

PENERAPAN PEMBAYARAN DAN PELAPORAN PPH FINAL PASAL 4 AYAT 2 PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PT. TIGA MAHAREWA MAKASSAR

Yuliana Adityaningsih¹; A. Muh Hasyim As'ari²; Nurhayani³

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tri Dharma Nusantara, Makassar
Jln. Kumala II No., 51, Bongaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90223

³Universitas Hasanuddin, Makassar
Jln. Perintis Kemerdekaan No.KM.10, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90245
E-mail : yulih01@gmail.com (Koresponding)

Abstract: The purpose of this study was to determine the application of payment and reporting of Final Income Tax Article 4 Paragraph 2 on the transfer of rights to land and buildings to PT. Tiga Maharewa Makassar. The type of data used in this research is qualitative and quantitative data. The analytical method used is descriptive qualitative. The data sources used in this research are primary and secondary data. The results of the research are the fulfillment of obligations regarding PPh Article 4 paragraph (2) for the transfer of land and/or buildings carried out by PT Tiga Maharewa, namely the final PPh payable resulting from the DPP multiplied by a rate of 1%, deductions using proof of deduction, deposits made at several banks appointed by the government, one of which is using a Tax Payment Letter (SSP), and for reporting using the Periodic SPT and reporting it to the KPP. In fulfilling these obligations, it has carried out in accordance with applicable tax laws and regulations.

Keywords: *Reporting, Final Income Tax, and Tax Payment Letter (SSP)*

Pajak merupakan iuran wajib yang dibayar oleh rakyat untuk negara yang nantinya akan digunakan untuk kepentingan pemerintahan dan masyarakat umum. Pajak terbagi atas Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Barang Mewah, Bea Materai, dan lain-lain. Pajak Penghasilan (PPH) dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu pajak penghasilan yang bersifat final dan pajak penghasilan tidak bersifat final. Menurut Mardiasmo (2018) bahwa saya meningkatkan penerimaan negara disektor pajak mempunyai banyak kendala antara lain tingkat kesadaran wajib pajak yang masih rendah, sehingga wajib pajak berusaha untuk membayar kewajiban pajaknya lebih kecil dari yang seharusnya.

Salah satu cara yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan peranan masyarakat dalam bidang perpajakan adalah melakukan pembaharuan pajak atau lebih dikenal dengan reformasi perpajakan. Adanya reformasi perpajakan diharapkan akan mampu meningkatkan peranan masyarakat dalam bidang perpajakan. Pajak merupakan salah satu tumpuan penerimaan negara, dan

berdasarkan jenisnya Pajak Penghasilan (PPH) telah memberikan kontribusi terbesar, tetapi PPh hanya dapat dikenakan kepada mereka yang memiliki penghasilan

PPh Pasal 4 Ayat (2) adalah pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan tertentu yang pengenaan pajaknya bersifat final. Setelah pajak ini dipotong atau dibayarkan, maka penghasilan tersebut tidak diperhitungkan kembali pada saat penghitungan PPh terutang di SPT Tahunan. Berbeda dengan jenis pajak lainnya yang dapat dikreditkan atau diperhitungkan kembali pada saat penghitungan PPh terutang di SPT Tahunan, PPh Pasal 4 Ayat (2) hanya dikenakan satu kali pada saat transaksi terjadi. Hal ini bertujuan untuk memberikan kemudahan dalam pemotongan dan pelaporan pajak, serta memberikan kepastian bagi wajib pajak terkait kewajiban perpajakannya.

Pajak ini berlaku baik bagi wajib pajak orang pribadi maupun badan usaha. Beberapa jenis penghasilan yang termasuk dalam objek PPh Pasal 4 Ayat (2) meliputi penghasilan dari persewaan tanah dan/atau

bangunan, bunga tabungan dan deposito, pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, hingga penghasilan yang diperoleh dari jasa konstruksi. Penghasilan yang diperoleh dari persewaan tanah dan/atau bangunan akan dikenakan PPh Final dengan tarif 10% dari jumlah bruto sewa.

Pajak

Menurut Mardiasmo (2018) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat atas hak tanah dan bangunan timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umumnya. Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya didalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan.

Pengertian PPh Final Pasal 4 Ayat (2)

PPh Pasal 4 Ayat (2) merupakan salah satu cara pelunasan pajak dalam tahun berjalan melalui pemotongan/pemungutan dan/atau penyetoran sendiri pajak yang bersifat final atas penghasilan tertentu yang diatur dengan peraturan pemerintah. Menurut Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Direktorat Jenderal Pajak, 2013). 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 UU PPh. Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat 2 sangat penting peranannya dalam perusahaan.

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, dan selanjutnya akan diproses atau ditindaklanjuti oleh petugas kantor pelayanan pajak. Pencatatan dalam Pajak Penghasilan (PPh) Final pasal 4 ayat (2) sangat penting peranannya dalam perusahaan karena dari analisis digunakan 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.

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 progresif (Pasal 17 UU PPh). Namun atas pelunasan pemotongan atau pembayaran PPh final tersebut juga bukan merupakan kredit pajak pada SPT Tahunan. yang bersifat final, seperti bunga deposito dan tabungan, hadiah atas undian, sewa tanah dan bangunan dari transaksi penjualan saham dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran pemerintah, pengalihan hak tanah/bangunan dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Penerapan Pembayaran dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Tata Cara Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat 2 atas Hak Tanah dan Bangunan berdasarkan PMK No. 261/PMK.03/2016, tentang pemotongan, penyetoran, pelaporan, dan penatausahaan pajak penghasilan atas penghasilan dari atas hak tanah dan bangunan, pajak penghasilan final Pasal 4 Ayat 2 atas hak tanah dan bangunan penyetorannya dilakukan oleh pengguna apabila statusnya bergerak sebagai pemotong pajak atau disetor sendiri oleh kontraktor selaku atas hak tanah dan bangunan untuk menyetorkan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat 2 atas hak tanah dan bangunan memiliki batas waktu yaitu paling lama harus dilakukan tanggal 10 di bulan berikut setelah bulan terutangnya Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat 2 dan tanggal 15 bulan berikutnya sesudah pembayaran diterima oleh pemberi atas hak tanah dan bangunan, dan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat 2 yang sudah dipotong selanjutnya disetor ke kantor pos atau bank yang telah ditunjuk oleh Menteri Keuangan, dan penyetoran dilakukan dengan

menggunakan surat setoran pajak dan satu surat setoran pajak dipakai saat penyeteroran seluruh Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat 2 atas hak tanah dan bangunan yang telah dipotong di bulan yang bersangkutan. Penyeteroran pajak juga bisa dilakukan dengan menggunakan bukti potong lainnya yang setara dengan SSP.

Sesuai dengan PMK Nomor No. 261/PMK.03/2016 tentang Surat Pemberitahuan (SPT) pelaporan (PPH) Final Pasal 4 Ayat 2 untuk pengguna atas Hak tanah dan bangunan maupun pemberi harus menggunakan formulir SPT masa untuk (PPH) Final Pasal 4 Ayat 2 dan dilampirkan dengan bukti setoran ke kas negara dan disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak tempat pemotong terdaftar. Yang dimaksud dengan SPT Masa adalah SPT yang digunakan untuk melakukan pelaporan atas pembayaran pajak pada masa tertentu (bulanan). Untuk menghindari terkena sanksi administrasi berupa denda keterlambatan pelaporan, pemotong pajak harus memperhatikan batas waktu pelaporan SPT Masa PPh Final Pasal 4 Ayat 2. Kelengkapan SPT Masa PPh Final Pasal 4 Ayat 2 juga harus diperhatikan, karena ketika wajib pajak pemotong lupa atau tidak teliti untuk membubuhkan tanda tangan dan melampirkan.

METODE

Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif yaitu memberikan gambaran dan penjelasan terkait tarif penerapan pembayaran dan pelaporan PPh Final Pasal 4 Ayat 2 atas pengalihan hak tanah dan bangunan pada PT. Tiga Maharewa. Adapun indikator yang digunakan yaitu sesuai dengan PMK 261/PMK.03/2016 antara lain perhitungan tarif (untuk perusahaan jenis real estate yang usaha pokoknya melakukan hak atas tanah dan bangunan, dan besarnya pajak penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan), pembayaran PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan, dan pelaporan PPh Final Pasal 4 Ayat (2).

HASIL

Penelitian ini menganalisis penerapan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) atas transaksi jual/beli tanah dan/atau bangunan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan mengevaluasi penerapan perhitungan, penyeteroran, dan pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) atas pengalihan hak tanah atas dan/atau bangunan pada PT. Tiga Maharewa Makassar. Data yang diperoleh dengan teknik wawancara dan dokumentasi. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dengan cara membandingkan perhitungan, penyeteroran, dan pelaporan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) terhadap pengalihan hak atas tanah/bangunan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03 Tahun 2016. Hasil analisis menyatakan perhitungan pajak penghasilan final telah sesuai dengan peraturan, sedangkan penyeteroran dan pelaporan pajak penghasilan final atas pengalihan hak tanah/bangunan pada PT. Tiga Maharewa Makassar belum sesuai karena kurangnya pemahaman terhadap peraturan yang berlaku.

1. Perhitungan Pajak Penghasilan PP Pasal 4 Ayat 2

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, berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT.Tiga Maharewa Makassar proses perhitungan PPh Pasal 4 Ayat 2 adalah perhitungan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan di PT.Tiga Maharewa Makassar menggunakan tarif 1% dari DPP dengan tipe bangunan 36/78 m²". Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa, perhitungan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan PT. Tiga Maharewa Makassar menggunakan tarif 1%.

Tabel 1 : Perhitungan Bangunan Type 36/78 M2 PPh Pasal 4 Ayat 2

Bulan	DPP	Tarif	PPH Pasal 4 Ayat
Januari	Rp. 173.000.000 Rp. 173.000.000	1% 1%	Rp. 1.730.000 Rp. 1.730.000
Februari	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
Maret	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
April	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
Mei	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
Juni	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
Juli	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
Agustus	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
September	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
Oktober	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
November	Rp. 173.000.000	1%	Rp. 1.730.000
Desember	Rp. 173.000.000 Rp. 173.000.000 Rp. 173.000.000	1% 1% 1%	Rp. 1.730.000 Rp. 1.730.000 Rp. 1.730.000
	Rp. 2.595.000.000	-	Rp. 25.950.000

Sumber : Data diolah (2023)

Berdasarkan tabel 1 diatas, Pada tabel diatas menunjukkan perhitungan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan yang harus dibayarkan oleh PT.Tiga Maharewa Makassar pada tahun 2023. 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, Maret, April, Mei, Juni, Juli, Agustus, September, Oktober, November dan Desember dimana tidak ada transaksi atas penjualan bangunan. Pada bulan Januari PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 3.460.000., bulan Februari PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan Maret PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan April PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan Mei PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan Juni PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000.,

bulan Juli PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan Agustus PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan September PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan Oktober PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan November PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 1.730.000., bulan April PPh Pasal 4 Ayat 2 yang harus dibayar sebesar Rp 5.190.000., jadi total PPh Pasal 4 Ayat 2 yang dibayar selama tahun 2023 yaitu sebesar Rp 25.950.000. (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 PT. Tiga Maharewa Makassar. Dari Peraturan Menteri Keuangan (PMK) ini dapat dilihat bahwa pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 ini bersifat final dan tidak bisa digabungkan dengan pajak terutang lainnya. 61 Dalam pembayaran pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 batas waktu terakhir pada tanggal 10 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir, dan melakukan pelaporan pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 paling lama tanggal 20 bulan berikutnya. Apabila melewati batas waktu yang ditentukan maka akan dikenakan denda keterlambatan sesuai pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 UU KUP sebesar 1% perbulan dari jumlah pajak terutang. Pembayaran pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 ini dapat dilakukan perusahaan melalui bendaharawan ataupun bank yang ditunjuk oleh kementrian.

Dari hasil wawancara tersebut dapat peneliti simpulkan bahwa perhitungan atas pengenaan pajak penghasilan itu cukup mudah untuk diingat dan dipahami yaitu rumus perhitungannya, Nilai Objek Pajak dikalikan dengan tarif pengenaan pajak

penghasilan dari hasil tersebut itulah nilai pajak yang harus dibayar. Dari hasil wawancara dan perhitungan atas pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 atas tanah/bangunan pada perusahaan tersebut dapat dilihat bahwa PT. Tiga Maharewa Makassar ini belum sesuai perhitungannya menurut Undang-undang Nomor 34 Tahun yang mana nilai objek pajak dikalikan dengan tarif pengenaan pajak yang sesuai dengan kualifikasi badan usahanya.

2. Pembayaran Pajak Penghasilan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas pengalihan hak tanah dan bangunan di PT. Tiga Maharewa Makassar

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 Pasal 4 Ayat 2 ini dilakukan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT. Tiga Maharewa Makassar 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. Tiga Maharewa Makassar 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 pada PT. Tiga Maharewa Makassar:

Tabel 2: Pembayaran Bangunan Type 36/78 m2 PPh Pasal 4 Ayat 2

Bulan	Tanggal pembayaran	Penyetoran Menurut UU	PPh yang dibayarkan	Keterangan
Januari	19/01/2023 23/01/2023	10/02/2023 10/02/2023	3.460.000	Tepat waktu

Februari	24/02/2023	13/03/2023	1.730.000	Tepat waktu
Bulan	Tanggal pembayaran	Penyetoran menurut UU	Pph yang dibayarkan	Keterangan
Maret	01/03/2023	12/04/2023	1.730.000	Tepat waktu
April	14/04/2023	10/05/2023	1.730.000	Tepat waktu
Mei	21/05/2023	11/06/2023	1.730.000	Tepat waktu
Juni	07/06/2023	10/07/2023	1.730.000	Tepat waktu
Juli	09/07/2023	10/08/2023	1.730.000	Tepat waktu
Agustus	18/08/2023	12/09/2023	1.730.000	Tepat waktu
September	09/09/2023	13/10/2023	1.730.000	Tepat waktu
Oktober	11/10/2023	10/11/2023	1.730.000	Tepat waktu
November	03/11/2023	10/12/2023	1.730.000	Tepat waktu
Desember	05/12/2023 11/12/2023 17/12/2023	10/01/2024 12/01/2024 14/01/2024	5.190.000	Tepat waktu

Sumber : Data diolah 2023

Berdasarkan tabel 2 diatas, diatas menunjukkan penyetoran PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan pada PT. Tiga Maharewa Makassar tahun 2023. 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.03/2016.

Tentang penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak, dan tatacara pembayaran, penyetoran dan pelaporan pajak, serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak. Wawancara kedua yang dilakukan dengan ibu Anni selaku bendahara PT. Tiga Maharewa Makassar tahun 2023 mengatakan “dalam pembayaran atas pengenaan PPh biasanya perusahaan menerima ID Billing untuk melakukan pembayaran, untuk pembayaran tersebut biasanya dilakukan di sebuah bank yang ditunjuk oleh bendaharawan”. Dari hasil kedua wawancara tersebut peneliti dapat

menyimpulkan bahwa selalu tepat waktu dalam pembayaran pajaknya karena pengenaan pajak itu bersifat wajib dibayar oleh setiap badan usaha yang berpenghasilan dan memiliki NPWP.

Adapun konsekuensi jika telat pembayaran pajak wajib pajak akan dikenakan denda keterlambatan, denda keterlambatan itu sebesar 1% dari jumlah pajak yang kita bayarkan. Menurut hasil wawancara bahwa PT. Tiga Maharewa Makassar tahun 2023 ini pembayarannya telah sesuai dengan PP No. 40 Tahun 2009 yang berbunyi untuk pembayaran pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 atas tanah/bangunan memiliki batas waktu paling lambat dilakukan tanggal 10 di bulan berikutnya setelah bulan terutangnya pajak penghasilan pasal 4 ayat 2.

3. Pelaporan Pajak Penghasilan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas pengalihan hak tanah dan bangunan di PT.Tiga Maharewa Makassar

PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan yang sudah disetorkan selanjutnya akan dilaporkan ke Kantor Pajak Pratama Makassar. Berkas yang digunakan untuk pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 yaitu bukti pembayaran dilaporkan sebelum tanggal 20 bulan berikutnya. PT. Tiga Maharewa Makassar 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. Tiga Maharewa Makassar akan mendapatkan bukti penerimaan negara. Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT. Tiga Maharewa Makassar atas pengalihan hak tanah dan bangunan 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. Tiga Maharewa Makassar akan melaporkan pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 di Kantor PT. Tiga Maharewa Makassar. 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. Tiga Maharewa Makassar dimana menggunakan aplikasi e-SPT dan mengisi dengan benar, lengkap dan jelas kemudian dilaporkan ke Kantor Pajak PT. Tiga Maharewa Makassar. Adapun tabel pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 tahun 2022 yaitu:

Tabel 3 : Pelaporan Bangunan Type 36/78 m2 PPh Pasal 4 Ayat 2 PT.Tiga Maharewa Makassar

Bulan	Tanggal pembayaran	Penyetoran menurut UU	Keterangan
Januari	10/02/2023	20/02/2023	
	10/02/2023	19/02/2023	Tepat waktu
Februari	13/03/2023	18/03/2023	Tepat waktu
Maret	12/04/2023	20/04/2023	Tepat waktu
April	10/05/2023	14/05/2023	Tepat waktu
Mei	11/06/2023	17/06/2023	Tepat waktu
Juni	10/07/2023	16/07/2023	Tepat waktu
Juli	10/08/2023	20/08/2023	Tepat waktu
Agustus	12/09/2023	19/09/2023	Tepat waktu
September	13/10/2023	20/10/2023	Tepat waktu
Oktober	10/11/2023	15/11/2023	Tepat waktu
November	10/12/2023	18/12/2023	Tepat waktu
Desember	10/01/2024	14/01/2024	
	12/01/2024	20/01/2024	Tepat waktu
	14/01/2024	20/01/2024	

Sumber :Data diolah 2023

Tabel 3 menunjukkan pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan di PT.Tiga Maharewa Makassar properti 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.Tiga Maharewa Makassar tepat waktu untuk melakukan pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan. Dimana PT. Tiga Maharewa Makassar Property setiap bulannya melakukan pelaporan atas penghasilan yang diterima ke Kantor Pajak PT. Tiga Maharewa Makassar. PT. Tiga Maharewa Makassar Property belum tahu

jika pelaporan bisa dilakukan secara online, maka PT. Tiga Maharewa Makassar tersebut akan melakukan pelaporan secara online tahun ini atau mungkin tahun depan.

PEMBAHASAN

Berdasarkan hal tersebut bahwa pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan yang dilakukan PT. Tiga Maharewa Makassar 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 tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak.

Menurut hasil dari wawancara dengan bapak Bayu Zulfikar selaku pemilik PT. Tiga Maharewa Makassar mengenai pelaporan atas pajak penghasilan dia mengatakan: “Untuk pajak penghasilan itu tidak perlu melakukan pelaporan karena dari awal pengenaan sampai dengan pembayaran itu hanya mendapatkan bukti slip pembayaran yang dimana dari bukti slip tersebut tidak perlu pelaporan karena perusahaan hanya badan yang dipotong oleh pihak bendaharawan. Jika suatu saat nanti ada auditing dari perpajakan, perusahaan hanya memberikan bukti slip bahwasanya perusahaan pada bulan tersebut telah melakukan pembayaran atas pajak penghasilan tersebut, tetapi untuk pelaporan itu hanya berlaku pada Pajak Pertambahan Nilai (PPN)”.

Dari hasil wawancara tersebut dapat peneliti simpulkan bahwa pelaporan pajak penghasilan itu tidak perlu dilaporkan, karena pihak perusahaan merupakan badan yang dipotong oleh pemerintah (bendaharawan). Jika suatu masa pihak auditing dari perpajakan mengaudit perusahaan, maka perusahaan hanya memberikan bukti slip pembayaran atas pajak penghasilan yang telah perusahaan bayar pada masa pajak tersebut. Adapun bukti pelaporan yang dimaksud oleh bapak Zulfikar adalah pelaporan atas pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Pendapatan PT. Tiga Maharewa

Makassar langsung dikenai tarif pajak yaitu 3% sesuai SIUJK masuk kualifikasi usaha besar dan menengah. Dalam memotong PPh final Pasal 4 Ayat 2 atas usaha dari dilaksanakan oleh penerima jasa pada waktu melakukan pembayaran apabila pengguna jasa sebagai pemotong pajak, atau dipotong sendiri oleh PT. Tiga Maharewa Makassar jika pengguna jasa bukan pemotong pajak. Dilihat dari uraian tersebut mengenai pengenaan tarif, perhitungan, serta pemotongan pajak penghasilan final yang dilakukan oleh PT. Tiga Maharewa Makassar jika dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2009 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Nomor 153/PMK.03/2009, maka dapat dikatakan dalam hal pengenaan tarif, perhitungan, serta pemotongan pajak penghasilan final jasa konstruksi, PT. Tiga Maharewa Makassar sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perusahaan telah melakukan kewajiban perpajakannya yaitu pajak penghasilan final pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak tanah dan bangunan. Penerapan pajak penghasilan final Pasal 4 Ayat 2 atas tanah/bangunan dalam hal perhitungan dan pemotongan dianalisis dengan menggunakan data SPM (Surat Perintah Membayar). Besarnya pajak penghasilan ini menggambarkan jumlah nilai kontrak, pendapatan yang diterima perusahaan, banyaknya pajak penghasilan final Pasal 4 Ayat 2 dan pemotongan PPN keluaran. Di SPM ini juga disebutkan jenis pekerjaan apa yang dilakukan perusahaan dan pada tanggal berapa pendapatan tersebut diterima.

PPh Pasal 4 Ayat 2 yang sudah dipotong selanjutnya disetor ke kantor pos atau bank yang telah ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Untuk penyetoran pajak penghasilan final Pasal 4 Ayat 2 PT. Tiga Maharewa Makassar tidak lagi menyetor pajak penghasilan final Pasal 4 Ayat 2, karena pengguna jasa mempunyai status yaitu pemotong pajak, maka pajak penghasilan dilunaskan lewat potongan pajak penghasilan dari pengguna jasa. Tapi, apabila pengguna jasa tidak berstatus

sebagai pemotong pajak, maka PT. Tiga Maharewa Makassar sebagai pemberi dan penerima penghasilan akan menyeter sendiri pajak penghasilan terutangya sesuai dengan ketentuan batas waktu yang ditentukan dan untuk penyeteran sekarang tidak lagi menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP), namun untuk pembayaran masa pajak telah menggunakan sistem e-billing. Dari uraian tersebut, jika dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2009 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK.03/2009, maka penyeteran PPh Final Pasal 4 Ayat 2 atas yang dilakukan oleh PT.Tiga Maharewa Makassar dapat dikatakan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam memenuhi kewajiban pelaporan pajak ini, PT.Tiga Maharewa Makassar sering mengalami kendala yang diakibatkan oleh pihak pengguna jasa atau pihak pembeli, dimana sering adanya keterlambatan dalam memberikan dokumen-dokumen yang akan digunakan atau dilampirkan di SPT Masa jadi dengan begitu PT.Tiga Maharewa Makassar sering terlambat melakukan pelaporan SPT Masa dan bahkan PT.Tiga Maharewa Makassar juga sering tidak melakukan pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas tanah/bangunan yang dipotong dengan alasan karena jenis pajak tersebut adalah final maka tidak perlu lagi dilakukan pelaporan.

Hal ini jika dibandingkan dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 2009 dan PMK (Peraturan Menteri Keuangan) No. 243/PMK.03/2014, bahwa SPT Masa PPh Pasal 4 Ayat 2 bersama dengan lampiran wajib dilaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak paling lama tanggal 20 bulan berikutnya dan langsung dikirim melalui pos tertulis. Tapi apabila tanggal 20 jatuh di hari libur, maka bisa dilaporkan pada hari kerja selanjutnya. Jika tidak dilaporkan maka akan diberikan sanksi administrasi atau denda sebesar Rp100.000,00. Maka dapat dikatakan bahwa dalam melaporkan pajak penghasilan final Pasal 4 Ayat 2, PT. Tiga Maharewa Makassar belum sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa PT. Tiga Maharewa Makassar dalam melaksanakan perhitungan PPh Final 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 pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.

PT. Tiga Maharewa Makassar juga telah melaksanakan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan sebelum tanggal 20 bulan berikutnya, dimana PT.Tiga Maharewa Makassar sudah tepat waktu untuk melaporkan PPh Final Pasal 4 Ayat 2. Hal ini juga telah sesuai dengan PMK No.80/PMK.03/2010 tentang penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyeteran pajak, penentuan tempat pembayaran pajak, dan tatacara pembayaran, penyeteran dan pelaporan pajak, serta tata cara pengangsuran dan penundaan pembayaran pajak.

Diharapkan pihak PT Tiga Maharewa Makassar dalam perhitungan, penyeteran dan pelaporan PPh Final Pasal 4 Ayat 2 atas penjualan tanah dan bangunan agar tetap konsisten terhadap kepatuhan wajib pajak sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Perusahaan harus teliti dalam perhitungan dan mematuhi peraturan perpajakan yang berlaku, terutama dalam hal perhitungan dan pembayaran pajak penghasilan pasal 4 yat 2 yang sesuai dengan peraturan undang-undang perpajakan yang berlaku. Pihak PT. Tiga Maharewa Makassar sebaiknya membuat akun ID *Billing* di Kantor Pelayanan Pajak PT. Tiga Maharewa Makassar, untuk melaporkan SPT secara online dan dapat meringankan pelaporan pajaknya.

DAFTAR RUJUKAN

- Arifin, Noor. 2019. Prosedur Perhitungan Penyeteran dan Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 (Teori
Jurnal Akuntansi Kompetif, ISSN:2622-5379
Vol. 8, No. 1, Januari 2025

- Dan Kasus) Edisi 1, Cetakan Pertama. Universitas Islam Nahdlatul Ulama.
- Busro, Muhammad. 2018. Teori-Teori Prosedur Perhitungan Penyetoran dan Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2. Cetakan 1. Prenadamedia Group. Jakarta.
- Devano dan Siti Kurnia Rahayu. 2006. Perpajakan: Konsep, Teori dan Isu. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Mardiasmo. (2018). Perpajakan (Edisi Terbaru). Andi: Yogyakarta.
- Rahayu, K. S., & Kusumawadana, D. (2020). Pajak Penghasilan di Indonesia Withholding Tax System. Bandung: Rekayasa Sains.
- Ratuela, H. S., Sondakh, J. J., & Wangkar, A. (2018). Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat 2 Atas Jasa Konstruksi Pada PT. Realita Timur Perkasa. Riset Akuntansi Going Concern, 856-866.
- Resmi, S. (2019). Perpajakan Teori & Kasus. Jakarta: Salemba Empat.
- Ririh Sri Harjanti, H. (2020). Evaluasi Pajak Penghasilan Atas Usaha Jasa Konstruksi. *Ilmiah Indonesia*, 130-136.
- Saraswati, Margaretha Lintang. 2017. Mekanisme Pemotongan, Penyetoran dan Pelaporan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan Pada PT Telekomunikasi Indonesia, Tbk Regional IV Jateng dan DIY. Semarang: UNDIP
- Sucianti, 2021. Tinjauan Perhitungan, Penyetoran dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 Atas Penjualan Tanah dan Bangunan PT. Hidayat Bintang Property. Makassar: Uniersitas Bosowa