

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1. Aspek Perpajakan Terkait Kerjasama Usaha Pembangunan Rumah

Laporan Praktik Kerja Lapangan ini mengangkat kasus tentang kegiatan kerjasama yang dilakukan oleh Tuan A dengan Tuan B yang merupakan klien dari Kantor Konsultan Pajak Alex dan Rekan. Kegiatan kerjasama tersebut dilakukan dalam rangka pembangunan dan penjualan bangunan yang berada di sebidang tanah dengan luas $\pm 4.205 \text{ m}^2$ yang beralamat di Desa Sambirejo Jl. Pandansari I, Kelurahan Sawah Besar, Kecamatan Gayamsari, Semarang. Pada tanggal 14 Agustus 2008 Tuan B sebagai pemilik tanah memberikan kuasa kepada Tuan A melalui surat kuasa yang dikeluarkan oleh notaris untuk mengerjakan atau mengembangkan tanah yang dimilikinya. Kemudian Tuan B mengadakan perjanjian dengan Tuan A mengenai biaya atau harga yang akan disepakati atas kerjasama tersebut. Isi dari surat perjanjian menyebutkan bahwa Tuan B akan membayar biaya pembangunan rumah kepada Tuan A senilai Rp 50.000.000,00 per unit. Selain itu Tuan B memberikan kuasa kepada Tuan A selaku Direktur PT. ABC untuk untuk menjualkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga (pembeli) dengan harga jual yang diminta oleh Tuan B yaitu Rp 90.000.000,00 per unit yang terdiri dari harga tanah sebesar Rp 40.000.000 dan harga bangunan sebesar Rp 50.000.000. Tuan A diperbolehkan mencari keuntungan dengan menentukan harga jual sendiri kepada konsumen, namun Tuan A tetap memiliki kewajiban untuk membayarkan kepada Tuan B sebesar Rp 90.000.000,00/ unit.

Tuan A melaksanakan perjanjian pembangunan rumah tersebut melalui perusahaan miliknya yaitu PT ABC yang bergerak dalam bidang konstruksi. Setelah proses pembangunan selesai maka PT. ABC berkewajiban memasarkan dan merawat bangunan tersebut. Dalam hal terjadi penjualan tanah dan bangunan, maka Akta Jual Beli tetap dibuat dan diserahkan atas nama Tuan B selaku selaku pemilik tanah dan bangunan. Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa terdapat beberapa jenis pajak yang dapat dikenakan berkaitan dengan kegiatan usaha pembangunan rumah yang dilakukan antara Tuan B dan Tuan A yaitu sebagai berikut :

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas jasa pembangunan rumah yang dilakukan oleh PT ABC sebagai kontraktor. PT ABC sebagai Pengusaha Kena Pajak memungut PPN kepada Tuan B sebesar 10% pada tanggal 14 Desember 2009.
2. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas penghasilan yang diterima PT ABC karena telah melakukan jasa konstruksi dalam pembangunan rumah milik Tuan B. PPh Final atas jasa konstruksi yang harus ditanggung PT ABC yaitu sebesar 4% karena sebagai pelaksana jasa konstruksi tanpa sertifikasi usaha. Pihak yang melakukan pemotongan PPh Final adalah PT ABC sebagai penyedia jasa, kemudian PT ABC menyeteror dan melaporkan dalam SPT Masa PPh Final.
3. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Pandansari I Kelurahan Sawah Besar. PPh Final ini dikenakan sebesar 5% dan ditanggung oleh Tuan B selaku

pemilik tanah dan bangunan. Pihak yang melakukan pemotongan adalah PT ABC kemudian pajak disetor oleh Tuan B.

4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan bangunan di Jl. Pandansari I. BPHTB yang dikenakan yaitu sebesar 5% karena bukan merupakan hibah atau warisan. BPHTB ditanggung oleh pembeli.
5. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas penjualan rumah milik Tuan B. Harga jual tanah dan bangunan telah disepakati oleh Tuan A dan Tuan B yaitu sebesar Rp 90.000.000. PPN dipungut oleh PT ABC yang merupakan PKP sekaligus sebagai pihak yang diberikan kuasa oleh Tuan B.

4.2. Penghitungan Pajak Terkait Kerjasama Usaha Pembangunan dan Penjualan Rumah

Setelah mengetahui jenis pajak apa saja terkait dengan kegiatan kerjasama usaha pembangunan rumah yang dilakukan oleh Tuan A dan Tuan B maka berikut ini akan dibahas mengenai penghitungan setiap jenis pajak yang dihitung per unit secara rinci.

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Jasa Pembangunan Rumah

Objek Pajak (Jasa Kena Pajak) : Jasa Pembangunan Rumah di Jalan
Pandansari I milik Tuan B

Pemungut PPN : PT ABC

Nilai : Rp 50.000.000 (sudah termasuk PPN)

Dasar Pengenaan Pajak : $\frac{100}{110} \times \text{Rp } 50.000.000$

$$= \text{Rp } 45.454.545$$

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{Dasar Pengenaan Pajak (DPP)}$$

$$= 10\% \times \text{Rp } 45.454.545$$

$$= \text{Rp } 4.545.455$$

Jadi PPN yang dipungut oleh PT ABC sebesar Rp 4.545.455. PT ABC menyetorkan dan melaporkan PPN tersebut bersama dengan transaksi penyerahan dan perolehan BKP dan/atau JKP lainnya pada masa Agustus 2008 dengan menggunakan SPT Masa PPN.

2. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas Jasa Konstruksi

Objek Pajak : Jasa konstruksi yang dilakukan PT ABC dalam rangka membangun rumah Tuan B

Pemotong Pajak : PT ABC

Nilai : Rp 50.000.000 (sudah termasuk PPN)

Dasar Pengenaan Pajak : $\frac{100}{110} \times \text{Rp } 50.000.000$

$$= \text{Rp } 45.454.545$$

PPh Final = $4\% \times \text{Rp } 45.454.545$

$$= \text{Rp } 1.818.182$$

Tuan B bukan merupakan pemotong pajak sehingga PPh Final atas jasa konstruksi sebesar Rp 1.818.182 tersebut dipotong langsung oleh PT ABC untuk kemudian disetorkan ke kas negara dan dilaporkan menggunakan SPT Masa PPh Pasal 4 Ayat (2) dengan Kode Jenis Pajak 411128 untuk jenis PPh Final dan Kode Jenis Setoran 409 atas jasa konstruksi.

3. Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Objek Pajak : Tanah dan bangunan milik Tuan B yang terletak di Jl. Pandansari I

Dasar Pengenaan Pajak (Harga Jual) : Rp 90.000.000,00

PPh Final = 5% x Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

= 5% x Rp 90.000.000

= Rp 4.500.000,00

Jadi jumlah pembayaran PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus ditanggung oleh Tuan B yaitu sebesar Rp 4.500.000,00 dan telah dibayarkan pada tanggal 16 Agustus 2010. Dalam melakukan penyeteroran pajak Tuan B menggunakan Surat Setoran Pajak dengan Kode Jenis Pajak 411128 untuk jenis pajak final dan Kode Jenis Setoran 402 untuk pengalihan hak tanah dan bangunan.

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

Objek Pajak : Tanah dan bangunan milik Tuan B yang terletak di

Jl. Pandansari I

Objek Pajak	Luas	NJOP / m2	Luas x NJOP
Tanah (Bumi)	63 m2	Rp 394.000	Rp 24.822.000
Bangunan	38 m2	Rp 700.000	Rp 26.600.000
NJOP PBB			Rp 51.422.000
Harga transaksi / Nilai Pasar			Rp 90.000.000

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) : Rp 90.000.000

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak : Rp 60.000.000

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP): Rp 30.000.000

$$\begin{aligned}\text{BPHTB} &= 5\% \times \text{NPOPKP} \\ &= 5\% \times \text{Rp } 30.000.000 \\ &= \text{Rp } 1.500.000\end{aligned}$$

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ditetapkan adalah Rp 60.000.000 karena jual beli dalam hal ini yaitu jual beli rumah. Jadi BPHTB sebesar Rp 1.500.000 harus ditanggung dan dibayarkan oleh pihak pembeli atas transaksi jual beli rumah dengan Tuan B pada tahun 2015. Pihak pembeli melakukan pembayaran BPHTB melalui notaris. Pembayaran BPHTB dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) yang sekaligus berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (SPOP PBB).

5. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Penjualan Rumah

Objek Pajak (Jasa Kena Pajak) : Satu unit rumah di Jalan Pandansari
I milik Tuan B

Pemungut PPN : PT ABC

Dasar Pengenaan Pajak : Rp 90.000.000 (tidak termasuk PPN)

PPN = 10% x Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

= 10% x Rp 90.000.000

= Rp 9.000.000

Jadi PPN yang dipungut PT ABC atas transaksi penjualan rumah milik Tuan B adalah sebesar Rp 9.000.000. PT ABC menyetorkan dan melaporkan PPN atas transaksi penjualan rumah tersebut menggunakan SPT Masa PPN dengan Kode Akun Pajak 411211 dan Kode Jenis Setoran 300 untuk jenis PPN dalam negeri.

4.3. Permasalahan dan Solusi Kegiatan Kerjasama Usaha Pembangunan Rumah

Kegiatan kerjasama antara Tuan B dan Tuan A dilakukan dalam rangka pembangunan dan penjualan rumah yang berada di Jl. Pandansari I Gayamsari, Semarang. Adapun kerjasama tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Tuan B sebagai pemilik tanah memberikan kuasa kepada Tuan A untuk mengembangkan tanah yang dimilikinya yaitu dengan membangun rumah di atas tanah tersebut.
2. Harga yang disepakati untuk pembangunan rumah tersebut adalah sebesar Rp 50.000.000 per unit. Kemudian Tuan B memberikan kuasa kepada Tuan A selaku Direktur PT. ABC untuk menjualkan rumah tersebut dengan harga jual Rp 90.000.000 per unit yang terdiri dari Rp 50.000.000

akan diserahkan kepada Tuan A sebagai biaya pembangunan rumah dan Rp 40.000.000 sebagai harga tanah akan menjadi milik Tuan B.

3. Dalam hal terjadi penjualan rumah, maka Akta Jual Beli tetap dibuat dan diserahkan atas nama Tuan B langsung selaku pemilik tanah dan bangunan. Namun pembayaran atas penjualan rumah dari pembeli kepada Tuan B dilakukan melalui rekening PT ABC, sehingga pada saat pembeli melakukan pembayaran uang muka pembelian, maka uang muka tersebut disetor atau dimasukkan ke rekening Giro Rabobank milik PT ABC.
4. Pada tahun 2013 Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Semarang Timur melakukan pemeriksaan terhadap PT ABC. Berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut pihak KPP Pratama Semarang Timur menganggap bahwa telah terjadi penyerahan tanah antara Tuan B dengan PT ABC yang belum dikenakan PPN. Oleh karena itu DJP menghitung terdapat PPN kurang bayar atas penyerahan tanah tersebut yang belum dibayarkan oleh PT ABC. Adapun terdapat rincian data sebagai berikut :

Luas tanah = 4.205 m²

Jumlah rumah yang dibangun = 28 unit

Jumlah rumah terjual = 4 unit

Kemudian berdasarkan perjanjian antara Tuan B dengan Tuan A selaku direktur PT ABC diketahui bahwa harga tanah per satu unit rumah adalah Rp 40.000.000. Dalam hal ini terdapat 4 unit rumah yang telah terjual dan dipermasalahkan oleh DJP karena belum ada pemungutan PPN atas

penyerahan tanah. Oleh karena itu DJP melakukan penghitungan PPN kurang bayar sebagai berikut :

Dasar Pengenaan Pajak = 4 unit X Rp 40.000.000
= Rp 160.000.000

PPN kurang bayar = 10% X DPP
= 10% X Rp 160.000.000
= Rp 16.000.000

DJP kemudian menerbitkan SKPKB dengan rincian seperti pada Tabel 4.3 :

Tabel 4.3
Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar

N O	URAIAN	JUMLAH RUPIAH MENURUT	
		PENGUSAHA KENA PAJAK	FISKUS
1	Dasar Pengenaan Pajak		
	a. Atas Penyerahan Barang dan Jasa yang terutang PPN	0	160.000.000
	b. Atas Penyerahan Barang dan Jasa yang tidak terutang PPN	0	0
	c. Jumlah Seluruh Penyerahan (a + b)	0	160.000.000
	d. Atas Impor BKP/Pemanfaatan JKP dari Luar Daerah Pabean	0	0
2	Penghitungan PPN Kurang Bayar		
	a. Pajak Keluaran yang harus dipungut/dibayar sendiri	0	16.000.000
	b. Pajak Masukan yang dapat diperhitungkan	0	0
	c. SKPPKP	0	0
	d. Jumlah pajak yang dapat diperhitungkan (b – c)	0	0
	e. Jumlah Penghitungan PPN Kurang Bayar (a – d)	0	16.000.000
3	Jumlah Pajak yang sudah dikompensasikan ke masa pajak berikutnya	0	0
4	PPN yang kurang dibayar (2e + 3)	0	16.000.000
5	Sanksi Administrasi	0	0

6	Jumlah PPN yang masih harus dibayar (4 + 5)	0	16.000.000
---	---	---	------------

Sumber : Data diolah (2019)

Data yang ditampilkan dalam SKPKB di atas menunjukkan bahwa menurut fiskus PT ABC telah melakukan penyerahan barang dan jasa yang terutang PPN, dalam hal ini berupa sebidang tanah, dengan nilai Dasar Pengenaan Pajak sebesar Rp 160.000.000. Dengan demikian terdapat Pajak Keluaran sebesar 10% dari DPP yaitu Rp 16.000.000. Sedangkan Pajak Masukan yang dapat diperhitungkan dan pajak yang sudah dikompensasikan menurut penghitungan fiskus dan Wajib Pajak memperoleh jumlah yang sama yaitu nihil. Oleh karena itu jumlah PPN yang masih harus dibayar oleh PT ABC menurut penghitungan fiskus yaitu Rp 16.000.000.. Namun menurut penghitungan PT ABC sebagai Pengusaha Kena Pajak tidak terdapat PPN yang kurang dibayar karena tidak terjadi penyerahan tanah antara Tuan B dengan PT ABC.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Tuan A selaku direktur PT ABC hanya diberikan kuasa atau tugas oleh Tuan B untuk melaksanakan pembangunan rumah di atas tanah miliknya dan menjualkan rumah tersebut kepada pembeli. Namun Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Semarang Timurmenganggap bahwa telah terjadi penyerahan tanah antara Tuan B dengan PT ABC yang belum dikenakan PPN. Padahal kondisi sebenarnya seperti telah diuraikan dalam pembahasan sebelumnya, tidak terjadi penyerahan tanah atau pemindahan hak kepemilikan atas tanah dari Tuan B kepada Tuan A maupun kepada PT ABC. Oleh karena itu, PT ABC menganggap bahwa hasil pemeriksaan KPP Pratama Semarang Timur tersebut tidak benar, sehingga PT ABC akan

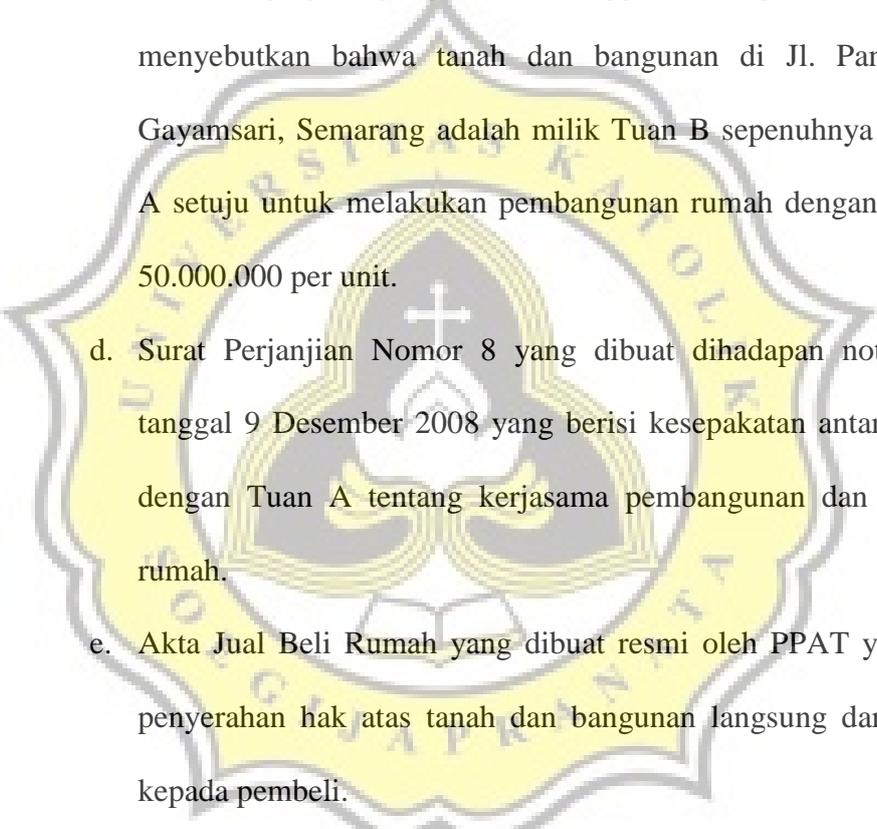
melakukan langkah tindak lanjut yaitu pengajuan keberatan atas hasil pemeriksaan yang diterbitkan pihak KPP Semarang Timur.

4.4 Solusi Terkait Kegiatan Kerjasama Usaha Pembangunan Rumah

Dalam permasalahan tersebut, PT ABC dapat mengajukan keberatan hingga banding kepada Pengadilan Pajak atas hasil pemeriksaan KPP Pratama Semarang Timur yang menerbitkan SKPKB yang memuat jumlah PPN yang masih harus dibayar oleh PT ABC atas penyerahan BKP sebesar Rp 16.000.000.

Pengajuan keberatan tersebut didasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Tuan B dianggap oleh fiskus telah melakukan penyerahan sebidang tanah kepada Tuan A dan atas penyerahan tersebut belum dikenakan PPN. Namun dalam hal ini sebenarnya tidak terjadi penyerahan tanah dari Tuan A kepada Tuan B karena Tuan B hanya memberikan kuasa kepada Tuan A untuk melakukan pembangunan rumah di atas sebidang tanah miliknya. Kemudian Tuan A selaku direktur PT ABC melaksanakan pembangunan rumah tersebut.
2. Tuan B juga memberikan kuasa kepada Tuan A untuk melakukan penjualan atas rumah tersebut. Namun dalam hal penyerahan rumah dan tanah langsung dilakukan oleh Tuan B selaku pemilik.
3. Terdapat beberapa surat yang dapat digunakan sebagai bukti untuk menyanggah hasil pemeriksaan fiskus yaitu antara lain :
 - a. Sertifikat HM Nomor 1495 untuk kepemilikan sebidang tanah di Jl. Pandansari I Gayamsari, Semarang atas nama Tuan B.

- 
- b. Surat Kuasa Nomor 23 tanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan notaris dan menyebutkan bahwa Tuan B memberikan kuasa kepada Tuan A selaku direktur PT ABC untuk membangun rumah di sebidang tanah miliknya dan kemudian menjualkannya kepada pihak ketiga.
- c. Surat Perjanjian yang dibuat tanggal 14 Agustus 2008 yang menyebutkan bahwa tanah dan bangunan di Jl. Pandansari I Gayamsari, Semarang adalah milik Tuan B sepenuhnya dan Tuan A setuju untuk melakukan pembangunan rumah dengan biaya Rp 50.000.000 per unit.
- d. Surat Perjanjian Nomor 8 yang dibuat dihadapan notaris pada tanggal 9 Desember 2008 yang berisi kesepakatan antara Tuan B dengan Tuan A tentang kerjasama pembangunan dan penjualan rumah.
- e. Akta Jual Beli Rumah yang dibuat resmi oleh PPAT yang berisi penyerahan hak atas tanah dan bangunan langsung dari Tuan B kepada pembeli.
- f. Surat Setoran Pajak PPh Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan jumlah setoran pajak sebesar Rp 4.500.000 yang dibayar langsung oleh Tuan B selaku pemilik tanah dan rumah tersebut.

Berdasarkan bukti tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi penyerahan tanah dari Tuan B kepada PT ABC seperti yang dituduhkan

oleh fiskus. Dengan demikian tidak ada PPN yang seharusnya dikenakan atau PPN yang kurang dibayar oleh Tuan B, Tuan A maupun PT ABC.

Selain itu dalam hal kerjasama pembangunan rumah tersebut, segala jenis pajak yang terutang seperti PPN dan PPh telah disetorkan oleh masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku. Dengan demikian perjanjian kerjasama pembangunan rumah antara Tuan B dan Tuan A tidak melanggar ketentuan perpajakan yang berlaku sehingga dapat diajukan keberatan terhadap hasil pemeriksaan pihak KPP Pratama Semarang Timur selaku fiskus.

Namun apabila keberatan yang diajukan PT ABC dalam sidang di Pengadilan Pajak tidak diterima atau ditolak maka PT ABC dapat dikenakan sanksi administrasi perpajakan berupa kenaikan sebesar 50% dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan. Sanksi ini dapat dihindari apabila kemudian PT ABC mengajukan banding ke Pengadilan Pajak. Namun apabila keputusan di Pengadilan Pajak menyatakan bahwa banding yang diajukan PT ABC ditolak atau diterima sebagian maka terhadap PT ABC akan dikenakan sanksi administrasi perpajakan berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah pajak berdasarkan putusan banding dikurangi dengan jumlah pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.