

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam bisnis properti (*real estate*) sangatlah beragam jika kita memperbincangkan dalam konteks kewajiban perpajakannya. Seorang pengusaha properti (*real estate*) akan memiliki kewajiban perpajakan PPh Pasal 25/29 jika Wajib Pajak Badan, disamping dari kewajiban PPh Final (Pasal 4 ayat 2), sepanjang bergerak dalam bidang *real estate* jenis properti perumahan/*town house* karena pada umumnya pengelola juga menangani *sport center*, fasilitas hiburan dan lain-lain.

Dalam hal kepemilikan tanah, sering pula terjadi kerjasama antara pemilik tanah dengan pengembang dalam bentuk kuasa jual atau pengelolaan, pengembangan tanah dan bangunan, sehingga kepemilikan tanah tetap atas nama pemilik tanah dan pengembang hanya membangun bangunan di atas tanah yang bersangkutan. Fakta ini menyebabkan secara formal terjadi dalam penulisan skripsi yang penulis buat dari pihak pengelola tanah yaitu PT. Hasana Damai Putra selaku Manajemen sekaligus *developer* perumahan Harapan Indah, Dalam perkembangannya Damai Putra Group pada tahun 1987 mulai mengembangkan usahanya ke daerah kota Jakarta dan kota Bekasi.

Mengikuti perkembangan jaman dan kebutuhan perumahan untuk masyarakat kelas menengah, maka sejak tahun 1990 Damai Putra Group mulai mengadakan perubahan arah pembangunan, dari pembangunan perumahan type kecil menjadi pengembang kawasan dengan pembangunan rumah type menengah dan besar. Sampai saat ini Damai Putra Group telah berkembang sedemikian pesatnya, serta mempunyai kawasan pembangunan di Jakarta dengan luas +- 2200 ha (Kurang lebih dua ribu dua ratus hektar are) yang terletak di perbatasan Jakarta Timur dan Kota Bekasi yang dikenal sebagai kawasan Kota Harapan Indah. Yang penulis bahas disini adalah POSH (Pusat Otomotif Sentra Harapan) sebagai nama *brand* sekaligus pengelola dan PT. Graha Bumi Inti Perkasa sebagai nama perusahaannya. POSH sendiri merupakan lokasi penjualan otomotif terbesar yang ada di kota

Bekasi tepatnya di Sentra Bisnis Harapan Indah. Diatas lahan seluas 6 (enam) hektar PT. Hasana Damai Putra memberikan kuasa atas sewa terhadap PT. Graha Bumi Inti Perkasa, selama jangka waktu yang diberikan yaitu 23 (dua puluh tiga) tahun dengan masa peralihan sejak tahun 2011, POSH (Pusat Otomotif Sentra Harapan) akan mengelola dan membangun dengan konsep mewah dan dapat menampung lebih dari 2.500 unit mobil seken yang diperjual belikan, karena lokasinya sangat strategis. Ini akan menjadi pusat penjualan otomotif terbesar di Jabodetabek, terdapat sekitar 175 (Seratus tujuh puluh lima) *showroom/kavling* dengan ukuran bervariasi. Tetapi untuk saat ini bangunan yang berdiri belum sepenuhnya *full* atau penuh. Tempat ini merupakan destinasi bagi pecinta otomotif untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan seken yang berkualitas baik yang berada di wilayah Bekasi khususnya dan Jabodetabek umumnya.

Subjeknya bagi perusahaan yang menyewakan tanah dan/bangunan seperti PT. Graha Bumi Inti Perkasa sebagai Wajib Pajak Badan yang juga memiliki klasifikasi usaha di bidang *Property Management, Real Estate Developers* ini ditentukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP) yang penggolongan pajaknya bersifat Final dari sejak terdaftarnya perusahaan tersebut di tahun 2012, pajak PPh Final Pasal 4 ayat (2) adalah Pajak Penghasilan yang tidak dapat dikredit pajak bagi pemotong tersebut (tidak bisa di restitusikan/dikompensasikan) diantaranya adalah pajak PPh pasal 21 final dan PPh pasal 4 ayat 2 final. Pajak Penghasilan pasal 4 ayat (2) final adalah pajak yang dipotong atas beberapa jenis penghasilan yang ketetapanannya berdasarkan peraturan pemerintah sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat 2 final Undang-Undang PPh, yang bersifat final seperti bunga dan deposito lainnya, hadiah atas undian, sewa tanah dan bangunan dari transaksi penjualan saham, pengalihan hak tanah/bangunan serta jasa konstruksi.

Menurut Wita W. Mokoagow (2015:808), Penerimaan pajak penghasilan (PPh) merupakan salah satu penerimaan terbesar dari penerimaan negara. Penerimaan PPh ini diharapkan dapat terus meningkat seiring dengan pertumbuhan dunia usaha nasional. Untuk itu pemerintah mulai melaksanakan suatu terobosan yaitu dengan menerapkan sistem pengenaan PPh yang bersifat final (PPh-Final). Kebijakan ini diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya sehingga penerimaan pajak

diharapkan dapat meningkat. Undang-Undang Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) memberikan mandat kepada pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan-penghasilan tertentu. Berdasarkan ketentuan ini pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan tertentu dengan pertimbangan kesederhanaan, kemudahan, serta pengawasan. *Self Assessment System* adalah sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak terletak pada pihak wajib pajak yang bersangkutan. Dalam sistem ini wajib pajak bersifat aktif untuk menghitung, menyetor dan melaporkan pajaknya sendiri, sedangkan fiskus hanya memberi penerangan, pengawasan atau sebagai verifikasi. Sistem ini diterapkan dalam penyampaian SPT tahunan PPh (baik untuk Wajib Pajak Badan maupun Wajib Pajak Orang Pribadi), dan SPT masa PPN.

Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) sangat penting peranannya dalam perusahaan khususnya PT. Graha Bumi Inti Perkasa yang harus konsekuen dalam pembayaran pajaknya. Dalam prosedur pemotongan, penyetoran dan pelaporan ini dilakukan berdasarkan permohonan Wajib Pajak (perusahaan) kepada Kantor Pelayanan Pajak yang penghasilannya dipungut dari transaksi yang dilakukan dengan perusahaan lain, yang selanjutnya akan diproses atau ditindak lanjuti oleh petugas kantor pelayanan pajak.

Pencatatan dalam Pajak Penghasilan pasal 4 ayat (2) sangat penting peranannya dalam perusahaan karena dari analisis di gunakan oleh pihak *intern*, maupun *ekstern* perusahaan untuk mengetahui jumlah peredaran atau penerimaan penghasilan bruto serta penghasilan yang dikenakan PPh final sehingga bisa dihitung besarnya pajak yang terutang,

Pajak Penghasilan Final (PPh Final) adalah pajak yang dikenakan dengan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama tahun berjalan. Pembayaran, pemotongan atau pemungutan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri bukan merupakan pembayaran dimuka atas PPh terutang akan tetapi merupakan pelunasan PPh terutang atas penghasilan tersebut, sehingga wajib pajak dianggap telah melakukan pelunasan kewajiban pajaknya. Dengan demikian maka

penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan Final (PPh final) ini tidak akan dihitung lagi Pajak Penghasilannya pada SPT Tahunan dengan penghasilan lain yang non final untuk dikenakan tarif progresssif (pasal 17 UU PPh). Namun atas pelunasan pemotongan atau pembayaran PPh final tersebut juga bukan merupakan kredit pajak pada SPT Tahunan.

Penghasilan yang dikenakan pajak final adalah penghasilan yang menurut UU dikenakan pajak bersifat final. Ketentuan tentang hal ini diatur dalam UU PPh pada pasal 4 ayat (2), pasal 15, pasal 19 ayat (1), pasal 21 ayat (1), dan pasal 22.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk memilih judul **“Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Pada PT. Graha Bumi Inti Perkasa”**

## **1.2 Rumusan Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT. Graha Bumi Inti Perkasa tahun 2016?
2. Apakah penerapan pajak PPh Final yang diberlakukan PT. Graha Bumi Inti Perkasa sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas Sewa Tanah dan/atau bangunan pada PT. Graha Bumi Inti Perkasa tahun 2016
2. Untuk mengetahui penerapan pajak PPh Final yang diberlakukan PT. Graha Bumi Inti Perkasa sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Sewa Tanah

dan/atau Bangunan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

a. Bagi Penulis

Sebagai sarana untuk mengaplikasikan pengetahuan peneliti dan membandingkan teori yang diperoleh selama kuliah dengan kenyataan yang terdapat di tempat penelitian serta berguna dalam memberikan tambahan pengetahuan melaksanakan perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan dalam menentukan Pajak Penghasilan (PPh) Final terutang.

b. Bagi Perusahaan.

Dengan adanya penelitian ini diharapkan bermanfaat memberikan pertimbangan atau masukan yang positif yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan terhadap masalah-masalah yang terjadi dan diharapkan dapat bahan evaluasi bagi kegiatan perusahaan khususnya mengenai penyusunan atau *tax planing* PPh Final Pasal 4 Ayat (2) yang sesuai dengan peraturan perpajakan dalam menghitung besarnya jumlah Pajak Penghasilan (PPh) Final terutang. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang Objek Pajak dari segi perhitungan dan klasifikasi terkait dalam Ketentuan Umum Pajak (KUP) dalam kaitannya dengan kepatuhan Wajib Pajak Badan.

c. Bagi Akademisi

Diharapkan dapat memberikan tambahan referensi bagi peneliti studi kasus lainnya yang berminat untuk mengkaji penelitian yang sama dengan pendekatan dan ruang lingkup yang berbeda.

#### **1.5 Batasan Masalah**

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka penelitian ini diberi batasan masalah secara jelas dan terarah. Masalah yang menjadi objek penelitian dibatasi yaitu pada laporan data atas sewa tanah dan/atau bangunan, khususnya terkait

dalam laporan piutang atau pendapatan usaha PPh Final Pasal 4 Ayat (2) untuk PT. Graha Bumi Inti Perkasa tahun 2016.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk memperoleh gambaran secara umum mengenai bagian-bagian yang akan dibahas dalam penulisan penelitian ini, maka penulis menguraikan secara masing-masing bab dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini penulis mengemukakan tinjauan pustaka dengan menghimpun teori dan konsep dari berbagai literatur yang menunjang dalam penelitian ini.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini penulis menjabarkan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian, yang terdiri dari desain penelitian, tahapan penelitian, jenis data dan cara pengambilan sampel, metode analisis data, dan teknik pengolahan data yang digunakan.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini penulis mengemukakan tentang profil obyek penelitian, pengujian dan hasil analisis data, pembahasan hasil analisis, dan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang disebutkan dalam pokok permasalahan.

### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini penulis mengemukakan tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan, implikasi manajerial, serta saran dari hasil penelitian yang didapat.