

TINJAUAN PERHITUNGAN, PENYETORAN DAN PELAPORAN PPh PASAL 4 AYAT 2 ATAS PENJUALAN TANAH DAN BANGUNAN PT HIDAYAT BINTANG PROPERTY

Sucianti¹

Perpajakan Politeknik Bosowa
E-mail : Sucianti275@gmail.com

Imron Burhan²

Perpajakan Politeknik Bosowa
E-mail : Imronburhan.pbsw@yahoo.com

Ilham³

Perpajakan Politeknik Bosowa
E-mail : Ilham.doank13@gmail.com

Abstract

Income Tax Revenue (PPh) is one of the largest revenues from state revenue and income received or obtained by individuals or entities, both from Indonesia and outside Indonesia in one tax year. PT Hidayat Bintang Property is a company engaged in the manufacture of housing and marketing, as owners of land and buildings must deposit and report income tax revenue(PPh) article 4 paragraph 2 for the transfer or ringhts to land and/or buildings. This study aims to find out how the calculation, deposing and reporting of income tax revenue(PPh) article 4 paragraph 2. The research method used is qualitative descriptive results of the research conducted show that, PT Hidayat Bintang Property using a rate of 1%, depositing PPh article 4 paragraph 2 is in accordance with the tax regulations in effect on the 10th of the following mounth and reporting PPh article 4 paragraph 2 in accordance with the tax regulations on the 20th of the following month.

Key Words: *Income Tax Article 4 Paragraph 2, Duty of Land and/or Buildings right.*

Abstrak

Penerimaan Pajak Penghasilan (PPh) adalah salah satu penerimaan terbesar dari penerimaan negara dan penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi maupun badan, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia dalam satu tahun pajak. PT Hidayat Bintang Property merupakan perusahaan yang bergerak dibidang pembuatan perumahan serta pemasaran, sebagai pemilik berupa tanah dan bangunan wajib menyetor dan melaporkan PPh pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perhitungan, penyetoran dan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa, PT Hidayat Bintang Property menggunakan tarif sebesar 1%, Penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku tanggal 10 bulan berikutnya dan Pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku tanggal 20 bulan berikutnya.

Kata Kunci: PPh Pasal 4 Ayat 2, Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang ketentuan umum dan tatacara perpajakan, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi maupun badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. (Kementrian Keuangan Republik Indonesia, 2013) Pajak adalah sumber utama penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran negara.

Menurut Pasal 1 Undang-undang No 36 Tahun 2008, PPh adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak (Kementrian Keuangan

Republik Indonesia, 2013). Jadi, PPh adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi maupun badan, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia dalam satu tahun pajak. PPh adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 34 tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian peningkatan jual beli atas tanah/atau bangunan. Menurut undang-undang No 36 tahun 2008, PPh Pasal 4 Ayat 2 / PPh Final adalah pajak penghasilan atas jenis penghasilan-penghasilan tertentu yang bersifat final dan tidak dapat dikreditkan dengan Pajak Penghasilan terutang (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2013).

Menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974: Developer adalah "Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya" (Peraturan Menteri dalam Negeri, 1974).

PT Hidayat Bintang Property merupakan perusahaan yang bergerak dibidang penjualan atas tanah dan/atau bangunan, dimana perusahaan tersebut sebagai pemilik tanah dan atau bangunan atas penjualan hak atas tanah dan/atau bangunan. PT Hidayat Bintang Property sebagaimana menjadi pihak pemotong, penyetoran dan pelaporan pajak PPh pasal 4 ayat 2 atas transaksi penjualan dan disetorkan pada bulan berikutnya setelah melakukan transaksi penjualan.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 di PT Hidayat Bintang Property.
- b. Untuk mengetahui penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 di PT Hidayat Bintang Property.
- c. Untuk mengetahui pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 di PT Hidayat Bintang Property.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Roadmap Penelitian

Margareta Lintang Saraswati (2017) melakukan penelitian dengan judul "Mekanisme Pemotongan, Penyetoran dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 Ayat 2 atas Sewa Tanah dan Bangunan pada PT Telekomunikasi Indonesia, Tbk Regional IV Jateng dan DIY". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pemotongan, penyetoran dan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2. Metode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian yang dilakukan peneliti mengajukan bahwa pemotongan, penyetoran dan pelaporan PT Telekomunikasi Indonesia, Tbk Regional IV Jateng dan DIY sudah sesuai dengan Undang-undang No 36 Tahun 2008 mengenai pajak penghasilan. Pelaksanaan pemotongan dan pelaporan dilakukan secara desentralisasi artinya dilakukan ditempat terjadinya pembayaran atau terutangnya penghasilan yang merupakan objek PPh pasal 4 ayat 2 (Margareta, 2017).

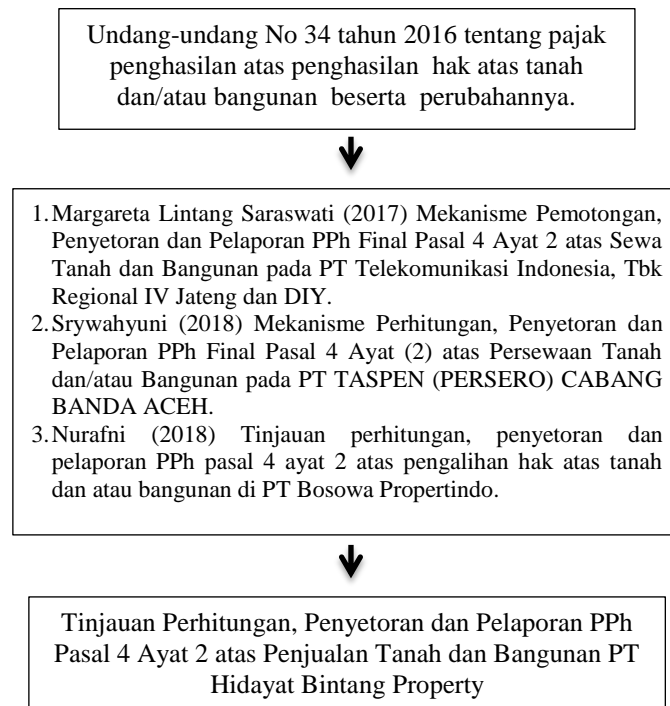
Srywahyuni (2018) melakukan penelitian dengan judul "Mekanisme Perhitungan, Penyetoran dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas Persewaan Tanah dan/atau Bangunan pada PT TASPEN (PERSERO) CABANG BANDA ACEH". Tujuan dari penulisan Laporan kerja praktik (LKP) ini adalah untuk mengetahui mekanisme penyetoran dan pelaporan PPh Final Pasal 4 ayat (2) Pada PT.TASPEN (Persero) Cabang Banda Aceh, untuk mengetahui kesesuaian Pajak Penghasilan (PPh) Final Pasal ayat (2) Pada PT TASPEN (Persero) Cabang Banda Aceh telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan Pajak Penghasilan (PPh) No 36 Tahun 2008, Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri Keuangan (KMK), dan Keputusan Dirjen Pajak. Dalam memperoleh data yang diperlukan untuk mendukung penulisan Laporan Kerja Praktik.

Penulis mengumpulkan informasi-informasi yaitu dengan cara mengadakan wawancara atau interview dengan pihak-pihak di PT TASPEN (Persero) Cabang Banda Aceh serta pengumpulan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang tersimpan di kantor. PT TASPEN (Persero) Cabang Banda Aceh melakukan Pelaporan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2). penyetoran dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 20 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir. Pelaporan Pajak penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) yang dilakukan di PT TASPEN (Persero) Cabang Banda Aceh telah sesuai dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002 tanggal 23 April 2002. Tentang TataCara Pemotongan dan pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan (Srywahyuni, 2018).

Nurafni (2018) melakukan penelitian dengan judul "Tinjauan perhitungan, penyetoran dan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan di PT Bosowa

Propertindo”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui cara perhitungan, penyetoran dan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan di PT Bosowa Propertindo. Teknik analisis data dalam penelitian ini yaitu analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian yang dilakukan yaitu, telah melakukan perhitungan dengan menggunakan tarif sebesar 2,5% telah sesuai dengan Undang-undang No 34 Tahun 2016 tentang pajak atas penghasilan. Proses penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan telah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku yaitu tanggal 10 bulan berikutnya dan Proses pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan telah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku yaitu tanggal 20 bulan berikutnya.

Berikut ini adalah *road map* penelitian yang di diterapkan penulis mengenai “Tinjauan Perhitungan, Penyetoran dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas Penjualan dan Bangunan PT Hidayat Bintang Property”. Dimana diatur dalam Undang-undang No 34 Tahun 2016, setelah itu akan ditarik kesimpulan atas kesesuaian pelaksanaan tersebut dengan Undang-undang (Nurafni, 2018).



Gambar II-1 Roadmap Penelitian

B. Teori Dasar

1. Definisi Pajak

Menurut Undang-undang No 16 Tahun 2009 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan, Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Republik Indonesia, 2010).

2. Fungsi Pajak

Pajak mempunyai fungsi dan berperan penting dalam usaha penyelenggaraan pemerintah. Fungsi utama pajak adalah untuk mengisi kas negara sebanyak mungkin, fungsi pajak dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Fungsi *Budgetair*

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.

b. Fungsi *Mengatur (Regulerend)*

Pajak sebagai alat untuk mengukur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang ekonomi dan sosial (Margareta, 2017).

3. Pengertian Pajak Penghasilan

Menurut Pasal 1 Undang-undang No 36 Tahun 2008, PPh adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak. Jadi, PPh adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi maupun

badan, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia dalam satu tahun pajak (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2013).

4. Pengertian PPh Pasal 4 Ayat 2

Menurut pasal 1 undang-undang No 36 tahun 2008, pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 adalah salah satu pajak penghasilan yang bersifat final, artinya atas pajak ini tidak dapat dikreditkan atau dikurangkan dari total pajak penghasilan terutang pada akhir tahun pajak (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2013).

5. Objek Pajak PPh Pasal 4 Ayat 2

Penghasilan objek PPh pasal 4 ayat 2 dipungut pajaknya yang bersifat final. Adapun objek pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 menurut Undang-undang No 36 Tahun 2008 tentang pajak penghasilan berupa:

- 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 di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal dalam 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; dan Penghasilan tertentu lainnya, yang diatur dengan atau berdasarkan peraturan pemerintah (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2013).

6. Tarif PPh Pasal 4 Ayat 2

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:

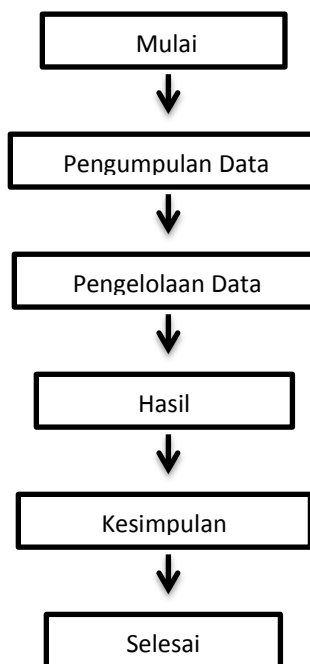
- a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
- b. 1% (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 (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2013).

Adapun kriteria rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang telah diatur dalam PMK Nomor 81/PMK.03/2019 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya Dibebankan dari PPN sebagai turunan dari PMK Nomor 113/PMK.03/2014 :

- a. Luas bangunan tidak melebihi 36 meter persegi.
- b. Harga jual tidak melebihi batasan harga jual, dengan ketentuan bahwa batasan harga jual didasarkan pada kombinasi zona dan tahun yang berkesesuaian.
- c. Merupakan rumah pertama yang dimiliki oleh orang pribadi yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak berpindah tangan dalam jangka waktu 4 (empat) tahun sejak dimiliki.
- d. Luas tanah tidak kurang dari 60 meter persegi.
- e. Perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (KEUANGAN, 2014).

III. METODOLOGI PENELITIAN

A. Digram Alir Penelitian



Gambar. III.1 Diagram Alir Penelitian

B. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini yaitu kualitatif. Data kualitatif merupakan data yang berbentuk kata, kalimat, gerak tubuh, ekspresi wajah, bagan gambar dan foto (Sugiyono, 2014: 6) (Sugiyono, 2014). Data kualitatif ini berupa cara perhitungan, bukti penyetoran dan bukti pelaporan berupa SPT Masa PPh pasal 4 ayat 2 pada PT Hidayat Bintang Property.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari. Dalam penelitian ini berupa hasil dari wawancara dengan pimpinan PT Hidayat Bintang Property mengenai perhitungan, penyetoran dan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2. Sumber data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Data sekunder dalam penelitian ini berupa dokumen perusahaan, gambaran umum perusahaan, Surat Setoran Pajak (SSP) tahun 2018, Surat Pemberitahuan (SPT) dan Bukti Pembayaran Pajak tahun 2018 (.N.d.s.B, 2013).

C. Prosedur Pengambilan Data/Sampel

Prosedur pengambilan data yang akan digunakan dalam penelitian yaitu : Studi Lapangan (Rahmi, 2011). Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui sebab masalah yang akan diteliti oleh penulis, adapun teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu :

1. Wawancara adalah cara pengumpulan data yang dilakukan secara langsung melalui tanya jawab antara penulis dan pimpinan perusahaan PT Hidayat Bintang Property. Dimana Penulis menggunakan wawancara secara terstruktur yang sesuai dengan lampiran draf wawancara.
2. Dokumentasi adalah pencatatan atau perekaman suatu peristiwa yang telah diteliti, dokumentasi biasa berbentuk tulisan, gambar, atau karya monumental dari seseorang. Dokumentasi yang dimaksud seperti mencatat hasil wawancara dengan informan dan penulis menilah-milah informasi penting terkait dengan proses penjualan tanah dan/atau bangunan.

D. Teknik Analisis Data

Peneliti menganalisis data kualitatif menggunakan model *miles and Huberman* dalam buku sugiyono (2011:246). Aktivitas dalam analisis data, yaitu data *reduction*, data *display*, dan *conclusion drawing/verrfication* peneliti merincikan sebagai berikut:

- 1) Mereduksi data (*Data Reduction*) berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal penting. Peneliti mencatat hasil wawancara dari kepala bagian LPP dan memilah-milah informasi penting terkait proses dan prosedur pelaksanaan pengawasan wajib pajak restoran.
- 2) Menyusun dan menyajikan data (*Data Display*) dalam hal ini terkait kesesuaian dan ketidaksesuaian proses dan prosedur pelaksanaan pengawasan wajib pajak restoran dengan peraturan pemerintah.
- 3) Menyimpulkan (*Conclusion Drawin/Verification*) data yang akan menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini peneliti menyimpulkan tentang bagaimana proses dan prosedur pelaksanaan pengawasan wajib pajak restoran (Rahmi, 2011).

IV. HASIL PENELITIAN

A. Sejarah PT Hidayat Bintang Property

Seiring dengan dinamika masyarakat dan perkembangan Kota Palopo yang semakin maju, menuntut penyediaan sarana dan prasarana yang semakin kompleks, khususnya dibidang sarana hunian akibat meningkatnya kebutuhan masyarakat akan property sementara jumlah hunian baru yang tidak memadai mendorong pengembang H.Suardi untuk membantu masyarakat memenuhi salah satu kebutuhan dasar yakni rumah tinggal.

Pengembangan ini bekerja sama dengan PT Hidayat Bintang Property sesuai akta pendirian Nomor 02 tanggal 02 Februari 2011 melaksanakan usaha kontraktor bangunan, termasuk melaksanakan pekerjaan proyek-proyek, bangunan gedung, jalan, jembatan/duiker dan irigasi. Selain itu juga Melaksanakan usaha di bidang Developer bangunan khususnya perumahan sejak tahun 2015. Dipilih lokasi di Kelurahan Takkalala Kecamatan Wara Selatan sabagai lokasi Perumahan Banawa Residence mengingat lokasi tersebut masih memungkinkan untuk pengembangan kota dan telah sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) di kota palopo.

Pembangunan perumahan di “Banawa Residence” ini mempunyai sasaran konsumen menengah keatas dan menengah kebawah sesuai dengan type perumahan yang direncanakan, yakni type 36/78 m2 dengan lokasi yang tidak jauh dari pusat kota dan sejalan dengan perkembangan Kota Palopo ditahun-tahun yang akan datang.

B. Perhitungan Pajak Penghasilan PPh Pasal 4 Ayat 2 di PT Hidayat Bintang Property

PPh Pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dihitung menggunakan tarif 1% untuk perumahan subsidi dari DPP. Perhitungan PPh pasal 4 ayat 2, sebagai berikut:

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT Hidayat Bintang Property proses perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 yaitu:

“perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan di PT Hidayat Bintang Property menggunakan tarif 1% dari DPP dengan type bangunan 36/78 m2”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa, perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan PT Hidayat Bintang Property menggunakan tarif 1%.

Tabel IV-1 Perhitungan Bangunan Type 36/78 m2 PPh Pasal 4 Ayat 2 di PT Hidayat Bintang Property tahun 2018

Bulan	DPP (Rp)	Tarif	PPH Pasal 4 Ayat 2 (Rp)
Januari	-	-	-
Februari	-	-	-
Maret	129.000.000	1%	1.290.000
April	-	-	-
Mei	-	-	-
Juni	258.000.000	1%	2.580.000
Juli	258.000.000	1%	2.580.000
Agustus	-	-	-
September	-	-	-
Oktober	-	-	-
November	387.000.000	1%	3.870.000
Desember	-	-	-
Total	1.290.000.000		10.320.000

Pada tabel IV-1 diatas menunjukkan perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan yang harus dibayarkan oleh PT Hidayat Bintang Property pada tahun 2018. Dimana untuk mendapatkan nilai PPh pasal 4 ayat 2 tersebut dilakukan dengan cara DPP X tarif PPh pasal 4 ayat 2 sebesar 1%. Pada bulan Januari, Februari, April, Mei, Agustus, September, Oktober dan Desember dimana tidak ada transaksi atas penjualan bangunan.

Pada bulan Maret PPh pasal 4 ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.290.000., bulan Juni PPh pasal 4 ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 3.870.000., bulan Juli PPh pasal 4 ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 2.580.000., dan pada bulan November PPh pasal 4 ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 3.780.000., jadi total PPh pasal 4 ayat 2 yang dibayar selama tahun 2018 yaitu sebesar Rp 10.320.000. (kode Billing dibuat setiap pembelian rumah, satu kode billing satu rumah).

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian peningkatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan telah sesuai dengan ketentuan pajak yang berlaku.

C. Penyetoran Pajak Penghasilan PPh Pasal 4 Ayat 2 di PT Hidayat Bintang Property

PT Hidayat Bintang Property melakukan penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 , dimana jumlah yang sudah dihitung akan disetor ke kas negara melalui bank persepsi. Pembayaran pajak ini dilakukan dengan cara elektronik atau *billing system*, penyetoran pajak ini menggunakan *billing system* untuk mempermudah penyetoran, lebih cepat dan akurat. Penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 ini dilakukan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT Hidayat Bintang Property proses penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 yaitu:

“yang melakukan penyetoran PPh Pasal 4 ayat 2 itu Staf Notaris, dimana Staf Notaris tersebut membuat *e-Billing* menggunakan aplikasi. Setelah itu kode *e-Billing* tersebut disetorkan di bank persepsi atau kantor pos”

Berdasarkan wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa, proses penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan PT Hidayat Bintang Property dengan menggunakan aplikasi *e-billing* setelah membuat kode *e-billing* kemudian PPh pasal 4 ayat 2 dapat disetorkan ke bank persepsi atau kantor pos. Adapun tabell penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 yaitu:

**Tabel IV-2 Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat 2 PT Hidayat Bintang Property
Bangunan Type 36/78 m2**

Bulan	Tanggal penyetoran	Penyetoran menurut UU	PPh yang dibayarkan	KET
Januari	-	-	-	-
Februari	-	-	-	-
Maret	08/4/2018	10/4/2018	1.290.000	Tepat waktu
April	-	-	-	-
Mei	-	-	-	-
Juni	07/7/2018	10/7/2018	1.290.000	Tepat waktu
Juli	09/8/2018	10/8/2018	1.290.000	Tepat waktu
Agustus	-	-	-	-
September	-	-	-	-
Oktober	-	-	-	-
November	08/12/2018	10/12/2018	1.290.000	Tepat waktu
Desember	-	-	-	-

Tabel IV-2 diatas menunjukkan penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan pada PT Hidayat Bintang Property tahun 2018. Dimana pada bulan Januari, Februari, April, Mei, Agustus, September, Oktober dan Desember tidak melakukan penyetoran karena tidak ada transaksi penjualan bangunan.

Menurut undang-undang penyetoran dilakukan pada tanggal 10 bulan berikutnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 Tentang penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak , dan tatacara pembayaran, penyetoran dan pelaporan pajak, serta tatacara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak.

D. Pelaporan Pajak Penghasilan PPh Pasal 4 Ayat 2 di PT Hidayat Bintang Property

PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan yang sudah disetorkan selanjutnya akan dilaporkan ke Kantor Pajak Pratama Palopo. Berkas yang digunakan untuk pelaporan pph pasal 4 ayat 2 yaitu bukti pembayaran dilaporkan sebelum tanggal 20 bulan berikutnya. PT Hidayat Bintang Property telah memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Yang sudah terdaftar di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palopo. Setelah melakukan pelaporan pajak PPh pasal 4 ayat 2 maka PT Hidayat Bintang Property akan mendapatkan bukti penerimaan negara.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktu PT Hidayat Bintang Property proses pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 yaitu:

“ setelah membayar PPh pasal 4 ayat 2, Notaris memberikan formulir SPT yang sudah diisi dengan benar, lengkap dan jelas. setelah itu saya selaku pemilik PT akan melaporkan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 di Kantor Pajak Pratama Palopo. Pelaporan atas penghasilan yang didapatkan dilaporkan setiap bulannya atau pada saat transaksi pembelian. Kita belum tahu bahwa penyetoran bisa dilakukan dengan cara online, jadi tahun ini atau mungkin tahun depan akan dilakukan penyetoran secara online”

Berdasarkan wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa, pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan di PT Hidayat Bintang Property dimana menggunakan aplikasi e-SPT dan mengisi dengan benar, lengkap dan jelas kemudian dilaporkan ke Kantor Pajak Pratama Palopo. Adapun tabel pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 PT Hidayat Bintang Property tahun 2018 yaitu:

Tabel IV-3 Pelaporan Bangunan Type 36/78 m2 PPh Pasal 4 ayat 2 Pada PT Hidayat Bintang Property Tahun 2018

Bulan	Tanggal pelaporan	Batas pelaporan menurut UU	KET
Januari	-	-	-
Februari	-	-	-
Maret	15/04/2018	20/04/2018	Tepat Waktu
April	-	-	-
Mei	-	-	-
Juni	17/07/2018	20/07/2018	Tepat Waktu
Juli	17/08/2018	20/08/2018	Tepat Waktu
Agustus	-	-	-
September	-	-	-
Oktober	-	-	-
November	19/12/2018	20/12/2018	Tepat Waktu
Desember	-	-	-

Tabel IV-3 menunjukkan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan di PT Hidayat Bintang Property tahun 2018. Dimana pada bulan Januari, Februari, April, Mei, Agustus, September, Oktober dan Desember tidak ada transaksi penjualan bangunan. Untuk bulan Maret, Juni, Juli dan November PT Hidayat Bintang Property tepat waktu untuk melakukan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan.

Dimana PT Hidayat Bintang Property setiap bulannya melakukan pelaporan atas penghasilan yang diterima ke Kantor Pajak Pratama Palopo. PT Hidayat Bintang Property belum tahu jika pelaporan bisa dilakukan secara online, maka PT tersebut akan melakukan pelaporan secara online tahun ini atau mungkin tahun depan.

Berdasarkan hal tersebut bahwa pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan yang dilakukan PT Hidayat Bintang Property sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tentang penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak, dan tatacara pembayaran, penyetoran dan pelaporan pajak, serta tatacara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. PT Hidayat Bintang Property dalam melaksanakan perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan, dengan menggunakan tarif sebesar 1% telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2016 Tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian peningkatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.
2. PT Hidayat Bintang Property dalam melaksanakan penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan menggunakan pembayaran pajaknya secara elektronik, dibayar dengan menyetorkan ke Bank Persepsi atau Kantor Pos tepat waktu tidak lewat dari tanggal

10 bulan berikutnya sesuai dengan PMK No.80/PMK.03/2010 tentang penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak, dan tatacara pembayaran, penyetoran dan pelaporan pajak, serta tatacara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak. Untuk kode billing dan SPT atas penjualan rumah, satu kode billing dan SPT untuk satu rumah yang di bayarkan.

3. PT Hidayat Bintang Property dalam melaksanakan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan sebelum tanggal 20 bulan berikutnya, dimana PT Hidayat Bintang Property sudah tepat waktu untuk melaporkan PPh pasal 4 ayat 2. Sesuai dengan PMK No.80/PMK.03/2010 tentang penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak, dan tatacara pembayaran, penyetoran dan pelaporan pajak, serta tatacara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak.

B. Saran

Saran yang peneliti dapat berikan kepada peneliti selanjutnya mengenai perhitungan, penyetoran dan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 yaitu:

1. Pihak Notaris yang bekerjasama dengan PT Hidayat Bintang Property agar terus mengupdate perkembangan peraturan perpajakan serta mendokumentasikan dengan baik data setiap perusahaan.
2. Pihak PT Hidayat Bintang Property dalam perhitungan, penyetoran dan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan agar tetap konsisten terhadap kepatuhan wajib pajak sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
3. Pihak PT Hidayat Bintang Property sebaiknya membuat akun ID Billing di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Palopo, untuk melaporkan SPT secara online dan dapat meringankan pelaporan pajaknya.

REFERENSI

- .N.d.s.B. (2013). *Metode Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: Metode Penelitian Bisnis Yogyakarta.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2013). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2013). *Undang-Undang Republik Indonesia No 36 tahun 2008 tentang pajak penghasilan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak.
- KEUANGAN, M. (2014). *peraturan menteri keuangan republik indonesia nomor 113/PMK.03/2014*.
- Margareta. (2017). Mekanisme Pemotongan, Penyetora dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT Telekomunikasi Indonesia, Tbk (Regional) IV Jateng dan DIY. *Tugas Akhir*.
- Nurafni. (2018). Tinjauan Perhitungan, Penyetoran dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas Pengalihan atas Tanah dan/atau Bangunan di PT Bosowa Propertindo . *Tugas Akhir*.
- Peraturan Menteri dalam Negeri. (1974). *No 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan*. Jakarta: Menteri dalam Negeri.
- Rahmi, U. (2011). *TEKNIK PENGUMPULAN DATA*. Padang: ust another WordPress.com weblog.
- Republik Indonesia. (2010). 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 Dan Pelaporan Pajak, Serta Tata Cara Pengangsuran Dan Penundaan Pemb.
- Srywahyuni. (2018). Mekanisme Perhitungan, Penyetoran dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas Persewaan Tanah dan/atau Bangunan pada PT Taspen (Persero) Cabang Banda Aceh . *Skripsi*.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi*. Bandung : Alfabeta.

