

Tinjauan Perpajakan atas Transaksi Penjualan Rumah Bersubsidi di PT Anugrah Pratama Gowa

Miftah Nur Fadhilah Nasruddin¹, Ilham², Sri Nirmala Sari³

^{1,2,3}Politeknik Bosowa

¹miftah.pjk19@student.politeknikbosowa.ac.id, ²iam.ilham@politeknikbosowa.ac.id,

³srinirmalasari@politeknikbosowa.ac.id

Info Artikel

Sejarah artikel:

Diterima 06-07-2023

Disetujui 25-07-2023

Diterbitkan 31-08-2023

Kata kunci:

Rumah subsidi, Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pajak Pertambahan Nilai

Keywords :

Subsidized housing, Income Tax article 4 paragraph 2, Customs on Acquisition of Rights on Land and Buildings, Value Added Tax.

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui perhitungan, penyetoran dan pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di PT Anugrah Pratama Gowa, untuk mengetahui pelaporan Pajak Pertambahan Nilai atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di PT Anugrah Pratama Gowa. Teknik analisis data dalam penelitian ini yaitu analisis data kualitatif. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa: (1) PT Anugrah Pratama Gowa melaksanakan Perhitungan dan penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 telah sesuai dengan UU 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. Pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 belum sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tentang Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak dan tata cara pembayaran, penyetoran pajak serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak. (2) PT Anugrah Pratama Gowa melaksanakan Perhitungan, penyetoran dan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah sesuai dengan UU No.21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. (3) PT Anugrah Pratama Gowa melakukan pelaporan Pajak Pertambahan Nilai PT Anugrah Pratama Gowa telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Kebijakan yang diberikan oleh pemerintah mengenai pajak atas transaksi penjualan rumah subsidi memberikan keringanan bagi masyarakat yang ingin membeli rumah subsidi.

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine the calculation, deposit and reporting of Income Tax article 4 paragraph 2 and Land and Building Tax on subsidized house sales transactions at PT Anugrah Pratama Gowa, to determine Value Added Tax reporting on subsidized house sales transactions at PT Anugrah Pratama Gowa. The data analysis technique in this research is qualitative data analysis. The results of the research conducted show that: (1) PT Anugrah Pratama Gowa carries out the Calculation of Income Tax Article 4 paragraph 2 with a 1% tariff in accordance with Law Number 34 of 2016 concerning Income Tax on Income from the Transfer of Rights to Land and/or Buildings, and Sale/Purchase Binding Agreement on Land and/or Building and its Amendments. Article 4 paragraph 2 income tax deposit is made electronically by making an e-billing no later than the 10th of the following month. Article 4 paragraph 2 income tax reporting is reported before the 20th of the following month and declared as reported every time a payment has been made. (2) PT Anugrah Pratama Gowa implements Land and Building Tax Calculation by the Regional Revenue Service by imposing a 0.1% tariff. Land and Building Tax shall be deposited by each Taxpayer with a Tax Return (SPPT) issued by the Regional Government. Land and Building Tax Reporting occurs when the taxpayer has paid the tax due at the Bank or Post Office. (3) PT Anugrah Pratama Gowa is exempted from the imposition of Value Added Tax but still reports its Value Added Tax by issuing a Tax Invoice with code 008 for Value Added Tax exemption. The policy given by the government regarding taxes on subsidized house sales transactions provides relief for people who want to buy subsidized houses.

PENDAHULUAN

Di Indonesia, pajak mempunyai peran penting untuk kehidupan Negara, khususnya di bidang pembangunan. Salah satu kebijakan yang dilakukan pemerintah di bidang pembangunan yaitu dengan

memberikan program 1 juta rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Beberapa jenis pajak yang dapat dipungut terkait jual beli rumah subsidi, yaitu PPh pasal 4 ayat 2, Pajak Pertambahan Nilai dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dikenakan oleh wajib pajak yang merupakan pemotong atas penghasilan bersifat final yang dibayarkan sehubungan jasa tertentu dan sumber tertentu. Salah satu penghasilan yang dikenakan pada Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 yaitu Wajib pajak yang melakukan pengalihan hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pengalihan hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang memenuhi kriteria Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana (rumah subsidi) yang dilakukan oleh wajib pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari penghasilan bruto nilai pengalihannya

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Besaran BPHTB yang dikenakan sebesar 5% dari harga beli dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Besaran NJOPTKP di masing-masing wilayah berbeda. Namun, jika perolehan hak itu karena warisan atau warisan dari orang yang memiliki hubungan keluarga, NJOPTKP ditetapkan paling sedikit Rp. 300 Juta. Besaran pokok BPHTB dihitung dengan mengkalikan NPOP dengan presentase setelah dikurangi NJOPTKP.

Perbedaan pengenaan tarif tidak hanya berlaku untuk pajak penghasilan. Pajak Pertambahan Nilai yang dibebaskan dilaporkan dengan menerbitkan faktur pajak dengan kode 008. Pajak Pertambahan Nilai dibebankan kepada pembeli pada saat penyerahan dan pelunasan dan harus dilunasi pada saat transaksi pembelian yang dipungut oleh Pengusaha Kena Pajak. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bersubsidi di bebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai yang diatur di dalam (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai, 2014) menjelaskan antara lain: (a) Luas bangunan tidak melebihi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), (b) Harga jual tidak melebihi batas harga jual, dengan ketentuan batas harga jual didasarkan pada kombinasi yang sesuai antara zona dan tahun yang ditentukan dalam jadwal yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. (c) Tempat tinggal pertama yang digunakan hanya sebagai tempat tinggal dan belum pernah dipindahkan dalam 5 kali terakhir sejak dimiliki. Luas tanah tidak kurang dari 60 m² (enam puluh meter persegi). (d) Perolehannya secara tunai atau di bawah fasilitas kredit bersubsidi atau non-subsidi atau pembiayaan berbasis Syariah.

Berikut ini adalah daftar batasan harga jual rumah subsidi di Indonesia pada tahun 2019-2020:

Tabel 1. 1 Batasan Harga Jual Rumah Sederhana Tahun 2019-2021

WILAYAH	2019	2020	2021
Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi)	Rp.140.000.000	Rp.150.500.000	Rp.150.500.000
Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	Rp.158.000.000	Rp.168.000.000	Rp.168.000.000
Sumatra (Kecuali Kep.Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	Rp.140.000.000	Rp.150.500.000	Rp.150.500.000

WILAYAH	2019	2020	2021
Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	Rp.146.000.000	Rp.156.500.000	Rp.156.500.000
Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	Rp.153.000.000	Rp.164.500.000	Rp.164.500.000
Sulawesi	Rp.146.000.000	Rp.156.500.000	Rp.156.500.000
Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa	Rp.158.000.000	Rp.168.000.000	Rp.168.000.000

Sumber: Kementerian PUPR (2022)

Berdasarkan tabel 1.1 diatas dapat dilihat daftar harga jual rumah subsidi yang dimana setiap wilayah memiliki batas harga jual rumah sederhana yang berbeda-beda dan pada tahun 2021 batasan harga jual rumah bersubsidi tidak mengalami kenaikan. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul “Tinjauan Perpajakan atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di PT Anugrah Pratama Gowa”.

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang dicapai adalah untuk mengetahui perhitungan, penyeteroran dan pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di PT Anugrah Pratama Gowa, mengetahui perhitungan, penyeteroran dan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di PT Anugrah Pratama Gowa, mengetahui pelaporan Pajak Pertambahan Nilai atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di PT Anugrah Pratama Gowa.

Menurut Undang-Undang No.16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 ayat (1), Pajak adalah Kontribusi wajib negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (kementrian Keuangan Republik Indonesia, 2013). Pembayaran pajak merupakan perwujudan kewajiban pemerintah dan peran serta wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban perpajakan secara langsung dan bersama-sama untuk pembangunan nasional.

Pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 adalah pemotong atas penghasilan bersifat final yang dibayarkan sehubungan jasa tertentu dan sumber tertentu. Menurut UU No. 36 tahun 2008, Penghasilan yang dapat dikenai pajak bersifat final : (a) Pendapatan dari bunga deposito, dll, bunga obligasi pemerintah, bunga obligasi pemerintah, bunga deposito yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota perorangan, dll. (b) Pendapatan berupa hasil undian. (c) Pendapatan dari transaksi pengalihan real estate berupa tanah dan bangunan, transaksi jasa konstruksi, transaksi real estate, dan persewaan tanah dan bangunan.

Tarif PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan Undang-Undang No.34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Perjanjian peningkatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya yaitu sebagai berikut: (a) 2,5% dari besarnya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kecuali pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun oleh Wajib Pajak yang kegiatan utamanya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; (b) 1% dari besarnya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang kegiatan utamanya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah signifikan; (c) 0% atas pengalihan kepemilikan tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara, atau badan usaha daerah dilakukan dengan cara tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. (Maryamah, 2021).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas kepemilikan hak atas tanah dan bangunan dianggap sebagai transaksi atau peristiwa hukum yang mengarah pada perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam transaksi jual beli, debitor BPHTB adalah pihak yang memperoleh

hak atas tanah dan bangunan, yaitu pembeli. Pembeli atau pihak yang memperoleh tanah dan bangunan harus membayar BPTHB terutang untuk memproses akta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Objek pajak yang terkena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu sebagai berikut: (a) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan; (b) Hak dapat dialihkan karena berbagai alasan, termasuk pembelian, penjualan, pertukaran, hibah, hibah wasiat, dll; (c) pemberian hak baru untuk berbagai alasan, termasuk durasi pengabaian atau keadaan yang tidak tercakup oleh pengabaian.

Berdasarkan UU No 28 tahun 2009 bahwa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek yang diperoleh: (1) Negara untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan/atau untuk penyelenggaraan pemerintahan; (2) Orang atau badan yang mengubah hak atau melakukan perbuatan hukum lain tanpa mengubah namanya, dan (3) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk keperluan ibadah.

Pajak Pertambahan Nilai adalah Jual beli barang dan jasa oleh orang pribadi atau badan yang telah menjadi Pengusaha Kena Pajak (PKP). (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, 2009). Pajak Pertambahan Nilai (PPN) mengacu pada persediaan Barang Kena Pajak (BKP). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 81 Tahun 2015 Tentang Impor dan/atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis yang dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahans Nilai, berikut ini daftar BKP bersifat strategis yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan PPN: (a) Barang yang berasal/dihasilkan dari kegiatan usaha di bidang perikanan dan kelautan, baik yang dibudidayakan maupun yang dipanen. (b) Produksi ternak dengan standar/rincian yang ditetapkan dalam PMK setelah ditinjau oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang pertanian. (c) Bahan baku pembuatan perak, baik dalam bentuk butiran atau batangan. (d) Unit hunian rumah susun sederhana diperoleh melalui kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi dengan memenuhi persyaratan berikut: (1) Tempat tinggal utama atau unit pertama yang belum dialihkan sesuai dengan undang-undang sektor perumahan tetapi dimiliki dan digunakan hanya sebagai tempat tinggal utama. (2) Menteri Keuangan berkonsultasi dengan Menteri Keuangan yang membidangi urusan umum di bidang perumahan rakyat dan pekerjaan umum menetapkan batas atas harga jual rumah susun sederhana.

Skema perumahan bersubsidi merupakan program pemerintah yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Dirjen pembiayaan infrastruktur kementerian PUPR menjelaskan, perumahan bersubsidi merupakan perumahan binaan yang terjangkau dan dicapai melalui program KPR. Program perumahan bersubsidi didukung oleh pemerintah dengan tidak memungut pajak pertambahan nilai (PPN) seperti perumahan komersial, sehingga masyarakat mampu membeli perumahan. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, 2019) Pasal 9 ayat (1) menyatakan bahwa Kelompok Sasaran KPR bersubsidi merupakan MBR dengan batasan penghasilan tertentu.

METODE PENELITIAN

Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Maret sampai dengan September 2022. Adapun lokasi penelitian, yaitu PT Anugrah Pratama Gowa yang beralamat di Jl. Jenemaddingin, merupakan salah satu developer rumah bersubsidi di Kabupaten Gowa.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif merupakan data yang berbentuk kata, kalimat atau gambar. Dalam penelitian ini, data kualitatif berupa cara perhitungan, bukti penyeteroran dan bukti pelaporan PPh pasal 4 ayat 2, Pajak Pertambahan Nilai dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada PT Anugrah Pratam Gowa.

Dengan menggunakan data primer berupa hasil wawancara mengenai perhitungan, pelaporan dan penyeteroran PPh pasal 4 ayat 2, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Bumi dan Bangunan dan data sekunder ini berupa gambaran umum perusahaan, e-billing, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Prosedur pengambilan data yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

(1) Wawancara merupakan suatu cara mengumpulkan data penelitian dari subjek yang secara langsung berkontribusi terhadap materi pelajaran yang sedang dipelajari. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan di PT Anugrah Pratama Gowa mengenai perhitungan, pelaporan dan penyeteroran PPh pasal 4

ayat 2, Pajak Pertambahan Nilai dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Adapun yang di wawancara yaitu Bagian pajak PT Anugrah Pratama Gowa selaku developer rumah subsidi dan Pembeli rumah bersubsidi. (2) Dokumentasi merupakan suatu cara bagi penulis untuk memperoleh data terkait langsung dari lokasi penelitian adalah melalui dokumentasi. Dokumen penelitian terdiri dari data penjualan rumah PT Anugrah Pratama Gowa, dokumen arsip pertumbuhan wajib pajak melalui pembangunan rumah subsidi dan data penjualan rumah subsidi.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif terkait dengan model analisis data Miles dan Huberman. (Maulana, 2021) Menurut Miles dan Huberman, kegiatan analisis data kualitatif terdiri dari tiga aliran kegiatan bersamaan, yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. (a) Reduksi data adalah kegiatan merangkum, memilih yang penting, memfokuskan pada yang penting, dan mencari tema. (b) Miles dan Huberman mendefinisikan penyajian data sebagai sekumpulan informasi terstruktur yang menarik kesimpulan dan memberikan kesempatan untuk bertindak. (c) Penarikan kesimpulan adalah hasil penelitian yang menjawab suatu topik penelitian berdasarkan hasil analisis data. Kesimpulan disajikan dalam bentuk topik penelitian deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 mengenai Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan sehubungan dengan perubahannya, bahwa penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui lelang, hibah, penjualan, penukaran, pelepasan. hak, pengalihan hak, dan cara-cara lain yang disepakati oleh para pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan staf bagian pajak PT Anugrah Pratama Gowa, perhitungan hitung Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 tarif 1% sesuai dengan Peraturan Pemerintah 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 yaitu sebagai berikut:

"Perhitungan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dikenakan tariff 1% dengan dikalikan harga jual rumah. Misalnya harga jual rumah Rp. 156.500.000 dikalikan dengan tarif 1%. Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dihitung setiap adanya transaksi penjualan."

Berdasarkan wawancara diatas diketahui bahwa, perhitungan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2, yaitu:

Tabel 4. 1 Perhitungan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 rumah bersubsidi PT Anugrah Pratama Gowa Tahun 2021

Bulan	DPP (Rp.)	Tarif	PPh pasal 4 ayat 2	Unit yang terjual
Januari	313.000.000	1%	3.130.000	2 Unit
Februari	3.130.000.000	1%	31.300.000	20 Unit
Maret	3.443.000.000	1%	34.430.000	22 Unit
April	5.321.000.000	1%	53.210.000	34 Unit
Mei	4.069.000.000	1%	40.690.000	26 Unit
Juni	3.130.000.000	1%	31.300.000	20 Unit
Juli	2.973.500.000	1%	29.735.000	19 Unit
Agustus	1.878.000.000	1%	18.780.000	12 Unit
September	1.095.500.000	1%	10.955.000	7 Unit
Oktober	313.000.000	1%	3.130.000	2 Unit
November	782.500.000	1%	7.825.000	5 Unit
Desember	2.034.500.000	1%	20.345.000	13 Unit
Total	28.483.000.000		284.830.000	182 Unit

Sumber: PT Anugrah Pratama Gowa (2022)

Berdasarkan Tabel 4.1 memperlihatkan perhitungan Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 di PT Anugrah Pratama Gowa pada tahun 2021. Untuk mendapatkan perhitungan Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2, yaitu DPP dikalikan dengan tarif 1%.

PT Anugrah Pratama Gowa melakukan transaksi penjualan rumah bersubsidi secara cash atau kredit. Dengan pembayaran uang muka diawal dengan presentase 5% dari harga jual rumah yaitu Rp. 156.500.000. Transaksi penjualan rumah di PT Anugrah Pratama Gowa secara cash bisa dengan membayar uang muka atau melakukan pembaruan sekaligus. PT Anugrah Pratama Gowa menanggung biaya Akta Jual Beli(AJB).

Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tentang Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak dan tata cara pembayaran, penyetoran pajak serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai bagian pajak PT Anugrah Pratama Gowa, penyetoran Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dilakukan secara online dibuatkan e-billing. Penyetoran Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dilakukan di bank atau kantor pos yaitu sebagai berikut:

“Penyetoran Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 dilakukan pada saat akad dan sudah ada kepastian dari pembeli ingin melakukan pembayaran secara kredit atau tunai. Notaris akan membuatkan e-billing yang akan disetor ke bank atau kantor pos.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas diketahui bahwa, penyetoran Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 PT Anugrah Pratama Gowa dilakukan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Penyetoran Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dilakukan pada saat akad. Penyetoran Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dilakukan dengan online dengan dibuatkan e-billing yang kemudian penyetorannya dilakukan di bank atau kantor pos.

Pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 yang dilakukan PT Anugrah Pratama Gowa belum sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tentang Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak dan tata cara pembayaran, penyetoran pajak serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak. Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Perpajakan PT Anugrah Pratama Gowa pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2, tidak dilaporkan. Pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dinyatakan terlapor jika terjadi penyetoran. Hasil wawancara yaitu sebagai berikut:

“Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 tidak dilaporkan, tetapi hanya dibayarkan ke bank atau kantor pos. Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dikatakan terlapor jika telah dibuatkan SPT tahunan dan telah dilakukan pembayaran.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas diketahui bahwa, pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2,

Tabel 4. 2 Pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 rumah bersubsidi PT Anugrah Pratama Gowa Tahun 2021

Bulan	Tanggal Pelaporan	Batasan pelaporan menurut UU	Keterangan
Januari	28/01/2021	15/2/2021	Tidak dilaporkan
Februari	26/02/2021	15/3/2021	Tidak dilaporkan
Maret	25/03/2021	15/4/2021	Tidak dilaporkan
April	27/03/2021	15/5/2021	Tidak dilaporkan
Mei	27/05/2021	15/6/2021	Tidak dilaporkan
Juni	26/06/2021	15/7/2021	Tidak dilaporkan
Juli	25/07/2021	15/8/2021	Tidak dilaporkan
Agustus	27/08/2021	15/9/2021	Tidak dilaporkan
September	27/09/2021	15/10/2021	Tidak dilaporkan
Oktober	23/10/2021	15/11/2021	Tidak dilaporkan
November	27/11/2021	15/12/2021	Tidak dilaporkan
Desember	20/12/2021	15/1/2022	Tidak dilaporkan

Sumber : PT Anugrah Pratama Gowa (2022)

Berdasarkan tabel 4.2 pelaporan Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 PT Anugrah Pratama Gowa tahun 2021 tidak terjadi pelaporan. Dimana seharusnya pada saat pelaporan Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 menggunakan SPT Masa PPh pasal 4 ayat 2 dan PT Anugrah Pratama Gowa hanya membuat SPT Tahunan. Akan tetapi PT Anugrah Pratama Gowa menyatakan jika pelaporan yang sudah disetorkan sudah diangkap dilaporkan.

Penulis telah melakukan konfirmasi dengan bagian help desk KPP Makassar Selatan mengenai pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 PT Anugrah Pratama Gowa yang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tentang Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak dan tata cara pembayaran, penyetoran pajak serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak. Hasil wawancara yaitu sebagai berikut:

“Pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 yang dilakukan oleh Wajib Pajak tersebut belum sesuai karena pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 dilakukan dengan membuat SPT Masa PPh pasal 4 ayat 2.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa, pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 PT Anugrah Pratama Gowa belum sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tentang Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak dan tata cara pembayaran, penyetoran pajak serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak dan dinyatakan tidak dilaporkan.

Undang-Undang Republik Indonesia No.21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris PT Anugrah Pratama Gowa mengenai perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan dikenakan tarif 5% sesuai dengan UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hasil wawancara yaitu sebagai berikut:

“Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan tariff 5% dengan dikalikan Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP) dengan melihat nilai yang tertera di SSPT. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) didapatkan dengan NJOP dikurang NJOPTKP sebesar Rp.60.000.000 yang telah ditetapkan untuk transaksi jual beli. Perhitungan BPHTB dilakukan pada saat pertama kali melakukan transaksi jual beli yang ditanggung oleh pembeli”.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan PT Anugrah Pratama Gowa dikenakan tarif 5% dengan dikalikan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOPKP) dengan nilainya dilihat di Surat Setoran Pajak Terutang (SPPT).

Undang-Undang Republik Indonesia No.20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia No.21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris PT Anugrah Pratama Gowa mengenai penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan oleh notaris dengan disetorkan ke bank. Hasil wawancara yaitu sebagai berikut:

“Penyetoran BPHTB PT Anugrah Pratama Gowa dilakukan oleh notaris yang pmbayarannya dilakukan di bank. BPHTB harus dibayarkan terlebih dahulu sehingga proses balik nama sertifikat dilakukan. BPHTB yang lunas baru akan di Tanda Tangani AJB.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan PT Anugrah Pratama Gowa dilakukan oleh notaris yang dibayarkan ke bank. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haru dibayarkan terlebih dahulu sehingga dapat dilakukan proses balik nama sertifikat.

Undang-Undang Republik Indonesia No.20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia No.21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris PT Anugrah Pratama Gowa mengenai pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan oleh notaris.

“Pelaporaan BPHTB dilakukan oleh notaris dengan membuat Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB). Pelaporan BPHTB dilakukan pada saat terjadi transaksi penjualan”.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan PT Anugrah Pratama Gowa dilakukan oleh notaris dengan membuat Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, Serta Perumahan

Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai perpajakan PT Anugrah Pratama Gowa mengenai Pajak Pertambahan Nilai atas rumah subsidi penyerahannya dibebaskan. Pajak Pertambahan Nilai yang dibebaskan tetap menerbitkan faktur pajak dengan kode 008 dan tetap dilaporkan setiap bulannya ketika terjadi transaksi penjualan. Hasil wawancara yaitu sebagai berikut:

“Pajak Pertambahan Nilai atas rumah subsidi dibebaskan, tidak dilakukan pembayaran/Nihil dengan menerbitkan faktur pajak dengan kode 080 untuk pembebasan Pajak Pertambahan Nilai dan tetap dilaporkan setiap bulannya ketika ada transaksi penjualan. Faktur pajak untuk pembebasan Pajak Pertambahan Nilai tetap di cantumkan harga jualnya tetapi dengan menggunakan kode 008. Untuk rumah subsidi Pajak Pertambahan Nilai di tanggung oleh pemerintah.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas diketahui bahwa pelaporan Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Pertambahan Nilai atas rumah subsidi penyerahannya di bebaskan tetapi tetap menerbitkan faktur pajak dengan kode 080, dan tetap dilaporkan setiap bulannya ketika terjadi transaksi penjualan rumah bersubsidi

PEMBAHASAN

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, tarif pajak yang berlaku atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah dan/atau bangunan sederhana yang diselenggarakan oleh Wajib Pajak yang kegiatan utamanya adalah pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebesar 1%. Dimana untuk mendapatkan perhitungan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2, yaitu DPP dikalikan dengan tarif 1%. Dalam perhitungan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 untuk rumah subsidi, PT Anugrah Pratama Gowa bergerak sebagai pemotong pajak. Untuk perhitungannya dimana dilakukan dengan mengalikan dengan DPP, DPP merupakan harga jual dari bangunan rumah subsidi. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tentang Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyeteroran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak dan tata cara pembayaran, penyeteroran pajak serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak. Penyeteroran Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 dilakukan secara elektronik dengan dibuatkan e-billing. Jumlah yang sudah dihitung dengan mengalikan tarif 1% itu yang akan disetorkan ke bank atau kantor pos. Penyeteroran Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 dilakukan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan PT Anugrah Pratama Gowa berstatus sebagai pemotong pajak. Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, PT Anugrah Pratama Gowa yang sudah disetorkan sudah diangkap dilaporkan. Pelaporan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 PT Anugrah Pratama Gowa belum sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tentang Penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyeteroran pajak, penentuan tempat pembayaran pajaki dan tata cara pembayaran, penyeteroran pajak serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan tarif 5% dengan dikalikan Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOKP) dengan melihat nilai yang tertera di SSPT. Dalam perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan PT Anugrah Pratama Gowa dibantu oleh notaris. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. PT Anugrah Pratama Gowa melakukan penyeteroran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan dibantu oleh notaris yang dibayarkan ke bank. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haru dibayarkan terlebih dahulu sehingga dapat dilakukan proses balik nama sertifikat. Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan PT Anugrah Pratama Gowa dilakukan oleh notaris dengan membuat Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB).

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Pajak Pertambahan Nilai yang dibebaskan tidak dilakukan pembayaran/Nihil tetapi tetap diterbitkan faktur pajaknya dengan kode 008 dan tetap dilaporkan setiap bulannya ketika ada transaksi penjualan. Pelaporan Pajak Pertambahan Nilai atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada PT Anugrah Pratama Gowa melaporkan sendiri pajaknya. PT Anugrah Pratama Gowa melaporkan

Pajak Pertambahan Nilainya dengan membuat faktur pajak dengan kode 008. Kebijakan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai untuk perumahan bersubsidi ini hanya berlaku untuk perumahan yang dibangun oleh pemerintah, seperti apartemen dan rumah sederhana, sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penulis dapat menyimpulkan bahwa: PT Anugrah Pratama Gowa melaksanakan Perhitungan Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 rumah bersubsidi dengan dikenakan tariff 1% telah sesuai dengan UU 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. Penyetoran Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 rumah bersubsidi dilakukan secara elektronik dengan dibuatkan e-billing yang penyetorannya dilakukan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Pelaporan Pajak Penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 dilaporkan sebelum tanggal 15 bulan berikutnya dan dinyatakan terlapor setiap telah dilakukan pembayaran. PT Anugrah Pratama Gowa melaksanakan Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan dikenakan tariff 5% dikalikan dengan Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOKP) dengan melihat nilai yang tertera di SSPT telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan PT Anugrah Pratama gowa dibantu oleh notaris yang dibayarkan ke bank. Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan PT Anugrah Pratama Gowa dilakukan oleh notaris dengan membuat Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB). PT Anugrah Pratama Gowa dibebaskan dari pemungutan Pajak Pertambahan Nilai tetapi telah menerbitkan faktur pajak dengan kode pembebasan PPN 008 untuk melaporkan Pajak Pertambahan Nilai.

DAFTAR PUSTAKA

- Kamaroellah, R. A. (2017). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pamekasan. *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 4(1), 82–103. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v4i1.1158>
- Kementrian Keuangan Republik Indonesia. (2013). Undang-Undang KUP dan Peraturan Pelaksanaanya. kementrian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Pajak.
- Keuangan, K., Indonesia, R., & Pajak, D. J. (2013). Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak 2013.
- Ma'ruf, M. H., & Supatminingsih, S. (2020). Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan. *Jurnal Akuntansi Dan Pajak*, 20(2), 9.
- Maryamah, S. (2021). Analisis Perhitungan, Penyetoran, Pelaporan dan Pencatatan Pajak Penghasilan Pasal 23 dan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat (2) pada PT Lestari Trend Periode 2019. 15(2), 1–23.
- Maulana, M. R. (2021). Pengendalian Internal melalui Risk Assessment pengadaan Barang dan Jasa pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Toli-Toli. *Riset Akuntansi Dan Auditing*, 12, 2.
- Menteri Keuangan (2014). Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nila, Pub. L. No. 113.
- Menteri Keuangan (2019). Peraturan Menteri Keuangan RI no.48/PMK.03/2021. Peraturan Menteri Keuangan RI no.48/PMK.03/2021. www.jdih.kemenkeu.go.id

- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (2019). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Pemerintah (2016). Peraturan Pemerintah (PP) 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., Pub. L. No. 34.
- Putri, W., Kesaulya, F. A., & Khairunnisa. (2020). Pengaruh Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak terhadap Kemauan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Studi pada Wajib Pajak di Kota Palembang). XIX(2), 72–84.
- Rais, N., Hersanti, M., & Afifah, N. (2018). Tinjauan Perhitungan, Penyetoran, Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 Atas Pengalihan Tanah Dan Bangunan. Jurnal Pabean.
- Sarman, K. S. (2019). Analisis Penerapan Pajak Sektor Properti atas Transaksi Penjualan Perumahan Bersubsidi di Kota Kupang.
- Siahaan, M. (2018). Penerapan Penghitungan Pajak Dan Pencatatan Serta Pelaporan Pajak Bumi Dan Bangunan Apartemen X. Jurnal Riset Manajemen Dan Bisnis (JRMB) Fakultas Ekonomi UNIAT, 3(1), 121–134. <https://doi.org/10.36226/jrmb.v3i1.94>
- Sucianti, Burhan, I., & Ilham. (2021). Tinjauan Perhitungan, Penyetoran Dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 Atas Penjualan Tanah Dan Bangunan PT Hidayat Bintang Property. Jurnal Pabean, 3(2), 243–252.
- Sudianing, N. K., Ida Ayu Putu Sri Widnyani, & Winarni, L. N. (2019). Implementasi Kebijakan Rumah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Buleleng (Studi Terhadap Pelaksanaan Undang-Undang No. 1/2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman) Implementation of Subsidized House Policy for Low-inco. Locus Majalah Ilmiah FISIP, 11(2), 1–13.
- Suwastika, Y. (2021). Analisis Sistem Informasi Pembebasan PPN Kedutaan Besar dan Organisasi Internasional Dengan Metodologi FAST. JATISI (Jurnal Teknik Informatika Dan Sistem Informasi), 8(2), 508–521. <https://doi.org/10.35957/jatisi.v8i2.737>
- Republik Indonesia (1985). Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Kementrian Keuangan 1.
- Republik Indonesia (2009). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- UTAMI, I. D. (2019). Analisis Penerapan Perhitungan Dan Pelaporan Pajak Penghasilan Final Atas Jasa Konstruksi Pada Perum Perumnas Regional I Medan. 87. <http://repository.umsu.ac.id/bitstream/123456789/6058/1/skripsi.pdf>