

BAB III PELAKSANAAN KERJA PROFESI

3.1 Bidang Kerja

Dalam Pelaksanaan Kerja Profesi yang dilakukan di PT.Karawang Tatabina industrial Estate , Praktikan berkesempatan untuk melakukan berbagai macam pekerjaan yang berkaitan dengan fungsi akuntansi , keuangan dan Pajak ; beberapa pekerjaan yang mejadi fokus yaitu melakukan proses pemecahan Pajak Bumi dan bangunan dari SPT - PBB Induk Perusahaan menjadi SPT-PBB masing-maing pelanggan atau *tenant*

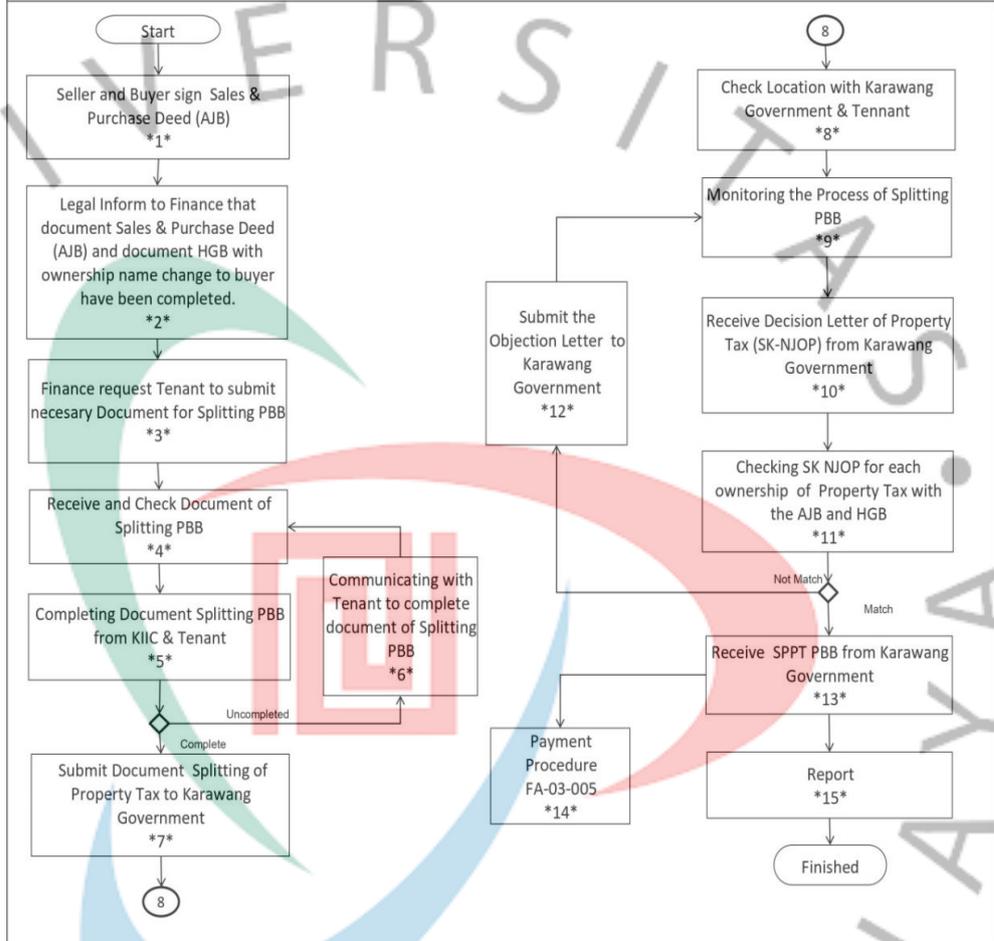
3.2 Pelaksanaan Kerja

Selama melaksanakan kerja Profesi di Perusahaan , Praktikan di perkenalkan dengan pihak – pihak yang terkait dalam bidang pekerjaan baik dari Internal Departemen Akuntansi dan Keuangan , namun juga Departemen Marketing , Legal & Hukum serta Pihak ketiga yaitu Notaris dan BAPENDA – Karawang yang nantinya akan menerbitkan SPT-PBB ; Dalam melaksanakan tugas ini praktikan diberi kepercayaan sebagai PIC (*Person In Charges*) yang menangani proses pemecahanPajak PBB ,namun demikian Praktikan mendapat supervise secara langsung dari Manager Akunting &Keuangan dan melaporkan secara langsung setiap terjadi hambatan dan kendala yang dihadapi dalam melaksanakan tugas tersebut.

3.2.1. Melaksanakan Pemecahaan Pajak Bumi & Bangunan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang diterapkan oleh Perusahaan.

SPLITTING LAND AND PROPERTY TAX PROCEDURE

I. FLOW DIAGRAM :



- II. OBJECTIVE** :
- Guidance for Policy for splitting of Property Tax (SPPT PBB)
 - To ensure all Process of Splitting of Property Tax is Completed
 - To ensure all Amount of Property Tax Is match
 - Ensuring the implementation of procedures for Quality & Environmental Management System (QMS and EMS)

III. SCOPE : Splitting / change of PBB payment obligation for land purchase from KIIC

- IV. DEFINITION** :
- AJB (Akta Jual Beli) = Land Sales and Purchased Deed
 - HGB (Hak Guna Bangunan) = Land Used Right
 - IMB (ijin Mendirikan Bangunan) = Bulding Construction Permit
 - PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) = Land and Property Tax
 - SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) = Information Letter for Property Tax Object
 - SK NJOP (Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak) = Certificate of Sale Value of Tax Object
 - SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) = Notification Letter of Tax payable for Land and Property Tax

V. REFERENCE :

VI. DESCRIPTION :

NO.	P.I.C.	DESCRIPTION	RECORD
1	Legal Staff	After Seller and Buyer sign the Deed of Sales & Purchase (AJB) in front of the PPAT/Notary, monitor the completion of document Deed of Sales & Purchase (AJB) and transfer of ownership name on the HGB.	

2	Legal Staff	At the latest 3 days after AJB and transfer of ownership name on the HGB completed and received from PPAT/Notary, inform to PIC Splitting Land and Property Tax (PBB) on the F&A KIIC (Fin & Acc Staff).
3	Fin & Acc Staff	At the latest 7 days after received information from Legal, prepare Letter to Tenant to request for document of Splitting Land and Property Tax (PBB). Document of Splitting Land and Property Tax (PBB) consist of : <ol style="list-style-type: none"> 1 Completed and signed SPOP & Application Letter for Land Transfer (permohonan Mutasi PBB) 2 attached of Copy Establishment corporation 3 attached of Copy Deed of Management 4 attached of Copy Company Tax ID 5 attached of Copy Company Domicile 6 attached of Copy ID/KITAS Once of Director which signing the SPOP & Application Letter for Land Transfer (Surat Permohonan Mutasi PBB) 7 attached of Copy Director Tax ID 8 attached of Copy BPHTB Payment 9 attached of Copy Payment PBB for The Last 5 (Five) year 10 attached of Copy AJB and HGB 11 attached of Copy IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) 12 attached of Copy Site Plan 13 attached of Copy electric capacity / Sum of CCTV & Air Conditioner 14 Other base on the BAPENDA Officer refer to the result of check location <p>The request letter for document of Splitting Land and Property Tax (PBB) are sign by President Director or PIC authorized by President Director</p>
	Fin & Acc Staff	Sent the request letter for document of Splitting Land and Property Tax (PBB) to tenant immediately and follow up its. <ul style="list-style-type: none"> - If within 14 days after the 1st request letter Tenant does not submit the document and make good cooperation to split the PBB, then send 2nd Request letter. - If within 14 days after the 2nd request letter Tenant still does not submit the document and make good cooperation to split the PBB, then send warning letter.
4	Fin & Acc Staff	After receiving document of Splitting Land and Property Tax (PBB) from Tenant, at the latest 7 days completed the chekeing and verification of the document of Splitting Land and Property Tax (PBB) from Tenant
5	Fin & Acc Staff	Complete document of Splitting Property Tax (PBB) KIIC and Tenant
6	Fin & Acc Staff	If document from Tenant not completed, communicate with Tenant to completing the document within 7 days
7	Fin & Acc Staff	If Document of Splitting Property Tax (PBB) from Tenant have been completed, Submit the document to Karawang Government. Official Received of Splitting PBB Requisition shall be documented and filed by F&A Staff
8	Fin & Acc Staff	Check location of Land together with Karawang Government team and Tenant.
9	Fin & Acc Staff	Monitor process of Splitting PBB. Communication with Karawang Government Officer related progress of splitting process
10	Fin & Acc Staff	Receive Draft Certificate of Sale Value of Tax Object (SK NJOP) from Karawang Government.
11	Fin & Acc Staff	Checking Draft SK NJOP base on the Spritting document of Main Land-KIIC, Tenant Land and result of location checking. Communicating with Tenant to verify draft of SK NJOP.
12	Fin & Acc Staff	In chase the Draft of SK NJOP is not match with the splitting document, AJB and HGB, within 7 days submit the Objection Letter to Karawang Government.
13	Fin & Acc Staff	Received Notification Letter of tax payable for Land and Property Tax (SPPT PBB).
14	Fin & Acc Staff	Deliver SPPT PBB to General Cashier for payment (refer to payment procedure FA-03-005)
15	Fin & Acc Div Hea	Report result of splitting Property Tax to BOD

VII. ATTACHMENT : - Form SPOP & LSPOP
: - Form Mutasi Pemecahan SPPT PBB

Issue date: Jul.1, 2021/RO

Gambar 3.2.1 Standar operasional Prosedur Perusahaan

Sumber : internal Perusahaan

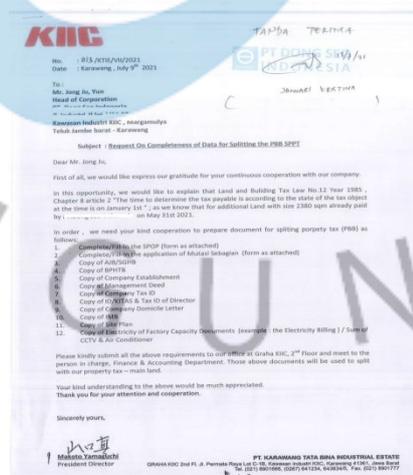
Berikut Tahapan dari rangkaian Prosedur Perusahaan untuk proses pemecahan Pajak Bumi dan Bangunan antara lain sebagai berikut :

3.2.1.1 Departemen Hukum (Staff Legal)

- o Setelah dilakukan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) dihadapan Notaris antara penjual dan pembeli ; Pihak Legal berkewajiban untuk memonitor kelengkapan AJB dan Proses Balik Nama SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) yang dilakukan oleh Pihak Notaris.
- o Berkewajiban untuk memberikan dokumen AJB (Akta Jual Beli) antara Penjual dan Pembeli yang telah disahkan oleh Notaris (PPAT) kepada Pihak Departemen akuntansi dan Keuangan (Staff Akuntansi & Keuangan) paling lambat 3 hari setelah dokumen diterima lengkap dari Pihak Notaris.

3.2.1.2 Departemen Akuntansi dan Keuangan

- o Dep.Akuntansi dan Keuangan (Staff akuntansi dan keuangan) membuat surat permintaan kelengkapan dokumen pemecahan Pajak Bumi dan bangunan kepada pelanggan , paling lambat 7 (Tujuh) hari setelah AJB diterima lengkap dari Pihak Departemen Hukum .



Gambar 3.2.1.2 Surat Permintaan kelengkapan dokumen kepada pelanggan
Sumber : diolah dari internal perusahaan

3.2.2. Memeriksa seluruh kelengkapan dokumen pemecahan PBB.

Melakukan pengecekan seluruh kelengkapan dokumen pemecahan pajak PBB yang terdiri atas :

- Formulir SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) & LSPOP (Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak)

The image shows a detailed tax form (SPOP) and its attachment (LSPOP) from the Karawang Regency Revenue Office. The form is filled out with specific data for a property in Karanganyar, Karawang. Key sections include:

- Section A:** Additional information for new data, including taxpayer ID (NIP) and previous tax ID (NPP).
- Section B:** Location data of the object, including village (Karanganyar), RT (014), and RW (013).
- Section C:** Subject data, including status (owner), occupation (PNS), name (PT. PENGANGKUTAN DAN LOGISTIKA), and address (Jl. Pengangkutan dan Logistik Karawang).
- Section D:** Land data, including area (1179.00 m²) and zone (Kawasan Industri).
- Section E:** Building data, including number of buildings (25) and type (Industrial Building).
- Section F:** Declaration of the subject, including a statement of accuracy and a site sketch (LSPOP).

Gambar 3.2.2-1 Formulir SPOP

Sumber : BAPENDA Karawang

- Formulir Permohonan Mutasi Pajak Bumi dan Bangunan Yang telah ditandatangani oleh Pihak Pelanggan

Lampiran : 1 (satu) set
Hal : Permohonan Mutasi Sebagian/Keseluruhan (Gedung*)
SPPT PBB P2 Tahun Pajak 2020

Yth. Bupati Karawang
u.p. Kepala Badan Pendapatan Daerah
di Karawang

Yang bertanda tangan dibawah ini:
Nama : [REDACTED]
Alamat sesuai KTP : Jl. Salihara No. [REDACTED] RT [REDACTED] RW [REDACTED] Desa Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta

Sebagai Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak PBB P2 atas objek pajak yang terletak di:
NOP SPPT : 32.17.022.003.003-[REDACTED]
Alamat : Kawasan Industri KIKC, Jalan Industri Raya dan Jalan Industri II, Lot MM [REDACTED] Desa Margamulya, Kecamatan Teluk Jembe Barat, Karawang, Jawa Barat

Alasan mengajukan permohonan adalah:
Karena tanah seluas **117.900 m²** telah dibeli oleh PT Akebono Brake Astra Indonesia dengan rincian:

- SHGB 00162 seluas 4.840 m²
- SHGB 00163 seluas 63.060 m²
- SHGB 00164 seluas 50.000 m²

Bersama ini dilampirkan:

1. Data SPDP dan/atau LSPOP yang sudah diisi dan ditandatangani
2. Foto copy SPPT yang diajukan Mutasi
3. Foto copy bukti kepemilikan SHM/HGB/AJB/Letter C*)
4. Surat Keterangan Desa/Lurah untuk bukti kepemilikan AJB dan/atau Letter C
5. Surat Kuasa (bagi yang dikuasakan)
6. Foto copy identitas wajib pajak KTP, NPWP/NPWP, SIUP, TDP, Akta Pendirian, RUPS*)
7. Foto copy IMB (jika ada)
8. Foto copy SSPD BPHTB
9. Bukti lunas PBB P2 selama 5 tahun
10. Bukti lunas semua tunggakan PBB P2 (untuk mutasi gabungan)
11. Peta lokasi
12. Dokumen pendukung lainnya.

Demikian disampaikan untuk dapat dipertimbangkan.

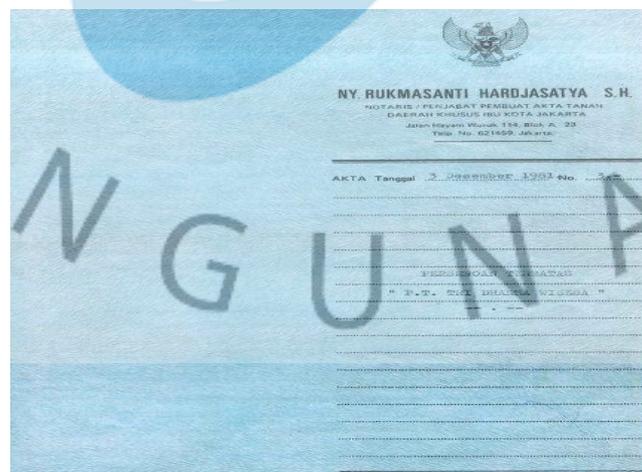
Jakarta, 1 Juli 2021
Wajib Pajak/Kuasa (Wajib Pajak*)
Dr. Cosmos D. Singath
Presiden Direktur

Keterangan :
*) coret yang tidak perlu

Gambar 3.2.2-2 Formulir Mutasi PBB

Sumber : BAPENDA Karawang

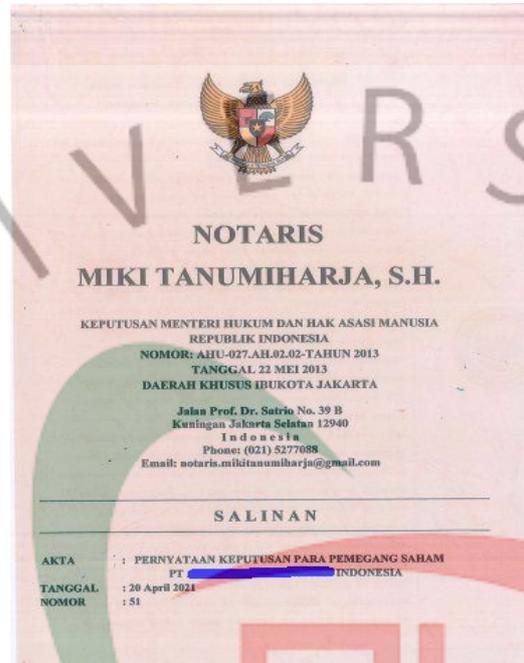
- Melampirkan fotokopi akta pendirian dari pihak pelanggan



Gambar 3.2.2-3 Akta Pendirian Perusahaan

Sumber : Data diolah dari Google

- Melampirkan fotokopi akta pernyataan manajemen dari pihak pelnggan



Gambar 3.2.2-4 Akta Pernyataan Perusahaan

Sumber : Data diolah dari Google

- Melampirkan fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) Perusahaan milik pihak pelnggan.



Gambar 3.2.2-5 NPWP Perusahaan

Sumber : Data diolah dari Google

- Melampirkan fotokopi Surat Keterangan Domisili (SKD) atau TDP (Tanda Daftar Perusahaan) dari pihak pelanggan



Gambar 3.2.2-6 Surat Keterangan Domisili

Sumber : Data diolah dari Google

- Melampirkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan /atau KITAS salah satu Direktur dari Pihak Pelanggan



Gambar 3.2.2-7 Kartu Tanda Penduduk

Sumber : Data diolah dari Google

- Melampirkan fotokopi NPWP Direktur dari Pihak Pelanggan



Gambar 3.2.2-8 Kartu NPWP

Sumber : Data diolah dari Google

- Melampirkan fotokopi Bukti Pembayaran BPHTB dari Pihak Pelanggan

Gambar 3.2.2-9 SSPD (surat setoran Pajak Daerah) BPHTB

Sumber : Data diolah dari Google

- Melampirkan fotokopi Bukti Pembayaran PBB Induk dari Pihak Penjual diambil dari System data PBB BAPENDA KARAWANG

BAPENDA KABUPATEN KARAWANG
CETAK RIWAYAT PEMBAYARAN PBB

Nomor Objek Pajak : 32.17.020.012.039.0357.0
 Nama Wajib Pajak : PT KARAWANG TATA BINA IND
 Alamat : J. PERMATA RAYA GRAMA IIIC
 Kel/Kec : SUKALUYU
 Kota/Kab : KARAWANG

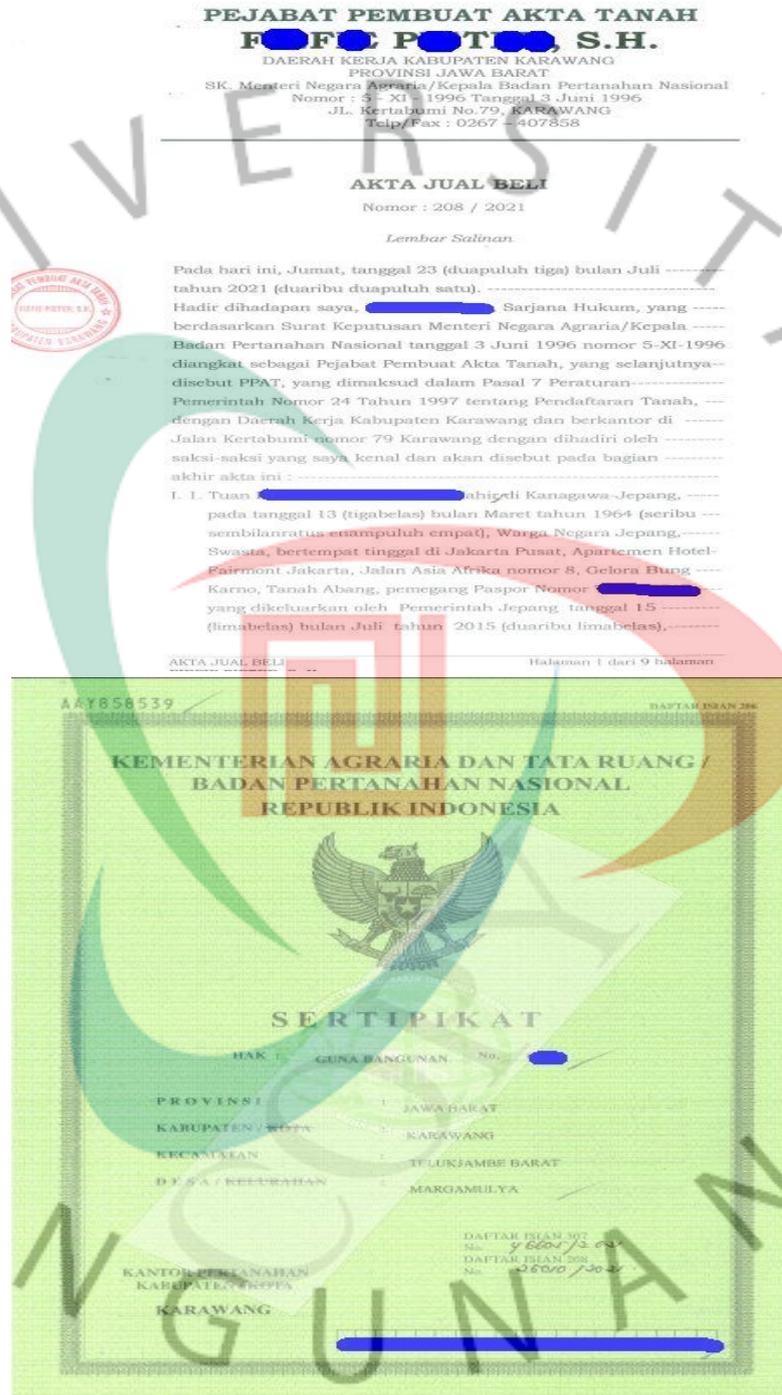
RT/RW 000 00

Tahun	N J O P N J O P T K P	Pokok PBB Tgl jatuh tempo	Jumlah Pembayaran Tgl Pembayaran
2021	32.667.920.000 0	81.669.800,00 30/09/2021	
2020	32.667.920.000 0	81.669.800,00 30/09/2020	81.669.800,00 30/09/2020
2019	32.667.920.000 0	81.669.800,00 30/09/2019	81.669.800,00 21/08/2019
2018	32.667.920.000 0	73.869.424,00 30/09/2018	73.869.424,00 29/08/2018
2017	23.585.675.000 0	51.888.485,00 30/09/2017	51.888.485,00 31/08/2017
2016	23.585.675.000 0	51.888.485,00 30/09/2016	51.888.485,00 31/08/2016
2015	23.585.675.000 0	51.888.485,00 30/09/2015	51.888.485,00 01/09/2015
2014	17.108.415.000 0	37.638.513,00 30/09/2014	37.638.513,00 26/06/2014
2013	17.108.415.000 0	37.638.513,00 30/09/2013	37.638.513,00 05/09/2013
2012	17.108.415.000 0	34.216.830,00 31/08/2012	34.216.830,00 07/09/2012
2011	17.108.415.000 0	34.216.830,00 31/08/2011	34.216.830,00 22/08/2011
2010	14.081.000.000 0	28.162.000,00 31/08/2010	28.162.000,00 24/08/2010
2009	14.081.000.000 0	28.162.000,00 31/08/2009	28.162.000,00 27/08/2009
2008	14.081.000.000 0	28.162.000,00 30/09/2008	28.162.000,00 10/09/2008

Gambar 3.2.2-10 SSPD (surat setoran Pajak Daerah) BPHTB

Sumber : Data diolah dari Google

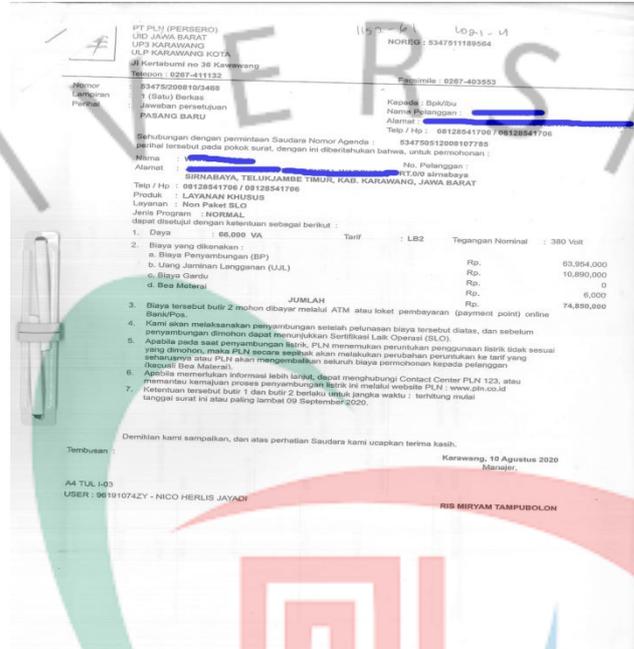
- Melampirkan fotokopi AJB & SHGB Pihak Pelanggan



Gambar 3.2.2-11 Akte Jual Beli Tanah & SHGB

Sumber : Data diolah dari Google

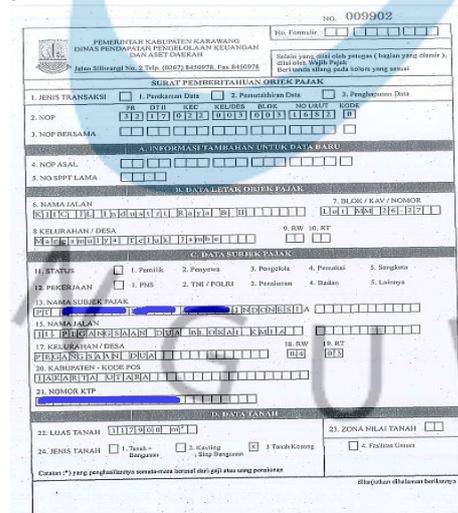
- Melampirkan fotokopi Kapasitas Daya Listrik Terpasang Pihak Pelanggan



Gambar 3.2.2-14 Kapsaitas Daya Listrik (PLN)

Sumber : Data diolah dari Google

- Membuat Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) atas sisa tanah induk yang dimiliki oleh Penjual sebagai rekomendasi persetujuan pemecahan PBB dari Pihak Lawan Transaksi



Gambar 3.2.2-15 SPOP Sisa Tanah Induk

Sumber : Bapenda Karawang

3.2.3. Melaporkan dokumen Pemecahan Pajak bumi dan bangunan kepada Pihak BAPENDA- Karawang

SISTEM PENGELOLAAN BERKAS PBB

Nama WP : PT [REDACTED]
 Alamat WP : GRAHA KIIC LT.2
 PERMATA RAYA LOT C-1B

Permohonan : MUTASI OBJEK/SUBJEK
 NOP Induk : 32.17.022.003.003.1716.0

0897-8346-608 / LINA

Nama OP : Luas Tnh :
 Alamat OP : Luas Bng :

SISTEM PENGELOLAAN BERKAS PBB

NOP : 32.17.022.003.003.1716-0

14. NOMOR PELAYANAN : 2021.0081.107
 15. TANGGAL PELAYANAN : 30-09-2021
 16. TGL. SELESAI (Perkiraan) : 27-04-2022
 17. PETUGAS PENERIMA BERKAS

TANDA PENDAFTARAN PELAYANAN PBB

TITA PUSPITA IRIANI, SE
 NIP. 196601182009012001

ACCOUNT REPRESENTATIVE (AR) :
 URUSAN : MUTASI OBJEK/SUBJEK

REKOR CATATAN : PT [REDACTED] INDONESIA
 LT.2215 PENCIHN ASAL NOP 003.1716

Gambar 3.2.3 Tanda Terima Resmi Dokumen Pemecahan PBB
 Sumber : Bapenda Karawang

3.2.4. Memonitor proses pemecahan PBB yang dilakukan BAPENDA – Karawang.

Setelah mendapat tanda terima resmi atas dokumen untuk proses pemecahan PBB baik pihak penjual maupun pembeli dapat memonitor progress penyelesaian dengan cara sebagai berikut :

- a. Menanyakan langsung kepada pihak BAPENDA terkait Penerbitan SPT PBB atau mengajukan surat permohonan SK NJOP untuk memastikan bahwa atas objek pajak yang diajukan pemecahan PBB telah diterbitkan NOP Baru (Nomor Objek Pajak Baru)
- b. Melakukan pengecekan melalui saluran *Online* dari laman www.cekpbbonline.co.id milik BAPENDA –Karawang

The screenshot shows a web browser window with the URL cekpbb.karawangkab.go.id. The page header includes the logo of Kabupaten Karawang and the text "Situs Layanan Cek Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Karawang cekpbb.karawangkab.go.id". The main content area features a blue banner with a large "U" logo. Below the banner, the text "MASUKAN NOMOR NOP DIBAWAH INI:" is displayed. A text input field is provided for entering the NOP number, with a placeholder example: "Contoh: '99 - 99 - 999 - 999 - 9999 - 9'". Below the input field is a reCAPTCHA verification box with the text "I'm not a robot" and a "KIRIM" button. A "RESET" button is also visible.

CARA PEMBAYARAN PBB :

Gambar 3.2.4 Tampilan Website utk melakukan Pengecekan PBB

Sumber : Bapenda Karawang (www.cekpbbonline.co.id)

3.2.5 Kendala Yang Dihadapi

Dalam melaksanakan kerja profesi , praktikan menemukan beberapa kendala yang dihadapi dalam proses penyelesaian pemecahan Pajak bumi dan Bangunan yang menyebabkan terhambatnya waktu penyelesaian tugas yang diberikan . adapun hambatan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pemahaman yang beragam dari Para Investor terhadap Retribusi dan Pajak daerah (Pajak Bumi dan Bangunan) yang diperoleh Top Manajemen maupun low manajemen menyebabkan beragam persepsi baik positif dan negatif sehingga menjadi kendala dalam permintaan kelengkapan dokumen untuk proses pemecahan SPT – PBB kepada pihak Investor baru.
2. Waktu Penyelesaian AJB (Akta Jual Beli) tanah yang berbeda beda disetiap notaris membuat proses pemecahan PBB menjadi terhambat sehingga kelengkapan dokumen dokumen tidak bisa dilaporkan kepada pihak BAPENDA karena dokumen tidak lengkap.
3. Perbedaan Luas antara luas bangunan fisik dengan Luas Bangunan dalam dokumen m IMB (Ijin Memndirikan Bangunan) membuat proses penerbitan SPT PBB terkendala.
4. Sistem Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diberikan oleh pihak BAPENDA untuk proses pemecahan PBB terkendala *Cut off Time* khususnya atas transaksi penjualan tanah di Periode akhir tahun seperti di bulan Oktober s/d Desember karena BAPENDA mempersiapkan untk melakukan cetak masal SPT PBB tahun berikutnya sehingga Proses Pemecahan PBB utk periode tersebut terhambat.

3.2.6 Cara Mengatasi Kendala

Untuk mengatasi kendala-kendala yang di hadapi dalam melakukan praktik kerja profesi praktikan melakukan beberapa cara antara lain :

1. Bekerjasama dengan pihak Marketing departemen , Legal Departemen dan Pihak Notaris untuk melakukan edukasi tentang retribusi atau pajak daerah (PBB) kepada calon Investor sehingga mereka sadar akan kewajibannya sehingga dapat mempersiapkan dokumen untuk proses pemecahan PBB sebelum dilakukan transaksi Jual beli
2. Membantu pihak Notaris untuk mempersiapkan seluruh persyaratan dan dokumen milik penjual maupun pembeli dalam pembuatan AJB (Akta Jual Beli) sebelum transaksi penandatanganan Transaksi Jual beli dilakukan sehingga waktu penyelesaian AJB tepat waktu.
3. Melakukan Pengecekan fisik bangunan secara bersama-sama atas Luas Bangunan fisik dengan luas bangunan s didalam dokumen IMB.
4. Melakukan koordinasi dengan pihak BAPENDA Karawang untuk dapat menerbitkan SPT PBB atas transaksi Jual beli yang terjadi di Periode oktober sd desember (Akhir tahun) secara jabatan melalui Bidang Potensi Pendapatan Daerah bukan melalui Bidang Pelayanan PBB.

3.2.7 Pembelajaran Yang Diperoleh dari Kerja Profesi

Hasil dari kerja profesi ini diharapkan memberikan masukan bagi masyarakat mengenai tata cara pemecahan PBB yang terjadi didalam kawasan industri sehingga dapat memberikan pengetahuan bagi semua bahwa retribusi dan pajak daerah merupakan sumber utama dana bagi pembangunan daerah untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.