

**APLIKASI PPH FINAL USAHA JASA KONSTRUKSI  
PADA PT. WIKA REALTY PROYEK PERUMAHAN GRAND TAMANSARI  
SAMARINDA**

*Normansyah<sup>1</sup>, Elfreda Aplonia Lau<sup>2</sup>, Imam Nazarudin Latif<sup>3</sup>*  
**Fakultas Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda**  
[normansyah\\_85@ymail.com](mailto:normansyah_85@ymail.com)

**ABSTRACT**

*The purpose of this study was to determine and analyze the amount of final income tax rates and taxes on construction services are implemented by PT . Wijaya Karya Realty in Grand Castle Samarinda housing project in 2013. The analysis tool used is the calculation of the final income tax on construction services under Government Regulation No. 40 in 2009 and compare it with the calculation of the company . Based on the results of research conducted found differences in applying the final income tax on construction services that are individual . PT . Wika Realty for housing project Grand Castle PPH 21 Samarinda apply if the contractor who is peorangan do the job on the basis of SP3 ( Job Execution Warrant ) and apply the final income tax when executing construction work on the basis of the SPK ( Work Order )*

*Keywords: Final income tax construction services*

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Era modern sekarang ini, usaha property sudah sangat berkembang pesat dimana-mana khususnya wilayah Samarinda. Property atau *real estate* sangat menarik untuk dicermati dan dipelajari karena dalam setiap kegiatan property dapat menimbulkan berbagai aspek pajak yang timbul dengan tarif dan jenis pajak yang berbeda tergantung dari objek pajak yang muncul dalam setiap transaksi. Dari kegiatan yang dikerjakan atas proyek *real estate* maka akan timbul jenis pajak, antara lain: PPh Badan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPHTB), PPh pasal 21, PPh pasal 23 , Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan

atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta PPh Final pasal 4 ayat 2.

Para penyedia jasa dalam hal ini adalah subkon atau kontraktor yang mengerjakan proyek *real estate* tersebut terdiri dari berbagai kualifikasi. Mulai dari yang kecil, menengah hingga atas. Badan usahanya dari perorangan, PT dan CV dengan nilai kontrak yang berbeda berdasarkan tipe rumah yang di bangun. Tipe rumahnya berbeda-beda dari tipe 27, 31, 36 hingga 200. Waktu pengerjaan maksimal 6 (enam) bulan sejak diterbitkan dan di tandatanganinya SPK atau Surat Perintah Kerja. Serta nilai kontrak yang telah disepakati kedua belah pihak. Nilai kontrak tersebut ada yang include PPn dan exclude PPn. Penyedia jasa yang bekerja di proyek Grand Tamansari bukan hanya sekedar

membangun rumah tapi juga mengerjakan sarana dan prasarana lainnya, seperti pekerjaan jalan, gorong-gorong, perbaikan rumah atau sarana lainnya.

Dari kegiatan yang dikerjakan oleh para penyedia jasa, maka akan timbul salah satu pajak berupa PPh Final Pasal 4 ayat 2 Atas Usaha Jasa Konstruksi dengan tarif yang berbeda berdasarkan klasifikasi usahanya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2008 yang sudah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Usaha Jasa Konstruksi serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 187/PMK.03/2008 tentang tata cara pemotongan, penyeteroran dan pelaporan atas pajak tersebut. PT. Wika Realty dalam hal ini adalah sebagai pengguna jasa sehingga wajib untuk melakukan penarikan atau pemotongan, pembayaran serta pelaporan atas pajak penghasilan atas usaha jasa konstruksi yang timbul dari kegiatan yang dilakukan oleh penyedia jasa.

PT. Wika Realty bertindak sebagai pemberi kerja atau pengguna jasa yang disediakan oleh para subkon sehingga dalam hal ini perusahaan tersebut adalah WaPu atau Wajib Pungut atas pekerjaan yang dikerjakan oleh penyedia jasa. Pajak atas usaha jasa konstruksi merupakan pajak yang bersifat final yang artinya bahwa pajak atas penghasilan tersebut tidak perlu digabung dengan penghasilan lainnya dalam perhitungan pajak penghasilan terutang berdasarkan Peraturan Perpajakan No. 36 Tahun 2008 tentang pajak penghasilan Pasal 4 ayat 2. Dalam hal ini pajak penghasilan (PPh) merupakan Pajak Negara yang dikenakan terhadap setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari dalam negeri yaitu Indonesia maupun luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan..

Para penyedia jasa yang mengerjakan pekerjaan atas proyek Wika ada yang memiliki SBUEK atau Sertifikat Badan Usaha Jasa Konstruksi ada juga yang tidak memiliki. Sehingga atas hal tersebut akan dikenakan tarif pemotongan yang berbeda. Adapun tarif pemotongan adalah sebagai berikut :

1. 2% untuk pelaksanaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki kualifikasi usaha kecil,
2. 4% untuk pelaksanaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki kualifikasi usaha,
3. 3% untuk pelaksanaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki kualifikasi usaha menengah hingga besar,
4. 4% untuk perencanaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang memiliki kualifikasi usaha, dan
5. 6% untuk perencanaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa yang tidak memiliki kualifikasi usaha.

Pada PT. Wika tarif yang digunakan adalah point nomor 1 sampai dengan 3. Untuk penyedia jasa yang memiliki kualifikasi usaha dengan menunjukkan SBU maka akan dikenakan tarif 2% hingga 3%. Subkon ini memiliki badan usaha berupa CV dan PT serta ber NPWP. Sedangkan untuk tarif yang dikenakan 4% adalah untuk penyedia jasa yang tidak memiliki kualifikasi usaha, ada yang ber NPWP ada juga yang tidak memiliki NPWP seperti penyedia jasa bukan berbentuk badan tetapi perorangan.

Terdapat berbagai ketentuan yang dilakukan oleh suatu perusahaan dalam memberlakukan pajak penghasilan yang bersifat final, yaitu :

1. Dipotong oleh pengguna jasa pada saat pembayaran, dalam hal pengguna jasa merupakan pemotong pajak, atau
2. Disetor sendiri oleh penyedia jasa, apabila pengguna jasa bukan merupakan pemotong pajak.

PT. Wika merupakan pemotong pajak, sehingga wajib melakukan pemotongan, penyetoran serta pelaporan atas pajak penghasilan tersebut dan memberikan bukti potong kepada penyedia jasa yang dipungut atas PPh tersebut.

Sub kontraktor sebagai penyedia jasa bersifat perorangan ada yang dipotong PPh 21 walaupun pekerjaan yang dilakukan tersebut termasuk kegiatan konstruksi. Hal tersebut di dasarkan pada Surat Perintah Pelaksanaan Pekerjaan sehingga atas dasar tersebut penyedia jasa dikenakan PPh 21. Apabila penyedia jasa melakukan suatu pekerjaan konstruksi atas dasar Surat Perintah Kerja (SPK), maka penyedia jasa tersebut akan dikenakan PPh Final Pasal 4 ayat 2 atas Jasa Konstruksi. Surat Perintah Kerja (SPK) merupakan suatu surat yang berisi tentang perjanjian pelaksanaan pekerjaan antara penyedia jasa dengan pengguna jasa yang di dalam surat tersebut berisi tentang waktu pengerjaan, nilai kontrak, sanksi dan tata tertib pekerjaan. Sedangkan Surat Perintah Pelaksanaan Pekerjaan hanya berisi perintah pekerjaan dan nilai pekerjaan tanpa ada suatu peraturan atau jangka waktu. Pada saat penagihan hanya melampirkan SP3, kuitansi, berita acara pemeriksaan pekerjaan dan berita acara serah terima pekerjaan.

Berdasarkan pra penelitian ditemukan beberapa perbedaan dalam menerapkan PPh yang dikerjakan oleh penyedia jasa bersifat perorangan untuk pekerjaan konstruksi, khususnya pada PT. Wijaya Karya Realty proyek perumahan Grand Tamansari Samarinda. Pada PT. Wika, apabila penyedia jasa tersebut pekerjaannya menggunakan Surat Perintah Pelaksanaan Pekerjaan (SP3), maka PPh yang dikenakan adalah PPh 21 dan apabila penyedia jasa melakukan pekerjaannya berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK), maka PPh yang dikenakan adalah PPh Final atas usaha jasa konstruksi seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya. Penulis berpendapat bahwa penyedia jasa

bersifat perorangan yang melakukan pekerjaan konstruksi maka dikenakan PPh Final Pasal 4 ayat 2 atas usaha jasa konstruksi berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 2009 Pasal 1 yang salah satu isi peraturan tersebut berbunyi “Pelaksanaan pekerjaan adalah pemberian jasa oleh orang pribadi atau badan yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain, termasuk di dalamnya pekerjaan konstruksi terintegrasi yaitu penggabungan fungsi layanan dalam model penggabungan perencanaan, pengadaan, dan pembangunan (*engineering, procurement and construction*) serta model penggabungan perencanaan dan pembangunan (*design and build*)”.

Perbedaan penerapan pajak dan tarif tersebut akan menimbulkan lebih potong yang seharusnya penyedia jasa perorangan dikenakan tarif 4% bukan 5% untuk yang memiliki NPWP atau 6% bagi yang tidak memiliki NPWP dan lebih potong tersebut harus dikembalikan ke penyedia jasa dan juga dilakukan pelaporan kembali ke kantor pelayanan pajak (KPP) setempat.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, maka akan menjadi suatu objek yang sangat menarik untuk dilakukan penelitian tentang “Aplikasi Usaha Jasa Konstruksi Pada PT. Wika Realty Proyek Perumahan Grand Tamansari Samarinda”.

## **DASAR TEORI**

### **Akuntansi Perpajakan**

Menurut Abubakar Arif dan Wibowo (2004:1) Akuntansi (*accounting*) merupakan proses identifikasi, pencatatan dan komunikasi terhadap transaksi-transaksi ekonomi dari suatu entitas (perusahaan). Sehingga secara umum akuntansi memiliki 3 (tiga) aktivitas, yaitu : aktivitas identifikasi

(*identifying*), pencatatan (*recording*) dan komunikasi (*communicating*).

Akuntansi perpajakan merupakan suatu seni dalam mencatat, menggolongkan, mengihtisarkan serta mentafsirkan transaksi-transaksi financial yang dilakukan oleh perusahaan dan bertujuan untuk menentukan jumlah penghasilan kena pajak (penghasilan yang digunakan sebagai dasar penetapan beban dan pajak penghasilan yang terutang) yang diperoleh atau diterima dalam suatu tahun pajak untuk digunakan sebagai dasar penetapan beban dan atau pajak penghasilan yang terutang oleh perusahaan sebagai wajib pajak.

Pengertian pajak menurut Rochmat Soemitro yang dikutip oleh Mardiasmo (2003:1) adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Berdasarkan Undang-undang tahun 1983 / 1984 pajak berfungsi sebagai kas negara (budgeter) atau anggaran negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan juga dan undang-undang tahun 1967 pajak berfungsi sebagai regulerend yang artinya alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial.

Menurut Safri Nurmanto (2005:4) ada beberapa sumber penghasilan suatu negara selain dari pajak, diantaranya adalah sebagai berikut ;

- a. Bea
- b. Cukai
- c. Retribusi, terbagi :
  - 1) Retribusi Jasa Umum
  - 2) Retribusi Jasa Usaha
  - 3) Kekayaan Alam

## **METODE PENGUMPULAN DATA**

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian Lapangan ( *Field Work Research*), yaitu data yang dihimpun secara langsung melalui metode wawancara (*interview*) baik dengan pimpinan perusahaan atau bagian yang langsung berhubungan dengan perpajakan diperusahaan tersebut.
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu metode pengumpulan data sekunder dari dokumen yang diperlukan yang dijadikan bahan penelitian ini, seperti; dokumen laporan perpajakan yang dibuat setiap bulannya dan daftar subkon atau penyedia jasa atas pekerjaan konstruksi.

## **ANALISIS**

Pajak jasa konstruksi merupakan pajak terutang yang timbul setiap kali ada pembayaran terhadap penyedia jasa konstruksi yang dibayarkan oleh pemberi kerja dalam hal ini adalah PT. Wijaya Karya Realty untuk proyek perumahan Grand Tamansari Samarinda.

Pajak jasa konstruksi masuk dalam PPh Final Pasal ayat (2) yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 2009. Dalam peraturan tersebut dijelaskan mulai dari pengertian jasa konstruksi, pelaksana konstruksi, tarif PPh yang dipungut dan masih banyak lagi. Sehingga dengan adanya peraturan itu, diharapkan para penyedia jasa dan pemberi jasa kerja dapat memahami serta melaksanakan aturan yang sudah ditentukan oleh pemerintah yang bertujuan untuk keadilan dan kemakmuran masyarakat yang dihasilkan dari pendapatan pajak dimana pajak merupakan salah satu pendapatan negara.

## **PEMBAHASAN**

Berdasarkan PP No. 40 tahun 2009, bentuk pekerjaan dan tarif PPh jasa konstruksi diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Memiliki Klasifikasi Usaha

Tabel 1

Bentuk Pekerjaan	Klasifikasi Usaha	Tarif
Pelaksanaan Konstruksi	Kecil	2%
	Menengah, Besar	3%
Perencanaan dan Pengawasan	Kecil, Menengah,	4%

Sumber : PP No.40 Tahun 2009

b. Tidak Memiliki Klasifikasi Usaha

Tabel 2.

Bentuk Pekerjaan	Klasifikasi Usaha	Tarif
Pelaksanaan Konstruksi	Kecil, Menengah, Besar	4%
Perencanaan dan Pengawasan Konstruksi	Kecil, Menengah,	6%

Sumber : PP No.40 Tahun 2009

Perhitungan nilai PPh yang dipungut oleh perusahaan sebagai pemberi kerja, dirumuskan sebagai berikut :

**Jumlah tagihan x tarif PPh**

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, akan diuraikan lebih lanjut tentang klasifikasi yang menentukan besarnya tarif PPh.

**a. Memiliki Klasifikasi Usaha**

1. Klasifikasi Usaha Kecil

Klasifikasi usaha kecil merupakan pelaksana pekerjaan yang nilai kontraknya

maksimal 1 milyar dan masuk dalam jenis usaha yang memiliki kualifikasi usaha serta pelaksana usahanya itu berbentuk badan seperti CV atau PT sehingga tarif pemotongannya hanya 2% dari nilai tagihan diluar PPn.

2. Klasifikasi Usaha Menengah dan Besar

Klasifikasi usaha menengah dan besar merupakan pelaksana pekerjaan konstruksi yang nilai kontraknya diatas 1 milyar dan termasuk dalam jenis usaha yang memiliki klasifikasi usaha, sehingga tarif pemotongannya adalah 3% dari nilai tagihan diluar PPn serta badan usahanya berbentuk CV maupun PT.

3. Klasifikasi Usaha Kecil, Menengah dan Besar

Kualifikasi usaha ini merupakan perencanaan dan pengawasan pekerjaan konstruksi yang nilai kontraknya diatas 1 milyar dan masuk dalam jenis usaha yang memiliki klasifikasi usaha serta pelaksana usahanya itu berbentuk badan seperti CV atau PT sehingga tarif pemotongannya 4% dari nilai tagihan diluar PPn.

**b. Tidak Memiliki Klasifikasi Usaha**

1. Klasifikasi Usaha Kecil, Menengah dan Besar

Klasifikasi usaha ini bentuk pekerjaan sebagai pelaksana konstruksi yang memiliki tarif PPh sebesar 4%.

2. Klasifikasi Usaha Kecil dan Menengah

Klasifikasi usaha ini tariff PPh nya sebesar 6% dan bentuk pekerjaannya sebagai perencanaan dan pengawasan konstruksi.

Berikut akan dijelaskan beberapa pengertian yang berhubungan dengan konstruksi:

a. Jasa pelaksana konstruksi merupakan pemberian jasa oleh orang pribadi maupun badan yang dinyatakan ahli dan professional dibidang pelaksanaan konstruksi yang mampu mewujudkan sebuah perencanaan menjadi bentuk fisik bangunan atau fisik lainnya.

b. Jasa perencanaan konstruksi adalah pemberian jasa oleh orang pribadi maupun badan yang dinyatakan ahli dan professional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen..

c. Jasa pengawasan konstruksi adalah pemberian jasa oleh orang pribadi maupun badan yang dinyatakan ahli dan professional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu mengawasi jalannya pekerjaan dari awal hingga selesai dan diserahkan terimakan pekerjaan tersebut.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta analisis dan pembahasan mengenai PPh Final atas jasa konstruksi untuk proyek Perumahan Grand Tamansari Samarinda dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

4. Pelaksana konstruksi yang dilakukan oleh orang pribadi masuk dalam PPh final pasal 4 ayat (2) atas usaha jasa konstruksi dengan tarif pemungutan 4% dari nilai bruto bukan masuk dalam PPh 21.

5. PPh final usaha jasa konstruksi yang diterapkan oleh PT. Wika Realty untuk proyek perumahan Grand Tamansari belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 2009 sehingga harus disesuaikan dengan peraturan yang ada supaya tidak terjadi kesalahan dalam penghitungan PPh.

## DAFTAR PUSTAKA

Anonim. 2008. *Peraturan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi No. 11a Tahun 2008 tentang Regristasi Usaha Jasa Pelaksanaan Konstruksi*. Jakarta.

\_\_\_\_\_. 2008. [Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 153/PMK.03/2009](#) tentang Perubahan atas [Peraturan Menteri Keuangan nomor 187/PMK.03/2008](#) ditetapkan tanggal 20 November 2008 tentang Tatacara Pemotongan, Penyetoran, Pelaporan dan Penatausahaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Usaha Jasa Konstruksi. Jakarta.

\_\_\_\_\_. 2009. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Usaha Konstruksi*. Jakarta.

Arif, Abubakar, Wibowo. 2004. *Akuntansi Untuk Bisnis Usaha Kecil dan Menengah*. Jakarta. Grasindo.

Mardiasmo. 2003. *Perpajakan*. Edisi Revisi. Yogyakarta. Andi.

Nurmantu, Safri. 2005. *Pengantar Perpajakan*. Edisi ketiga. Jakarta. Granit.

Triyani. 2008. *PPh Final atas Usaha Jasa Konstruksi "PP No. 51 tahun 2008"*.