

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Usaha *real estate* adalah sebuah usaha yang berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan yang ada diatasnya. Untuk memahami usaha *real estate*, kita perlu mengetahui pengertian *real estate* terlebih dahulu. *Real estate* sendiri berasal dari bahasa inggris “*real*” yang berarti nyata, dan “*estate*” yang berarti lahan atau tanah. Jadi, bisa disimpulkan bahwa *real estate* mempunyai arti harta yang tidak bergerak seperti lahan, tanah, serta bangunan diatasnya. Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.19/POJK.04/2016, *real estate* atau lahan yasan memiliki makna “tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya”. Namun, di era sekarang, *real estate* lebih dipahami oleh kalangan masyarakat sebagai perumahan (cluster, apartemen), komersial (gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel), dan kawasan industri (gudang, pabrik). Karena tiga kategori tersebut, artinya *real estate* juga mencakup tanah yang belum dilakukan pengembangan kawasan terencana, tanah kavling.

Berdasarkan (Konsultama, 2023), “dalam bisnis *real estate* dan *property* biasanya cenderung memiliki harga yang akan selalu naik atau stabil. Harga sebuah lahan biasanya tidak akan turun dan selalu naik setiap tahunnya, hal tersebut karena sebuah lahan semakin dibutuhkan oleh masyarakat”. “Kecuali ada faktor tak terduga seperti krisis ekonomi atau bencana alam. Meskipun membutuhkan modal yang besar, usaha lahan seperti penyewaan lahan tentunya juga mempunyai keuntungan yang besar, karena bisa disewakan selama-lamanya atau dengan jangka waktu yang hampir tidak terbatas”.

“Namun, keuntungan tersebut adalah investasi jangka panjang yang tidak bisa dinikmati profitnya hanya dalam waktu satu atau dua bulan saja, melainkan butuh waktu bertahun tahun sampai bisa menikmati keuntungan tersebut”. Sektor ini juga tidak terlalu terpengaruh oleh inflasi ekonomi, Inflasi atau merosotnya nilai

suatu mata uang di suatu negara karena terlalu banyak uang yang dicetak dan diedarkan adalah salah satu resiko terbesar dari segala jenis instrumen investasi. Namun, sebuah usaha lahan yasan atau aset properti mempunyai kelebihan dimana inflasi tidak akan berpengaruh secara signifikan kepada usaha ini. Meskipun harga barang-barang terus melonjak, sebuah usaha *real estate* akan selalu dibutuhkan dan tidak akan mengalami kerugian yang parah.

Berdasarkan (Konsultama, 2023), “setelah mempunyai usaha lahan atau properti, kita tidak perlu terlalu pusing menganalisis pasar layaknya saham, reksa dana, dan sejenisnya. Setiap jenis usaha *real estate* mempunyai peminat dalam jumlah yang banyak, contohnya perumahan atau kantor yang selalu dibutuhkan oleh masyarakat atau perusahaan setiap harinya. Hal tersebut menjadikan kondisi pasar dari usaha *real estate* cenderung stabil”.

Dalam sebuah bisnis usaha, tentunya memiliki resiko dan kerugian tersendiri, begitu pula dengan usaha *real estate* dan *property*. “Meskipun ada banyak keuntungan yang bisa didapatkan dari usaha ini, kita juga harus memahami resiko yang ada untuk bisa membuat keputusan yang lebih bijak sebelum masuk kedalam usaha *real estate* dan *property*”. “Resiko seperti modal yang terlalu besar, tidak semua orang bisa memulai usaha *real estate* dan properti karena faktor modal yang terbilang sangat besar. Untuk membangun satu aset, dibutuhkan uang dalam jumlah yang tidak sedikit. Tak hanya membangun tetapi hal lainnya seperti biaya pajak, sewa tanah, dan biaya lainnya juga harus dipikirkan. Karena itulah, sektor ini perlu diamati dan dianalisis dengan tepat sebelum memulai usaha ini.”

“Resiko selanjutnya adalah diperlukannya biaya perawatan aset yang besar seperti rumah, gedung, dan bangunan lainnya harus mendapatkan perawatan yang baik secara berkala. Hal tersebut tentunya menambah pengeluaran berkala dari usaha *real estate*”. “Mempunyai resiko untuk hancur jika terjadi bencana alam, bangunan permanen yang dibangun mempunyai resiko hancur jika terjadi gempa bumi, erupsi gunung berapi, atau faktor lainnya seperti kebakaran dan banjir. Hal tersebut bisa menghancurkan sebuah usaha *real estate* dalam jangka waktu yang

sangat singkat. Untuk itulah, diperlukan asuransi properti terhadap properti tersebut jika sewaktu-waktu hal tidak terduga ini terjadi”.

Berdasarkan (Konsultama, 2023), dalam usaha *real estate*, tentunya bisa memberikan penghasilan pasif, namun perlu diingat bahwa properti tidak termasuk aset yang *liquid*. “Hal ini dikarenakan properti tidak dapat dengan mudah dan cepat diubah menjadi uang tunai, seperti halnya saham atau deposito. Hal ini disebabkan karena properti seperti rumah, ruko, atau gedung adalah aset fisik yang proses penjualannya membutuhkan waktu lama”. Oleh karena itu, apabila memerlukan dana tunai mendesak, aset properti belum tentu bisa langsung dijual untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Proses jual beli properti umumnya melibatkan waktu pencarian pembeli, negosiasi, hingga penyelesaian administrasi yang cukup panjang.

Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 16 mengatakan “hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah”:

- a) “hak milik”,
- b) “hak guna-usaha”,
- c) “hak guna-bangunan”,
- d) “hak pakai”,
- e) “hak sewa”,
- f) “hak membuka tanah”,
- g) “hak memungut-hasil hutan”,
- h) “hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”.

Berdasarkan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur bisnis properti memiliki beberapa persyaratan. Pasal 26 ayat (1) mengatakan “Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” antara lain perizinan usaha dari perusahaan pembangunan

perumahan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB)”. Faktor perizinan seperti Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) sangat penting karena konsep properti yang kompleks. Berdasarkan PP No.16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Pasal 1 ayat (17) “Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung”. Berdasarkan PP No.18 Tahun 2021 Pasal 29 (a) mengatakan “menggunakan dan memanfaatkan Tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;” lalu Pasal 29 (b) mengatakan “memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;” Aspek perpajakan yang berkaitan dengan properti dan *real estate* terdiri dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Di sisi lain, aspek properti mengatur aspek kepemilikan, hak milik, hak menggunakan bangunan, hak usaha, hak pakai, dan hak pengelolaan.

Dalam pengelolaan bisnis properti, sebelum proses terbentuknya laporan keuangan, terdapat aktivitas pengakuan pendapatan. Oleh karena itu diperlukan proses siklus akuntansi dalam aktivitas pengakuan pendapatan tersebut. Dengan begitu perusahaan dapat menjalankan sistematis agar informasi yang ditampilkan sudah benar dan sesuai. Menurut (Weygandt, 2022), terdapat beberapa siklus akuntansi yang memiliki tahapan sebagai berikut:

- 1) “*Analyze business transactions*”

“Transaksi akuntansi (transaksi bisnis) adalah peristiwa ekonomi suatu perusahaan yang dicatat oleh akuntan. Transaksi dibagi menjadi dua yaitu transaksi bersifat eksternal atau internal”.

- a. “Transaksi Eksternal”

“Transaksi eksternal melibatkan peristiwa ekonomi antara perusahaan dan entitas luar. Contohnya, seperti pembelian peralatan dari pemasok, pembayaran sewa bulanan kepada pemilik gedung, dan penjualan kepada pelanggan merupakan transaksi eksternal”.

b. “Transaksi Internal”

“Transaksi internal adalah peristiwa ekonomi yang terjadi sepenuhnya di dalam satu perusahaan. Penggunaan perlengkapan memasak dan pembersihan untuk keperluan internal merupakan transaksi internal”.

“Perusahaan harus menganalisis setiap peristiwa untuk menentukan peristiwa yang terjadi tersebut mempengaruhi komponen persamaan akuntansi atau tidak. Jika ya, perusahaan akan mencatat transaksi tersebut”.

2) *“Journalize the transactions”*

“Perusahaan dapat menggunakan berbagai jenis jurnal, tetapi setiap perusahaan memiliki bentuk jurnal yang paling dasar, yaitu jurnal umum. Secara umum, jurnal umum memiliki kolom untuk tanggal, judul akun dan penjelasan, referensi, serta dua kolom jumlah. Memasukkan data transaksi ke dalam jurnal disebut sebagai pencatatan jurnal. Perusahaan membuat entri jurnal terpisah untuk setiap transaksi. Entri yang lengkap terdiri dari tanggal transaksi, akun dan jumlah yang akan didebit dan dikredit, serta penjelasan singkat tentang transaksi”.

3) *“Post to ledger accounts”*

“Prosedur pemindahan jurnal umum ke akun buku besar disebut posting. Fase ini dalam proses pencatatan mengumpulkan transaksi yang dicatat dalam jurnal ke dalam akun-akun individu. Pencatatan harus dilakukan secara kronologis. Artinya, perusahaan harus mencatat semua debit dan kredit dari satu entri jurnal sebelum melanjutkan ke entri jurnal berikutnya. Pencatatan harus dilakukan tepat waktu untuk memastikan buku besar tetap sesuai. Jumlah dan jenis akun berbeda-beda untuk setiap perusahaan. Jumlah akun tergantung pada tingkat detail yang diinginkan oleh

manajemen. Sebagian besar perusahaan memiliki banyak daftar akun. Daftar ini mencantumkan akun-akun dan nomor akun yang mengidentifikasi didalam buku besar. Sistem penomoran yang mengidentifikasi akun biasanya dimulai dengan akun-akun neraca dan dilanjutkan dengan akun-akun laporan laba rugi”.

4) “*Prepare a trial balance*”

“*Trial Balance* adalah daftar akun dan saldo masing-masing akun pada suatu waktu tertentu. Perusahaan biasanya menyusun neraca percobaan pada akhir periode akuntansi. Akun-akun tersebut dicantumkan sesuai urutan penampilannya dalam buku besar. Saldo debet tercantum di kolom kiri dan saldo kredit di kolom kanan. Jumlah kedua kolom tersebut harus sama.” Langkah-langkah untuk menyusun *trial balance* adalah:

- a) “Daftar judul akun dan saldo masing-masing dalam kolom debit atau kredit yang sesuai”.
- b) “Jumlahkan kolom debit dan kredit”.
- c) “Periksa kesetaraan kedua kolom”.

5) “*Journalize and post adjusting entries*”

“Jurnal penyesuaian diperlukan setiap kali perusahaan menyusun laporan keuangan. Perusahaan menganalisis setiap akun dalam neraca percobaan untuk menentukan setiap akun tersebut lengkap dan terkini untuk tujuan laporan keuangan. Setiap entri penyesuaian akan mencakup satu akun laporan laba rugi dan satu akun neraca. Jurnal penyesuaian diklasifikasikan menjadi dua yaitu *deferrals* dan *accruals*”

a) “*Deferrals*”

“*Deferrals* adalah biaya atau pendapatan yang diakui pada tanggal yang lebih lambat dari saat uang tunai pertama kali ditukar. Ada dua jenis *deferrals* yaitu biaya yang dibayar dimuka/ *prepaid expense* (biaya yang dibayar tunai sebelum digunakan atau dikonsumsi) dan pendapatan dimuka/ *prepaid revenue* (uang tunai yang diterima sebelum jasa diberikan)”

b) “*Accruals*”

“Berdasarkan prinsip akrual, perusahaan mencatat transaksi yang mempengaruhi laporan keuangan perusahaan pada periode di mana peristiwa tersebut terjadi. Misalnya, menggunakan prinsip akrual untuk menentukan laba bersih berarti perusahaan mengakui pendapatan saat mereka memberikan jasa (bukan saat menerima uang tunai). Hal ini juga berarti mengakui biaya saat biaya tersebut terjadi (bukan saat dibayarkan). Umumnya ada dua jenis *accruals* yaitu pendapatan yang diakui/ *accrued revenue* (pendapatan dari jasa yang telah diberikan tetapi belum diterima dalam bentuk tunai atau dicatat) dan beban yang diakui/ *accrued expense* (beban yang telah terjadi tetapi belum dibayar dalam bentuk tunai atau dicatat)”.

6) “*Adjusted Trial Balance*”

“Setelah suatu perusahaan mencatat dan membukukan semua jurnal penyesuaian, perusahaan tersebut menyiapkan *trial balance* lain dari akun-akun buku besar. *Trial balance* ini disebut *adjusted trial balance*. *Adjusted trial balance* menampilkan saldo semua akun, termasuk yang telah disesuaikan, pada akhir periode akuntansi. Tujuan *adjusted trial balance* adalah untuk membuktikan kesetaraan antara total saldo debet dan total saldo kredit dalam buku besar setelah semua penyesuaian. Karena akun-akun tersebut mengandung semua data yang diperlukan untuk laporan keuangan, *adjusted trial balance* menjadi dasar utama dalam penyusunan laporan keuangan”.

7) “*Prepare financial statements*”

“Perusahaan dapat menyusun *Financial Statement* langsung dari *adjusted trial balance*. Berdasarkan informasi pada (IAI, 2025) tentang Penyajian Laporan Keuangan, komponen laporan keuangan lengkap terdiri dari:”

- a) “Laporan posisi keuangan pada akhir periode”;
- b) “Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain selama periode”;
- c) “Laporan perubahan ekuitas selama periode”;
- d) “Laporan arus kas selama periode”;

- e) “Catatan atas laporan Keuangan”;
- f) “Informasi komparatif periode sebelumnya”; dan
- g) “Laporan posisi keuangan pada awal periode terdekat sebelumnya”.

Berdasarkan (E. Kieso et al., 2024), penjelasan mengenai laporan keuangan adalah:

- a) “Laporan posisi keuangan, yang juga dikenal sebagai neraca, melaporkan aset, liabilitas, dan ekuitas suatu entitas bisnis pada tanggal tertentu. Laporan keuangan ini memberikan informasi tentang sifat dan jumlah investasi dalam sumber daya entitas, kewajiban terhadap kreditor, dan ekuitas dalam sumber daya bersih. Oleh karena itu, laporan ini membantu dalam memprediksi jumlah, waktu, dan ketidakpastian arus kas di masa depan. *Statement of Financial Position* memiliki beberapa elemen, seperti.”

1. “Aset”

“Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai oleh entitas sebagai hasil dari peristiwa masa lalu (sumber daya ekonomi adalah hak yang memiliki potensi untuk menghasilkan manfaat ekonomi)”. Aset dibagi menjadi 2 jenis kategori, yaitu :

i. “*Current Assets*”

“*Current Assets* meliputi uang tunai dan aset lain yang diharapkan perusahaan dapat dikonversi menjadi uang tunai, dijual, atau dikonsumsi dalam satu tahun atau dalam siklus operasional, mana yang lebih lama. Contoh dari *Current Assets* adalah *receivables, prepaid expense, inventories, short term investment*”.

ii. “*Non Current Assets*”

“*Non Current Assets* adalah aset yang tidak memenuhi definisi sebagai aset lancar. Contoh dari

*Non Current Assets* adalah *long term investment, property, plan, and equipment*.

## 2. “Liabilitas”

“Liabilitas adalah kewajiban saat ini dari entitas untuk mentransfer sumber daya ekonomi sebagai akibat dari peristiwa masa lalu”. Liabilitas dibagi menjadi 2 jenis kategori, yaitu:

### i. “*Current Liabilities*”

“*Current Liabilities* adalah kewajiban yang umumnya diharapkan oleh perusahaan untuk dilunasi dalam siklus operasional normalnya atau dalam satu tahun, mana yang lebih lama. Contoh *Current Liabilities* adalah utang dagang, gaji dan upah yang harus dibayar, pajak penghasilan yang harus dibayar, dan sebagainya”.

### ii. “*Non Current Liabilities*”

“*Non Current Liabilities* adalah kewajiban yang tidak diharapkan oleh perusahaan untuk dilunasi dalam jangka waktu satu tahun atau siklus operasional normal, mana yang lebih lama. Sebaliknya, perusahaan mengharapkan untuk melunasinya pada tanggal yang lebih jauh dari waktu tersebut. Contoh *Non Current Liabilities* adalah penerbitan obligasi, kewajiban sewa jangka panjang, dan utang jangka panjang”.

## 3. “Ekuitas”

“Ekuitas adalah sisa nilai aset entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya”. Umumnya ekuitas dibagi menjadi 6 bagian, yaitu:

### i. “*Share Capital* (modal saham), yaitu nilai nominal atau nilai yang tercantum pada saham yang

diterbitkan. Hal ini mencakup *ordinary shares* (biasanya disebut saham umum) dan *preference shares* (biasanya disebut saham preferen)”.

- ii. “*Share Premium*, yaitu kelebihan jumlah yang dibayarkan melebihi nilai nominal atau nilai yang tercantum”.
  - iii. “*Retained Earnings* atau laba ditahan, adalah laba yang belum dibagikan oleh perusahaan”.
  - iv. “*Accumulated Other Comprehensive Income*, yaitu jumlah total dari item-item pendapatan komprehensif lain.
  - v. “*Treasury Shares*, umumnya merupakan jumlah saham biasa yang dibeli kembali”.
  - vi. “Non-Controlling Interest atau kepentingan non pengendali, merupakan bagian dari ekuitas anak perusahaan yang tidak dimiliki oleh perusahaan pelapor”.
- b) “Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain selama periode”
- “Laporan laba rugi adalah laporan yang mengukur keberhasilan operasional perusahaan untuk periode waktu tertentu. (Laporan ini juga sering disebut sebagai laporan laba atau laporan hasil usaha.) Komunitas bisnis dan investasi menggunakan laporan laba rugi untuk menentukan tingkat keuntungan, nilai investasi, dan kelayakan kredit. Laporan ini memberikan informasi kepada investor dan kreditor yang membantu memprediksi jumlah, waktu, dan ketidakpastian arus kas di masa depan”. Komponen dalam laporan laba rugi, yaitu:
1. “*Sales or Revenue Section*, menampilkan penjualan, diskon, potongan harga, pengembalian barang, dan informasi terkait

lainnya. Tujuannya adalah untuk menentukan jumlah bersih pendapatan penjualan”.

2. “*Cost of Goods Sold Section*, menunjukkan biaya barang yang dijual untuk menghasilkan penjualan”.
3. “*Gross Profit*, pendapatan dikurangi biaya barang yang dijual”.
4. “*Selling Expenses*, melaporkan biaya yang timbul akibat upaya perusahaan untuk melakukan penjualan”.
5. “*Administrative or General Expenses*, melaporkan biaya administrasi umum”.
6. “*Other Income and Expense*, mencakup sebagian besar transaksi lain yang tidak termasuk dalam kategori pendapatan dan biaya di atas. Item seperti keuntungan dan kerugian dari penjualan aset jangka panjang, penyusutan aset, dan biaya restrukturisasi dilaporkan dibagian ini. Selain itu, pendapatan seperti pendapatan sewa, pendapatan dividen, dan pendapatan bunga sering dilaporkan”.
7. “*Income from Operations*, hasil perusahaan dari operasi normal”.
8. “*Financing Costs*, item terpisah yang mengidentifikasi biaya pembiayaan perusahaan, selanjutnya disebut sebagai biaya bunga”.
9. “*Income before Income Tax*, total pendapatan sebelum pajak penghasilan”.
10. “*Income Tax*, bagian singkat yang melaporkan pajak yang dikenakan pada pendapatan sebelum pajak penghasilan”.
11. “*Income from Continuing Operations*, hasil perusahaan sebelum adanya keuntungan atau kerugian dari operasi yang dihentikan. Jika perusahaan tidak memiliki keuntungan atau kerugian dari operasi yang dihentikan, bagian ini tidak dilaporkan dan jumlah ini dilaporkan sebagai laba bersih”.

12. “*Discontinued Operations*, keuntungan atau kerugian yang timbul dari penjualan atau penghentian suatu bagian dari perusahaan”.
13. “*Net Income*, hasil bersih kinerja perusahaan selama periode tertentu”.
14. “*Non-Controlling Interest*, menampilkan alokasi laba bersih kepada pemegang saham pengendali dan kepentingan non-pengendali”.
15. “*Earnings per Share*, jumlah per saham yang dilaporkan”.
- c) “Laporan perubahan ekuitas selama periode”  
“Selain laporan laba komprehensif, perusahaan juga diwajibkan untuk menyajikan laporan perubahan ekuitas. Ekuitas umumnya terdiri dari modal saham biasa, premi saham biasa, laba ditahan, dan saldo akumulasi dalam laba komprehensif lainnya. Laporan ini melaporkan perubahan pada setiap akun ekuitas dan total ekuitas untuk periode tersebut. Beberapa item yang terdapat dalam laporan perubahan ekuitas antara lain”:
1. “Saldo akumulasi laba komprehensif lainnya untuk periode tersebut”.
  2. “Kontribusi (penerbitan saham) dan distribusi (dividen) kepada pemilik”.
  3. “Rekonsiliasi nilai tercatat setiap komponen ekuitas dari awal hingga akhir periode”.
- d) “Laporan arus kas selama periode”  
“Tujuan utama dari laporan arus kas adalah untuk menyediakan informasi yang relevan mengenai penerimaan kas dan pengeluaran kas suatu perusahaan selama periode tertentu. Untuk mencapai tujuan tersebut, laporan arus kas melaporkan hal-hal berikut seperti dampak kas dari kegiatan operasional selama periode tersebut, transaksi investasi, transaksi pembiayaan, dan peningkatan atau penurunan bersih kas selama periode tersebut. Perusahaan

mengklasifikasikan penerimaan dan pengeluaran kas selama periode tertentu ke dalam tiga kegiatan berbeda dalam laporan arus kas kegiatan operasional, investasi, dan pembiayaan, yang didefinisikan sebagai berikut”:

- i. “Kegiatan operasional mencakup dampak kas dari transaksi yang mempengaruhi penentuan laba bersih”.
  - ii. “Aktivitas investasi mencakup pemberian dan penagihan pinjaman, serta akuisisi dan pelepasan investasi (baik utang maupun ekuitas) dan properti, pabrik, dan peralatan”.
  - iii. “Aktivitas pembiayaan melibatkan item liabilitas dan ekuitas. Hal ini mencakup memperoleh sumber daya dari pemilik dan memberikan mereka pengembalian atas investasi mereka, serta meminjam uang dari kreditor dan melunasi jumlah yang dipinjam”.
- e) “Catatan atas laporan keuangan”
- “Catatan merupakan bagian integral dari penyajian informasi dalam laporan keuangan. Catatan dapat menjelaskan secara kualitatif informasi yang terkait dengan item-item tertentu dalam laporan keuangan. Selain itu, catatan juga dapat menyediakan data tambahan bersifat kuantitatif untuk memperluas informasi yang terdapat dalam laporan keuangan. Catatan juga dapat menjelaskan pembatasan yang diberlakukan oleh perjanjian keuangan atau perjanjian kontrak dasar. Meskipun dalam beberapa kasus catatan dapat bersifat teknis dan sulit dipahami, catatan tersebut menyediakan informasi yang bermakna bagi pengguna laporan keuangan”.
- 8) “*Journalize and post closing entries*”
- “Pada akhir periode akuntansi, perusahaan menyiapkan laporan keuangan untuk periode berikutnya. Proses ini disebut penutupan buku. Dalam penutupan buku, perusahaan membedakan antara akun sementara dan akun permanen”.

- a) “*Temporary Account*, akun sementara yang hanya berlaku untuk periode akuntansi tertentu. Akun-akun ini mencakup semua akun neraca laba rugi dan akun dividen. Perusahaan menutup semua akun sementara pada akhir periode”.
  - b) “*Permanent Account*, rekening permanen yang berkaitan dengan satu atau lebih periode akuntansi mendatang. Rekening ini terdiri dari semua rekening neraca keuangan, termasuk rekening ekuitas. Rekening permanen tidak ditutup dari periode ke periode. Sebaliknya, perusahaan membawa saldo rekening permanen ke periode akuntansi berikutnya”.
- 9) “*Prepare a post closing trial balance*”

“*Post closing trial balance* mencantumkan akun permanen dan saldo mereka setelah pencatatan dan penginputan entri penutupan. Tujuan *post closing trial balance* adalah untuk membuktikan kesetaraan saldo akun permanen yang dibawa ke periode akuntansi berikutnya. Karena semua akun sementara akan memiliki saldo nol, saldo *post closing trial balance* hanya akan berisi akun permanen laporan posisi keuangan. *Post closing trial balance* memberikan bukti bahwa perusahaan telah mencatat dan memposting entri penutupan dengan benar. Ia juga menunjukkan bahwa persamaan akuntansi seimbang pada akhir periode akuntansi”.

Selain membahas mengenai laporan keuangan, dalam laporan keuangan juga diperlukan adanya analisis rasio. Berdasarkan (Weygandt, 2022), “Analisis rasio menggambarkan hubungan antara item-item terpilih dalam data laporan keuangan. Sebuah rasio menggambarkan hubungan matematis antara satu besaran dengan besaran lainnya. Hubungan tersebut diekspresikan dalam bentuk persentase, laju, atau proporsi sederhana”. Rasio umumnya dibagi menjadi 3 jenis yaitu:

A. “*Liquidity Ratios*”

“Rasio likuiditas mengukur kemampuan perusahaan dalam jangka pendek untuk membayar kewajiban yang jatuh tempo dan memenuhi kebutuhan tunai yang tidak terduga. Kreditur jangka pendek seperti bankir dan

pemasok sangat tertarik untuk menilai likuiditas. Rasio yang dapat kita gunakan untuk menentukan kemampuan perusahaan dalam membayar utang jangka pendek meliputi rasio lancar, perputaran piutang, dan perputaran persediaan”. Contoh dari rasio likuiditas adalah *Current Ratio, Quick Ratio, Account Receivable Turnover, Inventory Turnover*.

B. “*Profitability Ratios*”

“Rasio profitabilitas mengukur pendapatan atau kesuksesan operasional suatu perusahaan dalam periode waktu tertentu. Pendapatan, atau ketiadaan pendapatan, memengaruhi kemampuan perusahaan untuk memperoleh pembiayaan utang dan ekuitas. Hal ini juga memengaruhi posisi likuiditas perusahaan dan kemampuannya untuk berkembang. Akibatnya, baik kreditor maupun investor tertarik untuk mengevaluasi kemampuan menghasilkan laba profitabilitas. Analis sering menggunakan profitabilitas sebagai ujian akhir efektivitas operasional manajemen”. Contoh dari rasio profitabilitas adalah *Profit Margin, Asset Turnover, Return on Assets, Return on Equity, Earning Per Share, Price Earnings Ratio, Dividend Payout Ratio, Net Interest Margin*.

C. “*Solvency Ratios*”

“Rasio solvabilitas mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk bertahan dalam jangka waktu yang panjang. Kreditur jangka panjang dan pemegang saham khususnya tertarik pada kemampuan perusahaan untuk membayar bunga saat jatuh tempo dan melunasi nilai nominal utang pada saat jatuh tempo. Rasio utang terhadap aset dan rasio kali bunga yang diperoleh adalah dua rasio yang memberikan informasi tentang kemampuan perusahaan dalam membayar utang”. Contoh dari rasio solvabilitas adalah *Debt to Assets Ratio, Times Interest Earned*.

Selain dari sisi akuntansi, perusahaan juga harus melaksanakan kewajiban perpajakan kepada negara. Berdasarkan Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), UU Nomor 28 Tahun 2007, “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan

imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. “Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan” (DJP, 2022c). Beberapa fungsi pajak adalah sebagai berikut:

1) “Fungsi Anggaran (*Budgetair*)”

“Sebagai sumber pendapatan negara, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Untuk menjalankan tugas-tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan, negara membutuhkan biaya. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak. Dewasa ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan dari sektor pajak”.

2) “Fungsi Mengatur (*Regulerend*)”

“Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan. Contohnya dalam rangka menggiring penanaman modal, baik dalam negeri maupun luar negeri, diberikan berbagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar negeri”.

3) “Fungsi Stabilitas”

“Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan, Hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien”.

4) “Fungsi Redistribusi Pendapatan”

“Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat”.

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, “Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, “Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga, dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap”.

Dalam mengikuti perkembangan sistem perpajakan di Indonesia, Wajib Pajak Badan/Orang Pribadi melakukan semua aktivitas perpajakan menggunakan Coretax. “Coretax merupakan sistem administrasi layanan Direktorat Jenderal Pajak yang memberikan kemudahan bagi pengguna. Pembangunan Coretax merupakan bagian dari Proyek Pembaruan Sistem Inti Administrasi Perpajakan (PSIAP) yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2018. Pembaruan Sistem Inti Administrasi Perpajakan (PSIAP) merupakan proyek rancang ulang proses bisnis administrasi perpajakan melalui pembangunan sistem informasi yang berbasis COTS (*Commercial Off-the-Shelf*) disertai dengan pemberian basis data perpajakan. Tujuan utama dari pembangunan Coretax adalah untuk memodernisasi sistem administrasi perpajakan yang ada saat ini. Coretax mengintegrasikan seluruh proses bisnis inti administrasi perpajakan, mulai dari pendaftaran wajib pajak, pelaporan SPT, pembayaran pajak, hingga pemeriksaan dan penagihan pajak” (DJP, 2022b).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2007, “Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya”. Dalam aktivitas perpajakan, Wajib Pajak Orang Pribadi/Badan diwajibkan untuk melaporkan pajak dan menyetor pajak terutang yang harus dibayarkan. “Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”. “Masa Pajak adalah jangka waktu yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang dalam suatu jangka waktu tertentu sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang ini”. Dalam aktivitas perpajakan, tidak terlepas dari Surat Pemberitahuan, “Surat Pemberitahuan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”. Umumnya Surat Pemberitahuan dibagi menjadi 2 jenis yaitu:

- 1) “Surat Pemberitahuan Masa adalah Surat Pemberitahuan untuk suatu Masa Pajak.
- 2) “Surat Pemberitahuan Tahunan adalah Surat Pemberitahuan untuk suatu Tahun Pajak atau Bagian Tahun Pajak”.

“Batas waktu penyampaian Surat Pemberitahuan adalah”:

- 1) “Untuk Surat Pemberitahuan Masa, paling lama 20 (dua puluh) hari setelah akhir Masa Pajak”;
- 2) “Untuk Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak orang pribadi, paling lama 3 (tiga) bulan setelah akhir Tahun Pajak; atau”
- 3) “Untuk Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak badan, paling lama 4 (empat) bulan setelah akhir Tahun Pajak”.

Berdasarkan (DJP, 2022a), “Batas waktu pelaporan Surat Pemberitahuan (SPT) adalah sebagai berikut”:

- 1) “SPT Tahunan”
  - i. “SPT Tahunan Wajib Pajak Orang Pribadi, (termasuk Wajib Pajak Warisan Belum Terbagi) paling lama 3 Bulan setelah akhir Tahun Pajak (31 Maret)”.
  - ii. “SPT Tahunan Wajib Pajak Badan paling lama 4 Bulan setelah akhir Tahun Pajak (30 April)”.
- 2) “SPT Masa”
  - i. “PPh Pasal 4 Ayat 2 paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”.
  - ii. “PPh Pasal 15 paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”.
  - iii. “PPh Pasal 21/26 paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”.
  - iv. “PPh Pasal 23/26 paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”.
  - v. “PPh Pasal 25 paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”.
  - vi. “PPN & PPnBM paling lama akhir bulan berikutnya setelah Masa Pajak berakhir”.
  - vii. “PPh Pasal 22 paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”.
  - viii. “PPh Pasal 22, PPN atau PPN dan PPnBM atas impor yang dipungut oleh Direktorat Jenderal Bea dan Cukai hari kerja terakhir minggu berikutnya”.
  - ix. “PPh Pasal 22 yang dipungut oleh Instansi Pemerintah paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”.

Setiap Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) wajib dilaporkan oleh Wajib Pajak kepada negara melalui Direktorat Jenderal Pajak

(DJP). Dalam proses pelaporan tersebut, dokumen yang dihasilkan meliputi Bukti Penerimaan Negara (BPN), dan Bukti Penerimaan Elektronik (BPE). Berdasarkan PMK RI No. 54 Tahun 2025, “Bukti Penerimaan Negara adalah dokumen yang diterbitkan oleh *Collecting Agent* atas transaksi penerimaan negara yang mencantumkan nomor transaksi penerimaan negara dan nomor transaksi bank/nomor transaksi pos/nomor transaksi lembaga persepsi lainnya sebagai sarana administrasi lain yang kedudukannya disamakan dengan surat setoran”. Dalam setiap pembayaran atau penyetoran pajak terhadap negara terdapat Surat Setoran Pajak. Berdasarkan PMK RI No. 54 Tahun 2025, “Surat Setoran Pajak adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Negara melalui *Collecting Agent*”.

Berdasarkan PDJP PER 01/PJ/2017 Pasal 1, Bukti Penerimaan Elektronik (BPE) adalah “informasi yang meliputi nama, Nomor Pokok Wajib Pajak, tanggal, jam, dan Nomor Tanda Terima Elektronik yang tertera pada hasil cetakan bukti penerimaan, dalam hal penyampaian SPT Elektronik dilakukan melalui laman Direktorat Jenderal Pajak, atau informasi yang meliputi nama, Nomor Pokok Wajib Pajak, tanggal, jam, Nomor Tanda Terima Elektronik dan Nomor Transaksi Pengiriman serta nama Penyalur SPT Elektronik, yang tertera pada hasil cetakan bukti penerimaan, dalam hal penyampaian SPT Elektronik dilakukan melalui Penyalur SPT Elektronik, yang berfungsi sebagai tanda terima penyampaian SPT Elektronik”. Berdasarkan PDJP PER 01/PJ/2017 Pasal 1, “Nomor Transaksi Penerimaan Negara yang selanjutnya disingkat NTPN adalah nomor bukti transaksi penerimaan yang diterbitkan melalui Modul Penerimaan Negara”.

Dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, Pajak Penghasilan adalah “pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam satu tahun pajak”. “Yang menjadi Subjek Pajak adalah”:

- A. 1.) “Orang pribadi atau perseorangan”;

- 2) “Warisan yang belum terbagi sebagai suatu kesatuan, menggantikan yang berhak”;
- B. “Badan yang terdiri dari perseroan terbatas, perseroan komanditer, badan usaha milik negara dan daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, persekutuan, perseroan atau perkumpulan lainnya, firma, kongsi, perkumpulan koperasi, yayasan atau lembaga, dan bentuk usaha tetap”.

“Subjek Pajak terdiri dari Subjek Pajak dalam negeri dan Subjek Pajak luar negeri. Yang dimaksudkan dengan Subjek Pajak dalam negeri adalah”:

- A. “Orang yang berada di Indonesia lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu dua belas bulan atau orang yang dalam suatu tahun pajak berada di Indonesia dan mempunyai niat untuk bertempat tinggal di Indonesia”;
- B. “Badan yang didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia”;
- C. “Bentuk usaha tetap yaitu bentuk usaha, yang dipergunakan untuk menjalankan kegiatan usaha secara teratur di Indonesia, oleh badan atau perusahaan yang tidak didirikan atau tidak bertempat kedudukan di Indonesia, yang dapat berupa tempat kedudukan manajemen, kantor cabang, kantor perwakilan, agen, gedung kantor, pabrik, bengkel, proyek konstruksi, pertambangan dan penggalian sumber alam, perikanan, tenaga ahli, pemberian jasa dalam bentuk apapun oleh pegawai atau oleh orang lain, orang atau badan yang kedudukannya tidak bebas yang bertindak atas nama badan atau perusahaan yang tidak didirikan atau tidak bertempat kedudukan di Indonesia dan perusahaan asuransi yang tidak didirikan atau tidak bertempat kedudukan di Indonesia yang menerima premi asuransi atau menanggung risiko di Indonesia”.

“Yang dimaksudkan dengan Subjek Pajak luar negeri adalah Subjek Pajak yang tidak bertempat tinggal, tidak didirikan, atau tidak berkedudukan di Indonesia, yang dapat menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia”. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, “Yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau

diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk”:

- 1) “Penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-undang ini; “honorarium, hadiah undian dan penghargaan”;
- 2) “Hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan;”;
- 3) “Laba usaha”
- 4) “Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk”:
  - i. “Keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal”;
  - ii. “Keuntungan karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya”;
  - iii. “Keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, pengambilalihan usaha, atau reorganisasi dengan nama dan dalam bentuk apa pun”;
  - iv. “Keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan, atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan”; dan

- v. “Keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruh hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan, atau permodalan dalam perusahaan pertambangan”;
- 5) “Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya dan pembayaran tambahan pengembalian pajak;”;
  - 6) “Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang”;
  - 7) “Dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi”;
  - 8) “Royalti atau imbalan atas penggunaan hak”;
  - 9) “Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta”;
  - 10) “Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala”;
  - 11) “Keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”;
  - 12) “Keuntungan selisih kurs mata uang asing”;
  - 13) “Selisih lebih karena penilaian kembali aktiva”;
  - 14) “Premi asuransi”;
  - 15) “Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas”;
  - 16) “Tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak”;
  - 17) “Penghasilan dari usaha berbasis syariah”;
  - 18) “Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai ketentuan umum dan tata cara perpajakan”; dan
  - 19) “*Surplus* Bank Indonesia”.

“Penghasilan di bawah ini dapat dikenai pajak bersifat final”:

- 1) “Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi”;

- 2) “Penghasilan berupa hadiah undian”;
- 3) “Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura”;
- 4) “Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan”; dan
- 5) “Penghasilan tertentu lainnya, yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah”.

“Yang tidak termasuk objek pajak adalah”:

- 1) “Bantuan atau sumbangan, termasuk zakat yang diterima oleh badan amal zakat atau lembaga amal zakat yang dibentuk atau disahkan oleh pemerintah dan yang diterima oleh penerima zakat yang berhak atau sumbangan keagamaan yang sifatnya wajib bagi pemeluk agama yang diakui di Indonesia, yang diterima oleh lembaga keagamaan yang dibentuk atau disahkan oleh pemerintah dan yang diterima oleh penerima sumbangan yang berhak, yang ketentuannya diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah”; dan
- 2) “Harta hibahan yang diterima oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan”;
- 3) “Warisan”;
- 4) “Harta termasuk setoran tunai yang diterima oleh badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b sebagai pengganti saham atau sebagai pengganti penyertaan modal”;

- 5) “Penggantian atau imbalan sehubungan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh dalam bentuk natura dan/atau kenikmatan dari Wajib Pajak atau Pemerintah, kecuali yang diberikan oleh bukan Wajib Pajak, Wajib Pajak yang dikenakan pajak secara final atau Wajib Pajak yang menggunakan norma penghitungan khusus (*deemed profit*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15”;
- 6) “Pembayaran dari perusahaan asuransi kepada orang pribadi sehubungan dengan asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan, asuransi jiwa, asuransi dwiguna, dan asuransi bea siswa”;
- 7) “Dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia dengan syarat”:
  - i. “Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan”; dan
  - ii. “Bagi perseroan terbatas, badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor”;
- 8) “Iuran yang diterima atau diperoleh dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan Menteri Keuangan, baik yang dibayar oleh pemberi kerja maupun pegawai”;
- 9) “Penghasilan dari modal yang ditanamkan oleh dana pensiun sebagaimana dimaksud pada huruf g, dalam bidang-bidang tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan”;
- 10) “Bagian laba yang diterima atau diperoleh anggota dari perseroan komanditer yang modalnya tidak terbagi atas saham-saham, persekutuan, perkumpulan, firma, dan kongsi, termasuk pemegang unit penyertaan kontrak investasi kolektif”;
- 11) “Penghasilan yang diterima atau diperoleh perusahaan modal ventura berupa bagian laba dari badan pasangan usaha yang didirikan dan

menjalankan usaha atau kegiatan di Indonesia, dengan syarat badan pasangan usaha tersebut”:

- i. “Merupakan perusahaan mikro, kecil, menengah, atau yang menjalankan kegiatan dalam sektor-sektor usaha yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan”; dan
  - ii. “Sahamnya tidak diperdagangkan di bursa efek di Indonesia”;
- 12) “Beasiswa yang memenuhi persyaratan tertentu yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan”;
  - 13) “Sisa lebih yang diterima atau diperoleh badan atau lembaga nirlaba yang bergerak dalam bidang pendidikan dan/atau bidang penelitian dan pengembangan, yang telah terdaftar pada instansi yang membidanginya, yang ditanamkan kembali dalam bentuk sarana dan prasarana kegiatan pendidikan dan/atau penelitian dan pengembangan, dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) tahun sejak diperolehnya sisa lebih tersebut, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan”; dan
  - 14) “Bantuan atau santunan yang dibayarkan oleh Badan Penyelenggara Jaminan Sosial kepada Wajib Pajak tertentu, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan”.

“Berdasarkan (DJP Pajak, 2025), terdapat beberapa jenis pajak penghasilan, seperti”:

- 1) Pajak Penghasilan Pasal 21

“PPh Pasal 21 adalah pemotongan pajak atas penghasilan sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan dengan nama dan dalam bentuk apa pun yang diterima atau diperoleh wajib pajak orang pribadi dalam negeri wajib dilakukan oleh pemberi kerja, bendahara pemerintah, dana pensiun, badan, perusahaan, dan penyelenggara kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 UU PPh”.

- 2) Pajak Penghasilan Pasal 22

“PPh Pasal 22 adalah pajak penghasilan yang dikenakan kepada bendahara pemerintah, badan usaha tertentu, atau importir, atas transaksi perdagangan barang tertentu, termasuk impor, ekspor, dan penjualan barang sangat mewah di dalam negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 UU PPh”.

3) Pajak Penghasilan Pasal 23

“PPh Pasal 23 adalah pemotongan pajak atas penghasilan berupa dividen, bunga, royalti, sewa, hadiah dan penghargaan, dan imbalan jasa selain jasa yang telah dipotong PPh Pasal 21 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 UU PPh”.

4) Pajak Penghasilan Pasal 24

“PPh Pasal 24 adalah pajak yang dibayar atau terutang atas penghasilan yang diterima dari luar negeri yang boleh dikreditkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 UU PPh”.

5) Pajak Penghasilan Pasal 25

“PPh Pasal 25 adalah angsuran pajak yang berasal dari jumlah pajak penghasilan terutang yang harus dibayar sendiri oleh Wajib Pajak setiap bulan dalam tahun berjalan, menurut SPT Tahunan PPh dikurangi PPh yang dipotong atau dipungut serta PPh yang dibayar atau terutang di luar negeri yang boleh dikreditkan”.

6) Pajak Penghasilan Pasal 26

“PPh Pasal 26 adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang bersumber dari Indonesia yang diterima atau diperoleh wajib pajak luar negeri selain bentuk usaha tetap di Indonesia”.

7) Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2

“PPh Pasal 4 ayat 2 adalah pajak atas penghasilan yang bersifat final dan tidak dapat dikreditkan”.

Berdasarkan PMK Nomor 168 Tahun 2023 Pasal 1, “Pajak Penghasilan Pasal 21 adalah pajak atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, uang pensiun, dan pembayaran lain dengan nama dan dalam bentuk apa pun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh wajib pajak orang pribadi dalam negeri, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Undang-

Undang Pajak Penghasilan”. “Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 21 dan/ atau Pajak Penghasilan Pasal 26 Sehubungan dengan Pekerjaan, Jasa, atau Kegiatan wajib dilakukan oleh Pemotong Pajak. “Pemotong Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas”:

- 1) “Pemberi kerja yaitu orang pribadi dan Badan, baik merupakan pusat maupun cabang, perwakilan atau unit, yang membayar gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama dan dalam bentuk apa pun, termasuk imbalan dalam bentuk natura dan/atau kenikmatan, sebagai imbalan sehubungan dengan pekerjaan”;
- 2) “Instansi Pemerintah, termasuk lembaga pemerintah nonkementerian, kesekretariatan lembaga negara, kesekretariatan lembaga nonstruktural, dan perwakilan Republik Indonesia di luar negeri, yang membayarkan gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama dan dalam bentuk apa pun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan”;
- 3) “Dana pensiun, badan penyelenggara jaminan sosial tenaga kerja, dan badan-badan lain yang membayar uang pensiun, tunjangan hari tua, jaminan hari tua, dan/ atau pembayaran lain dengan nama apa pun yang terkait dengan program pensiun, yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;
- 4) “Orang pribadi dan Badan, yang membayar honorarium atau pembayaran lain sebagai imbalan sehubungan dengan jasa yang dilakukan oleh orang pribadi, termasuk jasa tenaga ahli yang melakukan Pekerjaan Bebas dan bertindak untuk dan atas namanya sendiri, bukan untuk dan atas nama persekutuannya”; dan
- 5) “Penyelenggara Kegiatan, termasuk Badan, Instansi Pemerintah, organisasi yang bersifat nasional dan internasional, perkumpulan, orang pribadi serta lembaga lainnya yang menyelenggarakan kegiatan, yang membayar honorarium, hadiah, atau penghargaan dalam bentuk apa pun berkenaan dengan suatu kegiatan”.

Berdasarkan PMK Nomor 168 Tahun 2023 Pasal 3, “Penerima penghasilan yang dipotong Pajak Penghasilan Pasal 21 dan/atau Pajak Penghasilan Pasal 26 Sehubungan dengan Pekerjaan, Jasa, atau Kegiatan merupakan wajib pajak orang pribadi, meliputi”:

- 1) “Pegawai Tetap”;
- 2) “Pensiunan”;
- 3) “Anggota dewan komisaris atau anggota dewan pengawas yang menerima imbalan secara tidak teratur”;
- 4) “Pegawai Tidak Tetap”;
- 5) “Bukan Pegawai”;
- 6) “Peserta Kegiatan”;
- 7) “Peserta program pensiun yang masih berstatus Pegawai”; dan
- 8) “Mantan Pegawai”.

Berdasarkan PMK Nomor 168 Tahun 2023 Pasal 5, “Penghasilan yang dipotong Pajak Penghasilan Pasal 21 dan/ atau Pajak Penghasilan Pasal 26 Sehubungan dengan Pekerjaan, Jasa, atau Kegiatan, terdiri atas”:

- 1) “Penghasilan yang diterima atau diperoleh Pegawai Tetap, baik yang bersifat teratur maupun tidak teratur”;
- 2) “Penghasilan yang diterima atau diperoleh Pensiunan secara teratur berupa uang pensiun atau penghasilan sejenisnya”;
- 3) “Imbalan kepada anggota dewan komisaris atau anggota dewan pengawas yang diterima atau diperoleh secara tidak teratur”;
- 4) “Penghasilan Pegawai Tidak Tetap, yang dapat berupa”:
  - i. “Upah harian”;
  - ii. “Upah mingguan”;
  - iii. “Upah satuan”;
  - iv. “Upah Borongan”; dan
  - v. “Upah yang diterima atau diperoleh secara bulanan”;
- 5) “Imbalan kepada Bukan Pegawai sebagai imbalan sehubungan dengan Pekerjaan Bebas atau jasa yang dilakukan, yang dapat berupa”:

- i. "Honorarium";
  - ii. "Komisi";
  - iii. "Fee"; dan
  - iv. "Imbalan sejenis";
- 6) "Imbalan kepada Peserta Kegiatan, yang dapat berupa":
- i. "Uang saku";
  - ii. "Uang representasi";
  - iii. "Uang rapat";
  - iv. "Honorarium";
  - v. "Hadiah atau penghargaan"; dan
  - vi. "Imbalan sejenis";
- 7) "Uang manfaat pensiun atau penghasilan sejenisnya yang diambil sebagian oleh peserta program pensiun yang masih berstatus sebagai Pegawai"; dan
- 8) "Penghasilan atau imbalan yang diterima atau diperoleh Mantan Pegawai, yang dapat berupa":
- i. "Jasa produksi";
  - ii. "Tantiem";
  - iii. "Gratifikasi sebagaimana diatur dalam UndangUndang Pajak Penghasilan";
  - iv. "Bonus"; dan
  - v. "Imbalan lain yang bersifat tidak teratur".

"Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dengan nama dan dalam bentuk apa pun, termasuk penerimaan dalam bentuk natura dan/ atau kenikmatan". "Penghasilan yang diterima atau diperoleh Pegawai Tetap, baik yang bersifat teratur maupun tidak teratur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dapat berupa":

- 1) "Seluruh gaji, segala jenis tunjangan dan penghasilan teratur lainnya, termasuk uang lembur (*overtime*) dan penghasilan sejenisnya";
- 2) "Bonus, tunjangan hari raya, jasa produksi, tantiem, gratifikasi, premi, dan penghasilan lain yang sifatnya tidak teratur";

- 3) “Imbalan sehubungan dengan kegiatan yang diselenggarakan oleh pemberi kerja”;
- 4) “Pembayaran iuran jaminan kecelakaan kerja dan iuran jaminan kematian kepada badan penyelenggara jaminan sosial ketenagakerjaan, yang dibayarkan oleh pemberi kerja”;
- 5) “Pembayaran iuran jaminan pemeliharaan kesehatan kepada badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan yang dibayarkan oleh pemberi kerja”; dan
- 6) “Pembayaran premi asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan kerja, asuransi jiwa, asuransi dwiguna, dan asuransi beasiswa yang dibayarkan oleh pemberi kerja”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2023 tentang Tarif Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 21, tarif pemotongan PPh 21 terdiri dari:

- 1) “Tarif pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 21 terdiri atas”:
  - i. “Tarif berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf a Undang-Undang Pajak Penghasilan”; dan
  - ii. “Tarif efektif pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 21”.
- 2) “Tarif efektif pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 21 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas”:
  - i. “Tarif efektif bulanan”; atau
  - ii. “Tarif efektif harian”.
- 3) “Tarif efektif bulanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikategorikan berdasarkan besarnya Penghasilan Tidak Kena Pajak sesuai status perkawinan dan jumlah tanggungan Wajib Pajak pada awal tahun pajak”.
- 4) “Kategori tarif efektif bulanan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas”:
  - 1) “Kategori A diterapkan atas penghasilan bruto bulanan yang diterima atau diperoleh penerima penghasilan dengan status Penghasilan Tidak Kena Pajak”:

- a. “Tidak kawin tanpa tanggungan”;
  - b. “Tidak kawin dengan jumlah tanggungan sebanyak 1 (satu) orang”;  
atau
  - c. “Kawin tanpa tanggungan”.
- 2) “Kategori B diterapkan atas penghasilan bruto bulanan yang diterima atau diperoleh penerima penghasilan dengan status Penghasilan Tidak Kena Pajak”:
- a. “Tidak kawin dengan jumlah tanggungan sebanyak 2 (dua) orang”;
  - b. “Tidak kawin dengan jumlah tanggungan sebanyak 3 (tiga) orang”;
  - c. “Kawin dengan jumlah tanggungan sebanyak 1 (satu) orang”; atau
  - d. “Kawin dengan jumlah tanggungan sebanyak 2 (dua) orang”.
- 3) “Kategori C diterapkan atas penghasilan bruto bulanan yang diterima atau diperoleh penerima penghasilan dengan status Penghasilan Tidak Kena Pajak kawin dengan jumlah tanggungan sebanyak 3 (tiga) orang”.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Pasal 17, dijelaskan bahwa “Tarif Pajak yang diterapkan atas Penghasilan Kena Pajak bagi Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri sebagai berikut”:

- a) “Sampai dengan Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dikenakan sebesar 5% (lima persen)”
- b) “Diatas Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dikenakan sebesar 15% (lima belas persen)”
- c) “Diatas Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dikenakan sebesar 25% (dua puluh lima persen)”
- d) “Diatas Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dikenakan sebesar 30% (tiga puluh persen)”

- e) “Di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dikenakan sebesar 35% (tiga puluh lima persen)”

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Pasal 17, “Wajib Pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dikenakan sebesar 22% (dua puluh dua persen) yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022”. “Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah setelah disampaikan oleh pemerintah kepada Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia untuk dibahas dan disepakati dalam penyusunan Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara”. Kategori Wajib Pajak badan dalam negeri antara lain:

- a) “Berbentuk perseroan terbuka”
- b) “Dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% (empat puluh persen); dan”
- c) “Memenuhi persyaratan tertentu, dapat memperoleh tarif sebesar 3% (tiga persen) lebih rendah dari tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b”.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Pasal 7, “Penghasilan Tidak Kena Pajak per tahun diberikan paling sedikit”:

- a) “Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) untuk diri Wajib Pajak orang pribadi”;
- b) “Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) tambahan untuk Wajib Pajak yang kawin”;
- c) “Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) tambahan untuk seorang isteri yang penghasilannya digabung dengan penghasilan suami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1)”;
- d) “Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) tambahan untuk setiap anggota keluarga sedarah dan keluarga semenda dalam garis keturunan lurus serta anak angkat, yang menjadi tanggungan sepenuhnya, paling banyak 3 (tiga) orang untuk setiap keluarga”.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 23, “Atas penghasilan tersebut di bawah ini dengan nama dan dalam bentuk apa pun yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong pajak oleh pihak yang wajib membayarkan”:

- A. “sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto atas”:
  - a) “Dividen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf g”;
  - b) “Bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f”;
  - c) “*Royalty*”; dan
  - d) “Hadiah, penghargaan, bonus, dan sejenisnya selain yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf e”;
- B. “sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto atas”:
  - a) “Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2)”;
  - b) “Imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain selain jasa yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21”.

“Pemotongan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan atas”:

- a) “Penghasilan yang dibayar atau terutang kepada bank”;
- b) “Sewa yang dibayarkan atau terutang sehubungan dengan sewa guna usaha dengan hak opsi”;
- c) “Dividen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f dan dividen yang diterima oleh orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2c)”;

- d) “Bagian laba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf I”;
- e) “Sisa hasil usaha koperasi yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggotanya”;
- f) “Penghasilan yang dibayar atau terutang kepada badan usaha atas jasa keuangan yang berfungsi sebagai penyalur pinjaman dan/atau pembiayaan yang diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan”.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021, “Penghasilan di bawah ini dapat dikenai pajak bersifat final”:

- a) “Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, bunga atau diskonto surat berharga jangka pendek yang diperdagangkan di pasar uang, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi”; dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen).
- b) “Penghasilan berupa hadiah undian”; dikenakan tarif sebesar 25% (dua puluh lima persen).
- c) “Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura”; dikenakan tarif sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan juga 0,5% bagi pemilik saham pendiri.
- d) “Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan”; dikenakan tarif sebesar 2,5%.
- e) “Penghasilan tertentu lainnya, termasuk penghasilan dari usaha yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak yang memiliki peredaran bruto tertentu, yang diatur dalam atau berdasarkan Peraturan Pemerintah”.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah/ Bangunan. Pasal yang pertama:

- A. “Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari”:
- “Pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan”;
  - “Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final”.
- B. “Hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah semua hak atas tanah dan/ atau bangunan antara lain dapat berupa”:
- “Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang mengenai peraturan dasar pokok-pokok agrarian”;
  - “Hak milik atas satuan rumah susun dan kepemilikan bangunan dan gedung satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang mengenai rumah susun”.
- C. “Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kesepakatan jual beli antara para pihak yang dapat berupa surat perjanjian pengikatan jual beli, surat pemesanan unit, kuitansi pembayaran uang muka, atau bentuk kesepakatan lainnya antara pihak yang menjual atau bermaksud menjual tanah dan/ atau bangunan dan pihak yang membeli atau bermaksud membeli tanah dan/ atau bangunan”.
- D. “Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/ atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak”.
- E. “Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh”:

- a) “Pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat perjanjian dimaksud pertama kali ditandatangani”;
- b) “Pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, dalam hal terjadi perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut”.

Berdasarkan PMK Nomor 261/PMK.03/2016, “Besarnya pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar”:

- a) “0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan pembangunan untuk kepentingan umum”;
- b) “1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan”; atau
- c) “2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b”.

“Besarnya Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b dihitung berdasarkan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari jumlah bruto, yaitu”:

- a) “Nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang tidak dipengaruhi hubungan Istimewa”; atau
- b) “Nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang dipengaruhi hubungan Istimewa”.

Dalam PMK Nomor 261/PMK.03/2016 Pasal 3 ayat (5), “Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke kas negara paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran”. Lalu dalam PMK Nomor 261/PMK.03/2016 Pasal 3 ayat (7), “Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak”. “Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pejabat pembuat akta tanah, pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Berdasarkan PMK Nomor 261/PMK.03/2016 Pasal 4 ayat (3), “Penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar menukar”. Berdasarkan PMK Nomor 261/PMK.03/2016 Pasal 10 ayat (1), “Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (3) adalah”:

- a) “Orang pribadi yang mempunyai penghasilan dibawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

- dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah”;
- b) “Orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan”;
  - c) “Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan”;
  - d) “Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris”;
  - e) “Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku”;
  - f) “Orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan”; atau
  - g) “Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan”.

Berdasarkan PMK Nomor 261/PMK.03/2016 Pasal 10 ayat (2) “Pengecualian dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan penerbitan Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah

dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya”. Berdasarkan (DJP, 2022d), Surat Keterangan Bebas - PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas dan/atau Bangunan adalah “Layanan yang diberikan kepada Wajib Pajak yang mengajukan permohonan fasilitas dibebaskan dari PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan”.

Selain pajak penghasilan, penerimaan negara juga berasal dari pajak pertambahan nilai. Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa, “Pajak pertambahan nilai adalah pajak atas konsumsi barang dan jasa di Daerah Pabean yang dikenakan secara bertingkat di setiap jalur produksi dan distribusi”. Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 1 ayat (1), “Daerah Pabean adalah wilayah Republik Indonesia yang meliputi wilayah darat, perairan, dan ruang udara di atasnya, serta tempat-tempat tertentu di Zona Ekonomi Eksklusif dan landas kontinen yang di dalamnya berlaku Undang-Undang yang mengatur mengenai kepabeanan”. Pajak pertambahan nilai merupakan pajak tidak langsung, yang berarti meskipun beban pajak ada pada konsumen akhir, pihak yang memungut, menyetor, dan melaporkan pajak ke pemerintah adalah penjual atau Pengusaha Kena Pajak (PKP). Dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 1 ayat (15), “Pengusaha Kena Pajak adalah pengusaha yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak yang dikenai pajak berdasarkan Undang-Undang ini”. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009, Pajak Pertambahan Nilai secara garis besar dibagi menjadi dua yaitu:

- 1) “Pajak Masukan, adalah Pajak Pertambahan Nilai yang seharusnya sudah dibayar oleh Pengusaha Kena Pajak karena perolehan Barang Kena Pajak dan/atau perolehan Jasa Kena Pajak dan/atau pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari luar Daerah Pabean dan/atau pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean dan/atau impor Barang Kena Pajak”.
- 2) “Pajak Keluaran, adalah Pajak Pertambahan Nilai terutang yang wajib dipungut oleh Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan Barang

Kena Pajak, penyerahan Jasa Kena Pajak, ekspor Barang Kena Pajak Berwujud, ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud, dan/atau ekspor Jasa Kena Pajak”.

Dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009, dijelaskan bahwa “yang termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah”:

- 1) “Penyerahan hak atas Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian”;
- 2) “Pengalihan Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian sewa beli dan/atau perjanjian sewa guna usaha (*leasing*)”;
- 3) “Penyerahan Barang Kena Pajak kepada pedagang perantara atau melalui juru Lelang”;
- 4) “Pemakaian sendiri dan/atau pemberian cuma-cuma atas Barang Kena Pajak”;
- 5) “Barang Kena Pajak berupa persediaan dan/atau aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan, yang masih tersisa pada saat pembubarannya perusahaan”;
- 6) “Penyerahan Barang Kena Pajak dari pusat ke cabang atau sebaliknya dan/atau penyerahan Barang Kena Pajak antarcabang”;
- 7) “Penyerahan Barang Kena Pajak secara konsinyasi”; dan
- 8) “Penyerahan Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yang penyerahannya dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak”.

“Yang tidak termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah”:

- 1) “Penyerahan Barang Kena Pajak kepada makelar sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang”;
- 2) “Penyerahan Barang Kena Pajak untuk jaminan utang-piutang”;
- 3) “Penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dalam hal Pengusaha Kena Pajak melakukan pemusatan tempat pajak terutang”;

- 4) “Pengalihan Barang Kena Pajak dalam rangka penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, dan pengambilalihan usaha, serta pengalihan Barang Kena Pajak untuk tujuan setoran modal pengganti saham, dengan syarat pihak yang melakukan pengalihan dan yang menerima pengalihan adalah Pengusaha Kena Pajak”; dan
- 5) “Barang Kena Pajak berupa aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan, yang masih tersisa pada saat pembubaran perusahaan, dan yang Pajak Masukan atas perolehannya tidak dapat dikreditkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (8) huruf b dan huruf c”.

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 4 ayat (1), “Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dikenakan atas”:

- 1) “Penyerahan Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha”;
- 2) “Impor Barang Kena Pajak”;
- 3) “Penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha”;
- 4) “Pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean”;
- 5) “Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean”;
- 6) “Ekspor Barang Kena Pajak Berwujud oleh Pengusaha Kena Pajak”;
- 7) “Ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud oleh Pengusaha Kena Pajak”; dan
- 8) “Ekspor Jasa Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak”.

Dalam Undang-Undang HPP Nomor 7 Tahun 2021 Pasal 4A ayat (2), “jenis barang yang tidak dikenai Pajak Pertambahan Nilai adalah barang tertentu dalam kelompok barang sebagai berikut”:

- 1) “Makanan dan minuman yang disajikan di hotel, restoran, rumah makan, warung, dan sejenisnya, meliputi makanan dan minuman baik yang

dikonsumsi di tempat maupun tidak, termasuk makanan dan minuman yang diserahkan oleh usaha jasa boga atau katering, yang merupakan objek pajak daerah dan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah”; dan

- 2) “Uang, emas batangan untuk kepentingan cadangan devisa negara, dan surat berharga”.

Dalam Undang-Undang HPP Nomor 7 Tahun 2021 Pasal 4A ayat (3), “jenis jasa yang tidak dikenai Pajak Pertambahan Nilai yakni jasa tertentu dalam kelompok jasa sebagai berikut:”

- 1) “Jasa keagamaan”;
- 2) “Jasa kesenian dan hiburan, meliputi semua jenis jasa yang dilakukan oleh pekerja seni dan hiburan yang merupakan objek pajak daerah dan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah”;
- 3) “Jasa perhotelan, meliputi jasa penyewaan kamar dan/atau jasa penyewaan ruangan di hotel yang merupakan objek pajak daerah dan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah”;
- 4) “Jasa yang disediakan oleh pemerintah dalam rangka menjalankan pemerintahan secara umum, meliputi semua jenis jasa sehubungan dengan kegiatan pelayanan yang hanya dapat dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan jasa tersebut tidak dapat disediakan oleh bentuk usaha lain”;
- 5) “Jasa penyediaan tempat parkir, meliputi jasa penyediaan atau penyelenggaraan tempat parkir yang dilakukan oleh pemilik tempat parkir atau pengusaha pengelola tempat parkir kepada pengguna tempat parkir yang merupakan objek pajak daerah dan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah”;

- 6) “Jasa boga atau katering, meliputi semua kegiatan pelayanan penyediaan makanan dan minuman yang merupakan objek pajak daerah dan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah”.

Tarif PPN yang berlaku secara umum sebelum diberlakukannya Undang-Undang HPP Nomor 7 Tahun 2021 adalah 10%. Namun, setelah terbitnya Undang-Undang HPP Nomor 7 Tahun 2021, terjadi penyesuaian “tarif Pajak Pertambahan Nilai yaitu”:

- a) “Sebesar 11% (sebelas persen) yang mulai berlaku pada tanggal 1 April 2022”;
- b) “Sebesar 12% (dua belas persen) yang mulai berlaku paling lambat pada tanggal 1 Januari 2025”.

“Tarif Pajak Pertambahan Nilai sebesar 0% (nol persen) diterapkan atas”:

- a) “Ekspor Barang Kena Pajak Berwujud”;
- b) “Ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud”; dan
- c) “Ekspor Jasa Kena Pajak”.

Penetapan tarif PPN sebesar 12% yang berlaku mulai 1 Januari 2025 dilaksanakan melalui PMK Nomor 131 Tahun 2024. Berdasarkan PMK Nomor 131 Tahun 2024 Pasal 2, ketentuan terbaru untuk PPN, yaitu:

- 1) “Atas Impor Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean oleh Pengusaha terutang Pajak Pertambahan Nilai”.
- 2) “Pajak Pertambahan Nilai yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan cara mengalikan tarif 12% (dua belas persen) dengan Dasar Pengenaan Pajak berupa harga jual atau nilai impor”.
- 3) “Barang Kena Pajak dengan Dasar Pengenaan Pajak berupa harga jual atau nilai impor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah berupa kendaraan bermotor dan selain kendaraan bermotor yang dikenai pajak penjualan atas barang mewah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan”.

- 4) “Pajak masukan atas perolehan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak, Impor Barang Kena Pajak, serta pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dan/atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean sehubungan dengan penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dikreditkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan”.

Berdasarkan PMK Nomor 131 Tahun 2024 Pasal 3, ketentuan terbaru untuk PPN, yaitu:

- 1) “Atas Impor dan/atau penyerahan Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean oleh Pengusaha selain Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3), penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean oleh Pengusaha, pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean, pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean terutang Pajak Pertambahan Nilai”.
- 2) “Pajak Pertambahan Nilai yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan cara mengalikan tarif 12% (dua belas persen) dengan Dasar Pengenaan Pajak berupa nilai lain”.
- 3) “Nilai lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung sebesar 11/12 (sebelas per dua belas) dari nilai impor, harga jual, atau penggantian”.
- 4) “Pajak masukan atas perolehan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak, Impor Barang Kena Pajak, serta pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dan/atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean, yang dalam penghitungan Pajak Pertambahan Nilai terutang menggunakan Dasar Pengenaan Pajak berupa nilai lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dikreditkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan”.

Berdasarkan (DJP, 2025), Perbedaan antara pasal Pasal 2 dan Pasal 3 adalah “terdapat istilah penggunaan tarif efektif. Tarif efektif merupakan tarif akhir setelah mengalikan tarif asli dengan nilai tertentu. Sesungguhnya, tarif asli PPN tetap 12

persen. Namun, tarif efektif untuk selain barang mewah adalah 11 persen, sedangkan tarif efektif untuk barang mewah adalah 12 persen”. “Pasal 2 ayat (2) PMK 131/2024 menyebutkan bahwa tarif PPN adalah sebesar 12%. PPN yang dikenakan kemudian dihitung dengan mengalikan tarif 12% tersebut dengan harga jual barang atau nilai impor barang”. Hal ini digunakan sebagai dasar hukum bagi penerapan tarif PPN sebesar 12% secara permanen. “Namun, Pasal 2 ayat (3) PMK 131/2024 memperjelas lagi bahwa perhitungan tersebut hanya diberlakukan untuk barang kena pajak yang tergolong mewah, baik yang berupa kendaraan bermotor maupun selain kendaraan bermotor”, sehingga Pasal 3 digunakan untuk menetapkan ketentuan pengecualian sementara. “Sederhananya, besaran PPN yang dikenakan terhadap barang-barang yang bukan barang mewah tetap sama seperti biasa”.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 1, terkait Pajak Masukan atau Pajak Keluaran beserta seluruh transaksi BKP dan JKP bisa dilihat melalui Faktur Pajak. “Faktur Pajak adalah bukti pungutan pajak yang dibuat oleh Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak atau penyerahan Jasa Kena Pajak”. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 13, ketentuan terkait faktur pajak yaitu:

- 1) “Pengusaha Kena Pajak wajib membuat Faktur Pajak untuk setiap”:
  - i. “Penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a atau huruf f dan/atau Pasal 16D”;
  - ii. “Penyerahan Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c”;
  - iii. “Ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf g”; dan/atau
  - iv. “Ekspor Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf h”.
- 2) “Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat pada”:
  - i. “Saat penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak”;

- ii. “Saat penerimaan pembayaran dalam hal penerimaan pembayaran terjadi sebelum penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak”;
  - iii. “Saat penerimaan pembayaran termin dalam hal penyerahan sebagian tahap pekerjaan”; atau
  - iv. “Saat lain yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan”.
- 3) “Dalam Faktur Pajak harus dicantumkan keterangan tentang penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak yang paling sedikit memuat”:
- i. “Nama, alamat, dan Nomor Pokok Wajib Pajak yang menyerahkan Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak”;
  - ii. “Nama, alamat, dan Nomor Pokok Wajib Pajak pembeli Barang Kena Pajak atau penerima Jasa Kena Pajak”;
  - iii. “Jenis barang atau jasa, jumlah Harga Jual atau Penggantian, dan potongan harga”;
  - iv. “Pajak Pertambahan Nilai yang dipungut”;
  - v. “Pajak Penjualan atas Barang Mewah yang dipungut”;
  - vi. “Kode, nomor seri, dan tanggal pembuatan Faktur Pajak”; dan
  - vii. “Nama dan tanda tangan yang berhak menandatangani Faktur Pajak”.

Berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-29/PJ/2015 Tentang Bentuk, Isi, dan Tata Cara Pengisian Serta Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Pertambahan Nilai, pada Pasal 2 ayat (1), “SPT Masa PPN sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang selanjutnya disebut dengan SPT Masa PPN 1111, terdiri dari”:

- 1) “Induk SPT Masa PPN 1111-Formulir 1111 (F.1.2.32.04)”; dan
- 2) “Lampiran SPT Masa PPN 1111”:
  - i. “Formulir 1111 AB - Rekapitulasi Penyerahan dan Perolehan (D.1.2.32.07)”;

- ii. “Formulir 1111 A1 - Daftar Ekspor BKP Berwujud, BKP Tidak Berwujud dan/atau JKP (D.1.2.32.08)”;
- iii. “Formulir 1111 A2 - Daftar Pajak Keluaran atas Penyerahan Dalam Negeri dengan Faktur Pajak (D.1.2.32.09)”;
- iv. “Formulir 1111 B1 - Daftar Pajak Masukan yang Dapat Dikreditkan atas Impor BKP dan Pemanfaatan BKP Tidak Berwujud/JKP dari Luar Daerah Pabean (D.1.2.32.10)”;
- v. “Formulir 1111 B2 - Daftar Pajak Masukan yang Dapat Dikreditkan atas Perolehan BKP/JKP Dalam Negeri (D.1.2.32.11)”;
- vi. “Formulir 1111 B3 - Daftar Pajak Masukan yang Tidak Dikreditkan atau yang Mendapat Fasilitas (D.1.2.32.12)”,

“sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini”. Berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-29/PJ/2015 Pasal 4 ayat (5) “Dalam hal SPT Masa PPN 1111 disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik dengan media elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b, PKP wajib”:

- 1) “Menggunakan Aplikasi e-SPT atau aplikasi e-Faktur yang ditentukan dan/atau disediakan oleh Direktorat Jenderal Pajak”;
- 2) “Menyampaikan Induk SPT Masa PPN 1111 dalam bentuk formulir kertas (*hard copy*) dan menandatanganinya”.

Selain tentang Bentuk, Isi, dan Tata Cara Pengisian Serta Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Pertambahan Nilai, Berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-24/PJ/2021 Tentang Bentuk dan Tata Cara Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Unifikasi, “SPT Masa PPh Unifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi beberapa jenis PPh, yaitu”:

- 1) “PPh Pasal 4 ayat (2)”;
- 2) “PPh Pasal 15”;
- 3) “PPh Pasal 22”;

- 4) “PPh Pasal 23”; dan
- 5) “PPh Pasal 26”.

Berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-24/PJ/2021 Pasal 7 “SPT Masa PPh Unifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri dari”:

- a) “Induk SPT Masa PPh Unifikasi (Formulir SPT Masa PPh Unifikasi)”;
- b) “Daftar Rincian Pajak Penghasilan yang Disetor Sendiri (Formulir DOSS)”;
- c) “Daftar Objek Pemotongan/Pemungutan Pajak Penghasilan Pihak Lain (Formulir DOPP)”;
- d) “Daftar Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi beserta Daftar Surat Setoran Pajak, Bukti Penerimaan Negara, Bukti Pemindahbukuan PPh Pasal 4 ayat (2), PPh Pasal 15, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23 dan/atau PPh Pasal 26 (Formulir DBP)”.

“SPT Masa PPh Unifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat”:

- a) “Masa Pajak dan Tahun Pajak”;
- b) “Status Surat Pemberitahuan normal atau pembetulan”;
- c) “Identitas Pemotong/Pemungut PPh”;
- d) “Jenis PPh”;
- e) “Jumlah dasar pengenaan pajak”;
- f) “Jumlah nilai PPh yang dipotong, dipungut, ditanggung Pemerintah, dan/atau disetor sendiri”;
- g) “Jumlah total PPh”;
- h) “Jumlah total PPh yang disetor pada Surat Pemberitahuan yang dibetulkan”;
- i) “Jumlah PPh yang kurang (lebih) disetor karena pembetulan”;
- j) “Tanggal pemotongan/pemungutan dan tanggal penyetoran PPh”;
- k) “Nama dan tanda tangan Pemotong/Pemungut PPh atau kuasa”;
- l) “Tanggal SPT Masa PPh Unifikasi dibuat”.

Berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-24/PJ/2021 Pasal 8, “Pemotong/Pemungut PPh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) wajib melakukan”:

- a) “Penyetoran PPh yang telah dipotong/dipungut paling lama 10 (sepuluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”;
- b) “Penyetoran PPh yang harus dibayar sendiri paling lama 15 (lima belas) hari setelah Masa Pajak berakhir”; dan
- c) “Penyampaian SPT Masa PPh Unifikasi paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir”.

Selain dalam hal pelaporan, penyetoran, dan urusan administrasi lainnya, perpajakan juga tidak terlepas dari hal pemeriksaan pajak. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 172 Tahun 2023 Pasal 1 ayat (7), “Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/ atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/ atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundangundangan perpajakan”. Data yang diolah tersebut merupakan hasil dari proses rekapitulasi, rekonsiliasi, dan ekualisasi. Berdasarkan KBBI, ketiga hal tersebut merupakan:

- a) Rekapitulasi

Menurut (KBBI, 2025b), rekapitulasi adalah “ringkasan; ikhtisar; ringkasan isi atau ikhtisar pada akhir laporan atau akhir hitungan; pembuatan rincian data yang bercampur aduk menurut kelompok utama”.

- b) Rekonsiliasi

Menurut (KBBI, 2025c), rekonsiliasi adalah “perbuatan menyelesaikan perbedaan; penetapan pos-pos yang diperlukan untuk mencocokkan saldo masing-masing dari dua akun atau lebih yang mempunyai hubungan satu dengan lain; ikhtisar yang memuat rincian perbedaan antara dua akun atau lebih”.

- c) Ekualisasi

Menurut (KBBI, 2025a), ekualisasi adalah “proses, cara, perbuatan menyamakan; penyamaan”.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 172 Tahun 2023 Pasal 1, terdapat banyak istilah penting dalam penerapan prinsip kewajaran dan kelaziman usaha dalam transaksi yang dipengaruhi hubungan istimewa, seperti:

- 1) “Harga Transfer adalah harga dalam transaksi yang dipengaruhi hubungan istimewa”.
- 2) “Pihak Afiliasi adalah pihak yang mempunyai hubungan istimewa satu sama lain”.
- 3) “Transaksi Afiliasi adalah transaksi yang dilakukan wajib pajak dengan Pihak Afiliasi”.
- 4) “Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa adalah transaksi yang meliputi Transaksi Afiliasi dan/atau transaksi yang dilakukan antarpihak yang tidak memiliki hubungan istimewa tetapi Pihak Afiliasi dari salah satu atau kedua pihak yang bertransaksi tersebut menentukan lawan transaksi dan harga transaksi”.
- 5) “Transaksi Independen adalah transaksi yang dilakukan antarpihak yang tidak memiliki hubungan istimewa dan tidak dipengaruhi hubungan istimewa”.
- 6) “Penentuan Harga Transfer (*Transfer Pricing*) yang selanjutnya disebut Penentuan Harga Transfer adalah penentuan harga dalam Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa”.
- 7) “Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha yang Tidak Dipengaruhi oleh Hubungan Istimewa (*Ann's Length Principle/ALP*) yang selanjutnya disebut Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha adalah prinsip yang berlaku di dalam praktik bisnis yang sehat yang dilakukan sebagaimana Transaksi Independen”.
- 8) “Dokumen Penentuan Harga Transfer adalah dokumen yang diselenggarakan oleh wajib pajak yang memuat data dan/ atau informasi untuk mendukung bahwa transaksi yang dilakukan dengan pihak yang

mempunyai hubungan istimewa telah sesuai dengan Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha”.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 172 Tahun 2023 Pasal 2 terkait hubungan istimewa:

- 1) “Hubungan istimewa merupakan hubungan istimewa sebagaimana diatur dalam”:
  - i. “Undang-Undang tentang Pajak Penghasilan”; dan
  - ii. “Undang-Undang tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah”.
- 2) “Hubungan istimewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan keadaan ketergantungan atau keterikatan satu pihak dengan pihak lainnya yang disebabkan oleh”:
  - i. “Kepemilikan atau penyertaan modal”;
  - ii. “Penguasaan”; atau
  - iii. “Hubungan keluarga sedarah atau semenda”.
- 3) “Keadaan ketergantungan atau keterikatan antara satu pihak dan pihak lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan keadaan satu atau lebih pihak”:
  - i. “Mengendalikan pihak yang lain”; atau
  - ii. “Tidak berdiri bebas, dalam menjalankan usaha atau melakukan kegiatan”.
- 4) “Hubungan istimewa karena kepemilikan atau penyertaan modal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dianggap ada dalam hal”:
  - i. “Wajib Pajak mempunyai penyertaan modal langsung atau tidak langsung paling rendah 25% (dua puluh lima persen) pada Wajib Pajak lain”; atau
  - ii. “Hubungan antara Wajib Pajak dengan penyertaan paling rendah 25% (dua puluh lima persen) pada 2 (dua) Wajib Pajak atau lebih atau hubungan di antara 2 (dua) Wajib Pajak atau lebih yang disebut terakhir”.

- 5) “Hubungan istimewa karena penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dianggap ada dalam hal”:
- i. “Satu pihak menguasai pihak lain atau satu pihak dikuasai oleh pihak lain, secara langsung dan/ atau tidak langsung”;
  - ii. “Dua pihak atau lebih berada di bawah penguasaan pihak yang sama secara langsung dan/ atau tidak langsung”;
  - iii. “Satu pihak menguasai pihak lain atau satu pihak dikuasai oleh pihak lain melalui manajemen atau penggunaan teknologi”;
  - iv. “Terdapat orang yang sama secara langsung dan/ atau tidak langsung terlibat atau berpartisipasi didalam pengambilan keputusan manajerial atau operasional pada dua pihak atau lebih”;
  - v. “Para pihak yang secara komersial atau finansial diketahui atau menyatakan diri berada dalam satu Grup Usaha yang sama”; atau
  - vi. “Satu pihak menyatakan diri memiliki hubungan istimewa dengan pihak lain”.
- 6) “Hubungan istimewa karena hubungan keluarga sedarah atau semenda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dianggap ada dalam hal terdapat hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dalam garis keturunan lurus dan/atau ke samping satu derajat”.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 172 Tahun 2023 Pasal 3 terkait penerapan prinsip kewajaran dan kelaziman usaha:

- 1) “Wajib Pajak wajib menerapkan Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha dalam pelaksanaan hak dan pemenuhan kewajiban dibidang perpajakan terkait Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa”.
- 2) “Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan untuk menentukan Harga Transfer yang wajar”.
- 3) “Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterapkan dengan membandingkan kondisi dan indikator harga Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dengan kondisi dan indikator harga Transaksi Independen yang sama atau sebanding”.

- 4) “Harga Transfer sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha dalam hal nilai indikator Harga Transfer sama dengan nilai indikator harga Transaksi Independen yang sebanding”.
- 5) “Indikator harga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat berupa harga transaksi, laba kotor, atau laba operasi bersih berdasarkan nilai absolut atau nilai rasio tertentu”.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 172 Tahun 2023 Pasal 4 ayat (5), “Tahapan penerapan Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi”:

- 1) “Mengidentifikasi Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dan Pihak Afiliasi”;
- 2) “Melakukan analisis industri yang terkait dengan kegiatan usaha Wajib Pajak, termasuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi kinerja usaha dalam industri tersebut”;
- 3) “Mengidentifikasi hubungan komersial dan/ atau keuangan antara Wajib Pajak dan Pihak Afiliasi dengan melakukan analisis atas kondisi transaksi”;
- 4) “Melakukan analisis kesebandingan”;
- 5) “Menentukan metode Penentuan Harga Transfer”; dan
- 6) “Menerapkan metode Penentuan Harga Transfer dan menentukan Harga Transfer yang wajar”.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 172 Tahun 2023 Pasal 9, terkait dengan metode penentuan harga transfer:

- A. “Metode Penentuan Harga Transfer dalam tahapan penerapan Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf e dapat berupa”:
  - i. “Metode perbandingan harga antarpihak yang independen (*comparable uncontrolled price method*)”;
  - ii. “Metode harga penjualan kembali (*resale price method*)”;
  - iii. “Metode biaya-plus (*cost plus method*)”; atau

- iv. “Metode lainnya, seperti”:
- “Metode pembagian laba (*profit split method*);
  - “Metode laba bersih transaksional (*transactional net margin method*)”;
  - “Metode perbandingan transaksi independen (*comparable uncontrolled transaction method*)”;
  - “Metode dalam penilaian harta berwujud dan/atau harta tidak berwujud (*tangible asset and intangible asset valuation*)”; atau
  - “Metode dalam penilaian bisnis (*business valuation*)”.
- B. “Metode sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipilih berdasarkan ketepatan dan keandalan metode, yang dinilai dari”:
- “Kesesuaian metode Penentuan Harga Transfer dengan karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa yang diuji dan karakteristik usaha para pihak yang bertransaksi”;
  - “Kelebihan dan kekurangan setiap metode yang dapat diterapkan”;
  - “Ketersediaan Transaksi Independen yang menjadi pembanding yang andal”;
  - “Tingkat kesebandingan antara Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dan Transaksi Independen yang menjadi pembanding”;
  - “Keakuratan penyesuaian yang dibuat dalam hal terdapat perbedaan kondisi antara Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dan Transaksi Independen yang menjadi pembanding”.
- C. “Metode perbandingan harga antarpihak yang independen (*comparable uncontrolled price method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai untuk karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa sebagai berikut”:
- “Transaksi produk komoditas”; dan
  - “Transaksi barang atau jasa dengan karakteristik barang atau jasa yang sama atau serupa dengan karakteristik barang atau jasa pada Transaksi Independen dalam kondisi yang sebanding”.

- D. “Metode harga penjualan kembali (*resale price method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sesuai untuk karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dan karakteristik usaha para pihak yang bertransaksi sebagai berikut”:
- i. “Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dilakukan dengan melibatkan distributor atau *reseller* yang melakukan penjualan kembali barang atau jasa kepada pihak yang independen atau kepada Pihak Afiliasi dengan harga yang telah memenuhi Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha”; dan
  - ii. “Distributor atau reseller sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak menanggung risiko bisnis yang signifikan, tidak memiliki kontribusi unik dan bernilai terhadap Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa, atau tidak memberikan nilai tambah yang signifikan terhadap barang atau jasa yang ditransaksikan”.
- E. “Metode biaya-plus (*cost plus method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c sesuai untuk karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dan karakteristik usaha para pihak yang bertransaksi sebagai berikut”:
- i. “Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dilakukan dengan melibatkan pabrikan atau penyedia jasa yang membeli bahan baku dan/ atau faktor produksi lainnya dari pihak yang independen atau dari Pihak Afiliasi dengan harga yang telah memenuhi Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha”; dan
  - ii. “Pabrikan atau penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak menanggung risiko bisnis yang signifikan dan tidak memiliki kontribusi unik dan bernilai terhadap Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa”.
- F. “Metode pembagian laba (*profit split method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d angka 1 sesuai untuk karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dan karakteristik usaha para pihak yang bertransaksi sebagai berikut”:

- i. “Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dilakukan oleh para pihak yang memiliki kontribusi unik dan bernilai terhadap Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa”;
  - ii. “Kegiatan usaha para pihak yang bertransaksi merupakan kegiatan usaha yang sangat terintegrasi (*highly integrated*) sehingga kontribusi masing-masing pihak yang bertransaksi tidak dapat dilakukan analisis secara terpisah”; dan
  - iii. “Para pihak yang bertransaksi saling berbagi risiko bisnis yang signifikan secara ekonomi (*share the assumption of economically significant risks*) atau secara terpisah menanggung risiko bisnis yang saling berkaitan (*separately assume closely related risks*)”.
- G. “Metode laba bersih transaksional (*transactional net margin method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d angka 2 dapat dipilih sepanjang pembanding yang andal dan sebanding di tingkat harga dan laba kotor tidak tersedia dan sesuai untuk karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dan karakteristik usaha para pihak yang bertransaksi sebagai berikut”:
- i. “Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa dilakukan oleh salah satu pihak atau para pihak yang tidak memiliki kontribusi unik dan bernilai terhadap Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa”;
  - ii. “Kegiatan usaha para pihak yang bertransaksi merupakan kegiatan usaha yang tidak terintegrasi (*non-highly integrated*)”; dan
  - iii. “Para pihak yang bertransaksi tidak saling berbagi risiko bisnis yang signifikan secara ekonomi (*not sharing of the assumption of economically significant risks*) atau secara terpisah tidak menanggung risiko bisnis yang saling berkaitan (*separately not assuming closely related risks*)”.
- H. “Metode perbandingan Transaksi Independen (*comparable uncontrolled transaction method*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d angka 3 sesuai untuk karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa

yang secara komersial dinilai berdasarkan basis tertentu, berupa tingkat suku bunga, diskonto, provisi, komisi, dan persentase royalti terhadap penjualan atau laba operasi”.

- I. “Metode dalam penilaian harta berwujud dan/ atau harta tidak berwujud (*tangible asset and intangible asset valuation*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d angka 4 sesuai untuk karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa berupa”:
  - i. “Transaksi pengalihan harta berwujud dan/ atau harta tidak berwujud”;
  - ii. “Transaksi penyewaan harta berwujud”;
  - iii. “Transaksi sehubungan dengan penggunaan atau hak menggunakan harta tidak berwujud”;
  - iv. “Transaksi pengalihan aset keuangan”;
  - v. “Transaksi pengalihan hak sehubungan dengan pengusahaan wilayah pertambangan dan/ atau hak sejenis lainnya”; dan
  - vi. “Transaksi pengalihan hak sehubungan dengan pengusahaan perkebunan, kehutanan, dan/ atau hak sejenis lainnya”.
- J. “Metode dalam penilaian bisnis (business valuation) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d angka 5 sesuai untuk karakteristik Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa berupa”:
  - i. “Transaksi sehubungan dengan restrukturisasi usaha, termasuk pengalihan fungsi, aset, dan/ atau risiko antar-Pihak Afiliasi”;
  - ii. “Transaksi pengalihan harta selain kas kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal (*inbreng*)”; dan
  - iii. “Transaksi pengalihan harta selain kas kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota dari perseroan, persekutuan, atau badan lainnya”.
- K. “Kontribusi yang unik dan bernilai sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a merupakan kontribusi yang”:

- i. "Lebih signifikan dari kontribusi yang diberikan oleh pihak yang independen dalam kondisi yang sebanding"; dan
  - ii. "Menjadi sumber utama manfaat ekonomi aktual atau potensial dalam kegiatan usaha".
- L. "Dalam hal metode sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a atau ayat (1) huruf d angka 3 dan metode yang lain dapat digunakan dan memiliki keandalan yang setara, maka metode sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a atau ayat (1) huruf d angka 3 lebih diutamakan daripada metode yang lain".
- M. "Dalam hal metode sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, ayat (1) huruf c, ayat (1) huruf d angka 1, dan ayat (1) huruf d angka 2 dapat digunakan dan memiliki keandalan yang setara, maka metode sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b atau ayat (1) huruf c lebih diutamakan daripada metode sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d angka 1 dan ayat (1) huruf d angka 2".

## **1.2. Maksud dan Tujuan Kerja Magang**

Pelaksanaan kerja magang ini dilakukan dengan maksud dan tujuan sebagai berikut:

- 1) Mahasiswa mendapatkan pengetahuan mengenai praktik kerja perpajakan perusahaan sektor *property* secara langsung melalui pelaksanaan magang diperusahaan tersebut.
- 2) Mahasiswa mendapatkan pengalaman kerja dalam melakukan praktik langsung berupa mengerjakan validasi PPh Pengalihan terkait jual beli *property* dari masing masing unit anak perusahaan, penggunaan aplikasi pajak Coretax, memeriksa tagihan PPh 23 atas jasa yang digunakan, membuat tanda terima atas penagihan pembayaran PPN dari masing masing *vendor*, serta menghitung tagihan PPh 21 notaris.
- 3) Mahasiswa dapat melatih dan meningkatkan kemampuan terkait komunikasi antar sesama rekan kerja dalam satu divisi untuk menciptakan suasana kerja yang efektif.

### **1.3. Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang**

#### **1.3.1 Waktu Pelaksanaan Kerja Magang**

Program magang yang dijalankan oleh penulis ditujukan sebagai salah satu syarat kelulusan untuk menyelesaikan studi dari Universitas Multimedia Nusantara dengan ketentuan minimal 640 jam kerja atau setara dengan waktu 4 bulan, dan diuraikan dengan penjelasan sebagai berikut:

Nama Perusahaan Magang : Alam Sutera Realty Tbk.

Alamat Kantor : Alam Sutera, Jl. Jalur Sutera Bar. No. Kavling 17, RT.002/RW.003, Panunggangan Tim., Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten 15325

Tanggal Pelaksanaan : 23 Juni – 31 Desember 2025

Hari dan Waktu Kerja : Senin – Jumat 08.30 – 17.30 WIB

Subdivisi : Administrasi

Divisi : Pajak

Department : Finance

#### **1.3.2 Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang**

“Prosedur pelaksanaan kerja magang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam buku Pedoman Teknis Penulisan Laporan Magang Mahasiswa Universitas Multimedia Nusantara. Berdasarkan pedoman tersebut, prosedur pelaksanaan kerja magang kampus merdeka terdiri dari 3 tahap, yaitu”:

- 1. “Tahap Pengajuan”**

“Prosedur pengajuan kerja magang sebagai berikut”:

- a) “Mahasiswa membuka situs <https://merdeka.umn.ac.id/web/>. Lalu pilih menu *log in* pada laman kampus merdeka di ujung kanan atas dan masukkan e-mail *student* dan *password* yang terdaftar pada SSO UMN”.

- b) “Bila sudah masuk, pada laman Kampus Merdeka klik *registration menu* pada bagian kiri laman dan mahasiswa pilih *activity* (pilihan program) *internship track 1*”.
  - c) “Pada laman *activity*, mahasiswa mengisi data mengenai tempat magang dan *submit*. *Submit data* dapat lebih dari 1 tempat magang”.
  - d) “Mahasiswa menunggu persetujuan dari *Person in Charge* Program dan Kepala Program Studi. Apabila persetujuan ditolak, maka mahasiswa harus kembali ke point (b). Apabila persetujuan diterima, mahasiswa akan mendapatkan *cover letter* atau surat pengantar MBKM (MBKM 01) pada menu *cover letter* kampus merdeka dan diunduh untuk diberikan kepada perusahaan dan memohon surat penerimaan kerja magang.”
  - e) “Setelah mendapatkan surat penerimaan magang, mahasiswa masuk kembali ke laman kampus merdeka sesuai poin a) dan masuk ke *menu complete registration* untuk mengisi informasi data pribadi, mengunggah surat penerimaan dari tempat magang, dan informasi *supervisor* untuk mendapatkan akses *log in* kampus merdeka.”
  - f) “Setelah mengisi formulir registrasi, mahasiswa akan mendapatkan kartu MBKM (MBKM 02).”
2. “Tahap Pelaksanaan”
- “Pada tahap pelaksanaan kerja magang, tahap-tahap yang dilakukan sebagai berikut”:
- a) “Sebelum melakukan pelaksanaan magang, mahasiswa wajib melakukan *enrollment* pada mata kuliah *internship track 1* pada situs my.umn.ac.id dengan memenuhi syarat sesuai dengan buku Panduan Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) 2021 Universitas Multimedia Nusantara dan telah mengikuti pembekalan magang.”
  - b) “Masa kerja magang dimulai dengan mahasiswa melakukan bimbingan dan dapat melakukan input konsultasi magang pada

laman kampus merdeka mahasiswa sebanyak minimal 8 kali bimbingan.”

- c) “Mahasiswa wajib mengisi formulir MBKM 03 pada laman kampus merdeka menu *daily task* mengenai aktivitas mahasiswa selama magang dengan klik new task dan submit sebagai bukti kehadiran.”
- d) “*Daily task* wajib diverifikasi dan di-*approve* oleh pembimbing lapangan di tempat magang sebagai perhitungan jam kerja magang minimal 640 jam kerja.”
- e) “Setelah itu, pembimbing magang melakukan penilaian evaluasi 1 dengan mengisi form evaluasi 1 dan performa pada laman kampus merdeka pembimbing magang dan dosen pembimbing.”

### 3. “Tahap Akhir”

“Tahap akhir dari pelaksanaan kerja magang sebagai berikut”:

- a) “Setelah kerja magang di perusahaan selesai atau 640 jam kerja terpenuhi, mahasiswa melakukan pendaftaran sidang melalui laman kampus merdeka mahasiswa untuk mendapatkan penilaian evaluasi 2 dari pembimbing lapangan. BIA dan Prodi mengumumkan periode sidang ke mahasiswa.”
- b) “Selanjutnya, mahasiswa mengunggah laporan magang sebelum sidang melalui laman kampus merdeka pada menu *exam*. Dosen pembimbing melakukan verifikasi pada laporan magang mahasiswa yang telah diunggah mahasiswa.”
- c) “Apabila laporan magang ditolak oleh dosen pembimbing, mahasiswa memperbaiki laporan magang pra sidang ke [helpdesk.umn.ac.id](http://helpdesk.umn.ac.id). Apabila laporan magang disetujui oleh dosen pembimbing, mahasiswa menyelesaikan pendaftaran sidang dan Prodi melakukan penjadwalan sidang mahasiswa.”
- d) “Mahasiswa melaksanakan sidang. Dewan penguji dan pembimbing lapangan menginput nilai evaluasi 2. Apabila sidang magang ditolak, mahasiswa melakukan sidang ulang sesuai keputusan dewan penguji. Apabila mahasiswa lulus sidang magang, mahasiswa

menyusun laporan akhir dan laporan sudah disetujui oleh dosen pembimbing dan penguji. Kaprodi memverifikasi nilai yang di-submit oleh dosen pembimbing.”

e) “Laporan yang telah disetujui oleh dosen pembimbing, dewan penguji, dan kaprodi. Mahasiswa mengunggah laporan revisi dengan format sesuai ketentuan.”

f) “Mahasiswa dapat melihat nilai yang telah muncul di MyUMN.