perlu diadopsi untuk memudahkan masyarakat membayar PBB P. Selain itu kepatuhan masyarakat untuk membayar PBB P juga sangat diperlukan sehingga perlu dibentuk Tim Pemeriksa.Tim Pemeriksa ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan masyarakat terhadap PBB P dan sehingga kewenangannya perlu ditambah dengan dapat melakukan penyegelan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Contoh : (untuk tarif pajak 0,055%)

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- tanah seluas 89 m^2 dengan harga jual Rp. 1.416.000,00/m^2;
- bangunan seluas 109 m^2 dengan nilai jual Rp.505.000,00/m^2;

Digital Repository Universitas Jember

Besarnya pokok pajak yang terutang, sebagai berikut :

1. NJOP Bumi : 89 x Rp. 1.416.000,00 = Rp. 126.024.000,00
2. NJOP Bangunan : 109 x Rp. 505.000,00 = Rp. 55.045.000,00 +
3. Total NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 181.069.000,00
4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 10.000.000,00 –
5. Nilai Jual Kena Pajak = Rp. 171.069.000,00
6. Tarif pajak 0,055 %
7. PBB terutang : 0,055 % x Rp 171.069.000,00 = Rp. 94.088,00

Huruf b

Contoh : (untuk tarif pajak 0,112%)

Wajib Pajak B mempunyai objek pajak berupa :

- tanah seluas 1.160 m^2 dengan harga jual Rp. 2.176.000,00/m^2;
- bangunan seluas 860 m^2 dengan nilai jual Rp. 225.000,00/m^2;

Besarnya pokok pajak yang terutang, sebagai berikut :

1. NJOP Bumi : 1.160 x Rp. 2.176.000,00 = Rp. 2.524.160.000,00
2. NJOP Bangunan : 860 x Rp. 525.000,00 = Rp. 193.500.000,00 +
3. Total NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 2.717.660.000,00
4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 10.000.000,00 –
5. Nilai Jual Kena Pajak = Rp. 2.707.660.000,00
6. Tarif pajak 0,112 %
7. PBB terutang : 0,112 % x Rp 2.707.660.000,00 = Rp. 3.032.579,00

Huruf c

Contoh : (untuk tarif pajak 0,145%)

Wajib Pajak C mempunyai objek pajak berupa :

- tanah seluas 1.350 m^2 dengan harga jual Rp. 4.605.000,00/m^2;
- bangunan seluas 578 m^2 dengan nilai jual Rp. 595.000,00/m^2;

Besarnya pokok pajak yang terutang, sebagai berikut :

1. NJOP Bumi : 1.350 x Rp. 4.605.000,00 = Rp. 6.216.750.000,00
2. NJOP Bangunan : 578 x Rp. 595.000,00 = Rp. 343.910.000,00 +
3. Total NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 6.560.660.000,00
4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 10.000.000,00 –
5. Nilai Jual Kena Pajak = Rp. 6.550.660.000,00
6. Tarif pajak 0,145 %
7. PBB terutang : 0,145 % x Rp 6.550.660.000,00 = Rp. 9.498.457,00

Huruf d

Contoh : (untuk tarif pajak 0,113%)

Wajib Pajak D mempunyai objek pajak berupa :

Digital Repository Universitas Jember

- tanah seluas 80.050 m^2 dengan harga jual Rp. 1.032.000,00/m^2;
- bangunan seluas 36.632 m^2 dengan nilai jual Rp. 700.000,00/m^2;

Besarnya pokok pajak yang terutang, sebagai berikut :

1. NJOP Bumi : 80.050 x Rp. 1.032.000,- = Rp. 82.611.600.000,00
2. NJOP Bangunan : 36.632 x Rp. 700.000 = Rp.25.642.400.000,00 +
3. Total NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 108.254.000.000,00
4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 10.000.000,00
5. Nilai Jual Kena Pajak = Rp. 108.244.000.000,00
6. Tarif pajak 0,113 %
7. PBB terutang : 0,113 % x Rp 108.244.000.000,00= Rp.122.315.720,00

Ayat (2)

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung,dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam surat ketetapan pajak, Surat Tagihan Pajak, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, Surat Keputusan Pengurangan Sanksi Administrasi, Surat Keputusan Penghapusan Sanksi Administrasi, Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan Pajak, Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan Pajak, Surat Keputusan Pengembalian Pendahuluan Kelebihan Pajak, atau Surat Keputusan Pemberian Imbalan Bunga.

Yang dimaksud dengan Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap surat ketetapan pajak atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Yang dimaksud dengan Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak, putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Digital Repository Universitas Jember

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (5a)

Yang dimaksud pembayaran tunai adalah cara membayar dengan menggunakan uang kartal yang terdiri dari uang kertas dan uang logam. Sedangkan pembayaran non-tunai adalah cara pembayaran menggunakan:

a. media kertas (*paper-based*) antara lain: cek, bilyet giro, wesel, dan lainnya yang sejenis;
b. media kartu (*card-based*) antara lain: kartu kredit, kartu debit, kartu ATM (Anjungan Tunai Mandiri) dan lain-lain yang sejenis; atau
c. teknologi *microchips* atau *electronic money*.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Angka 3

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (3a)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 18

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 14. ***Memorandum of Understanding***

PERJANJIAN KERJA

No.

Yang bertanda tangan di bawah ini masing-masing :

1. Nama :
   Alamat :
   Jabatan :
   Selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama

2. Nama : Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan
   Alamat : JL. Baiduri Pandan No.11 Malang
   Jabatan : *Managing Partner* KKP Drs.Agus Sambodo & Rekan
   Selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua

Pasal 1

Lingkup pekerjaan

Lingkup pekerjaan yang akan dikerjakan oleh Pihak Kedua, terdiri dari :

a. Review kewajiban perpajakan Masa Januari sampai dengan Desember 2018
b. Equalisasi dokumen perpajakan dengan Laporan Keuangan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018
c. Review laporan keuangan komersial dan fiskal
d. Penghitungan pajak terutang tahun 2018 sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya
e. Penghitungan pajak kurang/lebih bayar untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018
f. Penyusunan SPT Tahunan Badan formulir 1771 beserta lampirannya
g. Implementasi SPT Tahunan Badan dalam format e-SPT PPh Badan
h. Pendampingan pelaporan SPT Tahunan Badan tahun 2018 ke Kantor Pelayanan Pajak tempat Wajib Pajak Terdaftar (dalam format manual maupun elektronik)

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 2

Tanggung Jawab Pihak Pertama

Pihak pertama bertanggung jawab sepenuhnya terhadap kelengkapan dan kebenaran bukti transaksi keuangan dan pembukuan serta penyimpanan data maupun dokumen transaksi keuangan.

Pasal 3

Tanggung Jawab Pihak Kedua

Pihak kedua bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan fiskal dan pengisian SPT Tahunan Tahun Pajak 2018 sesuai dengan data yang diberikan oleh pihak pertama.

Pasal 4

Jadwal Waktu Pelaksanaan Pekerjaan

Untuk melaksanakan pekerjaan ini diperlukan waktu ± 1 (satu) bulan. Penyelesaian pekerjaan sesuai dengan waktu yang ditetapkan tersebut sangat bergantung pada data yang disediakan oleh

Pasal 5

Laporan yang Dihasilkan

Laporan Keuangan Fiskal dan SPT Tahunan Wajib Pajak Badan (1771) format SPT PPh Tahunan Badan Rupiah yang akan diserahkan oleh pihak kedua sebanyak 3 (tiga) eksemplar. 1 (satu) eksemplar untuk dilaporkan ke KPP, 1 (satu) eksemplar untuk arsip pihak pertama, dan 1 (satu) eksemplar untuk arsip pihak kedua.

Pasal 6

Honorarium dan Jadwal Pembayaran

Honorarium untuk pekerjaan ini ditetapkan sebesar Rp dengan jadwal pembayaran sebagai berikut:

- 50% dibayar pada saat perjanjian ini disetujui /ditandatangani
- 50% dibayar pada saat laporan final/diterbitkan

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 7

Penyelesaian Perbedaan Pendapat

Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini timbul perbedaan pendapat, maka pihak-pihak setuju untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

Pasal 8

Penutup

Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermeterai cukup dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Tempat ditetapkan : Malang
Tanggal : 28 Desember 2017

Pihak pertama

Wakil Direktur

Pihak kedua

& Rekan

MSA., BKP

Managing Partner

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 15. SPT Masa PPh Pasal 4 (2)

DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK	**SURAT PEMBERITAHUAN (SPT) MASA PAJAK PENGHASILAN FINAL PASAL 4 AYAT (2)** Formulir ini digunakan untuk melaporkan Pemotongan/Pemungutan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2)	[X] SPT Normal [ ] SPT Pembetulan Ke - __ **Masa Pajak** 10 / 2018

BAGIAN A. IDENTITAS PEMOTONG PAJAK/WAJIB PAJAK

1. NPWP : [redacted]
2. Nama WP : [redacted]
3. Alamat : [redacted]

BAGIAN B. OBJEK PAJAK

Uraian	KAP/KJS	Nilai Obyek Pajak (Rp)	Tarif (%)	PPh yang Dipotong/ Dipungut/Disetor Sendiri (Rp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1. Bunga Deposito/Tabungan, Diskonto SBI dan Jasa Giro				
a. Bunga Deposito/Tabungan				
1) Yang ditempatkan di Dalam Negeri	411128/404			
2) Yang ditempatkan di Luar Negeri	411128/404			
b. Diskonto Sertifikat Bank Indonesia	411128/404			
c. Jasa Giro	411128/404			
2. Transaksi Penjualan Saham				
a. Saham Pendiri	411128/407			
b. Bukan Saham Pendiri	411128/406			
3. Bunga/Diskonto Obligasi dan Surat Berharga Negara	411128/401			
4. Hadiah Undian	411128/405			
5. Persewaan Tanah dan/atau Bangunan				
a. Penyewa sebagai Pemotong Pajak	411128/403			
b. Orang Pribadi/Badan yang Menyetor Sendiri PPh	411128/403			
6 Jasa Konstruksi				
a. Perencana Konstruksi				
1) Pengguna Jasa sebagai Pemotong PPh	411128/409			
2) Penyedia Jasa yang Menyetor Sendiri PPh	411128/409			
b. Pelaksana Konstruksi				
1) Pengguna Jasa sebagai Pemotong PPh	411128/409			
2) Penyedia Jasa yang Menyetor Sendiri PPh	411128/409			
c. Pengawas Konstruksi				
1) Pengguna Jasa sebagai Pemotong PPh	411128/409			
2) Penyedia Jasa yang Menyetor Sendiri PPh	411128/409			
7 Wajib Pajak yang Melakukan Pengalihan Hak atas Tanah/Bangunan	411128/402	215.000.000	2,50	5.375.000
8. Bunga Simpanan yang Dibayarkan oleh Koperasi kepada Anggota Wajib Pajak Orang Pribadi	411128/417			
9. Transaksi Derivatif Berupa Kontrak Berjangka yang Diperdagangkan di Bursa	411128/418			
10. Dividen yang Diterima/Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri	411128/419			
11. Penghasilan Tertentu Lainnya				
a.				
b.				
c.				
JUMLAH		215.000.000		5.375.000
Terbilang Lima Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah				

BAGIAN C. LAMPIRAN

1. [ ] Surat Setoran Pajak : [ ] lembar.
2. [ ] Daftar Bukti Pemotongan/Pemungutan PPh Final Pasal 4 Ayat (2).
3. [ ] Bukti Pemotongan/Pemungutan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) : [ ] lembar.
4. [ ] Surat Kuasa Khusus.

BAGIAN D. PERNYATAAN DAN TANDA TANGAN

Dengan menyadari sepenuhnya akan segala akibatnya termasuk sanksi - sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, saya menyatakan bahwa apa yang telah saya beritahukan di atas beserta lampiran-lampirannya adalah benar, lengkap dan jelas.

[X] PEMOTONG PAJAK/PIMPINAN [ ] KUASA WAJIB PAJAK

Nama [redacted]

NPWP [redacted] - 652 000

Tanda Tangan & Cap

tanggal | bulan | tahun

Diisi oleh Petugas

SPT Masa Diterima:
[ ] Langsung dari WP
[ ] Melalui Pos

Tanggal: tanggal | bulan | tahun

Tanda Tangan

F.1.1.32.04

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 16. SPT Masa PPh Pasal 21

KEMENTERIAN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

SURAT PEMBERITAHUAN (SPT) MASA PAJAK PENGHASILAN PASAL 21 DAN/ATAU PASAL 26

Formulir ini digunakan untuk melaporkan Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 21 dan/atau Pasal 26

FORMULIR 1721

area barcode

Bacalah petunjuk pengisian sebelum mengisi formulir ini

MASA PAJAK : [mm - yyyy] H01 11 - 2018

H02 [X] SPT NORMAL H03 [ ] SPT PEMBETULAN KE- H04

JUMLAH LEMBAR SPT TERMASUK LAMPIRAN : (DIISI OLEH PETUGAS) H05 H06

A. IDENTITAS PEMOTONG

1. NPWP : A01 [redacted] - 623 . 001
2. NAMA : A02 PT. E[redacted]
3. ALAMAT : A03 [redacted]ALANG
4. NO. TELEPON : A04 [redacted] 5. EMAIL : A05 [redacted]

B. OBJEK PAJAK

NO	PENERIMA PENGHASILAN	KODE OBJEK PAJAK	JUMLAH PENERIMA PENGHASILAN	JUMLAH PENGHASILAN BRUTO (Rp)	JUMLAH PAJAK DIPOTONG (Rp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	PEGAWAI TETAP	21-100-01	20	35.940.000	0
2.	PENERIMA PENSIUN BERKALA	21-100-02	0	0	0
3.	PEGAWAI TIDAK TETAP ATAU TENAGA KERJA LEPAS	21-100-03	0	0	0
4.	BUKAN PEGAWAI:				
	4a. DISTRIBUTOR *MULTILEVEL MARKETING* (MLM)	21-100-04	0	0	0
	4b. PETUGAS DINAS LUAR ASURANSI	21-100-05	0	0	0
	4c. PENJAJA BARANG DAGANGAN	21-100-06	0	0	0
	4d. TENAGA AHLI	21-100-07	0	0	0
	4e. BUKAN PEGAWAI YANG MENERIMA IMBALAN YANG BERSIFAT BERKESINAMBUNGAN	21-100-08	0	0	0
	4f. BUKAN PEGAWAI YANG MENERIMA IMBALAN YANG TIDAK BERSIFAT BERKESINAMBUNGAN	21-100-09	0	0	0
5.	ANGGOTA DEWAN KOMISARIS ATAU DEWAN PENGAWAS YANG TIDAK MERANGKAP SEBAGAI PEGAWAI TETAP	21-100-10	0	0	0
6.	MANTAN PEGAWAI YANG MENERIMA JASA PRODUKSI, TANTIEM, BONUS ATAU IMBALAN LAIN	21-100-11	0	0	0
7.	PEGAWAI YANG MELAKUKAN PENARIKAN DANA PENSIUN	21-100-12	0	0	0
8.	PESERTA KEGIATAN	21-100-13	0	0	0
9.	PENERIMA PENGHASILAN YANG DIPOTONG PPh PASAL 21 TIDAK FINAL LAINNYA	21-100-99	0	0	0
10.	PEGAWAI/PEMBERI JASA/PESERTA KEGIATAN/PENERIMA PENSIUN BERKALA SEBAGAI WAJIB PAJAK LUAR NEGERI	27-100-99	0	0	0
11.	JUMLAH (PENJUMLAHAN ANGKA 1 S.D. 10)		20	35.940.000	0

	PENGHITUNGAN PPh PASAL 21 DAN/ATAU PASAL 26 YANG KURANG (LEBIH) DISETOR	JUMLAH (Rp)
12.	STP PPh PASAL 21 DAN/ATAU PASAL 26 (HANYA POKOK PAJAK) B.01	0
13.	KELEBIHAN PENYETORAN PPh PASAL 21 DAN/ATAU PASAL 26 DARI: MASA PAJAK : [ ][ ] (01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12) B.02 [ ] TAHUN KALENDER (yyyy) B.03	0
14.	JUMLAH (ANGKA 12 + ANGKA 13) B.04	0
15.	PPh PASAL 21 DAN/ATAU PASAL 26 YANG KURANG (LEBIH) DISETOR (ANGKA 11 KOLOM 6 - ANGKA 14) B.05	0
	LANJUTKAN PENGISIAN PADA ANGKA 16 & 17 APABILA SPT PEMBETULAN DAN/ATAU PADA ANGKA 18 APABILA PPh LEBIH DISETOR	
16.	PPh PASAL 21 DAN/ATAU PASAL 26 YANG KURANG (LEBIH) DISETOR PADA SPT YANG DIBETULKAN (PINDAHAN DARI BAGIAN B ANGKA 15 DARI SPT YANG DIBETULKAN) B.06	0
17.	PPh PASAL 21 DAN/ATAU PASAL 26 YANG KURANG (LEBIH) DISETOR KARENA PEMBETULAN (ANGKA 15 - ANGKA 16) B.07	0
18.	KELEBIHAN SETOR PADA ANGKA 15 ATAU ANGKA 17 AKAN DIKOMPENSASIKAN KE MASA PAJAK (mm - yyyy) B.08	-

HALAMAN 1

Digital Repository Universitas Jember

NPWP PEMOTONG: B.03 01.523.754.8 - 623 . 001

FORMULIR 1721

C. OBJEK PAJAK FINAL

NO	PENERIMA PENGHASILAN	KODE OBJEK PAJAK	JUMLAH PENERIMA PENGHASILAN	JUMLAH PENGHASILAN BRUTO (Rp)	JUMLAH PAJAK DIPOTONG (Rp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	PENERIMA UANG PESANGON YANG DIBAYARKAN SEKALIGUS	21-401-01	0	0	0
2.	PENERIMA UANG MANFAAT PENSIUN, TUNJANGAN HARI TUA ATAU JAMINAN HARI TUA DAN PEMBAYARAN SEJENIS YANG DIBAYARKAN SEKALIGUS	21-401-02	0	0	0
3.	PEJABAT NEGARA, PEGAWAI NEGERI SIPIL, ANGGOTA TNI/POLRI DAN PENSIUNAN YANG MENERIMA HONORARIUM DAN IMBALAN LAIN YANG DIBEBANKAN KEPADA KEUANGAN NEGARA/DAERAH	21-402-01	0	0	0
4.	PENERIMA PENGHASILAN YANG DIPOTONG PPh PASAL 21 FINAL LAINNYA	21-499-99	0	0	0
5.	**JUMLAH BAGIAN C** (PENJUMLAHAN ANGKA 1 S.D. 5)		0	0	0

D. LAMPIRAN

[X] D.01 1. FORMULIR 1721 - I (untuk Satu Masa Pajak) D.02 1 LEMBAR	[ ] D.09 5. FORMULIR 1721 - IV D.10 ____ LEMBAR
[X] D.03 2. FORMULIR 1721 - I (untuk Satu Tahun Pajak) D.04 1 LEMBAR	[X] D.11 6. FORMULIR 1721 - V
[ ] D.05 3. FORMULIR 1721 - II D.06 ____ LEMBAR	[ ] D.12 7. SURAT SETORAN PAJAK (SSP) DAN/ATAU BUKTI PEMINDAHBUKUAN (Pbk) D.13 ____ LEMBAR
[ ] D.07 4. FORMULIR 1721 - III D.08 ____ LEMBAR	[ ] D.14 8. SURAT KUASA KHUSUS

E. PERNYATAAN DAN TANDA TANGAN PEMOTONG

Dengan menyadari sepenuhnya atas segala akibatnya termasuk sanksi-sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, saya menyatakan bahwa apa yang telah saya beritahukan di atas beserta lampiran-lampirannya adalah benar, lengkap dan jelas.

1. [X] E.01 PEMOTONG [ ] E.02 KUASA
2. NPWP : E.03 [redacted] - 652 . 000
3. NAMA : E.04 [redacted]
4. TANGGAL : E.05 20 - 12 - 2018 (dd - mm - yyyy)
5. TEMPAT : E.06 MALANG
6. TANDA TANGAN :

Digital Repository Universitas Jember

Lampiran 17. Bukti Potong PPh 21

KEMENTERIAN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

BUKTI PEMOTONGAN PAJAK PENGHASILAN PASAL 21 BAGI PEGAWAI TETAP ATAU PENERIMA PENSIUN ATAU TUNJANGAN HARI TUA/JAMINAN HARI TUA BERKALA

FORMULIR 1721 - A1
Lembar ke-1 : untuk Penerima Penghasilan
Lembar ke-2 : untuk Pemotong

NOMOR : H.01 1 . 1 - 12 . 18 - 0000011

MASA PEROLEHAN PENGHASILAN [mm - mm]
H.02 01 - 12

NPWP PEMOTONG : H.03 [redacted] - 002
NAMA PEMOTONG : H.04

A. IDENTITAS PENERIMA PENGHASILAN YANG DIPOTONG

1. NPWP : A.01 [redacted]
2. NIK /NO. PASPOR: A.02
3. NAMA : A.03
4. ALAMAT: A.04
5. JENIS KELAMIN : A.05 [ ] LAKI-LAKI A.06 [X] PEREMPUAN
6. STATUS / JUMLAH TANGGUNGAN KELUARGA UNTUK PTKP
K / A.07 TK / 0 A.08 HB / A.09
7. NAMA JABATAN : A.10 Direktur
8. KARYAWAN ASING : A.11 [ ] YA
9. KODE NEGARA DOMISILI : A.12

B. RINCIAN PENGHASILAN DAN PENGHITUNGAN PPh PASAL 21

	URAIAN	JUMLAH (Rp)
KODE OBJEK PAJAK:	[X] 21-100-01 [ ] 21-100-02	
PENGHASILAN BRUTO:		
1.	GAJI/PENSIUN ATAU THT/JHT	60.000.000
2.	TUNJANGAN PPh	0
3.	TUNJANGAN LAINNYA, UANG LEMBUR DAN SEBAGAINYA	0
4.	HONORARIUM DAN IMBALAN LAIN SEJENISNYA	0
5.	PREMI ASURANSI YANG DIBAYAR PEMBERI KERJA	0
6.	PENERIMAAN DALAM BENTUK NATURA DAN KENIKMATAN LAINNYA YANG DIKENAKAN PEMOTONGAN PPh PASAL 21	0
7.	TANTIEM, BONUS, GRATIFIKASI, JASA PRODUKSI DAN THR	5.000.000
8.	JUMLAH PENGHASILAN BRUTO (1 S.D 7)	65.000.000
PENGURANGAN:		
9.	BIAYA JABATAN/BIAYA PENSIUN	3.250.000
10.	IURAN PENSIUN ATAU IURAN THT/JHT	0
11.	JUMLAH PENGURANGAN (9 S.D 10)	3.250.000
PENGHITUNGAN PPh PASAL 21:		
12.	JUMLAH PENGHASILAN NETO (8 - 11)	61.750.000
13.	PENGHASILAN NETO MASA SEBELUMNYA	0
14.	JUMLAH PENGHASILAN NETO UNTUK PENGHITUNGAN PPh PASAL 21 (SETAHUN/DISETAHUNKAN)	61.750.000
15.	PENGHASILAN TIDAK KENA PAJAK (PTKP)	54.000.000
16.	PENGHASILAN KENA PAJAK SETAHUN/DISETAHUNKAN (14 - 15)	7.750.000
17.	PPh PASAL 21 ATAS PENGHASILAN KENA PAJAK SETAHUN/DISETAHUNKAN	387.500
18.	PPh PASAL 21 YANG TELAH DIPOTONG MASA SEBELUMNYA	0
19.	PPh PASAL 21 TERUTANG	387.500
20.	PPh PASAL 21 DAN PPh PASAL 26 YANG TELAH DIPOTONG DAN DILUNASI	387.500

C. IDENTITAS PEMOTONG

1. NPWP : C.01 [redacted] - 000
2. NAMA : C.02 [redacted]
3. TANGGAL & TANDA TANGAN
C.03 31 - 12 - 2018
[dd - mm - yyyy]