

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Tugas Akhir

Indonesia dapat dikategorikan sebagai negara berkembang. Dalam perkembangan dan pembangunan nasional ini terdapat pengaruh yang cukup signifikan dari aspek ekonomi. Aspek ekonomi ini menjadi suatu indikator penilaian dalam perkembangan ekonomi suatu negara. Semua lapisan masyarakat diharapkan untuk mendukung dan berperan aktif dalam mewujudkan perkembangan nasional. Pemerintah perlu mengambil tindakan preventif agar lebih dapat mengoptimalkan pendapatan negara, demi mewujudkan tujuan pembangunan nasional.

Pengoptimalan pendapatan negara dapat didukung dari bidang perpajakan. Hal ini dikarenakan perpajakan juga termasuk dalam wujud nyata kemandirian pemerintah dalam pendanaan pembangunan. Penerimaan dari bidang perpajakan memegang peranan penting dari target yang dicantumkan dalam APBN. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan terakhir atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Kontribusi pajak dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) 2020 sekitar 73% dari seluruh total penerimaan negara. Angka penerimaan negara dari sektor pajak yaitu sebesar Rp 1.865,7 (dalam Triliyun Rupiah) dan total penerimaan negara

sebesar Rp 2.540,4 (dalam Triliyun Rupiah) (sumber: <https://www.kemenkeu.go.id/apbn2020>). Bagi pemerintah telah jelas bahwa penerimaan negara dari bidang perpajakan merupakan salah satu sumber pembiayaan pengeluaran negara, yang akan membawa dampak cukup berpengaruh dalam pembangunan nasional negara.

Pemenuhan kewajiban bagi perusahaan untuk bidang perpajakan akan mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan tersebut. Maka dari itu agar pemenuhan kewajiban tersebut tidak mengganggu kondisi keuangan perusahaan, perusahaan harus mengelola dengan baik dan benar proses pemenuhan kewajiban dalam bidang perpajakan tersebut. Proses pemenuhan kewajiban tersebut dapat memberikan dampak positif bagi perusahaan jika dilakukan dengan baik. Perpajakan berpengaruh terhadap perusahaan antara lain yaitu, mendorong perkembangan perusahaan, menentukan nilai akhir besar laba perusahaan, perusahaan melakukan perencanaan dan manajemen pajak, dan mengetahui letak efisiensi perusahaan. Pengaruh perpajakan bagi perusahaan tersebut tentunya memiliki manfaat bagi perusahaan diantaranya, yaitu perusahaan dapat menunjukkan kredibilitas yang baik, menunjukkan sehatnya keuangan perusahaan, perusahaan akan terlihat lebih profesional, dan perusahaan akan mudah mendatangkan investor.

Timbul sebuah kontradiksi antara pemenuhan kewajiban pada bidang perpajakan dengan kepentingan perusahaan akan menjadi hal yang sangat mungkin terjadi. Maka untuk menghindari penyimpangan pemenuhan kewajiban perpajakan oleh Wajib Pajak

perlu dilakukan pembinaan, pelayanan, dan pengawasan terhadap proses pemotongan dan/atau pemungutan pajak.

Perencanaan perpajakan maupun perencanaan manajemen keuangan yang telah dipersiapkan dengan baik, akan memberi dampak yang baik pada kondisi keuangan perusahaan. Kondisi keuangan perusahaan dapat ditinjau dari laporan keuangan perusahaan yang sesuai dengan aturan akuntansi yang berlaku. Akuntansi komersial dan akuntansi perpajakan sangat diperlukan, maka dari itu pembukuan dan pencatatan yang baik harus diterapkan pada perusahaan.

Akuntansi komersial dan akuntansi perpajakan memandang penting atas adanya pembukuan. Pembukuan dalam perusahaan bisnis merupakan suatu dasar sistem akuntansi. Menurut Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan Nomor 28 Tahun 2007 pasal 1 angka 29, pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan, dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca, dan laporan laba rugi untuk periode tahun pajak tersebut. Atas pengertian yang berlandaskan undang-undang tersebut, informasi atas pembukuan diperlukan juga untuk menghitung pajak yang terhutang.

Akuntansi komersial menyajikan informasi tentang proses penyusunan laporan keuangan yang sesuai dengan peraturan standar akuntansi keuangan, yang bertujuan menilai kondisi keuangan perusahaan. Sedangkan akuntansi perpajakan, yang proses

penyusunannya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Hubungan keduanya dapat dilihat dari tujuan, yaitu akuntansi komersial menyediakan laporan keuangan untuk pengambilan keputusan. Akuntansi perpajakan menyajikan laporan keuangan dan informasi lain (*tax compliance*) kepada administrasi pajak.

Perhitungan perpajakan diperlukan laporan keuangan fiskal yang disusun sesuai peraturan perpajakan. Apabila terdapat perbedaan perhitungan, pada laba menurut akuntansi (komersial) dengan perhitungan laba menurut perpajakan (fiskal), Wajib Pajak melakukan rekonsiliasi fiskal. Laporan keuangan komersial digunakan untuk menilai hasil usaha (*Income Statement*) dan keadaan keuangan (*Balance Sheet*) dari satu entitas. Sedangkan laporan keuangan fiskal dipergunakan untuk menghitung penghasilan kena pajak dan beban pajak yang terhutang. Laporan keuangan fiskal disusun berdasarkan undang-undang dan peraturan perpajakan.

Perkembangan perekonomian yang terjadi saat ini, akan membawa pengaruh positif bagi sektor usaha industri maupun perdagangan. Seiring berkembangnya dunia usaha, permintaan akan tanah maupun bangunan juga akan semakin meningkat. Berdasarkan atas meningkatnya permintaan tanah dan bangunan tersebut memicu timbulnya ide usaha persewaan tanah maupun bangunan, sehingga terdapat pihak penyewa dan pihak yang tanah atau bangunan yang disewa.

Perpajakan mengatur ketentuan tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan keempat atas Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Dalam pasal tersebut terdapat ketentuan objek pajak yang dikenai pajak bersifat final, yaitu :

1. Bunga deposito atau tabungan, diskonto Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan jasa giro dikenakan tarif 20%, kecuali yang diterima bank, dana pensiun, tabungan kepemilikan Rumah Sangat Sederhana, tabungan atau deposito di bawah Rp7.000.000,-.
2. Bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi Orang Pribadi dikenakan tarif 10% kecuali bunga di bawah Rp240.000,- tidak dikenakan pajak.
3. Bunga obligasi (surat utang dan Surat Utang Negara lebih dari 12 bulan), kecuali bunga dan/atau diskonto yang diterima oleh dana pensiun dan bank, baik bank dalam negeri atau perwakilan bank luar negeri di dalam negeri yang PPh-nya tidak Final. Adapun bunga obligasi yang dimaksud adalah sebagai berikut:
 - a. Bunga dari obligasi dengan kupon bagi Wajib Pajak dalam negeri dan Badan Usaha Tetap (BUT) dikenakan tarif 15%.
 - b. Bunga dari obligasi dengan kupon bagi Wajib Pajak luar negeri non BUT sesuai Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dikenakan tarif 20%.
 - c. Diskonto dari obligasi dengan kupon bagi Wajib Pajak luar negeri non BUT sesuai BUT dikenakan tarif 15% dari selisih lebih harga jual atau nilai nominal di atas harga perolehan obligasi atau tidak termasuk harga berjalan.

- d. Diskonto dari obligasi dengan kupon bagi Wajib Pajak luar negeri non BUT sesuai P3B dikenakan tarif 20% dari selisih lebih harga jual atau nilai nominal di atas harga perolehan obligasi atau tidak termasuk harga berjalan.
 - e. Diskonto dari obligasi tanpa bunga bagi Wajib Pajak dalam negeri dan BUT dikenakan tarif 15% dari selisih lebih harga jual atau nilai nominal di atas harga perolehan obligasi.
 - f. Diskonto dari obligasi tanpa bunga bagi Wajib Pajak luar negeri non BUT sesuai P3B dikenakan tarif 20% dari selisih lebih harga jual atau nilai nominal di atas harga perolehan obligasi.
 - g. Bunga dan/atau diskonto dari obligasi yang diterima dan/atau diperoleh Wajib Pajak reksadana yang terdaftar pada Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan untuk tahun 2009 – 2010 dikenakan tarif sebesar 0%.
 - h. Bunga dan/atau diskonto dari obligasi yang diterima dan/atau diperoleh Wajib Pajak dikenakan tarif 5%.
 - i. Bunga dan/atau diskonto dari obligasi yang diterima dan/atau diperoleh WP reksadana yang terdaftar pada Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan untuk tahun 2014 dan seterusnya dikenakan tarif 15%.
4. Dividen yang diterima/diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi dalam negeri dikenakan tarif 10%.
 5. Penghasilan berupa hadiah undian, dikenakan tarif 25%.
 6. Transaksi derivatif berupa kontrak berjangka yang diperdagangkan di bursa dikenakan tarif 2,5% dari margin awal.

7. Transaksi penjualan saham pendiri dikenakan tarif 0,5%.
8. Transaksi penjualan bukan saham pendiri dikenakan tarif 0,1%.
9. Jasa Konstruksi, yang terdiri atas:
 - a. Pelaksana Jasa Konstruksi kecil dikenakan tarif 2%.
 - b. Pelaksana Jasa Konstruksi tanpa sertifikasi dikenakan tarif 4%.
 - c. Pelaksana Jasa Konstruksi sedang dan besar dikenakan tarif 3%.
 - d. Perancang atau pengawas Jasa Konstruksi oleh penyedia Jasa Konstruksi dengan sertifikat usaha dikenakan tarif 4%
 - e. Perancang atau pengawas Jasa Konstruksi oleh penyedia Jasa Konstruksi tanpa sertifikat usaha dikenakan tarif 6%.
10. Penghasilan persewaan atas tanah dan bangunan dikenakan tarif 10%.
11. Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan tarif 5%, kecuali pengalihan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi yang berpenghasilan di bawah PTKP dengan nilai pengalihan kurang dari Rp 60.000.000,-, penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, hibah, warisan atau cara lain kepada pemerintah, untuk pelaksanaan pembangunan dan kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.
12. Pengalihan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dikenakan tarif 1%.
13. Transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura dikenakan tarif 0,1%.

14. Usaha dengan total peredaran bruto (omzet) sampai dengan Rp4,8 Miliar dalam setahun dikenakan tarif 0,5% yang dipotong dari total omzet penjualan per bulan dan dibayarkan pada tanggal 10 setiap bulannya.

Peraturan mengenai tarif Pajak Penghasilan yang wajib dipotong atau dibayar sendiri diatur dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan dikenakan tarif sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/ atau bangunan dan bersifat final. Sifat dari pemotongan Pajak Penghasilan atas persewaan tanah dan/atau bangunan yaitu bersifat final.

Atas transaksi sewa tanah dan/atau bangunan, terdapat dua aspek perpajakan pengenaan yaitu Pajak Penghasilan pasal 4 ayat (2) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Pengenaan tarif atas PPN sebesar 10% dikenakan atas Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Dalam pasal 1 angka 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, Dasar Pengenaan Pajak (DPP) adalah jumlah harga jual , penggantian, nilai impor, nilai ekspor, atau nilai yang ditetapkan oleh Keputusan Menteri Keuangan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, dengan adanya penerapan akuntansi perpajakan dan dalam kaitannya dengan transaksi atas persewaan tanah dan/atau bangunan, dalam kesempatan penulisan laporan Tugas Akhir penulis ingin memaparkan perlakuan akuntansi pajak terhadap transaksi atas sewa tanah dan/atau bangunan yang ada pada PT Satu Atap Indonesia.

1.2 Tinjauan Pustaka

1.2.1 Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan.

Pajak Penghasilan pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari sewa tanah dan/atau bangunan merupakan pajak yang diterima oleh wajib pajak orang pribadi dan badan, dan bersifat final. Contoh dari penghasilan sewa atas tanah dan/atau bangunan yaitu mencakup persewaaan tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri.

1.2.2 Objek Pajak Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan

Penghasilan berupa sewa atas tanah dan atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, *apartement*, kondominium, gedung perkantoran, gedung pertokoan, atau gedung pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan bangunan industri, dikenakan Pajak Penghasilan yang bersifat final.

1.2.3 Akuntansi Perpajakan

Akuntansi pajak adalah akuntansi yang diterapkan oleh perusahaan dengan tujuan untuk menetapkan besarnya pajak yang terutang. Akuntansi pajak juga sebagai metode akuntansi khusus untuk penyusunan laporan keuangan fiskal dan pengisian Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) serta perencanaan dalam rangka mengefisienkan beban pajak.

1.2.4 Fungsi Akuntansi Perpajakan

Akuntansi perpajakan secara teknis, selain memiliki fungsi untuk mengetahui jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Akuntansi perpajakan ini juga memiliki fungsi lain yang juga sama penting, yaitu :

1. Sebagai dokumentasi perpajakan tahunan yang digunakan sebagai perbandingan dan untuk mengetahui riwayat keuangan perusahaan.
2. Sebagai laporan keuangan resmi yang bisa dapat ditunjukkan kepada investor atau kegiatan publikasi lainnya.
3. Sebagai bahan analisis untuk mengetahui pajak yang harus dibayar di masa yang akan datang.
4. Sebagai strategi analisa pajak dan perencanaan pajak di masa yang akan datang.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, masalah yang dapat diidentifikasi dalam penulisan ini, yaitu :

“Bagaimana mengimplementasikan akuntansi perpajakan pada transaksi atas persewaan tanah dan/atau bangunan di PT Satu Atap Indonesia?”

1.4 Tujuan Penulisan Tugas Akhir

Mengetahui pengimplementasian akuntansi perpajakan yang berkaitan dengan transaksi atas sewa tanah dan/atau bangunan.

1.5 Manfaat Penulisan Tugas Akhir

Berdasarkan tujuan penelitian yang dikemukakan di atas, maka penulisan ini diharapkan mampu memberikan manfaat kepada berbagai pihak antara lain :

a. Bagi Mahasiswa

1. Sebagai sarana untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang diterima selama menempuh program pendidikan di Fakultas Vokasi Universitas Airlangga.
2. Mengetahui perlakuan akuntansi perpajakan pada transaksi atas persewaan tanah dan/atau bangunan di PT Satu Atap Indonesia.

b. Bagi Almamater

1. Laporan Tugas Akhir ini dapat dijadikan sebagai sarana referensi tambahan di perpustakaan Universitas Airlangga tentang permasalahan yang terkait di bidang perpajakan.

c. Bagi PT Satu Atap Indonesia

1. Dapat meningkatkan kerjasama dengan Unniversitas Airlangga.

d. Bagi Pembaca

1. Dapat dimanfaatkan sebagai penambah pengetahuan dan pemahaman tentan akuntansi perpajakan
2. Laporan Tugas Akhir ini dapat dijadikan sebagai tambahan referensi dan pengetahuan dalam ilmu akuntansi perpajakan yang terkait dengan persewaan tanah dan/ atau bangunan.