



## Taxation of Special Transactions

**Ahmad Najib<sup>1</sup>, Kristina Evana Pakpahan<sup>2</sup>, Indra Pahala<sup>3</sup>, Puji Wahono<sup>4</sup>**

[Ahmadnajib04@gmail.com](mailto:Ahmadnajib04@gmail.com) , [kristina.pakpahan15@gmail.com](mailto:kristina.pakpahan15@gmail.com) , [indrapahala@unj.ac.id](mailto:indrapahala@unj.ac.id) , [wahono@unj.ac.id](mailto:wahono@unj.ac.id)

<sup>1,2,3,4</sup>Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Jakarta, Jakarta, Indonesia

### ABSTRACT

This study comprehensively examines the application of taxation in special transactions in Indonesia, including Build-Operate-Transfer (BOT) cooperation models, finance leases with purchase options, joint operations, and foundations. The research is motivated by the complexity of regulations and the challenges in applying tax rules to special transactions commonly used by business entities and nonprofit organizations in Indonesia. This study employs a descriptive qualitative method with a literature study approach, reviewing laws and regulations, academic literature, and previous research findings to gain a deep understanding of the normative aspects and practical implementation of taxation in the field. The findings indicate that the taxation of BOT schemes has gained legal certainty through Government Regulation No. 34/2017, which classifies all income as rental income subject to a final tax of 10% based on market value or the highest NJOP (government-assessed property value). For finance leases with purchase options, tax regulations specifically address income tax and VAT treatment; however, challenges remain in practice, particularly in asset depreciation and expense recognition, especially in cases of bankruptcy or changes in the lease term. Joint operations face the risk of double taxation due to the lack of specific regulations governing intra-KSO (joint operation) transactions, leading to potential tax redundancy and inefficiencies in tax administration. Meanwhile, foundations engaged in the education sector have fulfilled their administrative tax obligations; however, the utilization of available tax facilities remains suboptimal, resulting in less-than-optimal income tax efficiency. These findings highlight the need for regulatory harmonization, enhanced outreach, and capacity building for business actors and organizations to better understand and utilize tax provisions for special transactions. This research is expected to serve as a useful reference for stakeholders in supporting relevant policy analysis and formulation aimed at improving tax effectiveness and compliance in Indonesia.

**Keywords: Build-Operate-Transfer; Joint Operation; Leasing; Foundation**

### PENDAHULUAN

Pajak adalah Sumbangan atau pembayaran yang disetor oleh perseorangan atau badan usaha sebagai bentuk partisipasi dalam pembiayaan suatu kegiatan atau program yang merupakan sumber dana pemerintah yang sifatnya memaksa berdasarkan Undang-Undang atau peraturan pemerintah. Peristiwa kena pajak dipicu dari penjualan, perolehan pendapatan pribadi, dan hadiah atau royalti yang diterima orang pribadi atau badan. Terdapat empat bentuk perlakuan perpajakan yang umum dijumpai dalam transaksi-transaksi khusus di Indonesia, yakni skema Build-Operate-Transfer (BOT), sewa guna usaha dengan opsi pembelian, operasi bersama (joint operation), serta entitas berbadan hukum yayasan.

Dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 17B ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 171/PMK.05/2007 mengenai Sistem Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Pemerintah Pusat—yang telah diperbarui melalui PMK Nomor 233/PMK.05/2011—ditetapkan PMK Nomor 234/PMK.05/2011 tentang Sistem Akuntansi Transaksi Khusus. Berdasarkan regulasi ini, Sistem Akuntansi Transaksi Khusus (SA-TK) merupakan seperangkat prosedur, baik manual maupun berbasis teknologi, yang meliputi aktivitas pengumpulan data, pencatatan, peringkasan, hingga penyusunan laporan. Prosedur ini diterapkan terhadap seluruh transaksi penerimaan, pengeluaran, aset, serta kewajiban pemerintah yang berada di bawah kewenangan khusus Menteri Keuangan sebagai Bendahara Umum Negara, dan tidak termasuk dalam cakupan Sub Sistem Akuntansi Bendahara Umum Negara (SABUN) lainnya.

Perpajakan dalam transaksi khusus di Indonesia sudah diterapkan di beberapa perusahaan atau yayasan. Sejumlah studi telah dilakukan untuk mengevaluasi tingkat implementasi ketentuan perpajakan dalam berbagai bentuk transaksi khusus, antara lain skema Build Operate Transfer (BOT), sewa guna usaha dengan opsi pembelian, kerja sama operasi (joint operation), serta transaksi yang melibatkan entitas berbentuk yayasan.

Dalam kajian yang dilakukan oleh Yulianti dan Santoso (2023), dijelaskan dua poin utama. Pertama, perjanjian Build Operate Transfer (BOT) yang dilaksanakan antara pemerintah daerah dan pihak swasta belum memiliki landasan hukum yang spesifik dan memadai, karena bentuk kontrak tersebut memiliki karakteristik yang tidak sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip hukum privat maupun hukum publik. Pelaksanaan perjanjian BOT sejauh ini masih merujuk pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai syarat sahnya perjanjian, asas kebebasan berkontrak, serta pemenuhan prestasi; selain itu juga mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah. Kedua, posisi pemerintah dalam kontrak BOT yang berkaitan dengan pembangunan aset milik daerah tidak sepenuhnya setara dengan pihak swasta, mengingat adanya keistimewaan hukum yang dimiliki oleh pemerintah. Keistimewaan ini tampak dalam seluruh tahapan perjanjian, mulai dari pembentukan, pelaksanaan, hingga penegakan hukum, yang bersifat mengikuti prinsip hukum privat namun tetap menempatkan pemerintah sebagai subjek dalam hukum publik.

Risma dan Hadi (2022) mengemukakan bahwa perjanjian sewa guna usaha merupakan bentuk kontrak yang dilandasi oleh prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Meskipun para pihak diberikan keleluasaan dalam menyusun isi perjanjian, kewajiban untuk menaati ketentuan yang telah disepakati tetap berlaku sesuai asas *pacta sunt servanda*, yang menyatakan bahwa kontrak berlaku layaknya undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Selain itu, kesepakatan tersebut hanya mengikat para pihak yang terlibat, sejalan dengan asas *privity of contract* sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdata. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul dari perjanjian hanya dapat ditegakkan antar para pihak yang terlibat langsung dalam kontrak tersebut. Dalam konteks kepailitan penyewa (lessee) dalam perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*), barang modal yang digunakan termasuk dalam kategori harta pailit. Berdasarkan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), harta pailit mencakup seluruh aset milik debitor, baik yang berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU yang merupakan implementasi dari Pasal 1131 KUHPerdata. Namun, apabila angsuran sewa guna usaha belum dilunasi sepenuhnya,

maka hak kepemilikan atas barang tersebut tetap berada pada pihak lessor.

Salmawati et al. (2023) menyatakan bahwa ketentuan perpajakan yang berlaku bagi wajib pajak di sektor jasa konstruksi dalam bentuk Kerja Sama Operasi (KSO) telah diterapkan oleh PT. Bumi Karsa – PT. Harfia Graha Perkasa, KSO Makassar. Meskipun demikian, karena belum adanya regulasi perpajakan yang secara khusus mengatur mekanisme perpajakan untuk KSO, masih ditemukan permasalahan berupa terjadinya pengenaan pajak berganda, khususnya atas Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 23 dan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) yang dikenakan terhadap transaksi antar anggota KSO. Selain itu, entitas KSO tersebut juga belum melaksanakan pemisahan bukti pemotongan atas pajak yang dikenakan, yang seharusnya dilakukan untuk menghindari duplikasi dalam pelaporan perpajakan.

Heriyah dan Elok (2021) menyatakan bahwa Yayasan yang bergerak di bidang pendidikan, khususnya Yayasan X, telah memenuhi kewajiban administratif perpajakannya. Namun, pemanfaatan manfaat perpajakan oleh yayasan tersebut belum optimal. Melalui evaluasi beberapa alternatif strategi perpajakan dimulai dari alternatif pertama hingga keempat ditemukan bahwa alternatif keempat memberikan hasil terbaik dalam meningkatkan efisiensi pajak penghasilan. Selain itu, penelitian ini menyimpulkan adanya hubungan trade off antara keuntungan ekonomi yang diperoleh dari perlambatan pemanfaatan sisa lebih pada tahun keempat dengan manfaat kualitatif berupa penundaan penggunaan aktiva tetap, yang menunjukkan adanya keseimbangan antara manfaat ekonomi dan manfaat non-ekonomi.

Berdasarkan keempat penelitian tersebut yang membahas transaksi Build Operate Transfer (BOT), leasing dengan hak opsi, joint operation, serta yayasan, ditemukan bahwa penerapan perpajakan pada transaksi-transaksi khusus tersebut masih kurang optimal dan manfaat pajak yang diperoleh belum maksimal. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada kajian tentang implementasi perpajakan dalam transaksi khusus di Indonesia guna mengidentifikasi kendala dan potensi perbaikan dalam praktik perpajakan tersebut.

## METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menganalisis secara mendalam implikasi perpajakan terhadap berbagai bentuk transaksi khusus, yaitu Build Operate Transfer (BOT), leasing dengan hak opsi, joint operation, dan yayasan di Indonesia. Metode ini dipilih karena kajian perpajakan tidak hanya bersifat tekstual dan normatif, tetapi juga membutuhkan pemahaman kontekstual atas praktik di lapangan, dinamika hukum, dan interpretasi fiskal.

Data dikumpulkan melalui metode studi pustaka (library research), dengan menelaah berbagai sumber primer dan sekunder yang relevan dengan topik kajian. Sumber primer meliputi peraturan perundang-undangan perpajakan di Indonesia seperti undang-undang pajak, peraturan pemerintah, peraturan menteri keuangan, serta surat edaran dan ketetapan Dirjen Pajak. Sedangkan sumber sekunder mencakup jurnal ilmiah, buku akademik, hasil penelitian terdahulu, dan artikel hukum perpajakan.

Teknik pengumpulan data dilakukan secara sistematis dengan menyeleksi dokumen yang memiliki korelasi kuat terhadap analisis normatif dan implementatif atas transaksi-transaksi khusus yang dikaji. Selain itu, penelusuran data juga dilakukan melalui basis data hukum dan perpajakan yang kredibel seperti Hukum online, JDIH Kemenkeu, serta repositori ilmiah nasional.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penerapan Perpajakan dalam Transaksi BOT

PP 34/2017: Menjelaskan bahwa bangun guna serah adalah perjanjian di mana pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, dan kepemilikan dialihkan setelah investor mengoperasikan atau sebelum mengoperasikan bangunan. PP 34/2017 menambahkan fleksibilitas waktu pengalihan kepemilikan, memungkinkan pengalihan baik setelah pengoperasian dimulai atau sebelum pengoperasian.

Bangunan yang didirikan oleh investor dalam skema Build Operate Transfer (BOT) dapat berupa berbagai jenis properti seperti gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko (ruko), hotel, atau jenis bangunan lain yang relevan. Ketentuan perpajakan terkait pelaksanaan BOT diatur melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 serta Surat Edaran (SE) Direktorat Jenderal Pajak Nomor 38/PJ.4/1995. Adapun pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Final Pasal 15 untuk kerjasama BOT berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2013 tanggal 2 Juli 2013 menggunakan Kode Akun Pajak 411128 dengan kode jenis setoran nomor 415.

#### Perlakuan Perpajakan:

##### A. Untuk Investor

1. Penghasilan yang diperoleh berupa penerimaan dari sewa atau penguasaan gedung, hotel, maupun pendapatan lain yang berhubungan dengan pengoperasian bangunan.
2. Imbalan yang diterima dari pemegang hak atas tanah apabila masa BOT diperpendek sebelum periode yang dijanjikan berakhir.
3. Biaya yang dapat dikurangkan adalah biaya-biaya sesuai ketentuan Pasal 6 ayat 1 serta dengan memperhatikan Pasal 9 ayat 1 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan.
4. Biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan bangunan diamortisasi secara garis lurus sepanjang masa periode BOT, dimulai sejak bangunan mulai digunakan.
5. Apabila masa BOT dipersingkat, sisa nilai buku bangunan yang belum diamortisasi harus dibebankan sekaligus pada akhir masa BOT.

##### B. Untuk Pemegang Hak Atas Tanah

1. Menerima pembayaran berkala dari investor selama masa berlakunya perjanjian BOT
2. Menerima bagian sewa, keuntungan, atau penghasilan lain yang berkaitan dengan perjanjian BOT.
3. Apabila investor menyerahkan sebagian bangunan kepada pemegang hak atas tanah, maka penyerahan tersebut dikenakan PPh sebesar 5% dari nilai yang lebih tinggi antara nilai pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bagian bangunan yang diserahkan. Pajak ini harus dilunasi oleh pemegang hak atas tanah selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan penyerahan. Untuk wajib pajak orang pribadi, pembayaran ini bersifat final, sedangkan bagi wajib pajak badan pembayaran ini tidak bersifat final.
4. Bangunan yang diserahkan investor pada akhir masa BOT dianggap sebagai penghasilan bagi pemegang hak atas tanah dan dikenakan PPh sesuai ketentuan yang telah disebutkan.
5. Biaya yang boleh dikurangkan oleh pemegang hak atas tanah lama periode BOT adalah biaya sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat 1 dengan memperhatikan pasal 9 ayat 1 UU No. 17/2000

#### Perubahan Regulasi Pajak BOT

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017, penghasilan yang

berasal dari transaksi Build Operate Transfer (BOT) diklasifikasikan sebagai biaya sewa. Tarif pajak final yang dikenakan adalah sebesar 10% dari total pendapatan bruto, yang dihitung berdasarkan nilai pasar atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), tergantung mana yang memiliki nilai lebih tinggi.

#### Aspek Pajak dalam Transaksi BOT

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017, seluruh pendapatan yang diperoleh investor dalam skema Build Operate Transfer (BOT) diklasifikasikan sebagai biaya sewa. Pasal 2 ayat (2) PP tersebut mengatur bahwa penghasilan meliputi: pembayaran berkala yang diterima selama masa perjanjian BOT, pendapatan dari bangunan yang diserahkan sebelum masa kontrak berakhir, pendapatan dari bangunan yang diserahkan atau seharusnya diserahkan pada saat berakhirnya perjanjian, serta penghasilan lain yang berkaitan dengan BOT seperti pembayaran bagi hasil dan denda. Ketentuan ini menyetarakan semua penghasilan yang diterima oleh pemilik tanah dalam transaksi BOT sebagai pendapatan sewa, sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dan menghindarkan adanya interpretasi yang berbeda dalam penerapan aturan perpajakan atas transaksi BOT.

#### Penerapan Leasing dengan Hak Opsi

Sewa guna usaha (leasing) adalah suatu kegiatan pembiayaan yang menyediakan barang modal kepada lessee, baik melalui sewa guna usaha yang dilengkapi dengan hak opsi maupun tanpa hak opsi, yang digunakan selama periode tertentu dengan pembayaran berkala. Hak opsi memberikan kesempatan kepada lessee untuk membeli barang modal tersebut atau memperpanjang masa sewa pada akhir periode kontrak. Penggunaan hak opsi ini pada akhir masa sewa dikenal juga sebagai finance leasing.

#### Kriteria Finance Leasing:

1. Jumlah total pembayaran dalam periode sewa guna usaha pertama, ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus mampu menutupi harga perolehan barang modal beserta keuntungan yang diharapkan oleh lessor.
2. Masa sewa guna usaha minimum ditetapkan berbeda berdasarkan klasifikasi barang modal, yakni sekurang-kurangnya dua tahun untuk barang modal Golongan I, tiga tahun untuk Golongan II dan III, serta tujuh tahun untuk bangunan.
3. perjanjian sewa guna usaha harus memuat ketentuan mengenai hak opsi yang dimiliki oleh lessee.

#### Peraturan terkait PPh pada Finance Leasing:

1. Perlakuan PPh bagi Lessor pada sewa guna usaha dengan hak opsi
2. Penghasilan lessor yang dikenakan PPh adalah sebagian dari pembayaran sewa guna usaha dengan hak opsi yang berupa imbalan jasa sewa guna usaha
3. Lessor tidak boleh menyusutkan atas barang modal yang disewa guna usahakan dengan hak opsi
4. Dalam hal masa sewa guna usaha lebih pendek dari masa sewa guna usaha yang seharusnya, Direktorat Jenderal Pajak melakukan koreksi atas pengakuan penghasilan pihak lessor
5. Lessor diperbolehkan membentuk cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto, dengan batas maksimum sebesar 2,5% dari rata-rata saldo awal dan akhir piutang sewa guna usaha dengan hak opsi. Piutang sewa guna usaha ini mencakup seluruh jumlah pembayaran yang harus diterima selama masa sewa guna usaha.
6. Apabila terjadi kerugian akibat piutang sewa guna usaha yang jelas tidak dapat ditagih

lagi, kerugian tersebut dibebankan pada cadangan penghapusan piutang yang telah dibentuk pada awal tahun pajak terkait.

7. Jika cadangan penghapusan piutang tersebut tidak sepenuhnya dapat menutup kerugian, sisa kerugian dianggap sebagai penghasilan. Namun, apabila cadangan yang ada tidak mencukupi, kekurangan tersebut dapat dibebankan sebagai biaya yang dikurangkan dari penghasilan bruto.
8. Dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) bagi lessee pada sewa guna usaha dengan hak opsi,.
9. selama masa sewa, lessee tidak diperbolehkan melakukan penyusutan atas barang modal yang disewa sampai lessee menggunakan hak opsi untuk membeli barang tersebut.
10. Setelah hak opsi digunakan, lessee dapat melakukan penyusutan berdasarkan nilai sisa dari barang modal yang dibeli. Pembayaran sewa guna usaha yang dilakukan lessee, kecuali pembebanan atas tanah, dapat dikurangkan sebagai biaya dari penghasilan bruto, asalkan transaksi tersebut memenuhi kriteria sebagai sewa guna usaha dengan hak opsi.
11. Dalam hal masa sewa guna usaha lebih pendek dari masa guna yang seharusnya, maka Direktorat Jenderal Pajak melakukan koreksi atas pembebanan biaya sewa guna usaha
12. Lessee tidak berkewajiban melakukan pemotongan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 atas pembayaran sewa guna usaha yang dilakukan atau menjadi kewajiban berdasarkan perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi.

Ketentuan mengenai Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dalam Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi:

Dalam transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi, penyerahan jasa oleh lessor kepada lessee tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan Pasal 15 KMK-1169/KMK.01/1991.

1. Ketentuan lebih lanjut mengenai hal ini diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-129/PJ/2010, khususnya dalam situasi ketika Barang Kena Pajak (BKP) berupa barang modal yang menjadi objek pembiayaan sewa guna usaha berasal dari pihak pemasok.
2. Barang Kena Pajak (BKP) tersebut diperlakukan seolah-olah diserahkan secara langsung oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) pemasok kepada pihak lessee.
3. Lessor tidak perlu dikukuhkan sebagai PKP karena dianggap hanya menyerahkan jasa pembiayaan yang merupakan jenis jasa yang tidak dikenai PPN
4. PKP pemasok wajib menerbitkan faktur pajak kepada lessee dengan menggunakan identitas lessee sebagai BKP/penerima JKP (tidak menggunakan metode *qualitate qua*)
5. DPP yang dicantumkan dalam faktur pajak adalah sebesar harga jual dari PKP pemasok
6. Penggunaan istilah *qualitate qua* dalam bagian nama dan/atau Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pembeli Barang Kena Pajak (BKP) atau penerima Jasa Kena Pajak (JKP) pada faktur pajak yang diterbitkan oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) pemasok sebelum berlakunya Surat Edaran ini (yaitu sebelum 29 November 2010), tetap dianggap sah dan tidak menyebabkan faktur pajak tersebut menjadi tidak valid atau cacat administrasi.
7. Dalam kondisi di mana Barang Kena Pajak (BKP) berupa barang modal yang dibiayai dalam skema sewa guna usaha berasal dari persediaan yang telah dimiliki oleh pihak lessor.

Pada prinsipnya, lessor melakukan dua bentuk penyerahan, yaitu:

1. Penyerahan jasa pembiayaan yang dikecualikan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan
2. Penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) yang termasuk dalam objek pengenaan PPN.

Lessor harus dikukuhkan sebagai PKP dan harus menerbitkan faktur pajak atas penyerahan BKPPenyerahan barang modal oleh lessor kepada lessee dalam skema sewa guna usaha disertai dengan pengukuhan lessor sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP), yang dilakukan dengan tetap mempertimbangkan batasan omzet pengusaha kecil sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Dasar Pengenaan Pajak (DPP) yang dicantumkan dalam faktur pajak adalah harga jual barang modal tersebut, tanpa mencakup unsur bunga yang dikenakan atau seharusnya dikenakan oleh lessor sebagai bagian dari jasa pembiayaan yang diberikan.

Pelaksanaan Hak Opsi oleh Lessee:

Pada akhir masa perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi, lessee memiliki pilihan untuk menjalankan hak opsi yang telah disepakati sejak awal kontrak. Apabila opsi tersebut digunakan untuk membeli barang modal, maka lessee wajib melunasi nilai sisa barang sebagai bentuk pelaksanaan opsi pembelian. Sementara itu, jika lessee memilih untuk memperpanjang masa sewa, nilai sisa barang modal yang menjadi objek sewa guna usaha akan dijadikan dasar dalam perhitungan piutang sewa guna usaha untuk periode perpanjangan tersebut. Apabila opsi pembelian dilaksanakan, nilai sisa barang modal tersebut menjadi dasar dalam perhitungan penyusutan oleh lessee.

Penerapan Joint Operation

Definisi Joint Operation dalam konteks perpajakan dijelaskan melalui Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-323/PJ.42/1989, yang menyatakan bahwa:

1. Joint operation merupakan suatu bentuk kerja sama yang melibatkan dua entitas atau lebih yang bergabung secara sementara guna melaksanakan dan menyelesaikan suatu proyek tertentu, di mana keberadaan kerja sama tersebut berakhir seiring dengan selesainya proyek yang dimaksud.
2. Bentuk kerja sama seperti ini tidak termasuk dalam kategori subjek Pajak Penghasilan (PPh) Badan. Namun demikian, kewajiban PPh Badan tetap berlaku atas penghasilan yang diterima oleh masing-masing entitas yang tergabung dalam joint operation, sesuai dengan proporsi pekerjaan atau bagian penghasilan yang menjadi haknya.
3. Pemberian NPWP terhadap joint operation adalah semata-mata untuk keperluan pemungutan dan pemotongan PPh Pasal 21, Pasal 23/26 dan PPN.
4. Dalam rangka menentukan dan memperhitungkan besarnya PPh yang terhutang untuk badan-badan tersebut, pembukuan yang terpisah dari masing-masing Badan yang bergabung dalam joint operation dapat dilakukan. Ketentuan ini juga Ketentuan ini juga mencakup dan berlaku atas penghasilan yang diperoleh dari pelaksanaan proyek-proyek yang didanai melalui bantuan luar negeri.

Mekanisme Perpajakan Kerjasama Usaha (Joint Operation)

Karena Joint Operation bukan merupakan subjek Pajak Penghasilan (PPh) Badan, maka penghasilan yang diterima oleh JO sebenarnya merupakan penghasilan para anggotanya, yang pembagian bagiannya diatur sesuai dengan perjanjian Joint Operation Agreement (JOA). Jika penghasilan tersebut berupa bunga, sewa, atau jenis penghasilan lainnya yang diterima JO dari Wajib Pajak Badan dalam negeri maupun perseorangan (disebut Pemberi Hasil), dan dikenakan pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2), maka bukti potong atas PPh Pasal 4 ayat (2) harus dipisah untuk masing-masing anggota JO agar dapat dikreditkan.

Besarnya PPh Pasal 4 ayat (2) untuk tiap anggota ditetapkan menurut kesepakatan dalam perjanjian JOA. Joint Operation tidak wajib menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) maupun membayar PPh Pasal 25 dan Pasal 29. Kewajiban JO terbatas sebagai pemotong atau pemungut PPh Pasal 4 ayat (2), PPh Pasal 21, Pasal 23, Pasal 26, serta Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

**Kewajiban Perpajakan Administratif Joint Operation  
Sebagai Subjek Pajak:**

JO adalah bentuk kerja sama operasi antara dua atau lebih badan usaha untuk menyelesaikan suatu proyek hingga selesai. Oleh karena itu, JO bukan subjek pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf b Undang-Undang Pajak Penghasilan. Kewajiban PPh Badan tetap berada pada masing-masing anggota JO. Namun, JO wajib memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) sebagai Wajib Pajak Pemotong dan untuk memenuhi kewajiban Pajak Pertambahan Nilai.

Karena JO merupakan subjek PPN, baik JO maupun anggotanya harus mendaftarkan diri dan dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP).

**Sebagai Pemotong Pajak:**

JO memiliki kewajiban yang sama seperti subjek pajak pada umumnya, yaitu mendaftarkan, menghitung, menyetor atau membayar pajak yang dipotong, dan melaporkan pemotongan pajak tersebut setiap masa pajak.

**Sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP):**

Pengusaha Kena Pajak adalah pengusaha yang telah dikukuhkan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memungut, menyetor, dan melaporkan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) serta Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) atas transaksi penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) dan/atau Jasa Kena Pajak (JKP).

Pengusaha wajib dikukuhkan sebagai PKP apabila omzetnya melebihi batas tertentu, yakni Rp4,8 miliar per tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-02/PJ/2018.

**Kewajiban Pengusaha Kena Pajak adalah:**

1. Mendaftarkan diri untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak apabila sampai dengan suatu bulan dalam tahun buku jumlah peredaran bruto.
2. Menerbitkan faktur pajak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai (UU PPN).
3. Perhitungan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang masih harus dibayarkan dilakukan dengan mengurangkan Pajak Masukan pada masa pajak yang bersangkutan dari Pajak Keluaran pada masa pajak yang sama, sesuai ketentuan Pasal 9 ayat (2) UU PPN.
4. Pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang masih terutang harus dilakukan paling lambat pada akhir bulan berikutnya setelah berakhirnya masa pajak, sesuai dengan ketentuan Pasal 15A ayat (1) UU PPN.
5. Pelaporan Surat Pemberitahuan (SPT) Masa Pajak Pertambahan Nilai wajib disampaikan paling lambat pada akhir bulan berikutnya setelah berakhirnya masa pajak, sesuai dengan ketentuan Pasal 15A ayat (2) UU PPN.

Seluruh kontrak dalam Joint Operation (JO) administratif ditandatangani atas nama JO itu sendiri, sehingga JO berfungsi seolah-olah sebagai entitas usaha yang terpisah dari para anggotanya. Oleh karena itu, seluruh kewajiban perpajakan, kecuali kewajiban Pajak Penghasilan Badan, menjadi tanggung jawab JO.

1. Kewajiban Pemotongan PPh Pasal 21

Joint Operation (JO) wajib melakukan pemotongan Pajak Penghasilan (PPh)

Pasal 21 atas pembayaran yang terkait dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang diberikan kepada Wajib Pajak Orang Pribadi. Berbeda dengan Wajib Pajak Badan pada umumnya, dalam pelaporan Surat Pemberitahuan (SPT) Masa PPh Pasal 21, JO harus menyertakan Daftar Biaya menggunakan Formulir 1721-V, sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 14/PJ/2013. Perlu dicatat bahwa formulir ini hanya wajib dilaporkan pada masa pajak Desember setiap tahunnya.

2. Kewajiban Pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2), Pasal 15, Pasal 23, dan Pasal 26

Kewajiban terkait pemotongan, pembayaran, dan pelaporan Pajak Penghasilan (PPh) atas pembayaran atau biaya yang dikenakan PPh Pasal 4 ayat (2), Pasal 15, Pasal 23, dan Pasal 26 dilakukan dengan mekanisme yang sama seperti yang diterapkan pada Wajib Pajak pemotong lainnya.

3. Kewajiban PPh Pasal 4 ayat (2) sebagai Penerima Penghasilan

Pengguna jasa konstruksi yang memperoleh layanan dari Joint Operation (JO) wajib melakukan pemotongan Pajak Penghasilan atas imbalan jasa konstruksi yang dibayarkan kepada JO. Secara prinsip, JO bukan merupakan subjek Pajak Penghasilan, sehingga penghasilan yang diterima oleh JO sebenarnya merupakan penghasilan para anggotanya, yang pembagian bagiannya diatur berdasarkan perjanjian pembentukan JO.

Dengan demikian, pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diperoleh oleh suatu Joint Operation (JO) pada dasarnya merupakan pengenaan pajak atas penghasilan masing-masing anggota JO, yang besarnya disesuaikan dengan porsi yang tercantum dalam perjanjian JO. Apabila JO menerima penghasilan yang dikenai Pajak Penghasilan final, maka pemungutan PPh final tersebut secara esensial merupakan pengenaan atas penghasilan anggota JO sesuai bagian mereka.

Tata cara pemecahan bukti potong mengikuti SE-44/PJ.1994 tentang Pemecahan Bukti Potong PPh Pasal 23. Walaupun SE-44/PJ.1994 hanya mengatur PPh Pasal 23 tetapi masih relevan digunakan untuk melakukan pemecahan bukti potong PPh Pasal 4 ayat (2) mengingat dua-duanya merupakan bentuk pemenuhan kewajiban perpajakan masing-masing anggota, hal ini ditegaskan Dirjen Pajak menggunakan S-251/PJ.313/1998.

Tata cara pemecahan bukti pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) sebagai berikut:

- a. Apabila penerima jasa telah melakukan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) atas nama Joint Operation (JO), maka JO berhak mengajukan permohonan pemecahan bukti pemotongan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tempat JO terdaftar. Selanjutnya, KPP tersebut akan melakukan proses pemindahbukuan ke KPP tempat masing-masing anggota JO terdaftar, dengan pembagian berdasarkan proporsi bagi hasil yang telah disepakati.
- b. Jika penerima jasa belum melakukan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2), Joint Operation (JO) dapat mengajukan permohonan pemecahan bukti potong kepada penerima jasa. Setelah itu, penerima jasa akan menerbitkan bukti pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) atas nama JO, yang kemudian dibagi kepada masing-masing anggota JO sesuai dengan proporsi bagi hasil yang telah disepakati.

4. Kewajiban Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Dalam penjelasan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 2012 Administrative JO (yang melakukan kontrak/perjanjian atas nama JO) wajib dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak. Konsekuensi logis dari hal tersebut JO bentuk ini mempunyai kewajiban PPN secara penuh yaitu mendaftarkan, menghitung, membayar dan melaporkan.

5. Kewajiban melakukan pembukuan wajib memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 28

Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP).

Tujuan utama dari pembukuan/pencatatan dalam pasal 28 UU KUP adalah agar pajak terutang dapat dihitung. Untuk memenuhi hal tersebut JO wajib membuat catatan mengenai peredaran usaha (merupakan objek PPh Pasal 4 ayat (2) atas jasa konstruksi dan PPN) dan biaya yang dikeluarkan untuk menghitung besarnya Pajak Penghasilan yang harus dipotong oleh JO.

#### 6. Kewajiban Perpajakan pada Joint Operation Non-Administratif

Seluruh pekerjaan dan tanggung jawab terhadap penerima jasa konstruksi Non-Administrative JO dilakukan oleh masing-masing anggota JO. Oleh karena itu seluruh kewajiban perpajakan berkaitan dengan transaksi tersebut menjadi tanggung jawab masing-masing anggota JO. Dengan begitu Non-Administrative JO tidak perlu mendaftarkan diri untuk mempunyai NPWP dan tidak perlu juga dikukuhkan sebagai PKP.

#### Penerapan Perpajakan pada Yayasan

Yayasan termasuk dalam kategori badan usaha dan oleh karenanya merupakan Subjek Pajak Penghasilan (PPh), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 1 huruf (b) Undang-Undang Pajak Penghasilan (UU PPh). Definisi badan usaha mencakup kumpulan orang dan/atau modal yang merupakan suatu kesatuan, baik yang menjalankan usaha maupun yang tidak, meliputi berbagai bentuk seperti perseroan terbatas, perseroan komanditer, badan usaha milik negara atau daerah, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, lembaga, bentuk usaha tetap, dan badan lainnya termasuk reksadana.

Penghasilan yang diterima oleh yayasan atau organisasi sejenis dapat dibedakan menjadi penerimaan yang bukan merupakan objek pajak dan yang merupakan objek pajak. Penerimaan atau penghasilan yang tidak termasuk objek pajak antara lain adalah: (a) bantuan atau sumbangan, (b) dividen atau bagian laba yang diperoleh dari penyertaan modal pada badan usaha yang berdomisili di Indonesia, serta (c) bantuan atau sumbangan yang berasal dari pemerintah.

Sementara itu, penghasilan yang diterima oleh yayasan atau organisasi sejenis yang termasuk sebagai objek pajak meliputi:

1. Penghasilan yang tergolong sebagai objek pajak berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pajak Penghasilan meliputi:
  - a. Pendapatan yang diperoleh dari aktivitas usaha, pekerjaan, kegiatan, atau pemberian jasa.
  - b. Bunga yang diterima dari deposito, obligasi, diskonto Surat Berharga Indonesia (SBI), serta jenis bunga lainnya.
  - c. Sewa dan imbalan terkait pemanfaatan aset.
  - d. Keuntungan yang diperoleh dari pengalihan aset, termasuk keuntungan dari aset yang awalnya berasal dari bantuan atau hibah.
2. Untuk yayasan atau organisasi sejenis yang berfokus pada bidang pendidikan, penghasilan yang termasuk objek pajak mencakup:
  - a. Uang pendaftaran dan uang pangkal.
  - b. Biaya seleksi penerimaan siswa, mahasiswa, atau peserta pendidikan.
  - c. Dana pembangunan gedung, pengadaan sarana prasarana, atau pembayaran lain yang terkait dengan keberadaan peserta didik.
  - d. Uang SPP, biaya SKS, ujian, kursus, seminar, lokakarya, dan sejenisnya.
  - e. Pendapatan dari kontrak kerja di bidang penelitian dan kegiatan sejenis.
  - f. Pendapatan lain yang berhubungan dengan jasa penyelenggaraan pengajaran,

pendidikan, atau pelatihan dalam bentuk dan nama apapun.

3. Sedangkan untuk yayasan atau organisasi sejenis yang bergerak di bidang pelayanan kesehatan, penghasilan objek pajak meliputi:
  - a. Biaya pendaftaran untuk layanan kesehatan.
  - b. Pendapatan dari penyewaan kamar atau ruangan di rumah sakit, poliklinik, dan pusat pelayanan kesehatan.
  - c. Pendapatan dari layanan perawatan kesehatan seperti pemeriksaan dokter, operasi rontgen, scanning, laboratorium, dan sejenisnya.
  - d. Pendapatan dari pemeriksaan kesehatan, termasuk program "General Check Up".
  - e. Pendapatan dari penyewaan peralatan kesehatan, ambulans, dan fasilitas lainnya.
  - f. Pendapatan dari penjualan obat-obatan.
  - g. Pendapatan lain yang berkaitan dengan penyelenggaraan pelayanan kesehatan dalam berbagai bentuk dan nama.

#### Objek Pajak Yayasan

Objek pajak yang berkaitan dengan yayasan dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama, yaitu objek pajak penghasilan dan bukan objek pajak penghasilan. Berikut ini adalah penjelasan rinci mengenai masing-masing kategori:

##### 1. Objek Pajak Penghasilan

- a. Penghasilan yang diterima atau diperoleh dari usaha pekerjaan, kegiatan atau jasa.
- b. Bunga deposito bunga obligasi, diskonto SBI, dan bunga lain.
- c. Sewa dan imbalan lain sehubungan dengan penggunaan harta.
- d. Keuntungan dari pengalihan harta termasuk keuntungan pengalihan harta yang semula berasal dari bantuan sumbangan atau hibah.

##### 2. Bukan Objek Pajak Penghasilan

- a. Bantuan, sumbangan, atau zakat yang diterima oleh Badan Amil Zakat, Infak, dan Sedekah (BAZIS) tidak termasuk sebagai objek pajak penghasilan.
- b. Dividen atau bagian laba yang diterima oleh yayasan atau organisasi serupa dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan berlokasi di Indonesia termasuk dalam kategori penerimaan yang bukan merupakan objek pajak penghasilan.
- c. Bantuan atau sumbangan yang diterima dari pemerintah tidak termasuk sebagai objek pajak penghasilan bagi yayasan.

#### Perpajakan dalam Penyusunan Laporan Keuangan Yayasan

Menurut Undang-Undang Pajak Penghasilan, yayasan dikategorikan sebagai subjek pajak. Yayasan menjadi Wajib Pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan yang termasuk objek pajak. Namun demikian, meskipun tidak memperoleh penghasilan yang tergolong objek pajak, yayasan tetap dapat menjadi Wajib Pajak apabila memenuhi kriteria sebagai pemotong pajak.

Sebagai contoh, yayasan memiliki kewajiban untuk memotong Pajak Penghasilan Pasal 21 atas penghasilan berupa gaji, honorarium, upah, dan tunjangan yang diberikan kepada karyawan, peserta kegiatan, atau pihak lainnya. Secara umum, pelaksanaan hak dan kewajiban perpajakan yayasan serupa dengan entitas usaha lain, kecuali hal-hal khusus yang diatur secara terpisah.

Yayasan bertindak sebagai subjek pemotong pajak atas jasa yang digunakan, sehingga

wajib melakukan pemotongan PPh Pasal 23 dan/atau PPh Pasal 4 ayat (2). Selain itu, yayasan juga wajib memotong PPh Pasal 21 atas penghasilan berupa gaji, honorarium, upah, dan tunjangan yang dibayarkan kepada karyawan, peserta, atau pihak lain.

**Kewajiban Perpajakan Yayasan:**

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) huruf b UU PPh, yayasan termasuk dalam kategori badan sebagai subjek Pajak Penghasilan. Kewajiban perpajakan yayasan sebagai subjek Pajak Badan meliputi hal-hal berikut:

1. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2) mengenakan pajak final atas penghasilan yang berasal dari bunga deposito, tabungan, serta pendapatan dari persewaan tanah dan bangunan.
2. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21 mewajibkan pemotongan pajak atas penghasilan yang diperoleh oleh Wajib Pajak Orang Pribadi, baik yang berasal dari pekerjaan, jasa, maupun kegiatan dalam segala bentuk dan nama.
3. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 mengatur kewajiban pemotongan pajak yang harus dilakukan oleh pihak yang membayarkan penghasilan, baik atas penghasilan dalam bentuk maupun nama apapun, termasuk penghasilan yang telah disediakan untuk dibayarkan atau yang telah jatuh tempo pembayarannya.
4. Tarif pemotongan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 dikenakan sebesar 15% dari jumlah bruto atas: (1) dividen dalam bentuk dan nama apapun, termasuk dividen yang dibayarkan oleh perusahaan asuransi kepada pemegang polis serta pembagian hasil usaha oleh koperasi; (2) bunga, termasuk premi, diskonto, serta imbalan atas jaminan pelunasan utang dan royalti; serta (3) hadiah, penghargaan, bonus, dan bentuk imbalan sejenis lainnya, kecuali yang telah dikenakan pemotongan PPh Pasal 21.
5. Sebesar 2% dari jumlah bruto pada: (1) 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, dan (2) imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain selain jasa yang telah dipotong sesuai PPh 21.

## KESIMPULAN

PP 34/2017: Menjelaskan bahwa bangun guna serah adalah perjanjian di mana pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, dan kepemilikan dialihkan setelah investor mengoperasikan atau sebelum mengoperasikan bangunan. PP 34/2017 menambahkan fleksibilitas waktu pengalihan kepemilikan, memungkinkan pengalihan baik setelah pengoperasian dimulai atau sebelum pengoperasian.

Leasing dengan hak opsi (finance lease) merupakan bentuk perjanjian sewa guna usaha yang memberikan hak kepada lessee untuk membeli barang modal atau memperpanjang durasi kontrak setelah masa sewa berakhir. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 16 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, selama masa sewa berlangsung, lessee tidak diperkenankan melakukan penyusutan atas barang modal hingga hak opsi pembelian dilaksanakan. Setelah hak opsi digunakan, lessee dapat melakukan penyusutan dengan dasar nilai sisa dari barang tersebut.

Adapun pembayaran sewa yang dikenakan atas tanah dikecualikan dari pengenaan PPh Pasal 23 dan dapat dikurangkan dari penghasilan bruto lessee, selama transaksi sewa tersebut memenuhi syarat untuk diklasifikasikan sebagai leasing dengan hak opsi. Selain itu, sesuai dengan Pasal 15 dari KMK yang sama, transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi juga

dikecualikan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Setiap perusahaan yang tergabung dalam Joint Operation (JO) tetap memiliki kewajiban atas pemotongan Pajak Penghasilan (PPH) badan atas penghasilan yang diterima, yang dihitung berdasarkan proporsi pekerjaan atau pendapatan masing-masing anggota. Sebagai bagian dari pemenuhan kewajiban perpajakan, JO diwajibkan memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) tersendiri. Meskipun demikian, JO tidak dikategorikan sebagai subjek PPh badan. Pemberian NPWP kepada JO ditujukan semata-mata untuk keperluan administrasi perpajakan, khususnya dalam rangka pelaksanaan pemotongan dan pemungutan PPh Pasal 23/26, Pasal 21, dan kewajiban perpajakan lainnya.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan, yayasan dikategorikan sebagai subjek pajak. Yayasan diwajibkan untuk menjadi Wajib Pajak apabila memperoleh penghasilan yang termasuk dalam objek pajak. Namun demikian, meskipun tidak menerima penghasilan yang tergolong objek pajak, yayasan tetap berkewajiban sebagai Wajib Pajak apabila memenuhi syarat sebagai pemotong pajak. Dalam hal ini, yayasan berfungsi sebagai subjek pemotong pajak atas jasa yang digunakan, sehingga memiliki kewajiban untuk memotong PPh Pasal 23 dan/atau PPh Pasal 4 ayat (2). Selain itu, yayasan juga wajib memotong PPh Pasal 21 atas penghasilan berupa gaji, honorarium, upah, dan tunjangan yang dibayarkan kepada karyawan, peserta kegiatan, atau pihak lain

#### DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Jenderal Pajak. (1989). Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-323/PJ.42/1989 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Joint Operation.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2010). Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-129/PJ/2010 tentang Perlakuan Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Barang Kena Pajak dalam Transaksi Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2013). Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2013 tentang Tata Cara Pembayaran dan Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Bangun Guna Serah (Build, Operate, and Transfer/BOT).
- Direktorat Jenderal Pajak. (2018). Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-02/PJ/2018 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penghapusan Nomor Pokok Wajib Pajak, Pengukuhan dan Pencabutan Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak, serta Pemotongan dan/atau Pemungutan Pajak bagi Wajib Pajak Badan.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (1991). Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai atas Sewa Guna Usaha.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (1995). Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Bangun Guna Serah (Build, Operate, and Transfer/BOT).
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2000). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2013). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 197/PMK.03/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 68/PMK.03/2010 tentang Batasan Pengusaha Kecil Pajak Pertambahan Nilai.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

Heriyah, N & Himah, E. F. 2021. “Analisis Pemanfaatan Fasilitas Perpajakan Pada Yayasan Khusus Bidang Pendidikan Dalam Efisiensi Pajak Penghasilan”. Jurnal Ekonomi dan Bisnis.

Risma, N., & Hadi, D. 2022. Tinjauan yuridis perjanjian leasing dengan hak opsi dalam perspektif hukum perdata dan kepailitan. Jurnal Ilmu Hukum, 8(1), 45–59.

Salmawati, dkk. 2023. “Penerapan Peraturan Perpajakan Usaha Jasa Konstruksi Bentuk Kerja Sama Operasi (Joint Operation) pada PT. Bumi Karsa-PT. Harfia Graha Perkasa, KSO Makassar”. Makassar: Universitas Muslim Indonesia.

Yulianti, I., & Santoso, B. 2023. Analisis hukum perjanjian kerja sama BOT dalam pembangunan aset daerah. Jurnal Hukum dan Administrasi Negara, 10(2), 150–165.