PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
NO. DAFTAR 0447/PER-UMP/08
TANGGAL 20-10-08.

ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK (WP) PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (PPN) YANG BERGERAK DALAM BIDANG USAHA PENGEMBANG PERUMAHAN DI WILAYAH KERJA KANTOR PELAYANAN PAJAK (KPP) PALEMBANG ILIR BARAT

SKRIPSI

OLEH :

Nama : RIA MARDIANA

NIM : 222004166

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS EKONOMI

2008

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PERPUSTAKAAN

ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK (WP) PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (PPN) YANG BERGERAK DALAM BIDANG USAHA PENGEMBANG PERUMAHAN DI WILAYAH KERJA KANTOR PELAYANAN PAJAK (KPP) PALEMBANG ILIR BARAT

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

OLEH :

Nama : RIA MARDIANA

NIM : 222004166

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS EKONOMI

2008

Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah
Palembang

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : **ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK (WP) PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (PPN) YANG BERGERAK DALAM BIDANG USAHA PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI WILAYAH KERJA KANTOR PELAYANAN PAJAK (KPP) PALEMBANG ILIR BARAT**

Nama : **Ria Mardiana**
NIM : **222004166**
Fakultas : **Ekonomi**
Jurusan : **Akuntansi**
Mata Kuliah Pokok : **Perpajakan**

Diterima dan disyahkan
Pada tanggal .....
Pembimbing,

(H. Hasyim, SE, M.Si)

Mengetahui
Dekan
u.b. Ketua Jurusan Akuntansi

(Drs.Sunardi, SE, M.Si)

Motto :

"Sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh – sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap".

(Surat Alam Nasyarah ayat 6 – 8)

"Sesungguhnya yang membedakan antara orang yang pintar dan bodoh dan orang yang kuat dan lemah terletak pada kemauan yang besar dan rasa ingin tahu tinggi".

(Penulis)

Kupersembahkan kepada :

- ***Ayah dan Bundaku Tercinta***
- ***Abang dan Adik – Adikku Tercinta***
- ***Sahabat – sahabatku tercinta Yuli, Tari, Resi, Desi, Yuniar, Nety, Desi.N, Ice, Caca.***
- ***Untuk Seseorang yang akan menjadi Pendamping Hidupku***
- ***Pembimbing Akademi***
- ***Almamater***

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RIA MARDIANA

NIM : 222004166

Jurusan : Akuntansi

Menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis sendiri dengan sungguh – sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya sanggup menerima sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.

Palembang, ...

Penulis,

RIA MARDIANA

PRAKATA

Alhamdullilahirobbil A'lamin, segala puji dan syukur kehadirat Allh SWT, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "Analisis Kepatuhan Wajib Pajak (WP) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang Bergerak dalam Bidang Usaha Pengembang Perumahan di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat".

Wajib Pajak Pengembang Perumahan di wilayah kerja KPP Palembang Ilir Barat belum patuh dalam penyetoran dan pelaporan PPN & PPnBM. Hal ini terbukti dari penelitian yang telah dilakukan.Ternyata para WP pengembang perumahan dalam melaporkan PPN & PPnBM apabila telah terjadi akad Jual Beli sedangkan pada saat penerimaan uang muka wajib tidak membutuhkan faktur pajak.

PPN yang terutang pada saat terjadinya pembayaran angsuran atau uang muka, tidak akan dipungut, disetor dan dilaporkan oleh WP pengembang perumahan. Begitu juga terhadap PPN yang terutang seluruhnya karena adanya penyerahan hak untuk menguasai secara nyata walaupun akta jual beli belum ditandatangani. WP pengembang perumahan hanya akan memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang atas penyerahan tanah dan atau bangunan bada bulan akta jual beli ditandatangani. PPN yang dipungut, disetor dan dilaporkan jika ada penyerahan BKP secara nyata antara BKP dan konsumen karena jika mereka memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku, perusahaan akan menanggung

semua biaya tersebut. Pengenaan PPN atas usaha pengembang perumahan dikenakan dengan menggunakan DPP Khusus, yaitu setelah dikurangi 10% dari harga jual tanah dan atau bangunan. Kenyataannya WP pengembang perumahan memungut PPN sebesar 0% dari harga jual tanah dan atau bangunan. WP pengembang perumahan lebih suka menjual kavling siap bangun kemudian kegiatan membangun sendiri pada kawasan pengembang perumahan tetap dikategorikan sebagai membangun sendiri dan pengenaan PPN-nya seperti yang diatur dalam Undang – Undang No. 18 Tahun 2000 yang dilaksanakan dengan Keputusan Menteri No. 320/KMK.03/2002 , yaitu PPN terutang hanya apabila luas bangunan 200 m^2 atau lebih dan bangunan bersifat permanen dan DPP-nya adalah 40% sehingga PPN yang disetor adalah 10% x 40% x biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan tersebut tidak termasuk harga perolehan tanah sehingga tidak dilaporkan oleh WP dalam SPT Masa PPN-nya.

Ucapan terima kasih, penulis sampaikan kepada kedua orang tua, saudara, mang Mamat, mbak leni dan seluruh keluargaku yang telah mendidik, membiayai, membantu, mendoakan dan memberikan dorongan serta semangat kepada penulis. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Bapak H. Hasyim, SE, M.Si, yang telah membimbing dan memberikan pengarahan serta saran – saran dengan tulus dan ikhlas dalam menyelesaikan skripsi ini. Selain itu, disampaikan juga terima kasih kepada pihak – pihak yang telah mengizinkan, membantu penulis dalam penyelesaian studi di Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Palembang :

1. Bapak H.M. Idris, SE, M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta staf dan karyawan / karyawati,
2. Bapak Drs. H. Rosyadi, M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Palembang beserta staf dan karyawan / karyawati,
3. Bapak Drs. Sunardi, SE, M. Si dan Bapak M. Irfan Tarmizi, SE, Ak, MBA selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Universitas Muhammadiyah Palembang,
4. Ibu Lis Djuniar, SE selaku Pembimbing Akademik,
5. Pimpinan beserta staf dan karyawan / karyawati Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat,
6. Tante Imron, Tante Amir, Mas Ganung, Bang Zainuddin, dan
7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT membalas budi pekerti baik kalian. Akhirul Kalam dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini semoga amal ibadah yang dilakukan mendapat balasan dari – Nya. Amin.

Palembang, 2008

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMANPENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO	iv
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	v
HALAMAN PRAKATA	vi
HALAMAN DAFTAR ISI	ix
HALAMAN DAFTAR TABEL	xi
HALAMAN LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	7
A. Penelitian Sebelumnya	7
B. Landasan Teori	8
1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	8
a. Dasar Hukum Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	8
b. Subjek dan Objek Pajak Pertamgahan Nilai (PPN)	8
c. Sistem Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	11
d. Pemungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	13
2. Usaha Pengembang Perumahan	14
a. Pengertian Usaha Pengembang Perumahan	14
b. Jenis – jenis Usaha Pengembang Perumahan	15
c. Pengenaan PPN atas Usaha Pengembang Perumahan	16
d. Dasar Peraturan Pengenaan PPN atas Usaha Pengembang Perumahan	21
e. Sanksi – Sanksi	24
BAB III METODE PENELITIAN	26
A. Jenis Penelitian	26
B. Tempat Penelitian	27
C. Operasionalisasi Variabel	27
D. Data yang Digunakan	28
E. Teknik Pengumpulan Data	30
F. Analisis Data dan Teknik Analisis	31

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 32
A. Hasil Pembahasan 32
1. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat 32
2. Prosedur Pelaksanaan Pemeriksaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) oleh KPP Palembang Ilir Barat 42
3. Tata Cara Pengenaan PPN atas Usaha Pengembang Perumahan 48
4. Kepatuhan WP PPN yang Bergerak dalam Bidang Usaha Pengembang Perumahan di Wilayah Kerja KPP Palembang Ilir Barat 51

B. Pembahasan 54
1. Penentuan Saat Terutangnya Pajak dan Pelaporannya dalam SPT Masa PPN 54
2. Besarnya PPN yang dipungut sehubungan dengan adanya Dasar Pengenaan Pajak Khusus 56
3. Pelaksanaan Membangun Sendiri di Kawasan Pengembang Perumahan 58

BAB V SIMPULAN DAN SARAN 62
A. Simpulan 62
B. Saran 64

DAFTAR PUSTAKA 65
BIODATA PENULIS 67

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel I.1 Daftar Penerimaan Total PPN dan PPnBM serta Penerimaan PPN Pengembang Perumahan di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat Tahun 2007 4

Tabel III. 1 Operasionalisasi Variabel 28

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

LAMPIRAN 1 : KARTU BIMBINGAN USULAN PENELITIAN ... 68
LAMPIRAN 2 : KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI 69
LAMPIRAN 3 : SURAT KETERANGAN RISET 70
LAMPIRAN 4 : SERTIFIKAT LULUS PENGAJIAN 71
LAMPIRAN 5 : LEMBAR PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI 72
LAMPIRAN 6 : BIODATA PENULIS 73

ABSTRAK

Ria Mardiana / 222004166 / Analisis Kepatuhan Wajib Pajak (WP) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang Bergerak dalam Bidang Usaha Pengembang Perumahan di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah analisis kepatuhan WP PPN yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan di wilayah kerja KPP Palembang Ilir Barat. Penelitian ini bermanfaat bagi penulis yaitu untuk memberikan pengertian yang lebih mendalam baik teori maupun praktek yang diterapkan dalam bidang perpajakan khususnya mengenai PPN pada usaha pengembang perumahan, bagi KPP Palembang Ilir Barat sebagai masukan untuk lebih teliti dalam perhitungan penerimaan PPN atas usaha pengembang perumahan dan bagi pihak lain sebagai informasi mengenai pengenaan PPN atas usaha.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian studi kasus dan lapangan. Operasionalisasi variable yang digunakan mengenai kepatuhan WP PPN yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan. Data yang digunakan adalah data sekunder internal dan dokumenter. Teknik pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif.

Hasil analisis menunjukkan bahwa Wajib Pajak Pengembang Perumahan di wilayah kerja KPP Palembang Ilir Barat belum patuh dalam penyetoran dan pelaporan PPN & PPnBM. Hal ini terbukti dari penelitian yang telah dilakukan.Ternyata para WP pengembang perumahan dalam melaporkan PPN & PPnBM apabila telah terjadi akad Jual Beli sedangkan pada saat penerimaan uang muka tidak membutuhkan faktur pajak. WP pengembang perumahan memungut PPN sebesar 10% dari harga jual tanah dan atau bangunan. WP pengembang perumahan lebih suka menjual kavling siap bangun kemudian kegiatan membangun sendiri pada kawasan pengembang perumahan tetap dikategorikan sebagai membangun sendiri dan pengenaan PPN-nya seperti yang diatur dalam Undang – Undang No. 18 Tahun 2000 yang dilaksanakan dengan Keputusan Menteri No. 320/KMK.03/2002.

Kata Kunci : Kepatuhan Wajib Pajak (WP), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan Usaha Pengembang Perumahan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan manusia saat ini semakin modern terlihat dengan adanya era globalisasi yang melanda dunia dan mengakibatkan persaingan antarbangsa untuk memajukan masyarakatnya terus meningkat, sehingga kebutuhan dana yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan juga meningkat setiap tahunnya. Hal ini seiring dengan perkembangan zaman dan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap kesejahteraan dan hasil-hasil pembangunan.

Kebutuhan dana yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan tersebut diperoleh dari penerimaan dalam negeri maupun luar negeri. Penerimaan dalam negeri antara lain diperoleh dari penerimaan minyak dan gas bumi serta dari penerimaan sektor nonmigas seperti pajak dan sebagainya yang sumbernya berasal dari dalam negeri. Dana dari luar negeri diperoleh dari bantuan atau sumbangan dari negara-negara donor yang ingin membantu Indonesia atau dari organisasi-organisasi keuangan internasional, seperti Bank Dunia, Bank Pembangunan Asia, dan Dana Moneter Internasional.

Bidang yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan negara di sektor pajak adalah PPN antara lain PPN atas usaha pengembang perumahan. Saat ini makin banyak industri yang berkembang dalam usaha pengembang perumahan dan pemasaran rumah karena hal tersebut sejalan dengan meningkatnya kebutuhan akan rumah. Aparat pajak dapat menggali potensi pajak dari industri ini baik

dengan tindakan intensifikasi maupu ekstensifikasi perpajakan. Walaupun dalam beberapa tahun belakangan ini usaha pengembang perumahan mengalami keterpurukan karena perekonomian kita yang buruk, tetapi seiring dengan membaiknya perekonomian kita, maka kita masih dapat mengharapkan penerimaan pajak dari sektor ini.

Peraturan atas pajak ini adalah Undang-Undang No. 8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 18 Tahun 2000, tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) merupakan pengganti dari Undang-Undang Pajak Penjualan Tahun 1951 yang dulu berlaku di Indonesia. Alasan digantinya Undang-Undang ini karena Undang-Undang Pajak Penjualan Tahun 1951 ini dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan ekonomi dan mengandung dualisme sistem pemungutan pajak yaitu *Self Assessment System* untuk Wajib Pajak (WP) yang mampu menyelenggarkaan pembukuan dan *Official Assessment System* untuk WP yang tidak mampu menyelenggarakan pembukuan. Di Indonesia sendiri sistem pemungutan pajak menggunakan sistem *Self Assessment System* dimana WP melakukan perhitungan, membuat laporan, dan melaporkan pajak sendiri.

Dinas yang berwenang dan bertanggung jawab dalam pemungutan PPN atas usaha pengembang perumahan adalah Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat. Wilayah kerja dari KPP Palembang Ilir Barat meliputi Kecamatan Ilir Barat I, Kecamatan Ilir Barat II, Kecamatan Sukarami dan Kecamatan Gandus.

Wajib Pajak (WP) pengembang perumahan yang terdaftar di KPP Palembang Ilir Barat berjumlah tujuh belas WP pada akhir tahun 2007. WP tersebut berada di dalam wilayah kerja KPP Palembang Ilir Barat. Setiap WP mendapatkan 12 STP yang diterbitkan oleh KPP Palembang Ilir Barat yang dibayar dan dilaporkan sebelum tanggal 20 pada bulan berikutnya setelah diterbitkannya STP tersebut. Sembilan PKP saja yang patuh pada aturan tersebut dari seluruh PKP yang terdaftar. Jumlah WP yang membayar kegiatan membangun sendiri di kawasan pengembang perumahan berjumlah 5 WP dari seluruh WP yang terdaftar. SKP dikeluarkan setiap 3 bulan sekali oleh KPP Palembang Ilir Barat sehingga jumlahnya mencapai 68 SKP untuk seluruh WP yang terdaftar. Total penerimaan PPN pengembang perumahan di KPP Palembang Ilir Barat berjumlah Rp. 44.087.905.009,-.

Berikut adalah daftar penerimaan total PPN dan PPnBM serta PPN pengembang perumahan di wilayah KPP Palembang Ilir Barat tahun 2007.

Tabel I.1
Daftar Penerimaan Total PPN dan PPnBM serta Penerimaan PPN Pengembang Perumahan di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat Tahun 2007

Bulan	Total Penerimaan PPN dan PPnBM		PPN Atas Usaha Pengembangan Perumahan	
Januari	Rp	12.015.534.476,00	Rp	775.642.000,00
Februari	Rp	5.124.911.312,00	Rp	600.875.000,00
Maret	Rp	6.749.473.383,00	Rp	1.053.992.500,00
April	Rp	5.529.458.373,00	Rp	1.120.515.000,00
Mei	Rp	4.799.139.316,00	Rp	1.025.585.000,00
Juni	Rp	6.401.051.104,00	Rp	772.282.500,00
Juli	Rp	10.392.179.961,00	Rp	843.753.509,00
Agustus	Rp	587.851.384,00	Rp	1.909.140.000,00
September	Rp	7.335.209.141,00	Rp	9.437.417.160,00
Oktober	Rp	9.870.075.412,00	Rp	7.914.938.240,00
November	Rp	9.246.408.351,00	Rp	582.340.000,00
Desember	Rp	12.578.366.232,00	Rp	18.051.424.100,00
Jumlah	**Rp**	**90.629.658.445,00**	**Rp**	**44.087.905.009,00**

Sumber : Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat, 2008

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG PERPUSTAKAAN

Masalah yang terjadi di KPP Palembang Ilir Barat untuk usaha pengembang perumahan adalah ada beberapa Wajib Pajak (WP) pengembang perumahan yang dengan sengaja berusaha agar pajak yang harus dibayarkannya menjadi lebih kecil, yaitu dengan mencari kelemahan Undang-Undang. Hal ini sulit ditanggulangi karena pengawasan yang terbatas terhadap Wajib Pajak yang bergerak dalam usaha pengembang perumahan oleh KPP Palembang Ilir Barat, yaitu hanya meliputi penelitian formal dari SPT Masa PPN yang disampaikan oleh PKP karena dalam penyampaian SPT Masa PPN, Wajib Pajak pengembang perumahan tidak diwajibkan untuk melampirkan Faktur Pajak ataupun dokumen lain yang dapat digunakan untuk melihat apakah PPN yang telah dipungut dari Wajib Pajak (WP) pengembang perumahan itu sesuai dengan peraturan atau tidak.

SPT yang disampaikan oleh WP pengembang perumahan tersebut tidak akan dilakukan pemeriksaan bila SPT yang disampaikan oleh WP pengembang perumahan itu tidak memenuhi kriteria-kriteria pemeriksaan sehingga kekeliruan-kekeliruan yang dilakukan WP pengembang perumahan pada saat pemungutan tidak dapat diketahui. Petugas pajak dari KPP Palembang Ilir Barat juga belum intensif memberikan penyuluhan kepada para WP pengembang perumahan.

PPN yang terutang pada saat terjadinya pembayaran angsuran atau uang muka, tidak akan dipungut, disetor dan dilaporkan oleh WP. Begitu juga terhadap PPN yang terutang seluruhnya karena adanya penyerahan hak untuk menguasai secara nyata walaupun akta jual beli belum ditandatangani. WP hanya

akan memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang atas penyerahan tanah dan atau bangunan pada bulan akta jual beli ditandatangani.

Wajib Pajak pengembang perumahan lebih suka menjual kavling siap bangun kemudian kegiatan membangun sendiri pada kawasan usaha pengembang perumahan tetap dikategorikan sebagai membangun sendiri dan pengenaan PPN-nya seperti yang diatur dalam Keputusan Menteri No. 320/KMK.03/2002 , yaitu PPN terutang hanya apabila luas bangunan 200 m^2 atau lebih dan bangunan bersifat permanen dan DPP-nya adalah 40% sehingga PPN yang disetor adalah 10% x 40% x biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan tersebut tidak termasuk harga perolehan tanah sehingga tidak dilaporkan oleh PKP dalam SPT Masa PPN-nya.

Berdasarkan fenomena yang telah dikemukakan di atas, maka penulis bermaksud mengangkat masalah tersebut dalam skripsi yang berjudul **"Analisis Kepatuhan Wajib Pajak (WP) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang Bergerak dalam Bidang Usaha Pengembang Perumahan di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat ".**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis akan mengangkat permasalahan yaitu bagaimanakah analisis kepatuhan WP PPN yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan di wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat.

C. Tujuan Penelitian

Setelah melihat masalah yang terjadi maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Untuk mengetahui cara penentuan saat terutangnya pajak dan pelaporannya dalam masa SPT Masa PPN,
b. Untuk mengetahui besarnya PPN atas usaha pengembangan perumahan yang dikenakan sehubungan dengan adanya Dasar Pengenaan Pajak Khusus, dan
c. Untuk mengetahui aturan-aturan kegiatan membangun sendiri di kawasan pengembangan perumahan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pihak-pihak sebagai berikut :

a. Bagi Penulis

   Memberikan pengertian yang lebih mendalam baik teori maupun praktek yang diterapkan dalam bidang perpajakan khususnya mengenai PPN atas usaha pengembangan perumahan.

b. Bagi KPP Palembang Ilir Barat

   Sebagai masukan untuk lebih teliti dalam perhitungan penerimaan PPN atas usaha pengembangan perumahan.

c. Bagi Almamater

   Diharapkan hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan referensi bagi mahasiswa dan dosen maupun untuk penelitian yang lebih lanjut.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Sebelumnya

Penelitian sebelumnya berjudul Analisis Pajak Pertambahan Nilai (PPN) *Real Estate* terhadap Penerimaan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Utara yang telah dilakukan oleh Ahmad Rizal (2000). Perumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah bagaimanakah efektifitas Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Utara sehubungan dengan berlakunya UU No. 16 Tahun 2000 Tentang Ketentuan Umum Perpajakan terhadap pelaksanaan penerimaan PPN *real estate*.

Variabel yang digunakan adalah pencatatan, penilaian dan pelaporan. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh langsung dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Utara.

Hasil penelitian ini menujukkan bahwa pengawasan terhadap PKP *real estate* hanya meliputi penelitian formal dari SPT Masa PPN yang disampaikan oleh PKP tanpa melakukan pemeriksaan lapangan atas kegiatan usaha yang dilakukan PKP selaku Wajib Pajak secara langsung. Pemeriksaan terhadap SPT yang disampaikan oleh PKP *real estate* walaupun tidak memenuhi kriteria-kriteria sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 535/KMK.04/2000 tanggal 22 Desember 2000 tidak pernah dilakukan sehingga

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG PERPUSTAKAAN

kekeliruan-kekeliruan yang dilakukan PKP pada saat pemungutan tidak dapat diketahui.

a. Landasan Teori

1) Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

a) Dasar Hukum Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2001 tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) barang dan jasa Pajak Penjualan atas Barang Mewah adalah dasar hukum Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Undang-Undang ini merupakan perubahan yang kedua dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) barang dan jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Perubahan yang pertama adalah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1984 yang berlaku pada tanggal 1 Januari 1985. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 merupakan salah satu produk reformasi sistem perpajakan nasional (*Tax Reform*) 1983 sebagai pengganti UU No. 19 Tahun 1951 Drt. Jo. UU No. 35 Tahun 1953 tentang Pajak Penjualan.

b) Subjek dan Objek Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

(1) Subjek Pajak

Subjek PPN dikelompokkan dalam dua bagian, yaitu :

(a) Pengusaha Kena Pajak (PKP)

UU No. 18 Tahun 2000 menyatakan bahwa pengusaha adalah orang pribadi atau badan yang dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya menghasilkan barang, mengimpor barang, mengekspor barang, melakukan usaha perdagangan, memanfaatkan barang tidak berwujud dari luar Daerah Pabean, melakukan usaha jasa, atau memanfaatkan jasa dari luar Daerah Pabean. PKP adalah pengusaha sebagaimana tersebut di atas yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) dan atau Jasa Kena Pajak (JKP) yang dikenakan pajak berdasarkan Undang-Undang PPN, tidak termasuk usaha kecil yang batasannya ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan, kecuali memilih untuk dikukuhkan sebagai PKP.

(b) Pengusaha Kecil

Waluyo (2004 : 387) menyatakan bahwa sesuai dengan SK Menteri Keuangan No. 552/KMK.04/2000, pengusaha kecil adalah pengusaha yang selama satu tahun buku melakukan penyerahan :

i. BKP dengan jumlah peredaran bruto tidak melebih dari Rp. 360.000.000,-

ii. JKP dengan jumlah penerimaan bruto tidak melebihi dari Rp. 180.000.000,-

iii. Penyerahan BKP dan JKP, dengan jumlah peredaran bruto tidak lebih dari :

(i) Rp. 360.000.000,- jika peredaran BKP lebih dari 50% dari jumlah seluruh peredaran bruto dan penerimaan bruto, atau

(ii) Rp. 180.000.000,- jika penerimaan JKP lebih dari 50% dari jumlah seluruh peredaran bruto dan penerimaan bruto.

(2) Objek PPN

Waluyo (2004 : 344 – 345) menyatakan bahwa Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dikenakan atas :

(a) Penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) di dalam Daerah Pabean yang Dilakukan oleh PKP,

(b) Impor Barang Kena Pajak,

(c) Penyerahan Jasa Kena Pajak yang Dilakukan di dalam Daerah Pabean oleh PKP,

(d) Pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean,

(e) Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean,

(f) Ekspor Barang Kena Pajak oleh PKP,

(g) Kegiatan membangun sendiri yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan dan,

(h) Penyerahan aktiva oleh PKP yang menurut tujuan semula aktiva tersebut tidak untuk diperjualbelikan.

c) Sistem Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Dalam menghitung PPN yang tertuang maka pada setiap penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) dan atau Jasa Kena Pajak (JKP), Pengusaha Kena Pajak (PKP) yang bersangkutan diwajibkan membuat Faktur Pajak sebagai bukti pemungutan pajak dan dilaporkan sebagai Pajak Keluaran (PK). Bagi lawan transaksi sebagai pembeli, penerima jasa atau importir menerima Faktur Pajak tersebut adalah sebagai bukti pembayaran pajak, sekaligus diperhitungkan sebagai Pajak Masukan (PM) atau kredit pajaknya.

Kewajiban membuat Faktur Pajak merupakan pencerminan dari kewajiban memungut PPN atas setiap transaksi yang dilakukan. Ditinjau dari fungsinya tersebut maka Faktur Pajak memegang posisi sentral dalam mekanisme PPN yang berlaku. Adapun jenis-jenis Faktur Pajak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang PPN adalah sebagai berikut :

(1) Faktur Pajak Standar

Dalam Faktur Pajak Standar harus dicantumkan keterangan tentang penyerahan BKP atau JKP. Direktur Jenderal Pajak juga

menetapkan beberapa dokumen tertentu yang diperlakukan sebagai Faktur Pajak Standar

(2) Faktur Pajak Gabungan

Faktur Pajak Gabungan adalah Faktur Pajak Standar yang memuat lebih dari satu transaksi dalam satu masa pajak untuk pelanggan yang sama.

(3) Faktur Pajak Sederhana

Faktur Pajak Sederhana merupakan bukti pungutan pajak yang dibuat oleh PKP untuk menampung kegiatan penyerahan BKP atau JKP yang dilakukan secara langsung kepada kosnumen akhir, atau identitas pembeli BKP atau penerima JKP tidak lengkap.

Faktur Pajak Sederhana dapat berupa kuitansi, nota, karcis atau segi hitung mesih kas register. Kelemahan Faktur Pajak Sederhana adalah bagi pembeli BKP atau penerima JKP tidak dapat mengkreditkan Pajak Masukannya.

Rangkuman dari keseluruhan transaksi yang dilakukan adalah pelaporan Surat Pemberitahuan (SPT) Masa PPN yan merupakan surat sarana untuk melaporkan perhitungan dan atau pembayaran pajak yang tertuang dalam suatu masa pajak. SPT Masa PPN harus dilaporkan PKP paling lambat tanggal 20 bulan takwim setelah masa pajak berakhir, setelah sebelumnya jumlah

pajak yang tertuang sudah harus disetor paling lambat tanggal 15 bulan takwim setelah masas pajak berakhir.

d) Pemungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) menurut UU No. 8 Tahun 1983 adalah bendaharawan pemerintah, badan atau instansi pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk memungut, menyetor dan melaporkan pajak yang terutang oleh PKP ata penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) dan atau penyerahan jaa Kena Pajak (JKP) kepada bendaharawan pemerintah, badan atau instansi pemerintah tersebut.

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang ditetapkan sebagai pemungut PPN adalah :

(1) Kantor Perbendaharawaan dan Kas Negara (KPKN),

(2) Bendaharawan Pemerintah Pusat dan Daerah, baik Provinsi, Kota maupun Kabupaten,

(3) Pertamina,

(4) Kontraktor-kontraktor bagi hasil dan kontrak hanya di bidang minyak dan gas bumi, panas bumi, dan pertambangan umum lainnya,

(5) BUMN dan BUMD, dan

(6) Bank Milik Negara, Bank Milik Daerah, dan Bank Indonesia.

2) Usaha Pengembang Perumahan

a) Pengertian Usaha Pengembang Perumahan

Andie A. Wicaksono (2003 : 25) menyatakan bahwa usaha pengembang perumahan adalah salah satu bentuk dari aset yang dimiliki oleh perusahaan, sebagai objek dari aktivitas utama pada perusahaan pengembang (*developer*) yang akan dijual atau diolah lebih lanjut dalam suatu proses pembangunan dan kemudian dijual.

Waluyo (2004 : 439) mengemukakan usaha pengembang perumahan adalah pabrikan dari Barang Kena Pajak yang menurut sifat atau hukumnya adalah barang tidak bergerak berupa bangunan beserta ikutannya. Maksud dari ikutannya adalah bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan, bidang tanah sebagai perkarangan bangunan , pagar perkarangan sekeliling bangunan dan saluran air / got / roil, sarana jalan , pipa ledeng dan tiang kabel listrik yang merupakan bagian kelengkapan bangunan tersebut.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa usaha pengembang perumahan adalah salah satu bentuk dari aset yang dimiliki oleh perusahaan, sebagai objek dari aktivitas utama pada perusahaan pengembang (*developer)* yang merupakan pabrikan dari Barang Kena Pajak yang menurut sifat atau hukumnya adalah barang tidak bergerak berupa bangunan beserta ikutannya yang akan dijual atau diolah lebih lanjut dalam suatu proses pembangunan dan kemudian dijual.

Perusahaan yang bergerak dalam usaha pengembang perumahan sendiri sebenarnya berbeda dengan kontraktor. Perusahaan pengembang perumahan membangun prasarana, bangunan, dan gedung dengan inisiatif dan resiko sendiri sedangkan kontraktor melaksanakan pekerjaan membuat bangunan, memperbaiki atau memugar bangunan milik orang atau badan lain, memperbaiki atau memugar bangunan milik orang atau badan lain dengan jumlah penggantian yang telah disepakati sesuai perjanijan atau kontrak.

b) Jenis - jenis Usaha Pengembang Perumahan

Usaha pengembangan perumahan dapat digolongkan sebagai aktiva perusahaan. Ada beberapa jenis usaha pengembangan perumahan berdasarkan bentuknya. Andie A. Wicaksono (2005 : 27) menyatakan bahwa jenis-jenis usaha pengembangan perumahan ada empat macam, yaitu :

(1) Tanah

Tanah adalah daratan yang tersusun dari berbagai lapisan di dalamnya sedangkan di atasnya terdapat berbagai macam bentuk dan benda yang dapat dimanfaatkan.

(2) Hunian/Tempat Tinggal

Hunian/tempat tinggal adalah rumah tinggal yang mempunyai fungsi ganda, selain sebagai tempat kost, ataupun kegiatan lainnya seperti wartel dan kios-kios kelontong.

(3) Bangunan Perkantoran

Bangunan perkantoran adalah penggunaan ruang-ruang kantor oleh kalangan profesi yang bergerak di bidang penyediaan produk berupa jasa dan pelayanan masyarakat.

(4) Bangunan Komersil/Bisnis

Bangunan komersil/bisnis adalah bangunan yang dirancang untuk tujuan perdagangan atau komersil.

c) Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atau Usaha Pengembang Perumahan

Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas usaha pengembang perumahan adalah pabrikan dari Barang Kena Pajak (BKP) yang menurut sifat atau hukumnya adalah barang yang tidak bergerak berupa bangunan beserta ikutannya.

(1) Saat Terutangnya PPN Pengembang Perumahan dan Pelaporannya dalam SPT Masa PPN

Transaksi jual beli tanah dan atau bangunan tidak hanya dilakukan secara tunai melainkan juga secara angsuran. Saat terutangnya pajak dapat ditentukan dengan cepat bila jual beli tanah atau bangunan dilakukan secara tunai, yaitu dengan melihat mana yang lebih dulu diantara saat penyerahan hak untuk menguasai atau menggunakan secara yuridis dan saat penyerahan hak untuk menguasai atau menggunakan secara nyata.

Sesuai dengan Pasal 11 Undang-Undang No. 8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 18 Tahun 2000 Jo PP No. 143 Tahun 2000, saat terutangnya pajak adalah :

(a) Penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) atau Jasa Kena Pajak (JKP),

(b) Impor BKP,

(c) Pemanfaatan BKP atau JKP dari luar daerah Pabean,

(d) Pembayaran, dalam hal ini pembayaran diterima sebelum penyerahan BKP atau sebelum pemanfaatan BKP tidak berwujud atau JKP dari luar Daerah Pabean, dan

(e) Pada saat lain yang ditetapkan Dirjen Pajak, dalam hal saat terutangnya pajak sulit ditetapkan atau terjadi perubahan ketentuan yang dapat menimbulkan ketidakadilan.

Penyerahan BKP tidak bergerak yang dilakukan oleh WP pengembang perumahan maka saat terutangnya pajak adalah yang mana terjadi terlebih dahulu di antara :

(a) Saat penyerahan hak untuk menguasai atau menggunakan secara yuridis, yaitu pada saat penyerahan hak sebagaimana yang tercantum dalam akta jual beli, dan

(b) Saat penyerahan hak untuk menguasai atau menggunakan secara nyata kepada pembeli meskipun secara yuridis barang tersebut masih haknya penjual.

Saat pembuatan Faktur Pajak Standar dan Faktur Pajak Sederhana ditetapkan sebagai berikut :

(a) Selambat-lambatnya pada akhir bulan berikutnya setelah bulan dilakukan penyerahan BKP dan atau penyerahan keseluruhan JKP, dalam hal pembayaran diterima setelah bulan penyerahan BKP dan atau penyerahan JKP kecuali pembayaran terjadi sebelum akhir bulan berikutnya maka Faktur Pajak Standar harus dibuat selambat-lambatnya pada saat penerimaan pembayaran,

(b) Selambat-lambatnya pada saat pembayaran diterima dalam hal penerimaan pembayaran terjadi sebelum penyerahan BKP dan atau sebelum penyerahan JKP,

(c) Selambat-lambatnya pada saat penerimaan pembayaran per termin dalam hal penyerahan sebagian tahap pekerjaan,

(d) Selambat-lambatnya pada saat Pengusaha Kena Pajak Rekanan menyampaikan tagihan kepada Pemungut PPN,

(e) Faktur Pajak Gabungan dibuat selambat-lambatnya pada akhir bulan berikutnya setelah bulan dilakukan penyerahan BKP dan atau JKP. Pembayaran yang diterima sebelum penyerahan BKP dan atau JKP, maka untuk pembayaran tersebut dibuat Faktur Pajak tersendiri pada saat diterima pembayaran, dan

(f) Faktur Pajak Sederhana dibuat selambat-lambatnya pada saat penyerahan BKP atau JKP.

(2) PPN yang Dipungut Sehubungan dengan Adanya Dasar Pengenaan Pajak (DPP) Khusus.

Dalam Surat Direktur Jendera Pajak No. S-1376/PJ.3/1986 tanggal 16 Mei 1986 ditegaskan bahwa untuk penyerahan BKP berupa bangunan dan atau tanah matang yang dilakukan oleh WP, Dasar Pengenaan Pajak (DPP) ditentukan sebagai berikut :

(a) Untuk penyerahan tanah matang saja, DPP-nya dihitung dari harga jual tanah matang dikurangi 20% dari harga jual tanah matang.

Perhitungan pengenaan PPN dari pengembang perumahan adalah sebagai berikut :

DPP	=	Harga jual tanah matang – (20% x Harga Tanah yang Matang)
PPN yang terutang	=	10% x DPP

(b) Untuk penyerahan bangunan beserta tanahnya, DPP-nya dihitung dari harga jual bangunan beserta tanahnya dikurangi dengan 20% dari harga jual tanah matang.

Perhitungan pengenaan PPN dari pengembang perumahan adalah sebagai berikut :

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG PERPUSTAKAAN

DPP	=	Harga jual bangunan beserta tanah – (20% x harga jual tanah matang)
PPN yang terutang	=	10% x DPP

(c) Pelaksanaan Kegiatan Membangun Sendiri di Kawasan Pengembang Perumahan

Disebutkan dalam SE-01/PJ.32/1997 bahwa kegiatan membangun sendiri pada kawasan real estate di atas tanah yang diperoleh sesudah tanggal 31 Desember 1994, tidak dikategorikan sebagai membangun sendiri tetapi dianggap dibangun oleh WP dimana perlakuan PPN-nya adalah sebagai berikut :

i. DPP atas kegiatan tersebut adalah sebesar nilai bangunan (tidak termasuk harga tanah) yang dihitung oleh WP pengembang perumahan seandainya rumah tersebut dibangun oleh WP pengembang perumahan.

ii. Seluruhnya biaya yang dikeluarkan oleh pemilik kavling sehubungan dengan pembangunan rumah tersebut dilaporkan kepada WP pengembang perumahan setiap bulan dan dianggap sebagai pembayaran termin.

Berdasarkan laporan pemilik kavling, WP harus memungut PPN yang terutang kepada pemilik kavling, WP harus memungut PPN yang terutang kepada pemilik

kavling kemudian menyetor dan melaporkanya dalam SPT Masa PPN pada bulan yang bersangkutan.

iii. Apabila rumah tersebut telah selesai dibangun, WP pengembang perumahan harus menentukan nilai bangunan rumah tersebut sesuai dengan patokan harga yang berlaku. Dalam hal ini bangunan yang dihitung oleh WP lebih besar dari jumlah pembayaran termin yang telah dilaporkan oleh pemilik kavling, maka atas selisih tersebut harus dipungut PPN, disetor dan dilaporkan oleh WP dalam SPT Masa PPN bulan yang bersangkutan. Apabila patokan harga bangunan yang berlaku lebih kecil daripada jumlah pembayaran termin maka DPP yang dipakai adalah jumlah pembayaran termin dan atas selisih tersebut tidak dapat direstitusi.

iv. Faktur Pajak atas Perolehan Barang Kena Pajak yang digunakan untuk membangun rumah tersebut tidak dapat dikreditkan.

d) Dasar Peraturan Pengenaan PPN atas Usaha Pengembang Perumahan

Dasar hukum yang utama dalam menangani masalah usaha pengembang perumahan adalah Undang-Undang No. 8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 18 Tahun 2000 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah berikut peraturan pelaksanaannya. Dasar hukum yang lebih khusus lagi adalah SE No. 55/PJ.3/1985 tanggal 20 Agustus 1985

Jo. Surat Dirjen Pajak No. 5-1376/PJ.3/1986 tanggal 16 Mei 1986 Jo. SE No. 22/PJ.51/2002 tanggal 1 Juni 2002.

Dalam Pasal 4 Huruf a Undang-Undang PPN 1984, disebutkan bahwa Pajak Pertambahan Nilai dikenakan atas penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) di dalam daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dikatakan bahwa penyerahan berupa hasil produk bangunan, gedung dan prasarana lainnya yang dilakukan perusahaan yang bergerak dalam usaha pengembang perumahan dapat dikenakan PPN karena penyerahan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 4 huruf a UU PPN 1984.

Surat Edaran Dirjen Pajak No. 55 / PJ.3 / 1985 tentang Dasar Pengenaan Pajak Khusus yang diberikan perusahaan yang bergerak dalam usaha pengembang perumahan. Dasar Pengenaan Pajak Khusus tersebut tidak didasarkan pada harga jual produk saja melainkan masih diberikan pengurangan sebesar 35% dari harga perolehan tanah sebelum dimatangkan.

Pelaksanaan pengurangan sebesar 35% dari harga tanah sebelum dimatangkan ini tidak dipakai karena amat susah untuk menentukan harga tanah yang bervariasi. Timbul kebijakan baru untuk mengubah besarnya pengurang Dasar Pengenaan Pajak (DPP) dari 35% menjadi 20% dari harga tanah termasuk pembebasan dan pematangannya. Kebijakan ini ditetapkan dengan Surat Direktur Jenderal Pajak

No. S-1376 tanggal 16 Mei 1986 sebagai tanggapan atas surat dari *Real Estate* Indonesia No. 055/REI/1986 tanggal 6 Maret 1986.

Ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas tidak sesuai dengan UU No. 8 Tahun 1983 tentang PPN dan PPnBM sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 18 tahun 2000 yang dalam Pasal 1 angka 17 diatur bahwa DPP adalah Jumlah Harga Jual, Penggantian, Nilai Impor, Nilai Ekspor atau Nilai lain yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan yang dipakai sebagai dasar untuk menghitung pajak yang terutang dan berdasarkan Pasal 1 angka 18 UU PPN 1984.

DPP atas penyerahan tanah dan atau bangunan adalah harga jual, tidak termasuk PPN yang dipungut menurut UU ini dan potongan harga yang dicantumkan dalam Faktur Pajak, maka dikeluarkan SE No. 22 /PJ.51/2002 tanggal 1 Juni 2002 yang mengatur bahwa pengenaan PPN atas penyerahan tanah dan atau bangunan oleh pengusaha pengembang perumahan dikembalikan sesuai dengan mekanisme dan DPP secara umum berdasarkan UU PPN 1984 dengan tidak menghitung faktor pengurang sebesar 20% dari harga jual tanah.

Dengan dikeluarkannya Surat Edaran No. 29 /Pj.53/2002 maka terhitung sejak tanggal 1 Juni 2002, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. 55/Pj.3/1986 beserta surat-surat penegasan lainnya yang pernah dikeluarkan dinyatakan tidak berlaku lagi.

3) Sanksi – sanksi

Pasal 39 Undang – undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Aras Undang – undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan bahwa bagi Wajib Pajak dengan sengaja tidak mendaftarkan diri, atau menyalahgunakan atau menggunakan tanpa hak NPWP, pengukuhan PKP, sehingga dapat menimbilkan kerugian pada pendapatan negara, diancam dengan pidana penjara selama - lamanya enam tahun dan denda paling tinggi empat kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

Pidana di atas dilipatkan dua apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakn sebelum lewat satu tahun terhitung sejak selesainya menjalani pidana penjara yang dijatuhkan. Terdapat pula ancaman, apabila WP melakukan percobaan untuk melakukan tindak pidana penyalahgunaan atau menggunakan tanpa hak NPWP atau pengukuhan PKP atau menyampaikan SPT dan atau keterangan yang isinya tidak benar, atau tidak lengkap dalam rangka mengajukan konstitusi, atau melakukan kompensasi pajak. Ancamannya berupa pidana penjara paling lama dua tahun dan denda paling tinggi empat kali jumlah restitusi yang dimohon dan atau kompensasi yang dilakukan oleh WP.

Waluyo dan Wirawan B Ilyas (2003:40) menyatakan bahwa WP yang tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang – undang sehubungan dengan SPT dikenakan sanksi administrasi dan atau sanksi pidana sebagai berikut :

a) WP yang terlambat menyampaikan SPT dikenakan sanksi administrasi berupa denda untuk SPT Masa sebesar Rp. 50.000,- dan unt5uk SPT Tahunan sebesar Rp. 100.000,-,

b) Pasal 38 undang – undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang perubahan Kedua atas Undang – undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menyatakan bahwa apabila WP tidak menyampaikan SPT, atau menyampaikan SPT tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang isinya tidak benar karena kealpaan WP sehingga tiadak menimbulkan kerugiaan pada pendapatan negara, dipidana dengan pidana kurungan paling lama satu tahun dan denda setinggi – tingginya dua kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar,

c) Pasal 39 Undang – unadang Nomor 16 Tahun 2000 tantang Perubahan Kedua atas Undang – undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum perpajakan menyatakan apabila dengan sengaja WP tidak menyampaikan SPT dan atau keterangan yang isinya tidak benar, atau tidak lengkap sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara, diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun dan denda setinggi – tingginya empat kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Nur Indiantoro dan Bambang Supomo (2002 : 25) menyatakan bahwa jenis penelitian berdasarkan karakteristik masalah dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Penelitian Historis

   Penelitian Historis (*Historical Research*) merupakan penelitian terhadap masalah-masalah yang berkaitan dengan fenomena masa lalu (historis).

2. Penelitian Deskriptif

   Penelitian Deskriptif (*Descriptive Research*) merupakan penelitian terhadap masalah-masalah berupa fakta saat ini dari suatu populasi.

3. Studi Kasus dan Lapangan

   Studi Kasus dan Lapangan (*Case and Field Study*) merupakan penelitian dengan karakteristik masalah yang berkaitan dengan latar belakang dan kondisi saat ini dari subyek yang diteliti, serta interaksinya dengan lingkungan.

4. Penelitian Korelasional

   Penelitian Korelasional (*Correlational Research*) merupakan jenis penelitian dengan karakteristik masalah berupa hubungan korelasional antara dua variabel atau lebih.

5. Penelitian Kausal Komparatif

Penelitian Kausal Komparatif (*Causal-Comparative Research*) merupakan jenis penelitian dengan karakteristik masalah berupa hubungan sebab-akibat antara dua variabel atau lebih.

6. Penelitian Eksperimen

Penelitian Eksperimen (*Experimental Research*) merupakan jenis penelitian dengan karakteristik masalah yang sama dengan penelitian kausal komparatif, yaitu mengenal hubungan sebab-akibat antara dua variabel atau lebih. Dalam penelitian eksperimen, peneliti melakukan manipulasi atau pengendalian (*control*) terhadap setidaknya satu variabel independen sedangkan pada penelitian kausal komparatif tidak ada perlakuan (*treatment*) dari peneliti terhadap variabel independen.

Penelitian ini dapat diklasifikasikan sebagai penelitian studi kasus dan lapangan. Dalam penelitian ini penulis merumuskan masalah yang berkaitan dengan latar belakang dan kondisi kepatuhan Wajib Pajak (WP) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas usaha pengembang perumahan di wilayah Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat serta interaksinya dengan lingkungan.

B. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat yang beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No. 10 Palembang 30136.

C. Operasionalisasi Variabel

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini ad

Tabel III.1
Operasionalisasi Variabel

Variabel Penelitian	Definisi Variabel	Indikator
Kepatuhan Wajib Pajak (WP) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang Bergerak dalam Bidang Usaha Pengembang Perumahan.	Sikap yang menunjukkan kesediaan WP dalam membayar PPN atas usaha pengembang perumahan berdasarkan kegiatan usaha yang dijalankannya.	Ketetapan dalam membayar PPN atas usaha pengembang perumahan.

Sumber : Penulis, 2008

D. Data yang Digunakan

Nur Indiriantoro dan Bambang Supomo (2002 : 145 - 147) menyatakan bahwa ada beberapa jenis data yang digunakan, yaitu :

1. Data Primer

   Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tanpa melalui media perantara). Data primer ini diperoleh dengan melakukan wawancara tatap muka secara langsung dengan pihak yang berwenang.

2. Data Sekunder

   Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan.

Data sekunder dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Data Internal

Data internal adalah data yang dikumpulkan, dicatat dan disimpan di dalam suatu organisasi.

b. Data Eksternal

Data eksternal adalah data yang disusun oleh suatu entitas selain peneliti dari organisasi yang bersangkutan.

3. Data Subyek

Data Subyek adalah data penelitian yang berupa opini, sikap, pengalaman, atau karakteristik dari seseorang atau sekelompok orang yang menjadi subyek penelitian (responden).

4. Data Fisik

Data fisik adalah data penelitian yang berupa obyek atau benda-benda fisik (berwujud benda) yang menjadi bukti suatu keberadaan atau kejadian masa lalu.

5. Data Dokumenter

Data dokumenter adalah data penelitian yang berupa faktur, jurnal, surat-surat dan lain sebagainya.

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder internal dan dokumenter, yang terdiri dari :

Laporan Penerimaan Pajak Keseluruhan Periode Tahun 2005

1. Statistik Wajib Pajak Terdaftar,
2. Statistik Pengusaha Kena Pajak Terdaftar,

3. Profile Wajib Pajak SPT Masa PPN atas Usaha Pengembang Perumahan,
4. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat,
5. Perbandingan Penerimaan PPN atas Usaha Pengembang Perumahan dan Total Penerimaan PPN serta Penerimaan Pajak Keseluruhan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Nur Indiriantoro dan Bambang Supomo (2002 : 115-123) mengemukakan bahwa teknik yang digunakan dalam pengumpulan data dapat dikelompokkan dalam lima kategori, yaitu :

1. Pengamatan langsung

   Metode pengumpulan data dimana penelitian mencatat informasi sebagaimana yang mereka saksikan selama penelitian.

2. Survei

   Metode pengumpulan data dengan menggunakan data instrumen untuk meminta tanggapan dari responden.

3. Wawancara

   Metode dengan cara komunikasi langsung peneliti dengan responden.

4. Kuisioner

   Kuisioner atau angkat hanya berbeda dalam bentuk kuisioner pertanyaan disusun dalam bentuk kalimat tanya sedangkan pada angkat pertanyaan dengan opsi jawaban yang telah tersedia.

5. Dokumentasi

Catatan tertulis tentang berbagai kegiatan atau peristiwa yang terjadi pada waktu yang lalu.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan metode wawancara dan dokumentasi.

F. Analisis Data dan Teknik Analisis

M. Teguh (2001 : 118) menyatakan bahwa dalam menganalisis data yang diperoleh metode analisis bersifat :

1. Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif adalah suatu metode analisis dengan menggunakan data yang diperoleh dalam bentuk angka-angka yang diukur dengan ukuran yang telah dinyatakan dalam bentuk standar.

2. Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif adalah suatu metode analisis yang dilakukan dengan cara menyajikan data yang diperoleh dari objek penelitian kemudian dilakukan suatu analisa untuk membandingkan suatu teori dengan hasil penelitian lapangan sehingga ditarik kesimpulan.

Dalam penelitian ini analisis yang digunakan yaitu analisis kualitatif dengan cara berpikir induktir dalam menganalisis data. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menyajikan angka, tabel, dan uraian penjelasan mengenai Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat

Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat merupakan pecahan dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Utara sesuai dengan Kep. Menkeu RI Nomor 443 / KMK. 01/2001 tanggal 23 Juli 2001. Bertambahnya Wajib Pajak yang terdaftar dan juga beratnya tugas dan tanggung jawab yang harus dipikul oleh KPP Palembang Utara menyebabkan KPP tersebut dipecah menjadi dua bagian. Adapun wilayah kerja dari KPP Palembang Ilir Barat meliputi Kecamatan Ilir Barat I, Kecamatan Ilir Barat II, Kecamatan Bukit Kecil, Kecamatan Sukarami, dan Kecamatan Gandus.

Kantor Pelayanan Pajak (KPP) adalah unsur pelaksanaan Direktorat Jenderal Pajak yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Tugas utamanya adalah melaksanakan kegiatan operasional pelayanan perpajakan di bidang Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Tidak Langsung lainnya dalam daerah wewenangnya masing-masing

berdasarkan kebijakan teknis yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat mempunyai beberapa kewenangan, yaitu :

a. Melakukan pengumpulan dan pengolahan data serta menyajikan informasi perpajakan.
b. Melakukan urusan tata usaha Wajib Pajak,
c. Melakukan urusan penatausahaan dan pengecekan Surat Pemberitahuan (SPT) Masa dan Tahunan, serta memantau dan menyusun laporan pembayaran masa Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Tidak Langsung lainnya.
d. Melakukan urusan tata usaha penerimaan, penagihan, penyelesaian keberatan dan restitusi.
e. Melakukan urusan verifikasi dan penerapan sanksi perpajakan, dan
f. Melakukan susunan tata usaha dan rumah tangga Kantor Pelayanan Pajak.

Ada 8 Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang berada di bawah Kantor Wilayah III Direktorat Jenderal Pajak, yaitu :

a. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Timur,
b. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat,
c. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Seberang Ulu,
d. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pangkal Pinang,
e. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Tanjung Pandan,

f. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Bengkulu,

g. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Lubuk Linggau, dan

h. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Baturaja.

Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Kantor Pelayanan Pajak dibantu oleh Kepala Seksi dan Kepala Bagian Umum. Adapun Kepala dari masing-masing bagian adalah sebagai berikut :

a. Kepala Sub Bagian Umum,

b. Kepala Seksi PPN dan PTLL,

c. Kepala Seksi Penerimaan dan Keberatan,

d. Kepala Seksi PPh Orang Pribadi,

e. Kepala Seksi Tata Usaha Perpajakan,

f. Kepala Seksi Penagihan,

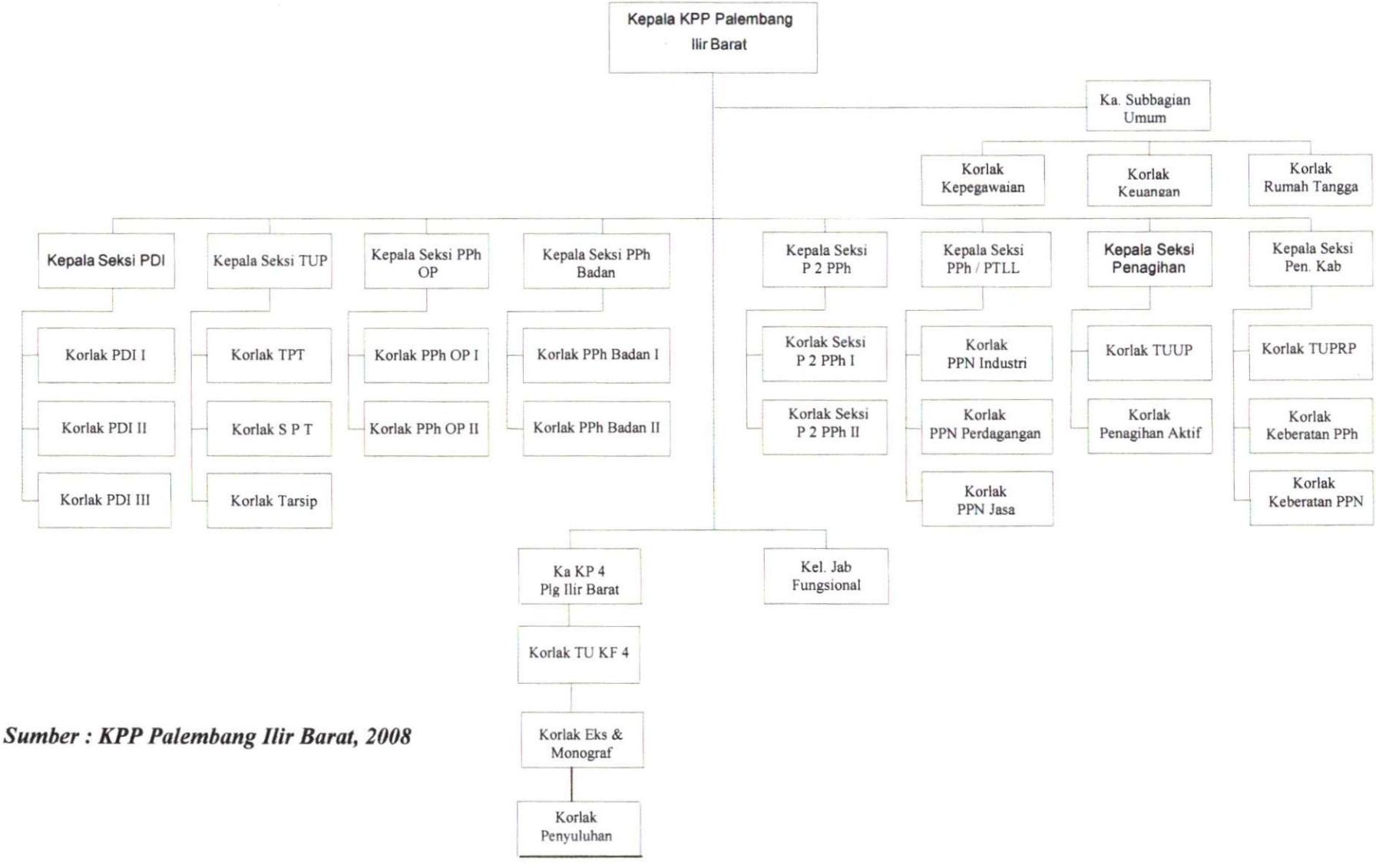
g. Kepala Seksi PPh Pemotongan dan Pemungutan,

h. Kepala Pengolahan Data dan Informasi,

i. Kepala Seksi PPh Badan, dan

j. Kepala Penyuluhan Perpajakan,

GAMBAR IV. 1
Struktur Organisasi
Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat



Sumber : KPP Palembang Ilir Barat, 2008

Tugas dan wewenang dari masing-masing bagian pada struktur organisasi di atas, yaitu :

a. Kepala Kantor

Tugasnya adalah memimpin dan mengarahkan bawahannya, agar bekerja lebih efisien, dan efektif sedangkan wewenangnya adalah mengetahui dan mengesahkan atas surat-surat yang bersifat informatif dan instruktif.

b. Sub Bagian Umum

1) Urusan Tata Usaha dan Kepegawaian, tugasnya adalah :

a) Menyelenggarakan surat masuk dan surat keluar, dan

b) Menyusun konsep usulan kenaikan pangkat, gaji berkala, penyesuaian ijazah, penyusunan formal pegawai dan penyusunan non otomotif.

2) Urusan Keuangan, tugasnya adalah :

a) Membuat daftar usulan kegiatan, dan

b) Menyusun daftar rencana pembiayan rutin.

3) Urusan Rumah Tangga Kantor, tugasnya adalah :

a) Melakukan inventarisasi alat perlengkapan kantor dan formulir, dan

b) Melaksanakan urusan kerumahtanggaan.

c. Seksi-seksi

1) Seksi PPN dan PTLL

a) Sub Seksi PPN Industri, tugasnya adalah :

(1) Menerima SPT Masa PPN Industri,

(2) Memasukkan SPT Masa ke Kartu Pengawasan, dan

(3) Melakukan verifikasi terhadap Wajib Pajak atau Pengusaha Kena Pajak (PKP) Industri jika diperlukan.

b) Sub Seksi PPN Dagang, tugasnya adalah :

(1) Menerima SPT Masa PPN Dagang,

(2) Memasukkan SPT Masa ke Kartu Pengawasan, dan

(3) Melakukan verifikasi terhadap Wajib Pajak atau Pengusaha Kena Pajak (PKP) Dagang jika diperlukan.

c) Sub Seksi PPN Jasa, tugasnya adalah :

(1) Menerima SPT Masa PPN Jasa,

(2) Memasukkan SPT Masa ke Kartu Pengawasan, dan

(3) Melakukan verifikasi terhadap Wajib Pajak atau Pengusaha Kena Pajak (PKP) Jasa jika diperlukan.

2) Seksi PPh Orang Pribadi

a) Sub Seksi Pengawasan dan Pembayaran masa PPh Orang Pribadi, tugasnya adalah :

(1) Menerima dan menata usahakan SPT masa PPN dan SPT Tahunan beserta bukti setoran, potongan dan pungutan.

(2) Meneliti objek PPh Pasal 23 dan 26 dalam SPT Tahunan PPh, dan

(3) Membuat laporan berkala seksi PPh Orang Pribadi.

b) Sub Seksi Verifikasi PPh Orang Pribadi, tugasnya adalah :

(1) Meneliti kepatuhan Wajib Pajak PPh Orang Pribadi, dan

(2) Melakukan verifikasi jika diperlukan.

3) Seksi PPh Badan

a) Sub Seksi Pengawasan dan Pembayaran Masa PPh Badan, tugasnya adalah :

(1) Menyusun rencana kerja Sub Seksi Pengawasan dan Pembayaran PPh Badan, rencana pengamanan penerimaan PPh Badan serta program operasionalnya berdasarkan potensi pajak dan perkembangan kegiatan ekonomi dan keuangan serta relisasi penerimaan pajak tahun lalu.

(2) Menyiapkan konsep surat rincian Dasar Pengenaan Pajak (DPP) atas permintaan Wajib Pajak Berdasarkan Hasil perhitungan ketetapan pajak dan menyelenggarakan penerimaan dan penataan Surat Ketetapan Pajak (SKP),

(3) Menyelenggarakan penerimaan dan penatausahaan Surat Setoran Pajak (SSP) dan menyiapkan Daftar Wajib Pajak yang akan diterbitkan SKP serta menyelenggarakan pemantauan dan pelaporan pembayaran masa dan membuat Daftar Wajib Pajak yang akan dilakukan verifikasi lapangan.

(4) Menugaskan bawahan untuk membukukan daftar rekapitulasi bulanan, menyiapkan bahan-bahan untuk menyusun laporan kepatuhan pembayaran untuk mengetahui kepatuhan pembayarannya, dan

(5) Membimbing pegawai, mengkoordinasikan tugas pegawai serta menyusun laporan hasil pelaksanaan tugas sebagai pertanggungjawaban pelaksanaan tugas sebagai pertanggungjawaban pelaksanaan tugas

b) Sub Seksi Verifikasi PPh Badan, Tugasnya adalah :

(1) Menyusun rencana kerja Sub Seksi PPH Badan sesuai dengan perintah Kepala Seksi PPh Badan agar pelaksanaan tugas dapat berjaan dengan lancar dan terpadu, menyusun rencana pengamanan penerimaan tahunan PPh Badan serta program operasionalnya.

(2) Menyiapkan pembuatan konsep rincian Dasar Pengenaan Pajak atas permintaan WP berdasarkan hasil perhitungan ketetapan Pajak, menyiapkan daftar rencana penelitian verifikasi dan daftar verifikasi lapangan atas WP PPh Badan yang tidak memenuhi lapangan atas WP PPh Badan yang tidak memenuhi kewajibannya serta menyiapkan Surat Perintah verifikasi lapangan PPh Badan,

(3) Melaksanakan penelitian verifikasi yang menyatakan lebih bayar, kurang bayar, dan penelitian atas permohonan pengembalian kelebihan PPh Badan.

(4) Melakukan kegiatan tata usaha pada seksi PPh Badan, menyusun laporan bulanan verifikasi untuk mengetahui surat perintah yang diterbitkan dan telah dilaksanakan serta produk hukum yang telah dihasilkan, dan

(5) Menyusun laporan hasil pelaksanaan tugas pada Sub Seksi Verifikasi PPh Badan sebagai pertanggungjawaban pelaksanaan tugas.

4) Seksi Pemotongan dan Pemungutan PPh

a) Sub Seksi Pengawasan dan Pembayaran Masa Pemotongan dan Pemungutan PPh, tugasnya adalah :

(1) Mengawasi pembayaran SPT, dan

(2) Meneliti pemotongan yang dikenakan terhadap WP tersebut.

b) Sub Seksi Verifikasi Pemotongan dan Pemugutan PPh, tugasnya adalah mengadakan verifkasi terhadap WP PPh Badan dan PPh Orang Pribadi atas SPT Lebih Bayar atau kriteria lainnya.

5) Seksi Penagihan

a) Sub Seksi Penagihan, tugasnya adalah :

(1) Menerima dokumen dari TUP (Tata Usaha Perpajakan) yang berupa daftar keterangan Pajak dan daftar keputusan pengurangan pajak.

(2) Menerima dokumen dan meneruskan ke Seksi TUP berupa daftar keputusan penghapusan piuang pajak, dan

(3) Mencatat SSP atau bukti Pbk dalam buku pengawasan penagihan.

b) Sub Seksi Tata Usaha Piutang Pajak, tugasnya adalah menerima dokumen dan mengarsipkan daftar pengantar ketetapan pajak, daftar keputusan pengurangan dan lampiran.

6) Seksi Penerimaan dan Keberatan

a) Sub Seksi Keberatan PPh, tugasnya adalah :

(1) Memberikan jawaban secara tertulis tentang dasar pengenaan pemotongan pajak atau pemungutan pajak atas permintaan Wajib Pajak.

(2) Memberikan surat himbauan kepada Wajib Pajak untuk melengkapi surat keberatan yang tidak memenuhi ketentuan formal,

(3) Membuat konsep banding, dan

(4) Membuat laporan bulanan atau triwulan Sub Seksi Keberatan.

b) Sub Seksi Keberatan PPn, tugasnya adalah :

(1) Memberikan jawaban secara tertulis tentang dasar pengenaan pemotongan pajak atau pemungutan pajak atas permintaan Wajib Pajak,

(2) Memberikan surat himbauan kepada Wajib Pajak untuk melengkapi surat keberatan yang tidak memenuhi ketentuan formal.

(3) Membuat konsep banding, dan

(4) Membuat laporan bulanan atau triwulan Sub Seksi Keberatan.

c) Sub Seksi Tata Usaha Penerimaan Pajak, tugasnya adalah :

(1) Menerima dan menyortir bukti Surat Setoran Pajak,

(2) Membuat perhitungan asli,

(3) Memberikan Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak

(4) Meminta daftar hutang pajak pada seksi Penagihan.

(5) Mencetak Laporan Penerimaan Pajak, dan

(6) Membukukan KK. 26 (DA) Penutup.

2. Prosedur Pelaksanaan Pemeriksaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) oleh KPP Palembang Ilir Barat

Prosedur pelaksanaan pemeriksaan PPN yang dilaksanakan oleh KKP Palembang Ilir Barat adalah sebagai berikut :

- Bagian Penerimaan SPT di Tempat Pelayanan Terpadu (TPT) menerima dan mengecek SPT Masa PPN yang disampaikan oleh Wajib Pajak sehingga dapat digolongkan dalam SPT Nihil, Kurang Bayar atau Lebih Bayar kemudian meneliti tanggal penyetoran pada SSP sehingga dapat diketahui telah lewat batas waktu atau tidak dan menyampaikannya ke Seksi PPN dan PTLL beserta dengan register harian yang diparaf oleh petugas yang bersangkutan.
- Petugas di Seksi PPN dan PTLL menerima SPT Masa PPN tersebut dan memaraf register harian SPT Masa PPN yang diterima. Dalam tahap ini yang dicatat dan diteliti adalah :

  1) Nomor Urut,
  2) Tanggal Penerimaan SPT
  3) Nama Wajib Pajak
  4) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
  5) Jumlah Setoran, dan
  6) Kriteria SPT Masa PPN Nihil, Kurang Bayar atau Lebih Bayar.

- Petugas di Seksi PPN dan PTL melakukan perekaman SPT Masa PPN tersebut dan memaraf register harian SPT Masa PPN yang diterima. Dalam tahap ini yang direkam adalah :
  1) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
  2) Nama Wajib Pajak
  3) Tanggal Penerimaan SPT Masa PPN,
  4) Lampiran SPT Masa PPN,
  5) Jumlah Setoran dan
  6) Kriteria SPT Masa PPN Nihil, Kurang Bayar atau Lebih Bayar.
- Bagian Tabelaris mencatat SPT Masa PPN pada Buku Kartu Pengawasan berdasarkan NPWP. Dalam tahap ini yang dicatat adalah :
  1) Tanggal Pelaporan
  2) Tanggal Setoran,
  3) Jumlah Setoran,
  4) Kriteria SPT Masa PPN Nihil, Kurang Bayar atau Lebih Bayar, dan
  5) SSP Diterima atau Belum Diterima

  Pengenaan sanksi administrasi baik berupa denda maupun kenaikan dapat diketahui dalam tahap ini yaitu pada lima hal yang dicatat dalam Buku Kartu Pengawasan.
- Bagian Arsip mengarsipkan SPT Masa PPN beserta lampirannya yang telah ditatausahakan kemudian disimpan dalam berkas KKP dan Wajib Pajak yang bersangkutan.

Berdasarkan tata usaha di Seksi PPN dan PTLL KPP Palembang Ilir Barat maka dapat dilakukan pemeriksaan terhadap hal-hal sebagai berikut :

- Wajib Pajak yang menyampaikan SPT Masa PPN masa pajak terakhir dari suatu tahun pajak yang menyatakan lebih bayar (baik meminta restitusi maupun kompensasi).
- Wajib Pajak yang melakukan kegiatan membangun sendiri dengan pemenuhan kewajiban PPN atas kegiatan tersebut patut diduga tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.
- Wajib Pajak yang tidak menyampaikan SPT Masa PPN dalam tahunan berjalan selama tiga bulan berturut-turut dari suatu tahun pajak.
- Wajib Pajak yang menyampaikan SPT Masa PPN (dalam tahun berjalan) yang menyatakan meminta pengembalian kelebihan pembayaran pajak (restitusi) sehubungan dengan penyerahan ekspor dan atau penyerahan kepada badan pemungut PPN,
- Wajib pajak sehubungan dengan adanya data termasuk data PBB dan atau BPHTB yang dapat dimanfaatkan untuk ekstensifikasi Wajib Pajak dan atau Pengusaha Kena Pajak (PKP).
- Wajib Pajak yang mengajukan suatu permohonan sehubungan dengan pelaksanaan kewajiban perpajakannya, antara lain permohonan pemberian NPWP, Pengusaha Kena Pajak (PKP), keberatan atau banding, penentuan Wajib Pajak berlokasi di daerah terpencil dan pemusatan tempat tertuang PPN serta untuk tujuan lain seperti

penentuan jumlah anguran pajak dalam suatu masa pajak bagi Wajib Pajak Baru, pengumpulan bahan guna penyusunan Norma Perhitungan, pencocokan data dan atau alat keterangan, dan

- Wajib Pajak sehubungan dengan Pemeriksaan Lokasi dan atau Tahun Berjalan.

Jangka waktu penyelesaian pemeriksaan adalah sebagai berikut :

➢ Untuk meningkatkan produktifitas maka jangka waktu penyelesaian pemeriksaan ditetapkan sebagai berikut :

1) Pemeriksaan Lengkap (PL)
   - PL harus diselesaikan dalam jangka waktu dua bulan, terhitung sejak Surat Pemberitahuan Pemeriksaan Pajak diterima oleh Wajib Pajak, dan
   - PL yang dilaksanakan berdasarkan instruksi dari Direktur Pemeriksaan, Penyidikan dan Penagihan Pajak (Direktur P4) harus diselesaikan dengan memperhatikan jangka waktu sebagaimana dinyatakan dalam instruksi tersebut.
2) Pemeriksaan Sederhana Lapangan (PSL)
   - PSL harus diselesaikan dalam jangka waktu satu bulan, terhitung sejak Surat Pemberitahuan Pemeriksaan Pajak diterima oleh Wajib Pajak, dan
   - PSL yang dilaksanakan berdasarkan instruksi dari Direktur P4 harus diselesaikan dengan memperhatikan

jangka waktu sebagaimana dinyatakan dalam instruksi tersebut.

3) Pemeriksaan Sederhana Kantor (PSK)

PSK harus diselesaikan dalam jangka waktu empat minggu, terhitung sejak Surat Panggilan Pemeriksaan dikirimkan kepada Wajib Pajak.

- Jangka waktu penyelesaian pemeriksaan seperti tersebut di atas tidak dapat diubah meskipun terjadi pergantian Pemeriksa Pajak.
- Dalam rangka pelaksanaan pengawasan dan waktu penyelesaian pemeriksaan, Kepala Unit Pelaksana Pemeriksaan Pajak (Ka. UP3) harus melaporkan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan Pajak yang telah diterima oleh Wajib Pajak dan Surat Panggilan yang telah dikirim ke Wajib Pajak kepada Kakanwil DJP atasannya. Daftar dibuat setiap bulan dan dikirimkan kepada Kakanwil DJP atasanya paling lambat 10 bulan berikutnya.
- Perpanjangan jangka waktu penyelesaian pemeriksaan adalah sebagai berikut :

1) Berdasarkan permintaan, Kepala Kakanwil DJP atau Direktur P4 dapat memperpanjang jangka waktu penyelesaian PL, PSL dan PSK dengan ketentuan sebagai berikut :

a) Permintaan perpanjangan harus diajukan sebelum jangka waktu penyelesaian PL, PSL atau PSK berakhir dengan menggunakan formulir surat permintaan perpanjangan

jangka waktu penyelesaian pemeriksaan dan disertai laporan kemajuan pemeriksaan (*audit progress report*) dan

b) Perpanjangan dapat diberikan paling lambat enam bulan untuk PL atau satu bulan untuk PSL atau atau dua minggu untuk PSK, kecuali terdapat indikasi *transfer princing* dengan menggunakan formulir surat persetujuan atau penolakan perpanjangan jangka waktu penyelesaian pemeriksaan.

2) Berdasarkan surat permintaan, perpanjangan jangka waktu penyelesaian pemeriksaan dengan jalur tindak lanjut sebagai berikut :

a) Kepala KPP atau Karipka atau Supervisor pada kelompok fungsional Kanwil DJP dan dikirimkan kepada Kanwil DJP, dan

b) Supervisor pada kelompok fungsional KPDJP dan dikirimkan kepada Direktur P4.

3) Untuk pemeriksaan khusus yang dilakukan berdasarkan instruksi Direktur P4 maka surat permintaan perpanjangan jangka waktu penyelesaian pemeriksaan dibuat oleh kepala UP3 dan dikirimkan kepada Direktur P4.

4) Apabila terdapat transaksi *transfer princing,* jangka waktu pemeriksaan dapat diperpanjang menjadi paling lambat dua tahun.

- Apabila perpanjangan tidak disetujui, Direktur P4 atau Kepala Kanwil menentukan tindak lanjut pemeriksaan.
- Apabila jangka waktu maksimal terlampaui, Kepala UP3 harus menentukan tindak lanjut pemeriksaan (sumber, pembahasan akhir sesuai data dan bukti permulaan) dan terhadap pemeriksa diberi teguran.
- Kepala Kantor Wilayah DJP setiap triwulan harus melaporkan pemeriksaan yang tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan ke Kantor Pusat DJP c.q. Direktur P4 untuk dievaluasi lebih lanjut dengan menggunakan surat pengantar.

Berdasarkan Tabel I.1 jumlah penerimaan pajak yang berasal dari PPN dan PPnBM adalah sebesar Rp. 90.629.658.445,-. Penerimaan dari usaha pengembang perumahan hanya sebesar Rp. 44.087.905.009,- yaitu sekitar 48,65% dari total penerimaan pajak yang berasal dari PPN dan PPnBM.

3. Tata Cara Pengenaan PPN atas Usaha Pengembang Perumahan

Perusahaan pengembang perumahan dalam operasionalnya melakukan dua transaksi utama yaitu penjualan dan pembelian. Pengusaha Pengembang perumahan akan dipungut PPN sebesar 10% dari harga barang dan jasa yang dibeli atau diperolehnya untuk keperluan usaha, baik pembelian bahan baku maupun bahan penolong. PPN yang dibayar pada saat pembelian atau perolehan barang atau jasa tersebut merupakan pajak masukan bagi WP.

Perusahaan pengembang perumahan akan memungut PPN atas transaksi penyerahan tanah dan bangunan sebesar 10% dari Dasar Pengenaan Pajak pada saat terjadi penyerahannya. Dasar Pengenaan Pajaknya adalah harga jual tanah dan atau bangunan dikali tarif PPN 10% sesuai dengan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-22/Pj.51/2002 Tanggal 21 Mei 2002. Pajak yang dipungut tersebut merupakan pajak keluaran.

Untuk menghitung pajak yang masih harus dibayar ke Kas Negara, pengusaha pengembang perumahan harus menghitung selisih antara Pajak Masukan dan Pajak Keluaran pada suatu masa pajak dengan ketentuan sebagai berikut :

- Jika Pajak Masukannya lebih besar daripada Pajak Keluarannya maka selisihnya dapat diminta kembali atau dikompensasikan ke masa pajak berikutnya.
- Jika Pajak Keluarannya lebih besar dari pada Pajak Masukannya maka selisihnya merupakan pajak yang masih harus dibayar sendiri oleh WP pengembang perumahan ke Kas negara.

Pengembang perumahan secara garis besar melakukan usaha sebagai berikut :

- Melakukan pembebasan lahan

  Lokasi atau areal yang akan dibangun harus dibebaskan terlebih dahulu, baik itu dengan jual beli maupun dengan pemberian ganti rugi.

- Pematangan tanah

Tanah yang dibebaskan belum tentu merupakan tanah yang siap untuk dibangun. Tanah tersebut harus diolah terlebih dahulu dengan cara diratakan, dipadatkan atau dimatangkan agar menjad tanah yang siap bangun.

- Penentuan Kavling

  Tanah yang telah dimatangkan dan siap dibangun itu selanjutnya diukur per lokasi atau ditentukan per kavling.

Setelah penentuan kavling, maka akan timbul tiga kemungkinan usaha yang akan dipilih oleh pengusaha pengembang perumahan. Ketiga kemungkinan tersebut adalah :

- Pengusaha pengembang perumahan menjual tanah siap bangun, artinya pada lokasi tersebut tidak didirikan bangunan atau tanah tersebut dijual dalam keadaan kosong.
- Pengusaha pengembang perumahan melakukan penyerahan tanah beserta bangunan, artinya pada tanah siap bangun didirikan suatu bentuk bangunan sesuai dengan rencana dan keinginan dari pengusaha pengembang perumahan sendiri kemudian tanah beserta bangunan tersebut dijual atau disewakan kepada konsumen.
- Pengusaha pengembang perumahan menjual tanah siap bangun dan juga melayani pendirian bangunan di atasnya sesuai dengan keinginan pembeli. Berarti pengusaha pengembang perumahan selain berusaha di bidang pengembang perumahan juga berusaha sebagai kontraktor.

Perusahaan pengembang perumahan harus memperhatikan persyaratan perizinan bagi usahanya walaupun terdapat tiga kemungkinan usaha yang dapat dipilih, yaitu bahwa kegiatan usaha pokok dari usaha pengembang perumahan adalah menjual tanah dan bangunan yang menjadi satu kesatuan yang penyerahannya terutang PPN. Kegiatan usaha perusahaan pengembang perumahan sebenarnya bukanlah menjual tanah. Penyerahan tersebut dianggap sebagai penyerahan tanah dan bangunan yang terutang PPN apabila perusahaan pengembang perumahan menjual tanah saja baik yang sudah siap bangun ataupun yang belum siap bangun.

Jenis produk atau barang yang dihasilkan oleh perusahaan perusahaan pengembang pada umumnya adalah sebagai berikut :

a. Rumah-rumah dalam bermacam bentuk dan tipe,
b. Suatu komplek industri,
c. Suatu komplek perkantoran,
d. Suatu lokasi pertokoan,
e. Suatu lokasi pertamanan, dan
f. Suatu lokasi wisata.

4. Kepatuhan Wajib Pajak (WP) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang Bergerak dalam Bidang Usaha Pengembang Perumahan

Kepatuhan WP PPN yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan dapat dilihat dari tiga kasus (permasalahan) sebagai berikut :

a. Saat Terutangnya Pajak dan Pelaporannya dalam SPT Masa PPN

WP pengembang perumahan hanya akan memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang secara sekaligus setelah adanya penyerahan hak untuk menguasai atau menggunakan tanah dan atau bangunan baik itu secara yuridis maupun secara nyata. Bahkan yang sering terjadi adalah WP hanya akan memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang atas penyerahan tanah dan atau bangunan pada bulan akta jual beli ditandatangani.

PPN akan dipungut, disetor dan dilaporkan jika ada penyerahan BKP secara yuridis walaupun sebelum ditandatanganinya akta jual beli telah ada pembayaran atau penyerahan BKP secara nyata antara PKP atau konsumen. Akta jual beli itu sendiri akan dibuat jika pembeli atau konsumen melunasi semua angsurannya dimana biasanya angsuran akan lunas beberapa tahun kemudian setelah terjadinya penyerahan BKP secara nyata.

Perusahaan pengembang perumahan belum memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang pada saat terjadinya pembayaran angsuran atau uang muka. Pengusaha pengembang juga belum memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang seluruhnya karena penyerahan hak untuk menguasai secara nyata sepanjang akta jual beli belum ditandatangai, sehingga akan menghambat penerimaan PPN khususnya dari usaha pengembang perumahan.

b. Besarnya PPN yang dipungut sehubungan dengan adanya dasar pengenaan pajak khusus

Pengenaan PPN atas usaha pengembang perumahan dikenakan dengan menggunakan DPP khusus, yaitu setelah dikali 20% dari harga jual tanah. PPN yang dipungut adalah sebesar harga jual tanah dan atau bangunan setelah dikali 20% dari harga jual tanah. Perhitungan PPN terutang yang biasanya diterapkan oleh WP adalah 10% x {harga jual bangunan beserta tanah – (20% x harga jual tanah dan bangunan)}.

c. Pelaksanaan Membangun Sendiri di Kawasan Pengembang Perumahan

WP Pengembang Perumahan lebih suka menjual kavling siap bangun kemudian kegiatan membangun sendiri pada kawasan pengembang perumahan tetap dikategorikan sebagai membangun sendiri dan pengenaan PPN-nya seperti yang diatur dalam Keputusan Menteri No. 320/KMK.03/2002 Tanggal 28 Juni 2002, yaitu PPN terutang hanya apabila luas bangunan 200 m^2 atau lebih dan bangunan bersifat permanen dan DPP-nya adalah 40% sehingga PPN yang disetor adalah 10% x 40% x biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan tersebut tidak termasuk harga perolehan tanah.

B. Pembahasan

Pembahasan hasil penelitian ini akan menganalisis mengenai kepatuhan Wajib Pajak Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan di wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Ilir Barat. Kepatuhan WP PPN yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan terungkap dari tiga kasus (permasalahan) sebagai berikut :

1. Saat Terutangnya Pajak dan Pelaporannya dalam SPT Masa PPN

Waluyo (2004 : 353) menyatakan bahwa pemungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada dasarnya menganut prinsip akrual, yaitu terutangnya pajak terjadi pada saat penyerahan BKP, pada saat penyerahan JKP atau pada saat impor BKP meskipun atas penyerahan tersebut belum atau belum sepenuhnya diterima pembayarannnya. Terutangnya pajak terjadi pada saat penerimaan pembayaran bila pembayaran tersebut diterima sebelum penyerahan BKP atau penyerahan JKP.

Untung Sukardji (2001 : 142) menyatakan bahwa penyerahan BKP yang berdasarkan suatu perjanjian jual beli dengan angsuran maka pajak terutangnya dihitung atas seluruh harga jual pada saat penyerahan barang karena pada saat itu telah terjadi penyerahan hak atas barang yang menjadi objek penyerahan baik sesudah maupun sebelum diterimanya pembayaran angsuran.

Wajib Pajak (WP) pengembang perumahan memungut PPN pada saat pembayaran angsuran atau uang muka dengan memberikan faktur dan

menyetor serta melaporkannya dalam SPT Masa PPN pada bulan dimana faktur pajak diterbitkan, jika transaksi dilakukan dengan angsuran dimana penyerahan hak penguasaan atau penggunaan atas tanah dan atau bangunan terjadi setelah adanya atau pada saat pembayaran angsuran atau uang muka PPN. PPN harus dipungut paling lambat akhir bulan berikutnya setelah adanya penyerahan hak untuk menguasai atau menggunakan tanah dan atau bangunan baik itu secara yuridis maupun secara nyata.

PPN terutang tidak menunggu akta jual beli bila terjadi pembayaran maka saat itu juga terutang PPN atas pembayaran angsuran. PKP wajib memungut, melaporkan dan menyetorkan PPN yang terutang sesuai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran tanpa menunda pembayaran pada bulan berikutnya sehingga terhindar dari sanksi administrasi berupa bunga keterlambatan dalam menyetorkan pajak.

Berdasarkan hasil wawancara kepada aparat pajak di lingkungan KPP Palembang Ilir Barat diketahui bahwa PKP pada umumnya senantiasa memberikan faktur pajak bilaman telah dibuat akta jual beli. Alasan PKP belum membutuhkan faktur pajak saat terjadinya pembayaran angsuran dikarenakan mereka khawatir jika terjadi pembatalan dalam pembelian maka akan menimbulkan masalah dalam pengembalian atau pelaporan PPN yang telah dibawa dan dibuat. Pengusaha Kena Pajak cenderung berspekulasi menanggung sanksi perpajakan yang mungkin akan mereka terima jika terjadi pemerikasaan oleh aparat pajak.

Peraturan Menteri Keuangan No. 36/PMK.03/2007 menyatakan bahwa rumah sederhana, rumah sangat sederhana, rumah susun sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan – ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan tersebut. Hal ini berarti tidak semua jenis produk atau barang yang dihasilkan oleh perusahaan pengembang dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi seperti yang telah diatur dalam peraturan Menteri Keuangan No. 36/PMK.03/2007 dibebaskan dari pengenaan PPN, tetapi PKP harus tetap menerbitkan faktur pajak apabila terjadi penyerahan tanah dan bangunan serta melaporkan transaksi tersebut dalam laporan SPT Masa PPN.

2. **Besarnya PPN yang dipungut sehubungan dengan adanya Dasar Pengenaan Pajak Khusus.**

Waluyo (2004 : 349) menyatakan bahwa Dasar Pengenaan Pajak (DPP) adalah jumlah harga jual, penggantian, nilai impor, nilai ekspor, atau nilai lain yang diterapkan oleh Menteri Keuangan yang dipakai sebagai dasar untuk menghitung pajak yang terutang.

Pengenaan PPN atas usaha pengembang perumahan dikenakan dengan menggunakan DPP khusus, yaitu dikali 10% dari harga jual tanah dan bangunan. Perhitungan PPN terutang yang biasanya diterapkan oleh WP adalah 10% x {harga jual bangunan beserta tanah – (20% x harga jual

tanah dan bangunan)}. PPN yang seharusnya dipungut oleh WP adalah 10% x harga jual tanah dan atau bangunan.

Perhitungan di atas, terdapat selisih antara besarnya PPN yang biasanya dipungut dengan yang seharusnya dipungut oleh WP. Kesalahan yang dilakukan WP dalam memungut PPN yang terutang tentunya sangat merugikan karena mengurangi besarnya PPN yang seharusnya disetorkan ke Kas Negara.

Setelah menganalisis permasalah di atas, dapat diketahui bahwa faktor penyebab dari masalah tersebut adalah karena kesengajaan yang dilakukan oleh WP untuk memperkecil besarnya PPN yang dibayarkan. Petugas pajak dari KPP Palembang Ilir Barat belum intensif memberikan penyuluhan kepada para WP pengembang perumahan.

3. Pelaksanaan membangun sendiri di kawasan pengembang perumahan

Kenyataan yang terjadi di lapangan tidak sesuai dengan Undang – Undang No. 18 Tahun 2000 yang dilaksanakan dengan Keputusan Menteri No. 320/KMK.03/2002. WP Pengembang Perumahan lebih suka menjual kavling siap bangun kemudian kegiatan membangun sendiri pada kawasan pengembang perumahan tetap dikategorikan sebagai membangun sendiri dan pengenaan PPN-nya seperti yang diatur dalam Undang – Undang No. 18 Tahun 2000, yaitu PPN terutang hanya apabila luas bangunan 200 m^2 atau lebih dan bangunan bersifat permanen dan DPP-nya adalah 40% sehingga PPN yang disetor adalah 10% x 40% x biaya yang dikeluarkan

untuk membangun bangunan tersebut tidak termasuk harga perolehan tanah.

Pasal 16C UU PPN 2000 dapat diuraikan sebagai berikut :

- Suatu kegiatan membangun sendiri dikenakan PPN apabila memenuhi syarat :
  1) Dilakukan tidak dalam kegiatan perusahaan atau pekerjaan,
  2) Yang dibangun adalah bangunan untuk tempat tinggal atau untuk tempat usaha,
  3) Luas bangunan $200m^2$ atau lebih, dan
  4) Bangunan bersifat permanen yang konstruksi utamanya berupa tembol, dan atau kayu tahan lama, dan atau bahan lain dengan kekuatan sampai dengan 20 tahun atau lebih.
- Kegiatan pembangunan yang dilakukan secara bertahap, sepanjang janka waktu antar tahapan – tahapan tidak lebih dari 2 tahun, diperlakukan sebagai satu kesatuan kegiatan.
- Dalam hal kegiatan pembangunan dilakukan untuk kepentingan pihak lain, maka SSP-nya harus disertakan kepada pihak yang berkepentingan karena tanggung jawab pembayaran berada di tangan pihak yang memanfaatkan.
- Saat pajak terutang adalah pada saat kegiatan mulai dilakukan.
- Tempat pajak terutang adalah di tempat bangunan didirikan.
- Dasar Pengenaan Pajaknya adalah 40% dari seluruh pengeluaran (termasuk PPN) pada bulan yang bersangkutan, sehingga PPN yang

terutang dihitung dengan perkalian 10% x 40% x jumlah seluruh pengeluaran dalam satu bulan.

- Karena PPN yang terutang dihitung dari Dasar Pengenaan Pajak sebesar 40% x jumlah seluruh pengeluaran, maka Pajak Masukan yang dibayar sehubungan dengan kegiatan membangun sendiri ini tidak dapat dikreditkan lagi, karena dianggap sudah dikreditkan sebanding dengan 10% x 60% x jumlah seluruh pengeluaran.
- Pajak yang terutang dibayar ke bank persepsi selambat – lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diberlakukan pengeluaran biaya.
- Kegiatan mendirikan bangunan yang dilakukan melalui kontraktor bukan merupakan kegiatan membangun sendiri sepanjang dapat dibuktikan bahwa atas kegiatan membangun tersebut telah dipungut PPN.
- Bagi PKP laporan dilakukan dengan jalan mengisi kolom yang tersedia dalam SPT Masa PPN – 1195 kode I.1 dengan dilampiri SSP lembar ke-3 sedangkan bagi non PKP laporan dilakukan dengan cara mengirimkan lembar ke-3 SSP kepada KPP yang wilayahnya meliputi tempat bangunan yang sedang didirikan. Dalam hal pihak yang membangun sendiri tersebut tidak memiliki NPWP, kolom NPWP dalam SSP diisi dengan cara sebagai berikut :

  1) 9 digit pertama diisi dengan angka 0,

2) 3 digit berikutnya diisi kode KPP yang bersangkutan (Wilayahnya meliputi lokasi bangunan), dan

3) 3 digit yang terakhir diisi dengan angka 0.

- Dalam hal kegiatan membangun sendiri dilakukan di atas kavling dalam lingkungan pengembang perumahan, pada saat penandatanganan Surat pemesanan Tanah/Surat Perjanjian Pra Jual Beli/perjanjian Jual Beli/Akte Jual Beli atas transaksi penjualan tanah kavling, pembeli wajib mengisi dan menandatangani formulir " Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar PPN atas Kegiata Membangun Sendiri" yang diberikan oleh pihak pengembang perumahan. Pengusaha pengembang perumahan wajib melaporkan hal ini ke KPP dengan mengirimkan tembusan formulir tersebut paling lambat 1 bulan sejak tanggal penandatanganan. Kegiatan pembangunan tersebut dianggap dilakukan oleh pengusaha pengembang perumahan apabila kewajiban ini tidak dilakukan.

Ketiga permasalahan di atas tentu saja dapat mengurangi potensi penerimaan pajak dari usaha pengembang perumahan. Masalah-masalah tersebut tidak dapat diketahui hanya dengan penelitian SPT yang disampaikan oleh WP Pengembang perumahan pada setiap masa pajak karena dalam penyampaian SPT Masa PPN, WP tidak diwajibkan untuk melampirkan Faktur Pajak ataupun dokumen lain yang dapat digunakan untuk melihat apakah PPN yang telah dipungut oleh WP itu sesuai dengan peraturan atau tidak.

Hal ini hanya dapat terungkap apabila dilakukan pemeriksaan. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 535/KMK.04/2000 tanggal 22 Desember 2000, pemeriksaan itu sendiri dilakukan dalam hal sebagai berikut :

- Surat Pemberitahuan menunjukkan kelebihan pembayaran pajak termasuk yang telah diberikan pengambilan pendahuluan kelebihan pajak,
- Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan menunjukkan rugi,
- Surat Pemberitahuan tidak disampaikan atau disampaikan tidak pada waktu yang telah ditetapkan.
- Surat Pemberitahuan yang memenuhi kriteria seleksi yang ditentukan oleh Direktur Jenderal Pajak, dan
- Ada indikasi kewajiban perpajakan selain kewajiban tersebut pada huruf c tidak dipenuhi.

SPT yang disampaikan oleh WP tersebut tidak akan dilakukan pemeriksaan bila SPT yang disampaikan oleh WP itu tidak memenuhi kriteria-kriteria di atas sehingga kekeliruan-kekeliruan yang dilakukan WP pada saat pemungutan tidak dapat diketahui.

bangunan pada bulan akta jual beli ditandatangani. PPN yang dipungut, disetor dan dilaporkan jika ada penyerahan BKP secara nyata antara BKP dan konsumen karena jika mereka memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku, perusahaan akan menanggung semua biaya tersebut. Pengenaan PPN atas usaha pengembang perumahan dikenakan dengan menggunakan DPP Khusus, yaitu setelah dikurangi 10% dari harga jual tanah dan atau bangunan. Kenyataannya WP pengembang perumahan memungut PPN sebesar 10% dari harga jual tanah dan atau bangunan. WP pengembang perumahan lebih suka menjual kavling siap bangun kemudian kegiatan membangun sendiri pada kawasan pengembang perumahan tetap dikategorikan sebagai membangun sendiri dan pengenaan PPN-nya seperti yang diatur dalam Undang – Undang No. 18 Tahun 2000 yang dilaksanakan dengan Keputusan Menteri No. 320/KMK.03/2002 , yaitu PPN terutang hanya apabila luas bangunan 200 m^2 atau lebih dan bangunan bersifat permanen dan DPP-nya adalah 40% sehingga PPN yang disetor adalah 10% x 40% x biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan tersebut tidak termasuk harga perolehan tanah sehingga tidak dilaporkan oleh WP dalam SPT Masa PPN-nya.

3. Secara umum Wajib Pajak yang membangun sendiri belum menyetor dan melaporkan PPN membangun sendiri setiap bulan sesuai dengan fisik dan pengeluaran pembayaran pembangunan tersebut.

B. Saran

Bagi Kantor Pelayanan Pajak Palembang Ilir Barat. Supaya pengawasan terhadap WP pengembang perumahan jangan hanya meliputi penelitian formal dari SPT Masa PPN yang disampaikan oleh WP tetapi juga melakukan sosialisasi tentang peraturan mengambil kebijakan pajak serta melakukan pemeriksaan lapangan atas kegiatan usaha yang dilakukan WP selaku Wajib Pajak secara langsung. Pemeriksaan terhadap SPT yang disampaikan oleh WP pengembang perumahan walaupun tidak memenuhi kriteria-kriteria sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 535/KMK.04/2000 tanggal 22 Desember 2000 perlu dilakukan sehingga kekeliruan-kekeliruan yang dilakukan WP pada saat pemungutan dapat diketahui. KPP Palembang Ilir Barat juga perlu meningkatkan pemahaman Wajib Pajak mengenai ketentuan pengenaan PPN terhadap usaha pengembang perumahan sesuai aturan yang berlaku dengan cara bekerja sama dengan asosiasi pengusaha pengembang perumahan yaitu REI (*Real Estate* Indonesia).

Bagi WP pengembang perumahan :

1. Supaya dapat menerapkan peraturan dalam penyetoran dan pelaporan PPN & PPnBM. WP pengembang perumahan dalam melaporkan PPN & PPnBM bilamana telah terjadi akad Jual Beli sedangkan pada saat penerimaan uang muka wajib tetap menerbitkan faktur pajak dan melaporkannya dalam laporan SPT Masa PPN

2. Supaya memungut, menyetor dan melaporkan PPN yang terutang pada saat terjadinya pembayaran angsuran atau uang muka. Begitu juga terhadap PPN yang terutang seluruhnya walaupun akta jual beli belum ditandatangani. WP pengembang perumahan hendaknya memungut PPN sebesar 10% dari harga jual tanah dan atau bangunan. WP pengembang perumahan yang melakukan kegiatan membangun sendiri, melakukan pengenaan PPN seperti yang diatur dalam Undang – Undang No. 18 Tahun 2000 yang dilaksanakan dengan Keputusan Menteri No. 320/KMK.03/2002 , yaitu PPN terutang hanya apabila luas bangunan 200 m^2 atau lebih dan bangunan bersifat permanen dan DPP-nya adalah 40% sehingga PPN yang disetor adalah 10% x 40% x biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan tersebut.

3. Supaya menyetor dan melaporkan PPN setiap bulan sesuai dengan fisik dan pengeluaran pembayaran pembangunan dalam kegiatan membangun sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Rizal. 2000. **Analisis Pajak Pertambahan Nilai (PPN) *Real Estate* terhadap Penerimaan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Palembang Utara** (Tidak Dipublikasikan).

Andie. A. Wicaksono. 2005. **Mengelola Investasi *Real Estate*,** Cetakan Pertama, PT Trubus Agriwidya, Semarang.

Direktorat Jenderal Pajak. Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 Tahun 1983 Tentang **Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan** Sebagaimana telah Diubah Terakhir dengan Undang - Undang No. 16 Tahun 2000.

Direktorat Jenderal Pajak, Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1983 Tentang **Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah** sebagaimana Telah Diubah Terakhir dengan Undang - Undang No.18 Tahun 2000.

Keputusan Menteri Keuangan No. 595/KMK/04/1994 Jo Kepmen No. 387/PJ/2002 Tentang **Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri yang Dilakukan tidak dalam Kegiatan Usaha atau Pekerjaan olah Orang Pribadi atau Badan yang Hasilnya Digunakan Sendiri atau Digunakan Pihak Lain.**

M. Teguh. 2001. **Metodologi Penelitian Ekonomi, Teori dan Aplikasi,** Cetakan Kedua, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta.

Nur Indriantoro dan Bambang Supomo. 2002. **Metodologi Penelitian Bisnis,** Edisi Pertama, BPFE UGM, Yogyakarta.

Peraturan Menteri Keuangan No. 36/PMK.03/2007 Tentang **Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.**

Surat Direktorat Jenderal Pajak No. S-1654/PJ.51/1998 Tanggal 27 Juli 1998 Tentang **Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Tanah yang belum Dimatangkan.**

Surat Direktorat Jenderal Pajak No. 55/PJ.3/1985 Jo Surat Dirjen No. S-1376/PJ.3/1986 Jo Surat Edaran No. 22/PJ.51/2002 Tentang **Pengenaan**

Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Tanah dan atau Bangunan oleh Pengusaha Bidang *Real Estate* dan Industrial *Estate.*

Untung Sukardji. 2001. **Pajak Pertambahan Nilai,** Edisi Revisi, Cetakan Keempat, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta.

_____. 2003. **Pokok – Pokok Pajak Pertambahan Nilai Indonesia,** Edisi Pertama, Cetakan Pertama, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta.

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH DJP SUMSEL DAN KEP. BABEL
KANTOR PELAYANAN PAJAK PALEMBANG ILIR BARAT

Jl. Kapten A. Rivai No. 10
Palembang (30136)

Telp. (0711) 373805 – 320529
Faximille : (0711) 313376

SURAT KETERANGAN

Nomor : Ket - /WPJ.03/KP.0108/2008

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan :

Nama : **Ria Mardiana**

NIM : **222004166**

Jurusan : **Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi**

Universitas Muhammadiyah Palembang

Telah melakukan riset dan permintaan data atas PPN Real Estate di KPP Palembang Ilir Barat.

Demikianlah agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palembang, 13 Juni 2008
Kepala Kantor,

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PELAYANAN PAJAK PALEMBANG ILIR BARAT
KANWIL DJP SUMSEL BABEL

M. SYARIFUDDIN
NIP. 060068498

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

AMA MAHASISWA	: RI[illegible] MARDIANA	PEMBIMBING	H. HASYIM SE. MSi
IRM/NIM	: 22200 4166		
JRUSAN	: AKUNTANSI		

JDUL SKRIPSI : ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK (WP) PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (PPN) YANG [illegible] DALAM SIRANG USAHA PENGEMBANGAN PERUMAHAN DIWIL YAHA KERJA KANTOR PELAYANAN PAJAK (KPP) PALEMBANG ILIR BARAT

O.	TGL/BL/TH KONSULTASI	MATERI YANG DIBAHAS	PARAF PEMBIMBING		KETERANGAN
			KETUA	ANGGOTA	
1	20/06 08	Bab I	[signature]		Perbaiki
2	24/06 08	Bab I Acc [illegible]	[signature]		
3	24/06 08	Bab II	[signature]		Perbaiki
	27/06 08	Bab I & II Acc tulis [illegible]	[signature]		Lengkapi bab III & IV
	1/06 08	Bab I & II & III, IV	[signature]		Perbaiki
	7/7 08	Bab IV	[signature]		Perbaiki
	11/7 08	Bab III & V	[signature]		Acc [illegible]
					Perbaiki tulis [illegible]
0					
1					
2					
3					
4					
5					
6					

ATATAN

hasiswa diberikan waktu menyelesaikan Skripsi, bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan

D
P
a.
Ke
Dr

Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Palembang

SERTIFIKAT

Nomor : 039 /J-10/FE-UMP/IX /2007

بسم الله الرحمن الرحيم

Diberikan Kepada :

Nama : RIA MARDIANA

NIM : 22 2004 166

Jurusan : **Akuntansi**

Yang dinyatakan LULUS mengikuti ujian kemampuan membaca Al-Qur'an di Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Palembang

Palembang, 21 September 2007 M
09 Ramadhan 1428 H.

A.n. Dekan
Pembantu Dekan IV,

M. Basyaruddin, S.E., Ak., M.Si

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS EKONOMI

JURUSAN		IZIN PENYELENGGARAAN	AKREDITASI	
JURUSAN MANAJEMEN (S1)	:	No 3450/D/T/2005	No 015/BAN-PT/Ak-VII/S1/VII/2003	(B)
JUSURAN AKUNTANSI (S1)	:	No 3449/D/T/2005	No 020/BAN-PT/Ak-IXI/S1/X/2005	(B)
MANAJEMEN PEMASARAN (D III)	:	No 1611/D/T/2005	No 003/BAN-PT/Ak-IV/Dpi-III/V/2004	(B)

Alamat : Jalan Jenderal Ahmad Yani 13 Ulu ☎(0711) 511488 Facsimile 518018 Palembang 30263

بسم الله الرحمن الرحيم

LEMBAR PENGESAHAN
PERBAIKAN SKRIPSI

Hari / Tanggal	:	Kamis, 7 Agustus 2008
Waktu	:	08.00 WIB
Nama	:	**RIA MARDIANA**
NIM	:	22 2004 166
Jurusan	:	Akuntansi
Mata Kuliah Pokok	:	Perpajakan
Judul Skripsi	:	**ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK (WP) PERTAMBAHAN NILAI (PPN) YANG BERGERAK DALAM BIDANG USAHA PENGEMBANG PERUMAHAN DI WILAYAH KERJA KANTOR PELAYANAN PAJAK (KPP) PALEMBANG ILIR BARAT**

TELAH DIPERBAIKI DAN DISETUJUI OLEH TIM PENGUJI DAN PEMBIMBING SKRIPSI DAN DIPERKENANKAN UNTUK MENGIKUTI WISUDA

NO	NAMA DOSEN	JABATAN	TGL PERSETUJUAN	TANDA TANGAN
1.	H. Hasyim, S.E., M.Si	Pembimbing	13-08-2008	
2.	M. Taufiq Syamsuddin, S.E., Ak., M.Si	Ketua Penguji		
3.	H. Hasyim, S.E., M.Si	Anggota Penguji I	13-08-2008	
4.	Mizan, S.E., M.Si	Anggota Penguji II	12-08-2008	

Palembang, Agustus 2008
An. Dekan
Ketua Jurusan Akuntansi

Drs. Sunardi, SE. M.Si

BIODATA PENULIS

Nama	**: RIA MARDIANA**
Tempat Tanggal Lahir	**: Sarolangun, 2 Maret 1986**
Jenis Kelamin	**: Perempuan**
Alamat	**: Jl. Bungaran 3 No. 386 RT 09/03 Kertapati**
Pekerjaan	**: Mahasiswi**
Nama Ayah	**: Nazori**
Nama Ibu	**: Kristina**
Alamat Ayah	**: Jl. SMA Negeri 1 Sarolangun Beringin Sari RT 08 RW 03 Sarolangun Jambi**
Alamat Ibu	**: Jl. SMA Negeri 1 Sarolangun Beringin Sari RT 08 RW 03 Sarolangun Jambi**

Palembang, Agustus 2008

Penulis,

RIA MARDIANA