

Analisis Penerapan Perhitungan PPh Final dan Tidak Final atas Penjualan Properti Real Estat (Studi Kasus pada PT XYZ)

Yulius Budi Ariyanto¹ | Ridwan^{1*}

1. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi BPKP, Jakarta, Indonesia

Correspondence addressed to:

Ridwan, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi BPKP, Jakarta, Indonesia

Email: ridwan.8900@gmail.com

Ariyanto, Y. B., & Ridwan. (2025). Analisis Penerapan Perhitungan PPh Final dan Tidak Final atas Penjualan Properti Real Estat (Studi Kasus pada PT XYZ). *Wacana Ekonomi: Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Akuntansi*, 24(1), 83-93

Abstract. Ideally, a company should only have one type of tax calculation for reporting the Annual Tax Return. The condition that occurs in one of the real estate property companies in Jakarta has two types of tax calculations, which are Final and Non-Final. This study aims to analyze the impact of the company's Final and Non-Final Income on the applicable tax provisions. This study is descriptive in nature using secondary data that is quantitative in nature. Efforts that can be made by PT X to overcome cases related to the calculation and reporting of Corporate Income Tax are by sorting between Final and Non-Final income, identifying expense accounts arising from the income category and estimating the calculation of the amount of Article 25 Income Tax installments.

Keywords: Final income; non-final income; corporate income tax

Pendahuluan

Bagi negara berkembang, seperti Indonesia, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang memiliki peranan cukup signifikan (Ismail, 2013, hal. 11). Penerimaan pemerintah sendiri lebih bertumpu pada penerimaan yang berasal dari sektor perpajakan, antara lain Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta pajak-pajak lainnya (PB Taxand, 2021). Raminya pasar jasa konstruksi Indonesia tentunya membuka peluang atas lapangan kerja baru, yang dilihat dengan menjamurnya *real estate* di kota-kota besar, seperti di DKI Jakarta (Driharsanto & Husain, 2017), hal ini dapat diamati sejak awal era *industry* 4.0. Di sisi lain, Laporan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) 2023 menunjukkan pada kondisi ekonomi global saat ini memberikan dampak perlambatan pada sektor perumahan di Indonesia. Padahal, selama periode 2018-2022 sektor properti mempunyai peran yang strategis dan berkontribusi 14-16 persen terhadap PDB. Sektor properti juga menyerap Rp13,8 juta tenaga kerja per tahun Mengingat urgensi tersebut dan mendukung sektor industri properti guna meningkatkan daya beli masyarakat, pemerintah memberikan fasilitas PPN ditanggung pemerintah (DTP) untuk pembelian rumah melalui PMK Nomor 120 Tahun 2023 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2023. Beleid yang terbit 21 November 2023 itu mengatur bahwa PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun yang memenuhi persyaratan, mendapat fasilitas DTP untuk Tahun Anggaran 2023 (Kemenkeu RI, 2023).

iProperti (2022) mencatat bahwa sektor konstruksi dan properti adalah sektor yang memiliki dampak angka pengganda atau *multiplier effect* yang paling tinggi. Oleh karena itu, sektor tersebut memiliki peran penting dalam upaya pemulihan ekonomi nasional. Wakil Menteri Keuangan Suahasil

Nazara dalam CNBC Indonesia, mengungkapkan bahwa memasuki konteks pemulihan ekonomi pemerintah menganggap bahwa sektor real estat dan sektor konstruksi adalah salah satu sektor yang penting untuk didorong agar bisa mendorong pemulihan lebih cepat, meminta barang-barang input produksi yang lebih banyak, dan menciptakan serapan tenaga kerja yang lebih banyak (Rahadian, 2022). Imbas diberlakukannya Peraturan Menteri Keuangan No. 3 Tahun 2022 tentang Insentif Pajak untuk Wajib Pajak Terdampak Pandemi *Corona Virus Disease* 2019 pada insentif Pajak Penghasilan Final pada tahun 2022 yang diberikan kembali oleh Pemerintah kepada jasa konstruksi berupa PPN yang dibebaskan, PPh yang dikurangi khususnya untuk pembangunan konstruksi, real estat, rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana (www.indotren.com) (2022).

Real estat pertama kali diatur oleh pemerintah sebagai suatu industri pada tahun 1974 dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian No. Kep-122/MK/2/1974, No. 32/M/SK/ 2/1974 dan No. 30/Kpb/I/74 tanggal 7 Pebruari 1974 tentang "Perijinan Usaha Leasing" (Wahyuni & Khoirudin, 2020, hal. 50), Kegiatan usaha ini tergolong sangat potensial untuk jangka panjang, berbagai daerah dan kota di Indonesia sedang mengembangkan lahan-lahan yang belum dimanfaatkan secara optimal untuk dikelola lebih lanjut sebagai bidang usaha real estat, properti dan pemenuhan kebutuhan lainnya. Di masa depan real estat diperkirakan akan terus mendapat posisi utama dalam peningkatan ekonomi karena mampu menyesuaikan dengan permintaan masyarakat global dan kemajuan zaman. Sehingga perlu ditinjau kembali aspek perpajakan apa saja yang timbul dari perusahaan real estat, apakah terdapat permasalahan atas dua jenis penghasilan diterima oleh perusahaan real estat, bagaimana penerapan perpajakan atas Penghasilan Final dan Tidak Final dan apakah terdapat kendala yang dihadapi perusahaan real estat dalam pembayaran dan pelaporan SPT PPh Badan, supaya perusahaan real estat dapat tetap memberikan kontribusi yang maksimal bagi penerimaan negara.

Pengenaan pajak penghasilan dari perusahaan *real estate* diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, tanggal 8 Agustus 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan pengikatan perjanjian jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Peraturan tersebut merupakan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008. Penghasilan atas pengalihan *real estate* dalam skema Kontrak Investasi Kolektif tertentu (KIK) terutang Pajak Penghasilan yang bersifat Final. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 37 Tahun 2017 dalam Pasal 3, skema KIK tertentu merupakan skema investasi dalam bentuk KIK dengan wadah Dana Investasi Real Estat (DIRE) yang terutang PPh final dengan tarif 0,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan real estat. Jumlah nilai bruto pengalihan meliputi seluruh jumlah yang sesungguhnya diterima atau diperoleh dari KIK atas pengalihan real estat dalam skema KIK tertentu, dalam hal WP tidak mempunyai hubungan istimewa, atau Jumlah jumlah yang seharusnya diterima dari KIK atas pengalihan real estat dalam skema KIK tertentu dalam hal WP memiliki hubungan istimewa. Pajak penghasilan yang terutang atas real estat dalam skema KIK wajib dibayar sendiri oleh WP yang mengalihkan ke Kas Negara sebelum akta, putusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan *real estate* kepada KIK paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 PMK Nomor 37 Tahun 2017 tersebut (Data Center Ortax, 2017). Pajak penghasilan sebagaimana dimaksud diatas dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan tambahan pembayaran lainnya sehubungan dengan pengalihan hak real estat tersebut.

Penghasilan yang diterima oleh perusahaan *real estate* dari selisih kurs, denda keterlambatan penyelesaian proyek, pendapatan lain dari konsumen ataupun penghasilan lain dari penjualan aset dikenakan pajak penghasilan berdasarkan Undang-Undang (UU) Pajak Penghasilan dimana penghasilan yang diterima dikenakan potongan pajak yang bersifat tidak final berdasarkan Undang Undang Pajak

Penghasilan Pasal 4 Ayat 1. Penghasilan bersifat Tidak Final berarti penghasilan yang telah dikenakan pajak perlu diperhitungkan kembali dalam akhir tahun dan dapat digabung dengan penghasilan lain dalam perhitungan Penghasilan Kena Pajak di SPT Tahunan Wajib Pajak dan jumlah Pajak Penghasilan yang telah dipotong pihak lain dapat dikreditkan.

Berdasarkan penghasilan yang diperoleh dari perusahaan *real estate*, terdapat 2 (dua) jenis penghasilan yang dikenakan pemotongan pajak yang berbeda yaitu pemotongan pajak atas Penghasilan yang bersifat Final dan Tidak Final. Perusahaan real estat mempunyai kewajiban melaporkan penghasilan final dan penghasilan tidak final tersebut, dan konsekuensi yang timbul yaitu penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan Pajak Final yang sudah dibayarkan pajaknya saat terjadinya penerimaan sehingga pada pelaporan PPh Badan tidak sehingga diperhitungkan lagi dan atas biaya yang timbul karena penghasilan tersebut akan dikoreksi positif. Sedangkan penghasilan lainnya yang bersifat Tidak Final merupakan obyek PPh Badan sehingga atas penghasilan tersebut terutang PPh Badan dengan tarif 22%. Namun atas biaya yang timbul dari perolehan penghasilan tersebut tidak dapat diidentifikasi/dikelompokkan sehingga tidak dapat digunakan sebagai pengurang dalam perhitungan Penghasilan Kena Pajak.

Beberapa permasalahan yang diidentifikasi dalam studi ini menggunakan PT XYZ, yang berlokasi di Jakarta, antara lain: (1) Adanya 2 (dua) jenis penghasilan yang diterima perusahaan real estat yang salah satu dari penghasilan tersebut dapat menimbulkan pajak kurang bayar pada perhitungan SPT PPh Badan. (2) Penghasilan Tidak Final yang diterima PT XYZ tidak mendapat pengurangan atas biaya yang berhubungan dengan penghasilan tersebut. (3) Timbulnya perlakuan yang berbeda dalam hal pembayaran dan pelaporan pajak atas Penghasilan Final dan Tidak Final yang diterima perusahaan *real estate*. (4) Penghasilan Tidak Final yang diterima oleh perusahaan *real estate* memungkinkan timbulnya kewajiban angsuran PPh Pasal 25 untuk tahun pajak berikutnya. (5) Penghasilan Final yang diterima dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah dibayarkan PPh akhirnya dapat menjadi penghasilan tidak final yang harus diperhitungkan kembali pajaknya pada perhitungan SPT PPh badan, dalam hal terjadi pembatalan atas penjualan unit. Tujuan penelitian ini dilakukan untuk menganalisis dampak dari penerapan perhitungan Penghasilan Final dan Tidak Final pada PT XYZ atas ketentuan perpajakan yang berlaku.

Tinjauan Pustaka dan Kerangka Teoritis

Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara disebabkan oleh suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum (Resmi, 2017, hal. 1). Menurut Prof. Dr. Tjip Ismail, SH, MBA, MM (2019), pajak ini menjadi hak dan kewajiban warga negara kepada negara, yang dilaksanakan dan diatur oleh Undang-Undang serta digunakan untuk keperluan negaranya dengan memperoleh kontraprestasi pada sektor pajak yang bersangkutan. Pajak Penghasilan Final merupakan pajak penghasilan yang pengenaannya sudah final (berakhir) sehingga tidak dikreditkan (dikurangkan) dari total pajak penghasilan terutang pada akhir tahun pajak (Resmi, 2017, hal. 145). Pajak Penghasilan Tidak Final merupakan sistem pemungutan pajak yang tidak akan memotong suatu penghasilan pada saat penghasilan itu diterima oleh Wajib Pajak. Wajib Pajak akan dianggap belum melunasi kewajiban perpajakan sebelum melaporkan pajak. Sehingga, transaksi akan dianggap lunas apabila perhitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak di akhir tahun telah selesai (Pajakku, 2022).

Aspek perpajakan perusahaan *real estate* mencakup: (1) pengelompokan penghasilan yang ketika diterima/diperoleh belum dikenakan PPh (Penghasilan tidak final). Yang dimaksud belum dikenakan

PPh disini adalah penghasilan yang pada saat diterima belum dikenakan PPh, maka PPh akan dikenakan pada saat penghitungan di akhir tahun. (2) Pengelompokan penghasilan yang ketika diterima/diperoleh tidak dikenakan PPh (bukan obyek PPh). Penghasilan yang bukan obyek PPh diatur dalam UU No 36 Tahun 2008, Pasal 4 Ayat 3. (3) Pengelompokan penghasilan yang ketika diterima/diperoleh dikenakan PPh, dan PPh tersebut bersifat Final. Penghasilan yang dikenakan PPh final diatur dalam UU No 36 Tahun 2008, Pasal 4 Ayat 2. (4) Pengelompokan penghasilan yang ketika diterima/diperoleh dikenakan PPh dan dapat dikreditkan.

Tarif pajak yang diterapkan atas Penghasilan Kena Pajak (PKP) bagi Wajib Pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2020 yang telah ditetapkan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 adalah sebesar 22% berlaku pada Tahun 2020, 2021 dan sebesar 20% berlaku pada Tahun 2022. Melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP), dalam Pasal 17 ayat 1 huruf b tarif pajak penghasilan badan Tahun 2022 adalah 22%. Untuk keperluan penerapan tarif pajak, jumlah PKP dibulatkan ke bawah dalam ribuan rupiah penuh. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, penghasilan yang diterima atau diperoleh wajib pajak real estate dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya terutang Pajak Penghasilan bersifat Final. Besarnya PPh Final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya berdasarkan dari jumlah bruto yaitu nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan dilakukan melalui pengalihan yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa dan nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan dilakukan melalui pengalihan yang mempengaruhi hubungan istimewa.

Pembayaran dan pelaporan pajak merupakan suatu kewajiban bagi Wajib Pajak (WP). Sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Wajib Pajak dapat menggunakan Surat Pemberitahuan (SPT) sebagai sarana untuk melaporkan kewajiban perhitungan jumlah pajak yang terutang. SPT mempunyai 2 (dua) jenis yaitu SPT Masa dan SPT Tahunan, yang dimaksud SPT Masa adalah sarana yang digunakan untuk melaporkan kegiatan perpajakan dalam satu masa pajak atau bulanan. Pembayaran PPh Final atas penghasilan dari pengalihan hak dan/atau bangunan dilakukan paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah diterimanya pembayaran, baik secara tunai maupun angsuran. Jika tanggal jatuh tempo pembayaran bertepatan dengan hari libur, termasuk hari sabtu atau libur nasional, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 3 PMK Nomor 184/PMK.03/2007, pembayaran dapat dilakukan pada hari kerja berikutnya dengan menggunakan *ID Billing* yang dapat dibuat pada web <https://www.pajak.go.id/>.

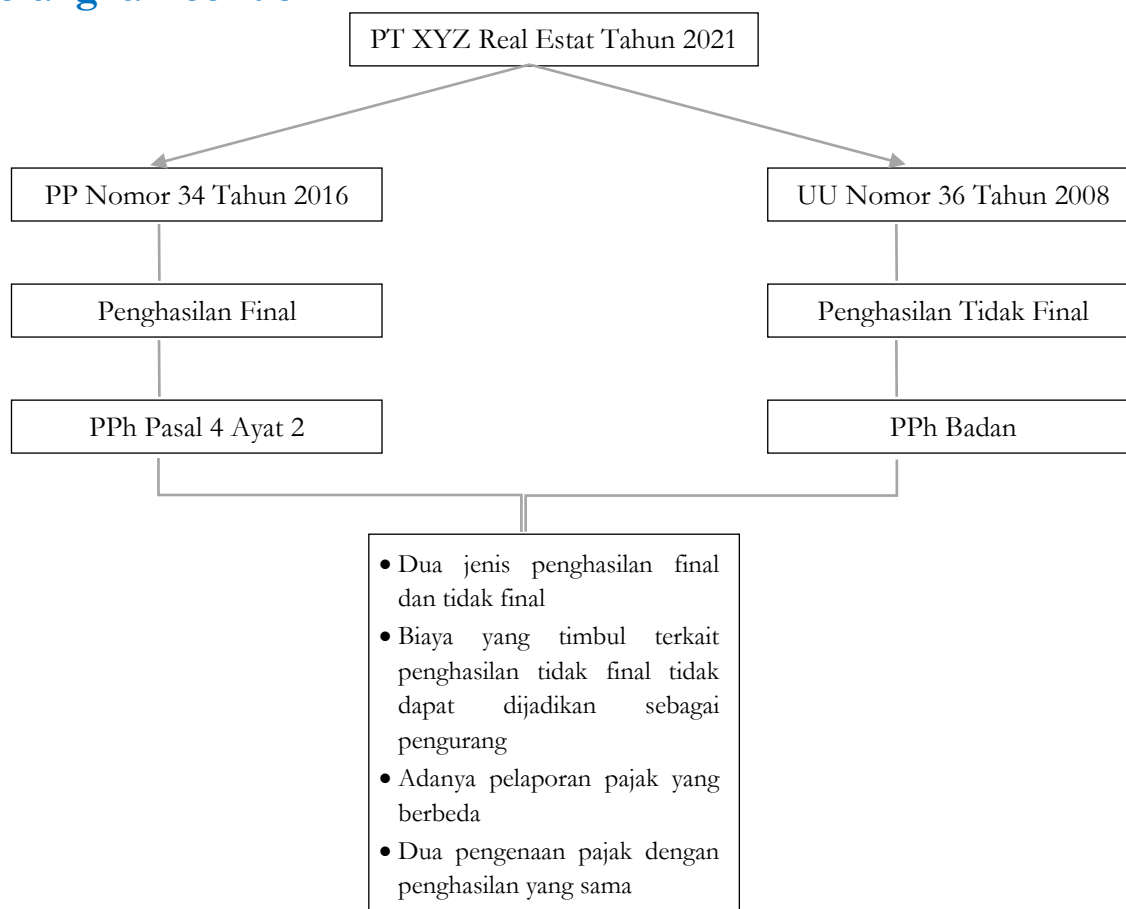
Pelaporan PPh Final atas penghasilan dari pengalihan hak dan/atau bangunan dapat disampaikan paling lambat tanggal 20 (dua puluh) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran. Jika tanggal jatuh tempo pelaporan bertepatan dengan hari libur maka pelaporan dapat dilakukan pada kerja berikutnya. Pelaporan PPh final dapat disampaikan melalui Pemberitahuan (SPT) Masa pajak penghasilan (PPh) unifikasi. SPT Masa PPh unifikasi adalah SPT Masa yang digunakan oleh pemotong/pemungut PPh untuk melaporkan kewajiban pemotongan dan/atau pemungutan PPh, penyetoran atas pemotongan dan/atau pemungutan PPh, dan/atau penyetoran sendiri atas beberapa jenis PPh dalam satu masa pajak. SPT Masa PPh unifikasi meliputi beberapa jenis PPh, yaitu PPh Pasal 4 ayat (2), PPh Pasal 15, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, dan PPh Pasal 26. Bukti pemotongan/pemungutan unifikasi dan SPT Masa PPh unifikasi berbentuk dokumen elektronik yang dibuat dan dilaporkan melalui aplikasi *e-bupot* unifikasi.

Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 9 Tahun 2022 yang mulai berlaku tanggal 21 Februari 2022, tarif PPh Final atas jasa konstruksi mengalami perubahan sebagai berikut: (1) 1,75%

untuk pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki sertifikat badan usaha kualifikasi kecil atau sertifikat kompetensi kerja untuk usaha orang perseorangan; (2) 4% untuk pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki sertifikat badan usaha atau sertifikat kompetensi kerja untuk usaha orang perseorangan; (3) 2,65% untuk pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa selain penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b; (4) 2,65% untuk pekerjaan konstruksi terintegrasi yang dilakukan oleh Penyedia Jasa yang memiliki sertifikat badan usaha; (5) 4% untuk pekerjaan konstruksi terintegrasi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki sertifikat badan usaha; (6) 3,5% untuk jasa konsultasi konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki sertifikat badan usaha atau sertifikat kompetensi kerja untuk usaha orang perseorangan; dan (7) 6% (enam persen) untuk jasa konsultasi konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki sertifikat badan usaha atau sertifikat kompetensi kerja untuk usaha orang perseorangan.

Beberapa penelitian terdahulu yang ditinjau sehubungan dengan Pelaporan PPh Badan atas Penghasilan Final dan Tidak Final, diantaranya: (1) Muhamad Nopri Karliyadi (2012) yang menganalisis atas pemberlakuan pajak penghasilan bersifat final pada Perusahaan real estat (Studi Kasus pada PT X) yang menyimpulkan bahwa dampak dari pemberlakuan mengenai pajak penghasilan atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada PT X, jika dilihat dari potensi pajak penghasilan yang terutang maka pengenaan pajak penghasilan bersifat final lebih efisien jika dibandingkan dengan pengenaan tarif pajak progresif. (2) Dellavista Ayu Ertania (2018) dalam pelaporan PPh Badan Atas Penghasilan Final dan Tidak Final bagi Wajib Pajak Badan (Studi Kasus pada Perusahaan Pelaksana Jasa Kontruksi PT XXX di Semarang) yang mengungkapkan adanya dua jenis penghasilan final dan tidak final yang dapat menimbulkan perbedaan perhitungan dan pelaporan pajak penghasilan perusahaan, tarif penghasilan tidak final adalah 25% dari laba fiskal penghasilan tidak final. (3) Anggi Rafika Ulfa (2020), yang menganalisis pengenaan pajak Final pada perusahaan jasa kontruksi yang terdaftar di BEI Tahun 2015-2019, dimana pengenaan tarif PPh Final menguntungkan pemerintah, dan dapat menguntungkan perusahaan, jika laba perusahaan besar maka PPh terutang bisa lebih tinggi dibanding pengenaan PPh Final. Tarif PPh final memudahkan Wajib Pajak dalam menyampaikan pelaporan pajaknya. Wajib Pajak harus membayar pajak walaupun perusahaan mengalami kerugian dan kerugian tidak dapat dikompensasi ke tahun-tahun pajak berikutnya.

Kerangka Teoritis



Gambar 1. Kerangka Teoritis

Metode

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan atau mendeskripsikan proses pelaporan PPh Badan pada perusahaan real estat PT XYZ. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang bersifat kuantitatif yaitu berupa angka atau numerik yang berasal dari Neraca/Laporan Posisi Keuangan, Laporan Rugi/Laba, Buku Besar, SPT Tahunan, SPT Masa PPh Final PT XYZ.

Sampel adalah bagian dari populasi, yang digunakan dalam penelitian ini adalah Laporan Keuangan Tahun 2021 dan Laporan SPT Tahunan Tahun Pajak 2021 PT XYZ. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi atas dokumen-dokumen keuangan dan perpajakan perusahaan Tahun 2021.

Beberapa ahli, seperti Creswell, Rossman dan Rallis (dalam Creswell, 2009), menyatakan salah satunya bahwa analisis data kualitatif bisa saja melibatkan proses pengumpulan data, interpretasi dan pelaporan hasil secara serentak dan bersama-sama yang juga mencakup wawancara, catatan lapangan observasi dan analisis dokumen (Kusumastuti & Khoiron, 2019, hal. 127). Tahapan yang ditempuh pada peneliti ini antara lain (1) Melakukan pengumpulan data perusahaan yang berkaitan dengan pelaporan PPh Badan. (2) Melakukan analisis terkait perlakuan perpajakan perusahaan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku dengan melakukan observasi mengenai penghasilan yang diterima oleh PT XYZ, apakah seluruh penghasilan yang diterima berasal dari penjualan tanah dan bangunan yang merupakan obyek PPh Final, atau terdapat penghasilan lainnya yang bukan merupakan obyek PPh

Final. Kemudian, mengamati dokumen perlakuan PPh Terutang real estat (bagaimana perhitungannya atas penghasilan lainnya yang bukan obyek PPh Final), Meninjau proses pembayaran dan pelaporan PPh Badan serta melakukan pengamatan terkait perlakuan penerimaan unit batal. (3) Mengevaluasi perlakuan perpajakan yang ada dalam perusahaan. (4) Mengambil kesimpulan apakah perlakuan perpajakan perusahaan telah sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Hasil dan Pembahasan

Laporan Neraca PT XYZ dalam penelitian ini disajikan sebagai berikut:

Tabel 1. Neraca PT XYZ per 31 Desember 2021

Keterangan	Jumlah (Rp.)	Keterangan	(dalam 4 ribuan) Jumlah (Rp.)
A S E T		KEWAJIBAN:	
Aset Lancar:		Kewajiban Jangka Pendek:	
Kas dan Setara Kas	56.624.940	Utang Usaha	18.921.659
Piutang Usaha	217.230	Utang Pajak	281.133
Uang Muka	6.029	Utang Muka Penjualan	<u>25.699.920</u>
Pajak Dibayar Dimuka	436.142		
Persediaan	<u>54.413.176</u>		
Total Aset Lancar	111.697.517	Total Utang Lancar	44.902.712
Aset Tetap:		MODAL:	
Inventaris	402.687	Modal Disetor	15.000.000
Peralatan	174.747	Dividen	9.375.000
Kendaraan Bermotor	<u>432.325</u>	L (R) Ditahan Tahun Lalu	59.722.085
Nilai Perolehan	1.007.759	L (R) Tahun Berjalan	<u>1.714.089</u>
(-/-) Akumulasi Penyusutan	<u>(741.391)</u>	Total Modal	67.061.174
Nilai Buku	266.368		
TOTAL ASET	111.963.885	TOTAL KEWAJIBAN DAN MODAL	111.963.885

Sumber: Data Diolah Peneliti (2023)

Laporan Laba (Rugi) PT XYZ dalam penelitian ini disajikan sebagai berikut:

Tabel 2. Rekonsiliasi Laporan Laba (Rugi) PT XYZ per 31 Desember 2021

Keterangan	Komersial	Koreksi	(dalam 4 ribuan) Fiskal
Pendapatan Usaha			
• Penjualan Apartemen	15.095.603	(15.095.603)	0
• Pendapatan Sewa	<u>569.468</u>	<u>(569.468)</u>	<u>0</u>
Jumlah Pendapatan Usaha	15.665.071		0
Harga Pokok Penjualan	<u>(11.688.462)</u>	<u>11.688.462</u>	<u>0</u>
Laba Kotor	3.976.609		0
Beban Usaha			
• Beban Penjualan	(375.442)	375.442	0
• Beban Administrasi dan Umum	<u>(1.984.393)</u>	<u>1.984.393</u>	<u>0</u>
Jumlah Beban Usaha	(2.359.835)		0
Laba (Rugi) Usaha	1.616.774		0
Pendapatan (Beban) Lain-Lain			
• Pendapatan Lain-Lain	979.467	(303.322)	676.145
• Beban Lain-Lain	<u>(299.063)</u>	<u>299.063</u>	<u>0</u>
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-Lain	680.404		676.145
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	2.297.178		676.145

• Biaya PPh Pasal 4 Ayat 2, Penjualan	(377.390)	0
• Biaya PPh Pasal 4 Ayat 2, Sewa	(56.947)	0
• Pajak Kini	(0)	0
Laba (Rugi) setelah Pajak	1.714.089	676.145
Beban PPh Pasal 28/29 yang masih harus Dibayar	0	148.752

Sumber: Data Diolah Peneliti (2023)

Dalam menghitung atau menentukan penghasilan kena pajak besarnya pajak penghasilan PT XYZ ditentukan berdasarkan penghasilan bruto dikurangi biaya-biaya untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan. Pengeluaran dan biaya yang tidak boleh dikurangkan dalam menentukan besarnya penghasilan kena pajak yaitu atas pengeluaran dan biaya yang pengenaan pajaknya bersifat final. Oleh karena itu, PT XYZ melakukan koreksi fiskal atas biaya-biaya untuk mendapatkan, menagih dan memelihara penghasilan yang dikenakan Pajak yang bersifat Final diantaranya sebagai berikut:

Beban penjualan sebesar Rp375.442,- yang merupakan biaya-biaya yang berhubungan dengan promosi, pemasaran dan keperluan penjualan unit apartemen

Beban administrasi dan umum sebesar Rp1.984.393,- yang merupakan biaya-biaya operasional perusahaan

Beban lain-lain sebesar Rp299.063,- yang merupakan biaya administrasi dan beban lainnya yang masih terkait berhubungan langsung dengan Penghasilan Final.

Koreksi fiskal atas Laporan Laba (Rugi) PT XYZ pada kolom koreksi (Tabel 2). Perhitungan PPh Kurang/Lebih Bayar PT XYZ untuk Tahun Pajak 2021 adalah:

Penghasilan Rutin (dalam 4 ribuan)

Penghasilan Tidak Rutin:

Pendapatan dari Kontraktor Lainnya	Rp	20.000
<u>Pendapatan Lainnya</u>	<u>Rp</u>	<u>656.145</u>
Penghasilan Kena Pajak (PKP)	Rp	676.145

Perhitungan PPh 29:

22% x Rp676.145	Rp	148.751,9
-----------------	----	-----------

Kredit Pajak Tahun 2021

PPh yang dipotong/dipungut pihak lain 0

PPh Pasal 29 yang harus Dibayar Sendiri Rp 148.751,9

Atas PPh Pasal 29 yang terutang sebesar Rp148.751,9 berasal dari penghasilan tidak teratur, sehingga angsuran PPh Pasal 25 Tahun 2022 (awal tahun) adalah Rp. 0,-. PT XYZ juga memiliki penghasilan lain-lain yang berasal dari penerimaan angsuran atas unit yang sudah batal sebesar Rp656.145,-

Pembahasan

PT XYZ adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha real estat yang memiliki 2 (dua) bentuk jenis penghasilan. 2 (dua) jenis penghasilan tersebut merupakan aspek-aspek yang timbul pada PT XYZ dalam perhitungan dan pelaporan kewajiban perpajakannya yaitu Penghasilan yang bersifat Final dan Penghasilan yang bersifat Tidak Final. PT XYZ sendiri termasuk dalam kelompok usaha yang ketiga yaitu usaha real estat yang menggunakan jasa konstruksi perusahaan lain, tetapi memiliki penghasilan lain diluar real estat.

Penghasilan Final yang diterima PT XYZ merupakan penghasilan dari pengalihan kepada pihak ketiga dan penghasilan dari denda keterlambatan akan menjadi objek PPh Pasal 4 (2) dengan tarif pajak sebesar 2,5% dari jumlah nilai bruto. Sedangkan penghasilan yang diterima dari sewa tempat akan menjadi objek PPh Pasal 4 (2) dengan tarif 10%. Berdasarkan hasil perhitungan yang dianalisis dapat disimpulkan bahwa PT XYZ telah menerapkan peraturan perpajakan dengan benar sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku atas penghasilan yang terutang pajaknya, yaitu atas Penghasilan Tidak Final dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sudah disetorkan dan dilaporkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 dengan tarif 2.5% sedangkan atas penghasilan tidak final telah sesuai dengan Undang-undang No. 36 Tahun 2008 dengan tarif 22%.

Penghasilan Tidak Final yang diterima PT XYZ berasal dari denda keterlambatan penyelesaian proyek, penghasilan dari konsumen lainnya dan penghasilan tasdari unit yang sudah batal. Atas penghasilan Tidak Final yang diterima PT XYZ terutang PPh Pasal 17 dengan tarif pajak sebesar 22% dari Penghasilan Kena Pajak (PKP). Berdasarkan hasil perhitungan yang dianalisis dapat disimpulkan bahwa atas Penghasilan Tidak Final yang diterima oleh PT XYZ terutang PPh badan, namun karena biaya-biaya yang timbul atas penghasilan tersebut dicatat menjadi satu akun dengan biaya-biaya atas Penghasilan Final maka tidak dapat dipisahkan sebagai biaya dari Penghasilan Tidak Final sehingga tidak dapat dijadikan sebagai pengurang atas penghasilan final tidak final tersebut.

Atas penerimaan yang bersumberdari pengalihan hak dan/atau bangunan yang telah dilakukan pembatalan merupakan obyek PPh badan, sehingga atas penghasilan dari unit batal tersebut perlu diperhitungkan kembali dalam Penghasilan Kena Pajak di akhir tahun. Dalam hal ini timbul dua perlakuan pajak yang berbeda atas penghasilan yang sama yang diterima oleh PT XYZ. Jika dilihat dari saat diterimanya penghasilan PT XYZ sudah sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku, dimana penghasilan yang diterima dari pengalihan hak dan/atau bangunan merupakan obyek PPh Final Pasal 4 ayat 2 dengan tarif 2,5%, namun saat terjadi pembatalan atas penjualan unit tersebut PT XYZ dapat melakukan pembetulan atas pajak yang sudah dilaporkan, sehingga penerimaan yang seharusnya terutang PPh Final dapat diperhitungkan sebagai pendapatan lainnya yang merupakan penghasilan Tidak Final dalam perhitungan PPh Badan.

Simpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut: (1) Penerapan ketentuan perpajakan pada PT XYZ yang bergerak dalam bidang real estat sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku dengan adanya 2 (dua) jenis penghasilan yang terdiri dari Penghasilan yang terutang PPh Pasal 4 ayat 2 dikenakan tarif 2,5% (Final) sementara Penghasilan yang merupakan obyek PPh Badan sehingga atas penerimaan tersebut dikenakan tarif PPh yang berlaku sebesar 22 % (Tidak Final). (2) Penghasilan Tidak Final yang diterima oleh PT XYZ terutang PPh Badan, namun karena biaya-biaya yang timbul atas penghasilan tersebut dicatat menjadi satu akun dengan biaya-biaya atas Penghasilan Final maka tidak dapat dipisahkan sebagai biaya dari Penghasilan Tidak Final dan tidak dapat dijadikan sebagai pengurang dalam perhitugnan PPh Badan. (3) Terdapat perbedaan perhitungan dan pelaporan pajak atas penghasilan yang diterima, yaitu atas Penghasilan Final (non-obyek PPh Badan) pelaporan pajaknya dilakukan pada tanggal 15 (lima belas) setelah bulan diterimanya panghasilan, sedangkan atas Penghasilan Tidak Final (obyek PPh Badan) pelaporannya dilakukan sebelum akhir bulan keempat setelah tahun buku berakhir. (4) Perusahaan real estat mempunyai penghasilan lain (obyek Penghasilan Tidak Final), pelaporan SPT tahunan akan timbul PPh Pasal 29 terutang dan angsuran PPh Pasal 25. (5) Pendapatan unit batal yang diterima PT XYZ merupakan obyek PPh Badan yang dapat diperhitungkan pada akhir tahun, timbul 2 (dua) perlakuan pajak yang berbeda atas penghasilan yang sama yang diterima oleh PT XY. Atas Penghasilan

yang bersifat Final terutang PPh Pasal 4 ayat 2 telah dilaporkan sesuai peraturan perpajakan yang berlaku, sedangkan atas unit yang batal dapat diperhitungkan dalam PPh Badan sehingga PT XYZ dapat memaksimalkan penerimaan negara dari sektor pajak.

Saran yang dapat diberikan kepada PT XYZ adalah: (1) PT XYZ dalam perhitungan dan pelaporan PPh Badan dapat menempuh upaya untuk mengklasifikasi atas Penghasilan Final dan Penghasilan tidak Final. (2) Perencanaan atas klasifikasi akun beban yang timbul atas penghasilan yang bersifat Final dan bersifat Tidak Final dapat ditempuh, yang tercermin dalam laporan Koreksi Fiskal. (3) Penghasilan unit batal yang diterima perusahaan dilakukan pencatatan setiap bulan sesuai dengan masa terjadinya pembatalan, sehingga di akhir tahun dapat mempermudah perhitungan PPh Badan. (4) Pengajuan pengurangan angsuran PPh Pasal 25 dapat dilakukan, ketika angsuran PPh Pasal 25 Tahun Berjalan akan melebihi dengan jumlah yang terutang pada akhir tahun. (5) Perusahaan kategori ini dengan penghasilan lainnya di luar dari penghasilan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dapat melakukan perhitungan pajak atas penghasilan tersebut dalam PPh Badan serta dapat memperhitungkan biaya yang digunakan untuk mendapatkan penghasilan tersebut sebagai pengurang penghasilan dalam perhitungan PPh Badan.

Daftar Pustaka

- Data Center Ortax. (2017). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif tertentu. Dipetik Desember 2023, dari Ortax: Media Komunitas Perpajakan Indonesia: <https://datacenter.ortax.org/ortax/aturan/show/16243>
- DJP. (2024). Pelaporan SPT Tahunan Pajak Penghasilan. Jakarta: DJP, Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Diambil kembali dari <https://pajak.go.id/id/pelaporan-spt-tahunan-pajak-penghasilan>
- Driharsanto, C., & Husain, T. (2017). Pengaruh Mekanisme Corporate Governance dan Profitabilitas terhadap Cost-of Debt. JEMBATAN (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis, Auditing, Dan Akuntansi), 2(1), 18-32.
- Ertania, D. A. (2018). Pelaporan PPh Badan atas Penghasilan Final dan Tidak Final bagi Wajib Pajak Badan Studi Kasus Pada Perusahaan Pelaksana Jasa Konstruksi PT XXX di Semarang. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata.
- Ismail, T. (2013). Analisis dan Evaluasi tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Badan Pembinaan Hukum Nasional. Jakarta: Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI.
- Ismail, T. (2019). Hukum Pajak dan Acara Perpajakan. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka.
- Karliyadi, M. N. (2012). Analisis Pemberlakuan Pajak Penghasilan Bersifat Final pada Perusahaan Real Estate (Studi Kasus pada PT. X). Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Kemenkeu RI. (2023). Kinerja APBN 2023 Kuat dan Sehat sebagai Shock Absorber dan Mendukung Transformasi Ekonomi. Kepala Biro Komunikasi dan Layanan Informasi. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Diambil kembali dari <https://media.kemenkeu.go.id/getmedia/fc988907-0b0e-489b-b88d-5c3885ba3b5f/Publikasi-APBNKITA-Des-23.pdf?ext=.pdf>
- Kusumastuti, A., & Khoiron, A. M. (2019). Metode Penelitian Kualitatif. Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo.
- Mazidah, A. (2022). Pemerintah Kembali Tanggung PPh Final Jasa Konstruksi bagi WP P3-TGAI. Jakarta: Ortax, PT Integral Data Prima.
- Nuryono, S. (2022, Februari 20). Penting bagi Pemulihan Ekonomi, Pemerintah Dukung Sektor Properti. Dipetik Desember 2023, dari <https://www.industriproperti.com/headline/penting-bagi-pemulihan-ekonomi-pemerintah-dukung-sektor-properti/>
- Pajakku. (2022, November 07). Glosarium Pajak: PPh Final & PPh Non-Final. Dipetik Desember 2023, dari <https://artikel.pajakku.com/glosarium-pajak-pph-final-pph-non-final/>
- PB Taxand. (2021, Agustus 31). Jenis-Jenis Pajak yang Berlaku di Indonesia. Dipetik Desember 2023, dari Tax Article: https://www.pbtaxand.com/menu/detail/whats_new/784/jenis-jenis-pajak
- Peraturan Pemerintah RI. (2016). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian

- Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya. Jakarta: Indonesia Regulation Database. Diambil kembali dari <https://www.regulasip.id/book/126/read#:~:text=BANGUNAN%20BESERTA%20PERUBAHANNYA-,PERATURAN%20PEMERINTAH%20REPUBLIK%20INDONESIA%20NOMOR%2034%20TAHUN%202016%20TENTANG%20PAJAK,DAN%20FATAU%20BANGUNAN%20BESERTA%20PERUBAHANNYA>
- Peraturan Pemerintah RI. (2021). Undang-Undang (UU) Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. 2021: Database Peraturan BPK. Diambil kembali dari <https://peraturan.bpk.go.id/details/185162/uu-no-7-tahun-2021>
- Rahadian, L. (2022, Februari 17). Wamenkeu Beberkan Dampak Pandemi Pada Sektor Properti. Dipetik Desember 2023, dari CNBC Indonesia: <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220217172657-4-316262/wamenkeu-beberkan-dampak-pandemi-pada-sektor-properti>
- Resmi, S. (2017). Perpajakan Teori dan Kasus (Buku 1) (10th Ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Ulfa, A. R. (2020). Analisis Pengenaan Pajak Final Pada Perusahaan Jasa konstruksi yang Terdaftar di BEI Tahun 2015-2019. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Wahyuni, S., & Khoirudin, R. (2020). Pengantar Manajemen Aset. Makassar: Penerbit Nas Media Pustaka.