

Judul: Evaluasi atas Perhitungan Pajak yang Berkaitan dengan Penjualan Rumah pada PT. Yoenika Darma Persada

Tri Novia Wiji Lestari¹, Dian Nirmala Dewi², Rusmianto³

¹ mahasiswa, ² pembimbing 1, ³ pembimbing 2

Jurusan Ekonomi dan Bisnis, Politeknik Negeri Lampung, Jl. Soekarno Hatta No. 10, Rajabasa, Bandar Lampung

RINGKASAN

Tujuan dari tugas akhir ini adalah untuk mengevaluasi kesesuaian perhitungan pajak yang berkaitan dengan penjualan rumah pada PT. Yoenika Darma Persada yaitu PBB, BPHTB, PPN, dan juga PPh Pasal 4 ayat (2) dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Penulis menggunakan 1 (satu) sampel rumah, yaitu *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* yang merupakan rumah yang telah terjual dengan promosi gratis BPHTB. Metode analisis data yang penulis gunakan adalah metode kuantitatif, dimana penulis menunjukkan hasil perhitungan pajak yang dilakukan oleh PT. Yoenika Darma Persada dan mengevaluasi perhitungan tersebut. Hasil dari evaluasi atas perhitungan pajak yang berkaitan dengan penjualan rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* ialah bahwa perhitungan yang dilakukan oleh PT. Yoenika Darma Persada sudah sesuai dengan peraturan dan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia.

PENDAHULUAN

PT. Yoenika Darma Persada, yang dibangun pada tahun 2015 dan baru mulai beroperasi secara komersial di tahun 2018 merupakan salah satu wajib pajak badan di Indonesia. PT. Yoenika Darma Persada sejak mulai berkomersial, yaitu Januari hingga Juli 2018 telah menjual 31 unit rumah. Penjualan sebuah atau beberapa rumah akan selalu diikuti dengan pajak di dalamnya. Pajak yang menjadi kewajiban pembeli saat terjadi penjualan rumah ialah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak

Pertambahan Nilai (PPN) dan PPnBM (Pajak Penjualan atas Barang Mewah), sedangkan pajak yang menjadi kewajiban penjual saat terjadinya penjualan ialah Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2). Namun pajak-pajak tersebut selain PPh Pasal 4 Ayat (2) dapat menjadi tanggungan/kewajiban pembeli ataupun penjual perumahan, bergantung pada promosi penjualan perusahaan. Sebagai contoh jika dalam promosi perusahaan menyatakan “gratis BPHTB” maka pajak tersebut menjadi tanggungan perusahaan penjual perumahan. Menurut Manajer Keuangan PT. Yoenika Darma Persada,

setiap terjadi penjualan rumah selalu ada PPh Pasal 4 Ayat (2) yang menjadi tanggungan penjual di dalamnya yaitu sebesar 2,5%, sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi tanggungan pembeli apabila penjualan dilakukan sebelum masa pajak (Februari – November) namun akan menjadi tanggungan penjual apabila rumah belum terjual hingga masa pajak berlangsung. Disamping itu, Manajer Keuangan beserta karyawannya di PT. Yoenika Darma Persada masih belum sepenuhnya yakin mengenai apakah pelaksanaan kewajiban perpajakannya sudah sesuai atau belum dengan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Dari pernyataan Manajer Keuangan tersebut, penulis termotivasi untuk mencari tahu kebenaran tentang kendala tersebut. Oleh sebab itu penulis mengevaluasi kewajiban perpajakan PT. Yoenika Darma Persada apakah sudah sesuai atau belum dengan peraturan dan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Jenis rumah yang dijual oleh PT. Yoenika Darma Persada bukan termasuk dalam klasifikasi barang mewah, sehingga tidak dapat dikenai PPnBM, oleh sebab itu penulis hanya akan membahas 4 pajak yang berkaitan dengan penjualan rumah pada PT. Yoenika Darma Persada dengan pembatasan masalah hanya pada PBB, BPHTB, PPN dan juga PPh Pasal 4 Ayat (2) dengan sampel rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* karena rumah

tersebut adalah rumah yang telah terjual dan telah dilakukan pengalihan hak, serta penjualannya dilakukan dengan promosi gratis BPHTB.

Metodologi Pelaksanaan

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penyusunan tugas akhir ini ialah metode kuantitatif, dimana penulis berusaha menunjukkan hasil perhitungan pajak yang dilakukan oleh PT. Yoenika Darma Persada dan mengevaluasi perhitungan tersebut. Berikut ini merupakan tahapan-tahapan yang dilakukan dalam mengevaluasi perhitungan pajak yang berhubungan dengan penjualan rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2*:

1. Memaparkan perhitungan pajak atas penjualan rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* yang dilakukan oleh PT. Yoenika Darma Persada. Tahap ini akan menyajikan perhitungan pajak (BPHTB, PPN, PPh Final, dan juga PBB) yang terjadi di PT. Yoenika Darma Persada yang meliputi dokumen penjualan dan hasil perhitungan pajak yang dilakukan oleh Manajer Keuangan.
2. Evaluasi kewajiban perpajakan pada PT. Yoenika Darma Persada. Menyajikan hasil perhitungan pajak yang seharusnya untuk PT. Yoenika Darma Persada.
3. Saran perbaikan pelaksanaan kewajiban perpajakan berdasarkan Undang-Undang yang ada di Indonesia. Pemberian saran ini dilakukan dengan pembuatan saran

perhitungan yang sesuai dengan peraturan perpajakan di Indonesia.

Hasil dan Pembahasan

Data penjualan tersebut menunjukkan bahwa ada 31 unit rumah yang telah terjual dengan harga dan promosi penjualan yang bervariasi. Harga rumah dari data penjualan tersebut yang digunakan untuk menghitung pajak yang berkaitan dengan penjualan rumah pada PT. Yoenika Darma Persada. PT. Yoenika Darma Persada telah melaksanakan kewajiban perpajakannya dalam setiap penjualan perumahan bergantung dengan promosi yang diberikan oleh perusahaan. Penulis mengambil sampel penjualan rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* karena rumah tersebut merupakan salah satu rumah yang dijual dengan promosi gratis BPHTB dan merupakan rumah yang terjual secara tunai dan telah diserahkan haknya kepada pembeli.

Kewajiban perpajakan yang telah dipenuhi oleh PT. Yoenika Darma Persada

Pada saat menjual rumah, selalu ada pajak yang mengikutinya. Penjualan rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* menimbulkan PPh Final dan BPHTB yang harus dibayarkan oleh PT. Yoenika, dan mewajibkan PT. Yoenika Darma Persada untuk memungut PPN dan juga PBB

Perkotaan dan Perdesaan yang dibebankan pada pembeli.

a. Perhitungan pajak rumah yang dibayar oleh PT. Yoenika Darma Persada

Rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* dijual dengan harga Rp800.000.000 (sudah termasuk BPHTB) yang artinya pajak tersebut menjadi tanggungan PT. Yoenika Darma Persada. Berikut ini adalah perhitungan BPHTB serta PPh yang merupakan kewajiban PT. Yoenika Darma Persada saat menjual rumah dengan promo “Gratis BPHTB” yang dilakukan oleh manajer keuangan PT. Yoenika Darma Persada:

1) Perhitungan BPHTB

$$\begin{aligned} &= (\text{Rp}800.000.000 - \text{Rp}60.000.000) \times 5\% \\ &= \text{Rp}740.000.000 \times 5\% \\ &= \text{Rp}37.000.000 \end{aligned}$$

2) Perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2)

$$\begin{aligned} &= \text{Rp}800.000.000 \times 2,5\% \\ &= \text{Rp}20.000.000 \end{aligned}$$

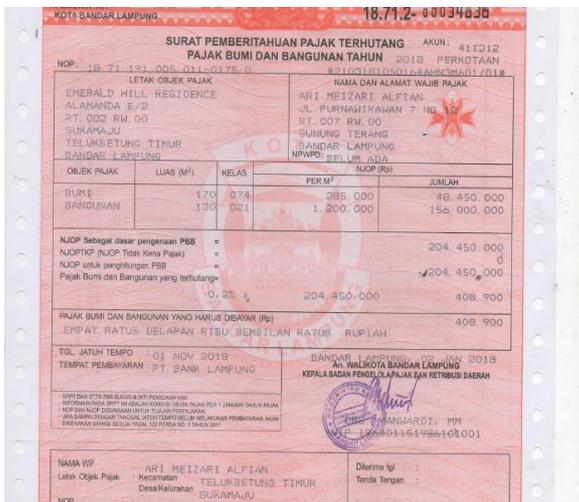
Dapat dilihat dari perhitungan yang dilakukan oleh Manajer Keuangan PT. Yoenika Darma Persada tersebut, BPHTB yang menjadi kewajiban penjual adalah sebesar Rp37.000.000. Jumlah tersebutlah yang dibayarkan kepada pihak pajak setelah tanah dan juga bangunan diserahkan kepada pembeli pada saat penyerahan tanah dan bangunan pada akhir transaksi penjualan. Sedangkan PPh Final yang dihitung oleh Manajer Keuangan adalah sebesar

Rp20.000.000 yaitu 2,5% dari harga jual yang merupakan pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

b. Perhitungan pajak yang dipungut oleh PT. Yoenika Darma Persada

Berikut ini penulis sajikan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan; dan Pajak Pertambahan Nilai yang dipungut dari *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* yang dijual dan menjadi kewajiban Sri Rezeki Mega Sari sebagai pembeli rumah tersebut:

- 1) Perhitungan dalam SPPT PBB *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* oleh Badan Pengelola Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bandar Lampung



Gambar 2. SPPT PBB *Cluster Alamanda Type 130/170 E2*

- 2) Perhitungan PPN Keluaran yang dibebankan kepada Sri Rezeki Mega Sari

$$=Rp800.000.000 \times 10\%$$

$$=Rp80.000.000$$

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan dilakukan dengan mengalikan tarif efektif yang ditetapkan Pemerintah Daerah sebesar 0,2% dengan dasar pengenaan pajaknya, yaitu NJOP bumi dan bangunan. Perhitungan tersebut menghasilkan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan sebesar Rp408.900 dan PPN Rp80.000.000 yang dibayarkan oleh Sri Rezeki Mega Sari.

Evaluasi atas perhitungan pajak yang berhubungan dengan penjualan rumah pada PT. Yoenika Darma Persada

Penulis telah memeriksa perhitungan pajak yang dilaksanakan oleh PT. Yoenika Darma Persada dengan mengacu pada peraturan terbaru yang ada di Indonesia. Berikut ini adalah hasil evaluasi atas perhitungan pajak yang berkaitan dengan penjualan rumah pada PT. Yoenika Darma Persada:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Perhitungan yang dilakukan oleh PT. Yoenika Darma Persada atas BPHTB yang menjadi kewajibannya sudah sesuai dengan prinsip yang dianut dalam Undang-undang BPHTB, diantaranya PT. Yoenika sebagai Wajib Pajak BPHTB telah

- menghitung BPHTB dengan sistem *self assesment* dimana Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), yaitu $5\% \times (\text{Rp}800.000.000 - \text{Rp}60.000.000) = \text{Rp}37.000.000$.
- b. PPh Final Pasal 4 Ayat (2)
Perhitungan atas PPh Final Pasal 4 Ayat (2) sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016, dimana tarif pajaknya bukan lagi 5%, yaitu 2,5% dari harga jual rumah ($2,5\% \times \text{Rp}800.000.000 = \text{Rp}20.000.000$).
- c. Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB - P2)
Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan dihitung oleh Badan Pengelola Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) wilayah Sukamaju tempat berdirinya Proyek Emerald Hill Residence menggunakan tarif efektif 0,2%, dengan NJOP bumi sebesar $\text{Rp}285.000/\text{m}^2$ dan bangunan $\text{Rp}1.200.000/\text{m}^2$, sehingga diperoleh tanah seluas $170\text{m}^2 \times \text{Rp}285.000 = \text{Rp}48.450.000$; dan bangunan seluas $130\text{m}^2 \times \text{Rp}1.200.000 = \text{Rp}156.000.000$; serta NJOPTKP sebesar $\text{Rp}0$, maka total NJOP-NJOPTKP adalah $\text{Rp}204.450.000$, dan PBB terutangnya adalah $\text{Rp}204.450.000 \times 0,2\% = \text{Rp}408.900$.
- d. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
Pajak Pertambahan Nilai (PPN) merupakan pajak yang menjadi kewajiban pembeli, namun perhitungannya pun dilakukan oleh penjual. Perhitungan yang dilakukan oleh PT. Yoenika Darma Persada sudah sesuai dengan Undang-undang PPN yang berlaku yaitu 10% dari harga jual rumah. Harga jual rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* adalah $\text{Rp}800.000.000$, sehingga $\text{PPN} = 10\% \times \text{Rp}800.000.000 = \text{Rp}80.000.000$.
- e. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)
Harga jual rumah pada PT. Yoenika Darma Persada belum termasuk dalam klasifikasi barang mewah, sehingga rumah yang terjual hanya dikenai PPN saja, tidak dikenai PPnBM. Rumah yang dikenai PPnBM adalah rumah yang harganya melebihi $\text{Rp}10$ miliar, sedangkan harga rumah yang termahal di PT. Yoenika Darma Persada adalah senilai $\text{Rp}1.050.000.000$.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari hasil evaluasi atas perhitungan pajak yang berhubungan dengan penjualan rumah pada PT. Yoenika Darma Persada ialah perusahaan tersebut telah melakukan perhitungan atas pajak yang menjadi kewajibannya dalam penjualan rumah *Cluster Alamanda Type 130/170 E2* sesuai dengan Peraturan Pemerintah dan Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia.

REFERENSI

- Pemerintah Republik Indonesia. 2009. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Saptono, Prianto Budi. 2017. Buku Pintar Pajak. PT. Pratama Indomitra Konsultan. Jakarta.
- Wahyudi, Eddi dan Mamik Eko Soessanto. 2010. Pajak-pajak Properti untuk Profesional. Mitra Wacana Media, Jakarta.