

untuk menganalisa juga mengalami kendala yang disebabkan oleh unsur kerahasiaan terhadap informasi dari perusahaan yang tidak dapat dipublikasikan.



### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN DAN PELAKSANAAN KETENTUAN PERPAJAKAN**

### **A. Gambaran Umum Tempat Penelitian**

#### **4. Sejarah dan Latar Belakang Perusahaan**

PT ABC merupakan salah satu perusahaan swasta nasional yang didirikan pada tanggal 1954 di Indonesia tepatnya di Jakarta yang semula badan hukumnya berbentuk NV (*Naamlooze Venootschap*) yang kemudian pada tahun 1966 perusahaan tersebut mengalami perubahan nama dan badan hukum menjadi PT

(Perseroan Terbatas). Pada perkembangan selanjutnya, pada tahun 1972 perusahaan tersebut mengalami perubahan nama kembali. Kemudian pada tahun 1997 dilakukan penyempurnaan anggaran dasar sesuai dengan UU No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas. Berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-21406 HT.01.04. Tahun 2005 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas, perusahaan tersebut kembali mengalami perubahan nama pada tahun 2005 yang pada akhirnya sampai saat ini menjadi PT ABC. Kantor Pusat PT ABC berlokasi di Jakarta dengan didukung oleh beberapa unit usaha (*production unit*) yaitu di kota Sangkulirang (Kalimantan Timur), Jayapura, Sorong, Fak Fak (Papua).

Seiring dengan berjalannya waktu, regenerasi pimpinan merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari untuk melanjutkan dan mengembangkan perusahaan dengan cara yang lebih profesional. Melalui upaya tersebut yaitu dengan adanya pembaruan dan penyegaran pada manajemen perusahaan, diharapkan perusahaan dapat mencapai sasaran perusahaan yang telah ditetapkan secara lebih profesional. Hal ini sudah terjadi beberapa kali yang kemudian terakhir dilakukan pada tahun 2007 yang sebelumnya terjadi pada tahun 2005 yaitu adanya penggantian susunan anggota komisaris dan direksi. Susunan anggota komisaris dan direksi ditetapkan berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), yaitu :

Komisaris:

5. Komisaris Utama
6. Komisaris

Direksi:

7. Direktur Utama
8. Direktur Umum
9. Direktur Pengelolaan Hutan

## 2. Kegiatan Usaha Perusahaan

Kegiatan usaha utama PT ABC saat ini adalah pengelolaan hasil hutan (pengelolaan Hak Pengusahaan Hutan/HPH) yaitu penebangan dan penjualan kayu bulat (*log*) dan *raw timber* pada hutan produksi alam.<sup>53</sup> Dalam menjalankan kegiatan usahanya, PT ABC menerapkan pola pengelolaan hutan secara lestari dan pengelolaan hutan berbasis kemasyarakatan berdasarkan peraturan-peraturan yang di berlakukan pemerintah melalui Departemen Kehutanan dan Perkebunan (Dephutbun) maupun dengan Pemerintah Daerah setempat serta terhadap lingkungan sosial.

Wujud kongkrit yang dilakukan perusahaan dalam pengelolaan hutan secara lestari adalah dengan memenuhi kewajiban kepada negara berupa:

10. Iuran Hak Pengusahaan Hutan (IHPH)
  11. Dana Reboisasi (DR),
  12. Provisi Sumber Daya Hutan (PSDH),
  13. Iuran Wajib Pendidikan dan Latihan (IWPL)
14. Iuran Hak Pengusahaan Hutan (IHPH). Adapun yang dimaksud dengan IHPH adalah pungutan yang dikenakan kepada pemegang Hak Pengusahaan Hutan

---

<sup>53</sup> Pada saat dilakukan penelitian, PT ABC tidak melakukan penjualan *raw timber* yang disebabkan oleh kebijakan manajemen atau disebabkan oleh ketiadaan permintaan akan *raw timber*.

atas suatu kawasan (kompleks) hutan tertentu. Pungutan tersebut dilakukan hanya sekali pada saat hak tersebut diberikan oleh pejabat yang berwenang.

15. Dana Reboisasi. Yang dimaksud dengan Dana Reboisasi adalah suatu pungutan atau iuran wajib terhadap hasil pemanfaatan kayu kepada perusahaan HPH. Dana tersebut dipergunakan untuk reboisasi dan rehabilitasi hutan. Besaran pungutan DR bervariasi berdasarkan kelompok jenis kayu dan wilayah. Pungutan DR dihitung berdasarkan satuan meter kubik dengan mata uang US dollar. Sebagai contoh untuk kayu dengan jenis meranti di pulau Kalimantan sebesar US\$ 16,00 per meter kubik.
16. Provisi Sumber Daya Hutan. PSDH (*Resources Royalty Provision*) merupakan pungutan wajib sebagai pengganti nilai intrinsik hasil hutan yang dipungut dari hutan negara termasuk hutan alam dan hutan tanaman industri. Besar pungutan PSDH juga dihitung berdasarkan jenis kayu dan wilayah dengan satuan meter kubik dengan mata uang rupiah. Misalnya kayu meranti di pulau Sumatera dan Sulawesi dipungut sebesar Rp 64.000 per meter kubik.
17. Iuran Wajib Pendidikan dan Latihan. IWPL merupakan pungutan kepada perusahaan HPH yang dipergunakan untuk peningkatan kemampuan Sumber Daya Manusia (SDM) disektor kehutanan melalui pendidikan dan latihan kepada masyarakat. Sebagai contoh, di Fakultas Kehutanan Universitas Gajah Mada, kegiatan perkuliahan yang diselenggarakan berasal dari IWPL yang dipungut oleh perusahaan HPH selain sumber pendanaan lainnya di Universitas tersebut.

Selain pemenuhan kewajiban kepada pemerintah, guna mewujudkan pengelolaan hutan secara lestari dan membina hubungan baik dengan masyarakat sekitar, perusahaan juga melakukan upaya-upaya lainnya, yaitu:

- a. Pembinaan hutan dan penanaman kembali hutan alam dengan sistem TPTI (Tebang Pilih Tanam Indonesia).
- b. Pembinaan Masyarakat Desa Hutan (PMDH).
- c. Hak Ulayat - (dana kompensasi) Retribusi Pemda.

18. TPTI (Tebang Pilih Tanam Indonesia). Yang dimaksud dengan sistem TPTI adalah suatu sistem yang mengatur pemanfaatan hutan alam produksi serta peningkatan kualitas maupun kuantitas pada areal bekas tebangan untuk siklus tebang berikutnya, agar terbentuk tegakan hutan campuran yang diharapkan dapat berfungsi sebagai penghasil kayu industri secara lestari.

19. PMDH (Pembinaan Masyarakat Desa Hutan). Pembinaan Masyarakat Desa Hutan dilakukan perusahaan guna meningkatkan kesejahteraan dan menjalin hubungan baik dengan masyarakat di dalam dan sekitar hutan tempat perusahaan beroperasi. Perusahaan, melalui kegiatan PMDH, bertujuan untuk menciptakan masyarakat sejahtera, mandiri dan sadar lingkungan sehingga diperoleh peningkatan pendapatan, terciptanya kesempatan kerja serta timbulnya ekonomi pedesaan yang berwawasan lingkungan. Program PMDH yang dilakukan PT ABC dapat berupa pemberian pendidikan dan latihan keterampilan (budidaya hortikultura), pemberian bantuan buku-buku sekolah maupun beasiswa sekolah dasar, dan lain-lain.

20. Hak Ulayat. Yang dimaksud dengan hak ulayat adalah suatu hak yang dimiliki

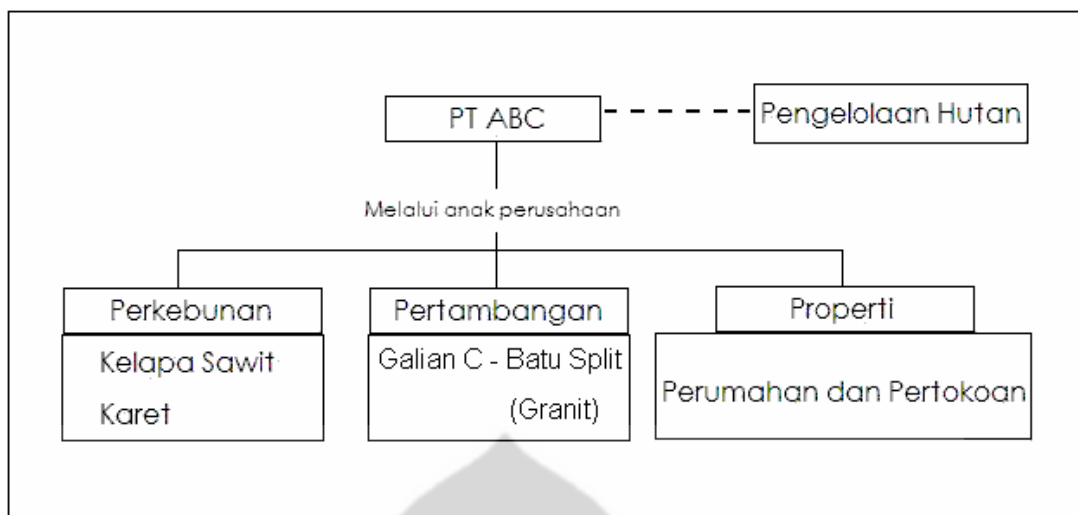
oleh suatu kelompok masyarakat terhadap suatu wilayah yang ditempatinya untuk memanfaatkan tanah, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah tersebut termasuk berburu binatang-binatang yang hidup di wilayah tersebut dengan membayar atau mengganti kerugian atas pemanfaatan tersebut. Hak ulayat dikelola oleh pemerintah daerah dalam bentuk retribusi berdasarkan kesepakatan perusahaan HPH dengan masyarakat setempat. Hak ulayat juga dapat disebut dengan hak pertuanan.

Selain sebagai perusahaan pengelolaan hutan (HPH), kegiatan usaha PT ABC juga meliputi perkebunan, pertambangan galian C, dan properti (*real estate*) yang dilakukan melalui anak perusahaan PT ABC. Mengenai kegiatan usaha PT ABC yang terdiversifikasi akan dijelaskan lebih lanjut melalui gambar III.1.



**GAMBAR III.1**

**BIDANG USAHA PERUSAHAAN\***



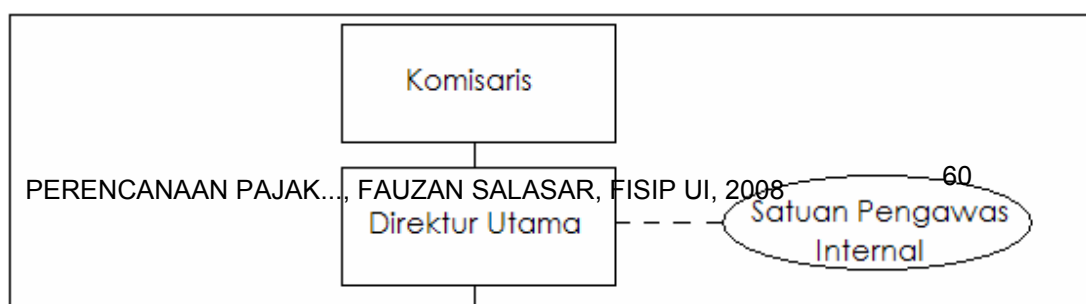
\*Diolah oleh penulis

### 3. Struktur Organisasi Perusahaan

PT ABC sebagai suatu organisasi terdiri dari sekumpulan individu yang saling bekerja sama dalam mencapai tujuan perusahaan yang telah ditetapkan. Secara umum, organisasi perusahaan dibagi menjadi beberapa divisi yang dipimpin oleh manajer bersama asisten manajer. Pimpinan tertinggi operasional yang mengelola di perusahaan tersebut adalah Direktur Utama. Dalam menjalankan tugasnya, Direktur Utama dibantu oleh Direktur Umum dan Direktur Pengelolaan Produksi Hutan (PPH). Mengenai struktur organisasi PT ABC akan dijelaskan lebih lanjut pada gambar III.2.

**GAMBAR III.2**

**STRUKTUR ORGANISASI PT ABC\***



\* Diolah penulis

Untuk Memahami secara mendalam tentang struktur organisasi dan manajemen PT ABC maka berikut ini penulis akan mencoba menjelaskan sebagai berikut:

a. Dewan Komisaris

Adapun tugas dan wewenang dari Dewan Komisaris adalah :

- a. Mengawasi pekerjaan dan tindakan para direksi
- b. Mengawasi seluruh pekerjaan dan kegiatan perusahaan
- c. menerima pertanggungjawaban dari para direksi
- d. menetapkan kebijakan perusahaan

b. Direktur Utama

Adapun tugas dan tanggungjawab direktur utama adalah :

- a. membuat kebijaksanaan – kebijaksanaan untuk menjalankan



perusahaan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan aktivitas perusahaan.

- b. bertanggungjawab langsung terhadap seluruh aktivitas perusahaan.
- c. memberikan semua keterangan yang berkenaan dengan perusahaan kepada dewan komisaris

c. Direktur Umum

Dalam menjalankan tugas, Direktur Umum dibantu oleh dua orang manajer yaitu:

(1) Manajer Personalia dan Perusahaan

Tugas Manajer Personalia dan Perusahaan adalah menyiapkan dan menetapkan pelaksanaan kebijaksanaan rencana kerja yang meliputi kegiatan penyelenggaraan fungsi-fungsi bagian personalia serta mengelola administrasi perkantoran di perusahaan. Manajer Personalia dan Perusahaan dibantu oleh tiga orang asisten manajer.

(2) Manajer Keuangan

Tugas Manajer Keuangan berdasarkan pembagian tugas yang dilaksanakan Asisten Manajer adalah:

- (a) Bendahara: Mengelola operasional (penggunaan), pengawasan dan analisa keuangan perusahaan.
- (b) Pembukuan: Membuat laporan keuangan manajerial yang wajar, artinya sesuai dengan prinsip akuntansi dengan standar keuangan yang ditetapkan sehingga dapat digunakan untuk pengambilan keputusan manajemen serta menangani kewajiban perpajakan perusahaan

(c) Anggaran & Verifikasi: Membuat anggaran perusahaan dan membandingkan anggaran dengan realisasinya serta melakukan verifikasi atau memeriksa dan memastikan kebenaran perhitungan keuangan di dalam anggaran perusahaan.

d. Direktur Pengolahan Produksi Hutan (PPH)

Dalam menjalankan tugas, Direktur Pengolahan Produksi Hutan dibantu oleh dua orang manajer yaitu:

(1) Manajer Produksi

Tugas Manajer Produksi secara umum adalah mengatur produksi kayu (penebangan dan jumlah produksi kayu dalam kubik), melakukan pemeliharaan dan pembinaan hutan, dan lain-lain.

(2) Manajer Perencanaan

Tugas Manajer Perencanaan adalah membuat perencanaan atas produksi kayu mengenai wilayah (blok) penebangan dan berapa kubik yang akan ditebang serta membuat Rencana Kerja Tahunan (RKT) sebagai syarat perizinan dengan Dephutbun yaitu penataan areal, penebangan, pembinaan hutan, pemberdayaan masyarakat desa hutan, perlindungan dan pengamanan hutan, serta pengelolaan dan pemantauan lingkungan.

e. Jabatan Setingkat Manajer

Untuk mendukung kegiatan usahanya, PT ABC memiliki Unit Usaha yang berlokasi di areal penebangan yang terdiri dari kantor unit, *camp*, dan lain sebagainya. Pimpinan tertinggi pada unit usaha di daerah (areal penebangan) adalah manajer unit. Manajer unit memiliki posisi yang sejajar dengan

manajer di kantor pusat. Yang membedakan manajer unit dengan manajer di kantor pusat adalah manajer unit berada dibawah tanggungjawab direktur umum dan sekaligus direktur PPH. Sedangkan jabatan manajer di kantor pusat berada dibawah masing-masing direktur sesuai dengan bidangnya.

f. Satuan Pengawas Internal

Satuan Pengawas Internal (SPI) bertanggungjawab kepada Direktur Utama. Tugas SPI adalah seperti audit internal, yaitu melakukan fungsi pengawasan secara menyeluruh mengenai pelaksanaan kebijakan-kebijakan yang dibuat Direktur Utama terhadap masing-masing bidang yang dilaksanakan oleh direktur umum dan direktur pengelolaan produksi hutan yang dibantu oleh manajer-manajernya beserta asisten dan para staf.

**4. Komposisi Sumber Daya Manusia PT ABC**

Dalam menjalankan usaha, perusahaan dikelola oleh sejumlah tenaga kerja baik manajerial, profesional, maupun yang hanya berdasarkan pengalaman kerja saja. Selain itu berdasarkan status pegawai, perusahaan diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu:

- (1) Pegawai tetap,
- (2) Pegawai tidak tetap.

Jenis yang pertama adalah pegawai tetap yakni pegawai perusahaan yang memiliki tanggung jawab dan wewenang secara tetap dari waktu ke waktu. Sedangkan jenis kedua adalah pegawai tidak tetap atau Kontrak Waktu Tertentu (KWT) yang dipekerjakan berdasarkan sistem kontrak sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan menurut kebutuhan perusahaan. Pegawai KWT

dipekerjakan karena adanya kebutuhan dengan klasifikasi tertentu seperti tenaga profesional sebagai staf dan tenaga administratif serta lapangan. Dari segi pendidikan, pegawai yang bekerja di PT ABC terdiri dari berbagai macam tingkat pendidikan mulai dari sekolah menengah umum atau kejuruan (SMU dan SMK), diploma (D3) dan sarjana (S1 & S2).

## **B. Pelaksanaan Ketentuan Perpajakan PT ABC**

### **1. Aspek Pajak Penghasilan Badan**

#### **a. Pengakuan Penghasilan PT ABC**

Penghasilan PT ABC dari kegiatan usaha di bidang pengelolaan hutan adalah berasal dari penjualan kayu bulat (*log*) hasil tebangan. Besarnya nilai penjualan kayu bulat (*log*) dihitung berdasarkan harga jenis kayu per meter kubik yang berlaku di pasaran dikalikan jumlah volume kayu dengan satuan meter kubik. Penghasilan perusahaan yang berasal dari penjualan diakui pada saat barang diserahkan kepada pelanggan. Misalkan sebagai contoh: Harga kayu jenis Meranti yang berlaku di pasaran adalah sebesar Rp 642.000,00 per meter kubik. Pada tahun 2007 perusahaan telah menjual hasil tebangan berupa kayu bulat jenis Meranti sebesar 30.000 meter kubik. Penjualan dari kayu jenis meranti pada tahun 2007 adalah sebesar Rp 642.000,00 per m<sup>3</sup> x 30.000 m<sup>3</sup> atau sebesar Rp 19,26 milyar. Berdasarkan pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-undang No. 17 Tahun 2000 Tentang Pajak Penghasilan (UU PPh), yang menjadi objek pajak adalah keuntungan karena penjualan. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut, besarnya keuntungan dari penjualan dapat diketahui dari jumlah penjualan kayu bulat (*log*) jenis meranti sebesar Rp 19,26 milyar dikurangi biaya-biaya pengurang

yang diperkenankan oleh ketentuan perpajakan. Sedangkan mengenai biaya-biaya pengurang yang diperkenankan ketentuan perpajakan diatur pada Pasal 6 ayat (1) huruf a UU No. 17 Tahun 2000 Tentang Pajak Penghasilan yaitu biaya untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan.

#### b. Biaya-biaya Pengurang yang Diperbolehkan Menurut Ketentuan Perpajakan

PT ABC, dalam menjalani kegiatan usahanya, telah menyelenggarakan pembukuan berdasarkan sistem akuntansi sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) sehingga dihasilkan laporan keuangan yang dapat digunakan oleh berbagai pihak yang berkepentingan dan digunakan untuk berbagai keperluan, misalnya oleh pihak manajemen dalam pengambilan keputusan perusahaan. Pada umumnya penyusunan laporan keuangan yang didasarkan pada SAK disajikan untuk kepentingan komersial. Namun antara akuntansi dan ketentuan perpajakan memiliki perbedaan sudut pandang dan kepentingan. Perbedaan ini dapat mempengaruhi perhitungan Pajak Penghasilan Badan terutama dalam hal pengakuan biaya/beban. Dalam laporan keuangan perusahaan dapat diketahui berapa keuntungan bersih (*net income*) yang diperoleh perusahaan dengan cara mengurangi pendapatan dari penjualan kayu bulat (*log*) dengan harga pokok penjualan dan total beban operasional. Namun keuntungan tersebut merupakan keuntungan yang diperoleh berdasarkan akuntansi komersial. Dalam menghitung Pajak Penghasilan badan, biaya/beban yang dibukukan tidak semuanya diperkenankan oleh ketentuan perpajakan. Hanya biaya-biaya yang diatur oleh ketentuan perpajakan saja yang boleh dijadikan biaya pengurang (*deductible expenses*). Hal ini diatur pada Pasal 6 UU No. 17 Tahun 2000 Tentang

Pajak Penghasilan. Jika terdapat perbedaan dalam pengakuan beban maka dalam penghitungan Pajak Penghasilan harus terlebih dahulu dilakukan rekonsiliasi fiskal. Biaya/beban yang dibukukan perusahaan berupa:

(1). Harga Pokok Penjualan (HPP)

HPP menurut PT ABC di dalam laporan keuangan terdiri dari, misalnya upah tenaga kerja langsung dan beban penyusutan aktiva tetap yang digunakan untuk proses produksi. Dalam menghitung harga pokok penjualan terdapat unsur penggunaan aktiva tetap dimana dalam penggunaan tersebut, perusahaan mengalokasikan nilai perolehan aktiva tetap sebagai biaya penyusutan. Dalam menghitung biaya penyusutan, perusahaan menyusutkan tidak sesuai dengan ketentuan perpajakan menurut jenis kelompok harta berwujud dan masa manfaat yang diatur pada pasal 11 ayat (6) UU PPh Tahun 2000 tentang penghitungan penyusutan, masa manfaat, dan tarif penyusutan harta berwujud yang lebih lanjut diatur oleh Keputusan Menteri Keuangan No. 138/KMK.03/2002 tentang jenis-jenis harta yang termasuk dalam kelompok harta berwujud. Oleh karena itu, atas perbedaan perlakuan penyusutan aktiva tetap, perusahaan harus melakukan rekonsiliasi fiskal dalam perhitungan PPh Badan terutang. Misalnya untuk aktiva tetap berupa *stone cruiser* (alat berat). Perusahaan menyusutkan aktiva tetap tersebut dengan masa manfaat 10 tahun. Sedangkan menurut ketentuan perpajakan yang berlaku, aktiva berwujud berupa alat berat dan sejenisnya diklasifikasikan sebagai kelompok 2 dengan masa manfaat delapan tahun. Atas perbedaan alokasi biaya penyusutan, biaya penyusutan alat berat berupa *stone cruiser* harus

dikoreksi negatif (karena biaya penyusutan komersial lebih besar dari biaya penyusutan fiskal).

#### (2).Beban Pegawai

Adanya pegawai yang bekerja di PT ABC, menyebabkan kegiatan usaha PT ABC dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya. Pegawai yang bekerja di PT ABC menerima pembayaran dari PT ABC berupa gaji dan penggantian lainnya yang berkenaan dengan pekerjaan. Oleh karena itu, atas pembayaran gaji dan pembayaran lainnya sehubungan dengan pekerjaan, oleh perusahaan dianggap sebagai biaya untuk mendapatkan, menagih dan memelihara penghasilan. Menurut pasal 6 ayat (1) huruf a UU PPh Tahun 2000, pembayaran gaji dan sejenisnya termasuk jenis *deductible expenses* sehingga berdasarkan ketentuan tersebut biaya (gaji) pegawai boleh dijadikan pengurang selama sesuai dengan konsep *arm's length* yaitu jumlah yang dibayarkan adalah wajar dan tidak terdapat hubungan istimewa yang menyebabkan jumlah pembayaran tersebut menjadi tidak wajar.

#### (3).Beban Administrasi dan Umum

Beban administrasi dan umum pada laporan rugi/laba PT ABC merupakan biaya yang muncul akibat upaya perusahaan untuk memperoleh penghasilan. Berdasarkan pasal 6 ayat (1) huruf a, biaya-biaya yang berkaitan dengan upaya untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan diperbolehkan untuk dijadikan biaya pengurang. Beban administrasi dan umum yang dibukukan perusahaan jika mengandung unsur seperti yang diatur pada pasal 9 ayat (1) maupun ayat (2) UU PPh

Tahun 2000 tentang biaya yang tidak boleh dijadikan pengurang (*non deductible expenses*), harus dikoreksi terlebih dahulu pada rekonsiliasi fiskal.

#### c. Penghasilan dan Beban Lain-lain

PT ABC selaku perusahaan tentu memperoleh atau membukukan penghasilan dan beban lain-lain diluar kegiatan utama usahanya. Yang merupakan pendapatan lain-lain PT ABC adalah penghasilan di luar kegiatan usahanya yang berupa pendapatan bunga deposito maupun bunga bank. Selain itu perusahaan memperoleh atau menanggung keuntungan atau kerugian dari selisih kurs akibat melakukan transaksi dalam mata uang asing. Keseluruhan pendapatan dan beban lain-lain dicatat dan dilaporkan secara terpisah dengan penghasilan dan biaya-biaya yang terkait dengan kegiatan usaha dari pengelolaan hasil hutan.

## 2. Aspek Pajak Penghasilan Yang Dipotong atau Dipungut (*Withholding Tax*)

Sistem *withholding tax* merupakan sistem pemungutan pajak yang melibatkan pihak ketiga. Dalam *withholding system*, pihak ketiga (yang "dekat" dengan wajib pajak) yang wajib menghitung, menetapkan, menyetorkan dan melaporkan pajak yang sudah dipotong/dipungut tersebut.<sup>54</sup> Pada perusahaan HPH PT ABC, aspek pemajakan atas PPh yang dipotong/dipungut (PPh pot/put) dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu selaku pihak yang memotong/memungut dan selaku pihak yang dipotong/dipungut.

#### a. PT ABC Sebagai Pemotong / Pemungut

---

<sup>54</sup> Haula Rosdiana, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta: Yayasan Pendidikan dan Pengkajian Perpajakan, 2003), hal. 19.



Objek pajak penghasilan yang dipotong dan dipungut yang harus dipotong / dipungut oleh PT ABC adalah:

(1). Pajak Penghasilan Pasal 15

Hasil tebangan berupa kayu bulat (*logs*) diangkut dengan menggunakan kapal pengangkut. Atas jasa angkut kayu bulat yang dilakukan oleh perusahaan pelayaran, PT ABC harus membayar sejumlah yang disepakati oleh kedua pihak yaitu perusahaan pelayaran dan PT ABC. Berdasarkan pasal 15 Undang-undang Pajak Penghasilan Tahun 2000 yaitu:

”Norma Penghitungan Khusus untuk menghitung penghasilan neto dari Wajib Pajak tertentu yang tidak dapat dihitung berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) atau ayat (3) ditetapkan Menteri Keuangan.”<sup>55</sup>

Hal ini lebih lanjut dijelaskan pada penjelasan pasal 15 yaitu:

“Ketentuan ini mengatur tentang Norma Penghitungan Khusus untuk golongan Wajib Pajak tertentu, antara lain perusahaan pelayaran atau penerbangan internasional, perusahaan asuransi luar negeri, perusahaan pengeboran minyak, gas dan panas bumi, perusahaan dagang asing, perusahaan yang melakukan investasi dalam bentuk bangun-guna-serah ("build, operate, and transfer").

Untuk menghindari kesukaran dalam menghitung besarnya Penghasilan Kena Pajak bagi golongan Wajib Pajak tertentu tersebut, berdasarkan pertimbangan praktis atau sesuai dengan kelaziman pengenaan pajak dalam bidang usaha tersebut, Menteri Keuangan diberi wewenang untuk menetapkan Norma Penghitungan Khusus guna menghitung besarnya penghasilan neto dari Wajib Pajak tertentu tersebut.”<sup>56</sup>

Berdasarkan penjelasan pasal 15, perusahaan pelayaran tersebut dalam memberikan jasanya tergolong sebagai wajib pajak tertentu.

---

<sup>55</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang No 17 Tahun 2000 tentang Perubahan ketiga atas Undang-Undang No 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

<sup>56</sup> *Ibid.*

Selanjutnya berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No 416/KMK.04/1996 tentang Norma Penghitungan Khusus Penghasilan Neto Bagi WP Perusahaan Pelayaran Dalam Negeri, besarnya penghasilan neto ditetapkan sebesar 4% dari peredaran bruto (imbalan/pembayaran). Kemudian besarnya tarif juga ditetapkan sebesar 1,2% dari peredaran bruto (tarif efektif). PT ABC menggunakan jasa angkut kayu bulat dengan kapal pengangkut dari perusahaan pelayaran dengan cara menyewa (*charter*). Oleh karena itu, berdasarkan Surat Edaran Dirjen Pajak No SE - 29/PJ.4/1996 butir 6 yang dirubah terakhir dengan SE - 32/PJ.42/1998, PT ABC selaku pengguna jasa pelayaran dalam bentuk sewa (*charter*) harus memotong pajak penghasilan dengan tarif yang ditentukan dalam Keputusan Menteri Keuangan No 416/KMK.04/1996 yaitu sebesar 1,2 % dari jumlah yang dibayarkan kepada perusahaan pelayaran tersebut (peredaran bruto).

(2). Pajak Penghasilan Pasal 21

PT ABC memotong pajak penghasilan pasal 21 UU No.17 Tahun 2000 atas penghasilan berupa honorarium, gaji atau upah yang diterima komisaris, pegawai, dan buruh perusahaan. Pajak Penghasilan 21 dipotong atas penghasilan yang diterima atau diperoleh subjek pajak dalam negeri sehubungan dengan pekerjaan, jasa, dan kegiatan.

### (3). Pajak Penghasilan Pasal 23

PT ABC memotong Pajak Penghasilan Pasal 23 atas penghasilan yang diterima atau diperoleh wajib pajak dalam negeri yang berasal dari modal, penyerahan jasa, atau penyelenggaraan kegiatan selain yang telah dipotong pajak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (1) huruf e. Penghasilan yang dipotong oleh PT ABC adalah berupa sewa alat berat dan jasa pemanfaatan informasi dari citra satelit LandSat.

#### b. PT ABC Sebagai Pihak yang Dipotong / Dipungut

Objek pajak penghasilan yang dipotong/dipungut oleh pihak lain atas penghasilan yang diterima atau diperoleh PT ABC adalah berupa penghasilan lain-lain dari bunga deposito dan tabungan lainnya serta dividen. Mengenai penghasilan berupa bunga deposito diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UU PPh yang mengatakan bahwa atas penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan diatur dengan Peraturan Pemerintah yaitu PP No 131 Tahun 2000. Berdasarkan ketentuan tersebut, penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan dikenakan pajak final dengan tarif sebesar 20% yang harus dipotong oleh pihak bank.

### 3. Aspek Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Berdasarkan Pasal 4A ayat (2) Undang-Undang No. 8 Sebagaimana Telah Diubah Terakhir dengan Undang-Undang No. 18 Tahun 2000 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, kayu bulat (*log*) hasil tebangan yang dilakukan oleh PT ABC tidak termasuk jenis barang yang dikecualikan dari pengenaan PPN. Oleh karena itu, kayu bulat tersebut merupakan barang kena pajak. Namun penjualan kayu bulat (*log*) hasil tebangan yang dilakukan oleh PT ABC, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 31 Tahun 2007, merupakan penyerahan barang kena pajak tertentu yang bersifat strategis yang dibebaskan PPN.

Oleh karena itu, atas penyerahan (penjualan) kayu bulat yang dilakukan oleh PT ABC mendapatkan fasilitas PPN dibebaskan dimana atas penyerahan tersebut mengakibatkan tidak ada pajak keluaran yang berasal dari penyerahan kayu *log*. Atas pajak masukannya, PT ABC membiayakan pajak masukannya yang dibayar untuk memperoleh barang kena pajak dan atau jasa kena pajak dalam melakukan kegiatan usaha.

### **C. Aspek Perpajakan PT ABC Dalam Rangka Diversifikasi Usaha Di Bidang Properti**

Pada umumnya, tujuan didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan secara optimal. Untuk mencapai tujuan tersebut, terdapat banyak cara atau strategi yang dapat dilakukan oleh perusahaan, salah satunya adalah strategi diversifikasi usaha di bidang properti yang dilakukan oleh PT ABC. Dalam mendiversifikasi usahanya di bidang properti, PT ABC mendirikan anak perusahaan (*subsidiary*) dengan bentuk perseroan terbatas (PT). Atas

kebijakannya tersebut, dalam upaya untuk memperoleh keuntungan maksimum, terdapat implikasi perpajakan yang kewajibannya harus dipenuhi oleh anak perusahaan yang dapat mempengaruhi keuntungan (penghasilan) PT ABC selaku pemilik anak perusahaan.

Penghasilan PT ABC yang berasal dari anak perusahaan yang berbentuk perseroan terbatas dapat berupa dividen dan bunga pinjaman. Dividen tersebut berasal dari jumlah investasi yang ditanam oleh PT ABC yang berupa saham. Sedangkan penghasilan berupa bunga berasal dari pinjaman yang diberikan oleh PT ABC kepada anak perusahaan sebagai bentuk investasi PT ABC. Oleh karena itu, terdapat aspek pajak penghasilan yang mempengaruhi besarnya penghasilan PT ABC dalam rangka diversifikasi usaha di bidang properti.

#### 1. Aspek Pajak Penghasilan (PPh) Pada Dividen

Atas penghasilan berupa dividen, berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf g Undang-Undang No 17 Tahun 2000 Tentang Pajak Penghasilan (UU PPh), merupakan objek pajak. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 4 ayat (3) UU PPh dikatakan dividen yang diterima/diperoleh perseroan terbatas (*inter-corporate dividen*) yang berasal dari cadangan laba ditahan dan minimal penyertaan sahamnya paling rendah 25% bukan merupakan objek pajak. Mengacu kepada ketentuan tersebut, jika dividen yang diterima/diperoleh PT ABC berasal dari cadangan laba ditahan maka dividen tersebut bukan merupakan objek pajak.<sup>57</sup> Jika dividen tersebut bukan merupakan objek pajak, maka atas penghasilan

---

<sup>57</sup> Penyertaan saham PT ABC lebih dari 25% dan PT ABC merupakan pemegang saham mayoritas

tersebut tidak dipotong PPh oleh yang membayarkan (anak perusahaan) sebesar 15% sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPh.

## 2. Aspek Pajak Penghasilan (PPh) Pada Bunga Pinjaman

Selain dividen, PT ABC juga menerima/memperoleh penghasilan berupa bunga atas pinjaman yang diberikan kepada anak perusahaan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf f UU PPh, penghasilan berupa bunga merupakan objek pajak. Lebih lanjut pada Pasal 23 UU PPh atas penghasilan berupa bunga harus dipotong oleh pihak yang membayarkan (anak perusahaan) sebesar 15%.

### **D. Aspek Perpajakan Lainnya Pada Anak Perusahaan Yang Mempengaruhi Penghasilan Yang Diterima/Diperoleh PT ABC**

Anak perusahaan sebagai suatu entitas hanyalah sebagai kepanjangan tangan PT ABC khususnya di bidang properti. Semua kebijakan anak perusahaan sebenarnya adalah kebijakan PT ABC. Oleh karena itu, keuntungan anak perusahaan juga adalah keuntungan PT ABC. Namun berdasarkan kondisi tersebut dimana anak perusahaan PT ABC merupakan suatu entitas yang berbeda yang berbentuk perseroan terbatas, terdapat aspek perpajakan yang nantinya berpengaruh terhadap besarnya penghasilan PT ABC yang berasal dari anak perusahaannya.

Pendapatan anak perusahaan berasal dari penjualan rumah kavling. Atas penjualan tersebut berdasarkan pasal 4A (2) UU PPN bukan jenis barang yang dikecualikan dari pengenaan PPN oleh karena itu atas penyerahan Barang Kena

Pajak berupa rumah kavling terutang PPN. Dari penyerahan (penjualan) tersebut, PPN yang dipungut merupakan pajak keluaran yang nantinya akan dikreditkan dengan pajak masukan.<sup>58</sup> Pengenaan PPN ini memiliki pengaruh pada harga jual. PPN dengan tarif 10% yang dipungut dari penerima BKP dapat berimbas semakin meningkatnya harga jual barang tersebut<sup>59</sup>. Dengan meningkatnya harga jual, maka harga tersebut berpotensi menjadi semakin tidak kompetitif dan kurang menarik dimata konsumen.

Dari pendapatan berupa penjualan akan dikurangi dengan harga pokok penjualan (HPP) dan beban operasional. Pengakuan HPP dan beban operasional oleh perusahaan hanya didasari oleh standar akuntansi keuangan saja (SAK). Untuk menghitung berapa penghasilan kena pajak, maka atas HPP dan beban operasional tersebut harus dilakukan rekonsiliasi fiskal berdasarkan Pasal 6 UU PPh tentang *deductible expenses* yang diperkenankan oleh ketentuan perpajakan.

Keuntungan anak perusahaan adalah berupa *net income*. *Net income* tersebut secara umum diperoleh dari total penjualan dikurangi harga pokok penjualan (*cost of goods sold*) dan beban operasional. Besarnya *net income* tahun berjalan anak perusahaan akan didistribusikan ke PT ABC (pemegang saham) berupa dividen jika diasumsikan tidak ada laba yang ditahan (*retained earning*) tahun ini maupun tahun-tahun sebelumnya. Namun perlu dicermati bahwa *net income* yang akan didistribusikan ke pemegang saham adalah *net income after*

---

<sup>58</sup> Mekanisme kredit pajak harus sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Jika terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan pajak, maka mekanisme kredit pajak tidak dapat dilakukan sebagian atau bahkan keseluruhan. Misalnya terdapat faktur pajak masukan yang tidak sesuai dengan Pasal 13 ayat (5) UU PPN (faktur pajak cacat). Berdasarkan Pasal 9 ayat (8) UU PPN maka atas pajak masukan tersebut tidak dapat dikreditkan.

<sup>59</sup> Pajak Pertambahan Nilai merupakan pajak tidak langsung, yaitu beban pajaknya dapat dialihkan kepada konsumen (*forward shifting*) yang berimbas pada meningkatnya harga jual.

*tax. Net income after tax* diperoleh dari *net income before tax* dikurangi PPh badan terutang.<sup>60</sup>

Selain dividen, keuntungan PT ABC dari anak perusahaan juga diperoleh dari bunga yang berasal dari pinjaman yang diberikan PT ABC. Terdapat perbedaan perlakuan pajak antara dividen dengan bunga pinjaman untuk pemegang saham. Dividen yang dibagikan kepada pemegang saham menurut pasal 9 ayat (1) huruf a UU PPh tidak boleh dijadikan biaya pengurang (*deductible expenses*) oleh perusahaan. Sedangkan bunga pinjaman yang diberikan perusahaan kepada kreditur boleh dijadikan biaya pengurang (*deductible expenses*) sesuai dengan pasal 6 ayat (1) huruf a UU PPh.

Dalam hal pembebanan biaya bunga, patut dicermati bahwa kreditur yang menerima pembayaran bunga adalah pemegang saham. Hal ini dikatakan sebagai transaksi kepada pihak yang memiliki hubungan istimewa dimana besarnya bunga harus wajar sesuai dengan tingkat bunga yang berlaku umum. Jika pembayaran bunga kepada kreditur yang tak lain adalah pemegang saham, maka atas kelebihan jumlah yang tidak wajar tersebut dianggap sebagai dividen (*constructive dividend*) sehingga atas kelebihan tersebut tidak boleh dijadikan *deductible expenses*.

Mengenai aspek PPh yang dipotong/dipungut, anak perusahaan selaku pihak pemotong melakukan pemotongan PPh pasal 23 atas pembayaran sewa alat berat sebesar 6% (tarif efektif) dari jumlah bruto. Selain itu, anak perusahaan juga melakukan pemotongan PPh pasal 23 sebesar 7,5% atas pembayaran pada

---

<sup>60</sup> Pajak Penghasilan badan terutang diketahui dari *net income before tax* yang sudah dikoreksi atau dilakukan rekonsiliasi fiskal sehingga diketahui berapa penghasilan kena pajak yang kemudian dihitung dengan tarif pajak progresif untuk wajib pajak badan sesuai Pasal 17 ayat (1) huruf b UU PPh.



konsultan (WP badan), misalnya konsultan lansekap. Kemudian anak perusahaan PT ABC juga melakukan pemotongan PPh pasal 21 atas penghasilan berupa honorarium, gaji atau upah yang diterima komisaris, pegawai, dan buruh perusahaan.



#### **BAB IV**

# PERENCANAAN PAJAK DALAM RANGKA DIVERSIFIKASI USAHA DI BIDANG PROPERTI SEBAGAI UPAYA UNTUK MENGEFISIENSIKAN BEBAN PAJAK

## A. PERENCANAAN PAJAK PT ABC DALAM MENDIVERSIFIKASI USAHANYA DI BIDANG PROPERTI

Seperti yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya, terdapat beberapa tujuan dilakukannya diversifikasi usaha. Namun dari beberapa tujuan diversifikasi usaha tersebut oleh perusahaan, pada akhirnya akan bermuara pada tujuan untuk memperoleh keuntungan secara optimal. Hal ini juga berlaku pada PT ABC sebagai perusahaan yang bertujuan untuk mencari keuntungan. Salah satu upaya PT ABC untuk mencari keuntungan adalah dengan melakukan diversifikasi usaha di bidang properti. Sebagaimana dinyatakan oleh informan yaitu manajer keuangan PT ABC mengenai diversifikasi usaha PT ABC:

”PT ABC menerapkan strategi diversifikasi usaha, itu intinya. Dalam menerapkan diversifikasi usaha, PT ABC mencoba untuk masuk ke semua sektor usaha. Salah satunya, kami mencoba masuk ke sektor properti, artinya kami tidak terbatas pada satu jenis sektor saja...

...kami juga sudah masuk ke sektor perkebunan yaitu perkebunan kelapa sawit dan karet kemudian kami juga mencoba di sektor pertambangan galian C yaitu batu *split*.”<sup>61</sup>

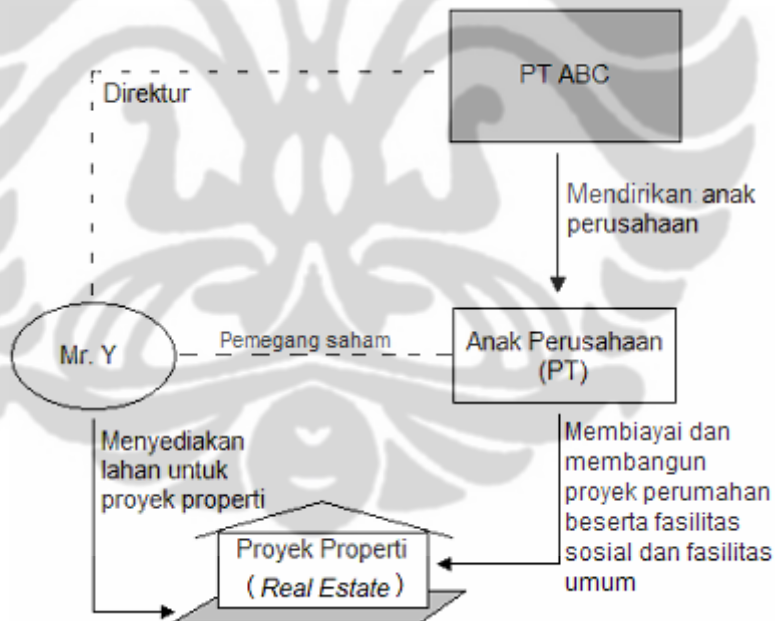
Dalam melakukan diversifikasi usaha di bidang properti, PT ABC bekerja sama dengan pihak yang memiliki hubungan istimewa yaitu direktur PT ABC (Mr. Y) untuk menjalani suatu proyek perumahan ”AAA”. Hal ini tertuang di dalam surat perjanjian kerjasama dimana PT ABC akan bertindak selaku

---

<sup>61</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak DW selaku manajer keuangan PT ABC di kantor pusat PT ABC Jakarta, Rabu 30 April 2008.

pelaksana/pengelola proyek tersebut yang akan membangun gedung perumahan beserta fasilitas sosial dan fasilitas umum di atas lahan milik Mr.Y. Kerja sama antar dua pihak ini dilakukan karena PT ABC sebagai perusahaan memiliki kemampuan finansial dan kemampuan teknis dalam mendanai dan menjalani proyek. Di lain sisi, Mr. Y selaku mitra bisnis PT ABC adalah pemilik lahan seluas 6 hektar yang akan dibangun kompleks perumahan. Agar lebih jelas, diversifikasi usaha PT ABC melalui kerjasama dengan Mr. Y akan digambarkan melalui gambar IV.1 sebagai berikut

**GAMBAR IV.1**  
**DIVERSIFIKASI USAHA DI BIDANG PROPERTI MELALUI**  
**KERJASAMA USAHA PADA PROYEK PERUMAHAN "AAA"\***



**\*Diolah oleh penulis**

Dalam melakukan diversifikasi usaha di bidang properti, PT ABC melakukan perencanaan pajak. Perencanaan pajak PT ABC adalah :

1. Tidak melakukan pengalihan hak atas tanah yang akan dikembangkan pada

proyek perumahan "AAA".

2. Memisahkan nilai tanah dan nilai bangunan pada harga jual rumah kavling melalui mekanisme penjualan melalui surat kontrak.

Pada hakikatnya, anak perusahaan PT ABC, dalam menjalani proyek properti (*real estate*) adalah sebagai pengembang (*developer*). Namun dalam menjalani proyek properti, anak perusahaan PT ABC tidak melakukan pengalihan tanah (pembebasan / pembelian tanah) seperti halnya pengembang pada umumnya.<sup>62</sup> Berdasarkan surat kontrak kerjasama, anak perusahaan PT ABC bertugas untuk mendanai proyek dan membangun perumahan beserta infrastruktur pendukungnya seperti fasilitas umum, fasilitas sosial dan lain-lain. Berdasarkan kondisi tersebut, anak perusahaan PT ABC seolah-olah bertindak sebagai perusahaan kontraktor. Pada perusahaan kontraktor, pada umumnya hanya memberikan jasa kontraktor saja. Berbeda dengan anak perusahaan PT ABC, dalam menjalani proyek, perusahaan ini selain mengerjakan pekerjaan pembangunan juga mendanai proyek tersebut. Dengan kata lain, anak perusahaan PT ABC bertindak sebagai "*not full developer*". Hal ini sesuai dengan pasal 3 surat kontrak kerjasama bahwa anak perusahaan PT ABC selaku pihak kedua berkewajiban untuk :<sup>63</sup>

- (1) mengolah tanah hingga menjadi kavling siap bangun di areal tanah milik Mr.Y

---

<sup>62</sup> Sebelum mengadakan suatu proyek –misalkan apartemen, perusahaan pengembang terlebih dahulu melakukan pembebasan tanah. Setelah pembebasan tanah selesai, maka pengembang baru dapat mengerjakan pembangunan apartemen. Pembebasan tanah yang dilakukan pengembang secara akuntansi menyebabkan perusahaan tersebut memiliki aktiva berupa persediaan tanah yang akan menjadi unsur penghitungan harga pokok penjualan.

<sup>63</sup> Berdasarkan pasal 3 surat kontrak kerjasama antara Mr.Y selaku pihak pertama dengan anak perusahaan PT ABC selaku pihak kedua.

- (2) membangun rumah di perumahan "AAA" dengan tipe, ukuran, dan kualitas yang telah disepakati bersama.
- (3) membangun dan membiayai pekerjaan infrastruktur (jalan, jaringan listrik, jaringan telepon, dan lainnya) sesuai dengan *site plan* yang telah disepakati.
- (4) mengelola dan memasarkan (menjual) serta mengurus seluruh perizinan atau legalitas seluruh surat-surat ataupun dokumen-dokumen pendukung serta atas sertifikat atas tanah tersebut.

Tidak adanya pengalihan tanah pada sebuah perusahaan pengembang dalam menjalani suatu proyek dapat saja terjadi jika pemilik lahan bukan terdiri dari banyak pihak yang terpisah secara parsial. Mr.Y selaku direktur PT ABC dan sekaligus salah satu pemegang saham anak perusahaan PT ABC merupakan mitra bisnis PT ABC (melalui anak perusahaan) dalam menjalani suatu proyek "perdana" yang secara kebetulan merupakan satu-satunya pemilik sebidang lahan seluas 6 hektar. Dengan kondisi seperti demikian dimana Mr.Y merupakan pemilik lahan seluas 6 hektar, anak perusahaan PT ABC merasa tidak perlu melakukan pengalihan lahan (membeli atau transaksi lainnya yang menyebabkan adanya pengalihan hak) sehingga hal tersebut menyebabkan anak perusahaan PT ABC cukup melakukan kerjasama seperti yang tertuang dalam kontrak kerjasama tersebut. Bentuk kerjasama ini menyebabkan anak perusahaan PT ABC tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (2) UU BPHTB tentang objek pajak

BPHTB sebesar 5% dari nilai perolehan.<sup>64</sup> Sedangkan atas bentuk kerjasama tersebut, Mr.Y juga tidak dikenakan PPh pasal 4 (2) UU PPh secara final tentang penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan tanah.<sup>65</sup> Begitu juga dengan PPN, karena tidak ada penyerahan BKP maka tidak terutang PPN.<sup>66</sup>

Untuk lebih jelas penulis akan memberikan contoh dengan ilustrasi dan simulasi angka. Nilai lahan milik Mr.Y seluas 6 hektar berdasarkan harga pasar adalah Rp 650.000 per meter persegi yaitu sebesar Rp 39.000.000.000. Di atas lahan senilai Rp 39.000.000.000 tersebut akan dibangun perumahan beserta infrastrukturnya oleh PT ABC melalui anak perusahaan dan biaya pembangunan proyek tersebut didanai oleh PT ABC sesuai dengan surat kontrak kerjasama yang telah disebutkan sebelumnya. Mengenai perencanaan pajak anak perusahaan PT ABC akan diilustrasikan dengan gambar IV.2

## GAMBAR IV.2

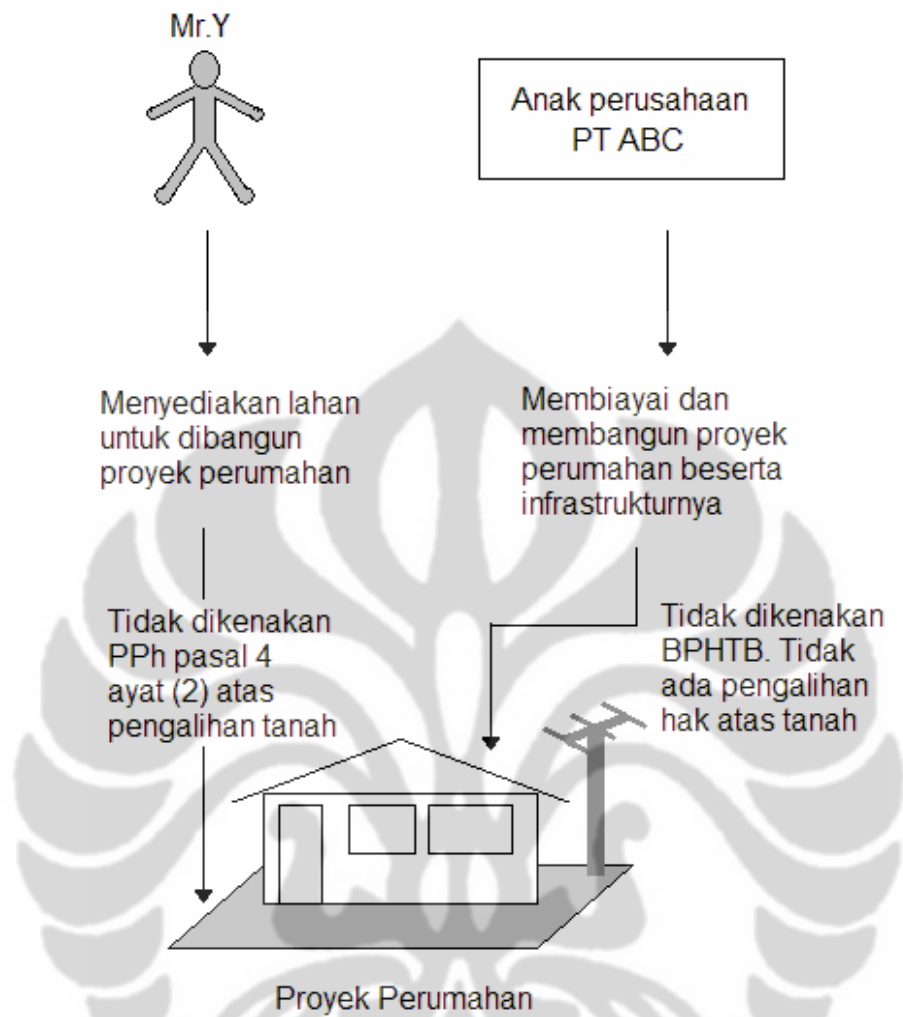
---

<sup>64</sup> Jika nilai perolehan tanah tidak diketahui secara pasti atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB. Hal ini diatur dalam Pasal 6 ayat (3) UU BPHTB tentang dasar pengenaan dan cara penghitungan.

<sup>65</sup> Pengalihan hak tanah dan bangunan akan dikenakan secara final pada wajib pajak orang pribadi. Hal ini diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 Jo. PP No. 27 Tahun 1996, Jo. PP. No, 79 Tahun 1999.

<sup>66</sup> Mr.Y sudah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) sebagaimana diatur dalam pasal3A UU PPN wajib memungut, menyetor, dan melaporkan PPN yang terutang.

**PERENCANAAN PAJAK YANG DILAKUKAN ANAK PERUSAHAAN PT ABC DENGAN MENGHINDARI PENGALIHAN TANAH DARI MR.Y\***



**\*Diolah oleh penulis**

Atas kerjasama tersebut, anak perusahaan PT ABC tidak dikenakan BPHTB sebesar 5% dari nilai perolehan sebesar Rp 39.000.000.000 yaitu Rp 1.947.000.000.<sup>67</sup> Jika Mr.Y mengalihkan tanahnya kepada anak perusahaan PT ABC untuk dikembangkan, maka anak perusahaan PT ABC akan terutang

<sup>67</sup> BPHTB sebesar Rp 1.947.000.000 diperoleh dari harga perolehan tanah (Nilai Jual Objek Pajak) dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (39.000.000.000 – Rp 60.000.000 = Rp 38.940.000.000) sehingga atas pengurangan tersebut dapat diketahui Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak yang dikalikan dengan tarif BPHTB yaitu 5% x Rp 38.940.000.000 = Rp 1.947.000.000. Adapun NPOPTKP diatur pada pasal Pasal 7 ayat (1) UU BPHTB yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 dan Keputusan Menteri Keuangan No. 516/KMK.04/2000

BPHTB sebesar Rp 1.947.000.000.<sup>68</sup> Begitu juga dengan kewajiban memungut PPN, karena tidak ada penyerahan BKP maka tidak ada kewajiban memungut PPN kepada anak perusahaan PT ABC sebesar 10% dari nilai penyerahannya sebesar Rp 39.000.000.000 yaitu Rp 3.900.000.000. Jika diasumsikan Mr.Y mengalihkan tanahnya kepada anak perusahaan PT ABC maka anak perusahaan PT ABC akan dipungut PPN sebesar Rp 3.900.000.000. Walaupun PPN yang dipungut dari anak perusahaan PT ABC (sebagai pajak masukan yang akan dikreditkan dengan pajak keluaran) dapat dibebankan kepada konsumen melalui penjualan dengan menambah harga jual, namun adanya pengenaan PPN tersebut akan menyebabkan harga jual menjadi lebih tinggi dan menjadikan harga jual tersebut menjadi tidak kompetitif atau tidak menarik di mata konsumen. Selain menyebabkan harga jual yang meningkat, adanya PPN tersebut dapat mengganggu *cashflow* anak perusahaan PT ABC dalam menjalani kegiatan usahanya.

Perencanaan pajak yang kedua yang dilakukan anak perusahaan PT ABC adalah melakukan pemisahan nilai jual bangunan dan nilai jual tanah pada harga jual rumah. Hal ini berdasarkan surat kontrak berupa Persetujuan Perjanjian Jual-Beli Tanah (PPJBT) dengan pembeli dimana harga jual yang ditawarkan kepada pembeli terdiri dari nilai bangunan dan nilai tanah. Pemisahan ini dimaksudkan untuk pengakuan pendapatan anak perusahaan dimana perusahaan tersebut tidak pernah memiliki tanah (tidak ada pengalihan tanah). Berdasarkan surat kontrak

---

<sup>68</sup> Jika diasumsikan terdapat pengalihan tanah dari Mr.Y kepada anak perusahaan PT ABC, maka bentuk pengalihan tanah tersebut dapat bervariasi. Pengalihan tanah tersebut dapat berupa jual-beli biasa. Selain jual-beli, pengalihan tanah tersebut dapat juga berupa inbreng saham kepada anak perusahaan PT ABC.

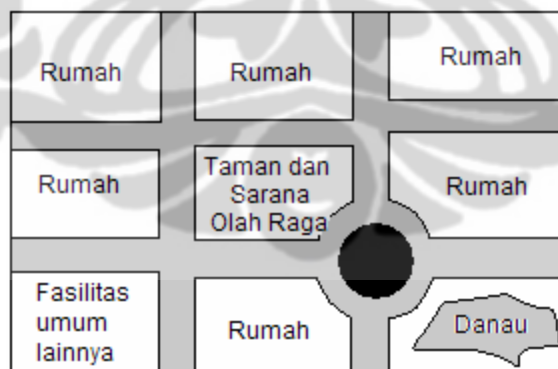


kerjasama dengan Mr.Y ditegaskan bahwa pendapatan anak perusahaan PT ABC ditentukan dari nilai bangunan seperti dikutip:

”Pihak kedua memiliki hak atas selisih harga jual rumah dengan harga jual kavling, dan akan tertuang dalam Surat Perintah Membangun Bangunan (SPMB) dari setiap pembeli rumah...  
...Prioritas pembayaran dari pembeli adalah untuk melunasi transaksi tanah terlebih dahulu, dan sisanya untuk transaksi pembangunan unit rumah...”<sup>69</sup>

Selisih harga jual rumah dengan harga jual kavling merupakan pendapatan bagi hasil untuk anak perusahaan PT ABC. Hal ini patut dicermati pada surat kontrak kerjasama pada pasal 3 tentang tugas / kewajiban anak perusahaan PT ABC seperti yang sudah dikemukakan sebelumnya, bahwa nilai rumah seperti yang dimaksud pada surat kontrak adalah nilai dari biaya pematangan tanah, pembangunan rumah dan infrastruktur yang telah dikeluarkan oleh perusahaan. Hal ini akan dijelaskan melalui gambar IV.3

**GAMBAR IV.3**  
**SITE MAP\***



\*Diolah penulis

Berdasarkan gambar IV.3, luas keseluruhan lahan adalah 6 hektar. Dari luas keseluruhan sebesar 6 hektar, yang menjadi rumah untuk dijual adalah 60%

<sup>69</sup> Berdasarkan Pasal 5 surat kontrak kerjasama antara Mr.Y selaku pihak pertama dengan anak perusahaan PT ABC selaku pihak kedua.

dari 6 hektar (60.000 m<sup>2</sup>) yaitu 3,6 hektar (36.000 m<sup>2</sup>). Sisanya sebesar 40% dari luas keseluruhan lahan yaitu 2,4 hektar (24.000 m<sup>2</sup>) adalah luas fasilitas umum. Bagi Mr.Y, pendapatan Mr.Y adalah nilai jual tanah (yang menjadi rumah termasuk halaman selain luas fasilitas umum) kepada pembeli sebesar Rp 1.300.000 per m<sup>2</sup> dimana nilai tanahnya sebelum dijual (dibangun) adalah Rp 650.000 per m<sup>2</sup>.

Sedangkan pendapatan untuk anak perusahaan PT ABC adalah sebesar selisih dari nilai jual rumah dengan nilai jual kavling. Dengan kata lain pendapatan anak perusahaan PT ABC adalah nilai jual bangunannya. Yang dimaksud dengan nilai jual bangunan adalah nilai bangunan rumah yang ditawarkan kepada pembeli termasuk nilai biaya pembangunan infrastruktur (termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial) yang dibebankan secara proporsional pada harga jual masing-masing rumah.

Pemisahan ini dimaksudkan bahwa atas pendapatan anak perusahaan PT ABC yang berasal dari selisih harga jual rumah dengan harga jual kavling merupakan pendapatan yang akan diperhitungkan untuk pajak penghasilan badan. Jika tidak dilakukan pemisahan, maka yang akan dianggap penghasilan perusahaan adalah harga jual rumah termasuk harga tanah sehingga untuk penghitungan pajak penghasilan badan menjadi lebih besar. Hal ini menjadi tidak sesuai dengan tugas dan kewajiban anak perusahaan PT ABC dalam surat kontrak yaitu membangun perumahan dan infrastruktur di atas tanah yang bukan miliknya. Sebagai contoh, nilai jual rumah (termasuk tanah) yang ditawarkan kepada pembeli (Tipe 187 x 165) adalah Rp 1.000.000.000 dengan luas tanah 187 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 165 m<sup>2</sup>. Pada surat Persetujuan Perjanjian Jual-Beli Tanah (PPJBT)

disebutkan bahwa nilai tanahnya adalah Rp 1.300.000 per m<sup>2</sup> dengan luas tanah 187 m<sup>2</sup> yaitu Rp 243.100.000. Berdasarkan surat PPJBT, maka nilai bangunan adalah selisih atas harga jual rumah yang ditawarkan kepada pembeli dengan harga tanah yaitu Rp 1.000.000.000 – Rp 243.100.000 = Rp 756.900.000 yang berarti sebesar Rp 756.900.000 adalah pendapatan anak perusahaan PT ABC dari penjualan yang akan diperhitungkan sebagai pajak penghasilan badan.

Jika tidak dilakukan pemisahan nilai jual tanah dengan nilai jual bangunan yang ditawarkan kepada pembeli, maka pendapatan perusahaan adalah sebesar Rp 1.000.000.000 dimana jumlah tersebut adalah terdiri dari nilai bangunan sebesar Rp 756.900.000 ditambah nilai tanah sebesar Rp 243.100.000. Sebesar Rp 1.000.000.000 akan dianggap sebagai pendapatan perusahaan dari penjualan yang akan diperhitungkan untuk pajak penghasilan badan.

Jika ditinjau dari besarnya tarif pajak penghasilan bagi perusahaan (PPh Badan) atas penjualan rumah dari nilai bangunannya sebesar Rp 756.900.000 per unit dengan total rumah sebanyak 193 unit, maka tarif yang akan dikenakan adalah sebesar 10%, 15% dan 30% secara progresif (pasal 17 UU PPh) dari penghasilan bersih perusahaan setelah dikurangi biaya-biaya *deductible* yang diperkenankan ketentuan perpajakan yang berlaku. Jika jumlah penjualan dari 64 unit per tahun<sup>70</sup> adalah Rp 48.441.600.000 dan *deductible expenses* (termasuk *COGS*) adalah sebesar Rp 36.331.200.000, maka penghasilan bersih perusahaan adalah Rp 12.110.400.000. Atas penghasilan bersih tersebut akan dikenakan PPh badan dengan tarif sesuai pasal 17 UU PPh sebesar Rp 3.615.620.000. Kemudian besar tarif PPh pada saat penjualan (pengalihan) yang harus ditanggung Mr.Y

---

<sup>70</sup> Perusahaan mengestimasi pelaksanaan proyek akan selesai dalam 3 tahun. Jika diasumsikan dalam 3 tahun rumah sebanyak 193 unit seluruhnya laku terjual maka dalam satu tahun terdapat penjualan sekitar 64 unit rumah.

selaku pemilik lahan adalah 5% dari nilai bruto (nilai tanah) yaitu Rp 243.100.000 per unit dengan total penjualan per tahun sebanyak 64 unit. Jika dari penjualan rumah sebanyak 64 unit per tahun, maka besarnya PPh atas pengalihan tanah yang ditanggung adalah 5% dari total nilai bruto adalah Rp 15.558.400.000 yaitu Rp 777.920.000.

PPh Badan anak perusahaan PT ABC	= Rp 3.615.620.000
PPh atas Pengalihan Tanah Mr.Y	= <u>Rp 777.920.000</u>
Total PPh	Rp 4.393.540.000

Jumlah pajak yang akan dikenakan akan berbeda jika pemilik lahan yang menjual rumah langsung kepada pembeli termasuk tanah dan bangunannya sebesar Rp 1.000.000.000 per unit (Rp 756.900.000 + Rp 243.100.000) dengan tarif 5% dari nilai bruto yaitu Rp 1.000.000.000 dengan total 193 unit. Jika dalam satu tahun mampu menjual 64 unit maka PPh atas pengalihan tanah dan bangunan adalah sebesar 5% dari nilai bruto 64 unit rumah sebesar Rp 64.000.000.000 yaitu Rp 3.200.000.000. Hal ini dapat dilakukan jika Mr.Y selaku pemilik lahan menggunakan jasa kontraktor untuk pelaksanaan pembangunan dari pihak lain yaitu anak perusahaan PT ABC atau perusahaan kontraktor lainnya sehingga Mr.Y memposisikan diri sebagai developer. Atas penghasilan dari jasa tersebut maka akan terdapat PPh tambahan yang dikenakan terhadap perusahaan kontraktor tersebut.

Jumlah PPh yang harus ditanggung sebesar Rp 3.200.000.000 jika Mr.Y menjual langsung kepada pembeli adalah lebih rendah jika dibandingkan dengan jumlah PPh sebesar Rp 4.393.540.000 jika anak perusahaan PT ABC selaku

developer yang menjual langsung kepada pembeli dengan memisahkan nilai bangunan dan nilai tanah. Jumlah PPh sebesar Rp 3.200.000.000 belum termasuk PPh yang akan dikenakan kepada pemberi jasa kontraktor yang akan melakukan pembangunan rumah dan infrastrukturnya sehingga jumlah tersebut (Rp 3.200.000.000) sangat berpotensi akan bertambah besar. Jika PPh sebesar Rp.3.200.000.000 digabung dengan tambahan PPh yang akan dikenakan pada kontraktor tetap lebih rendah/kecil dari PPh pada anak perusahaan PT ABC selaku developer, maka skema dimana Mr.Y yang menjual langsung kepada pembeli adalah skema yang paling hemat PPh-nya.

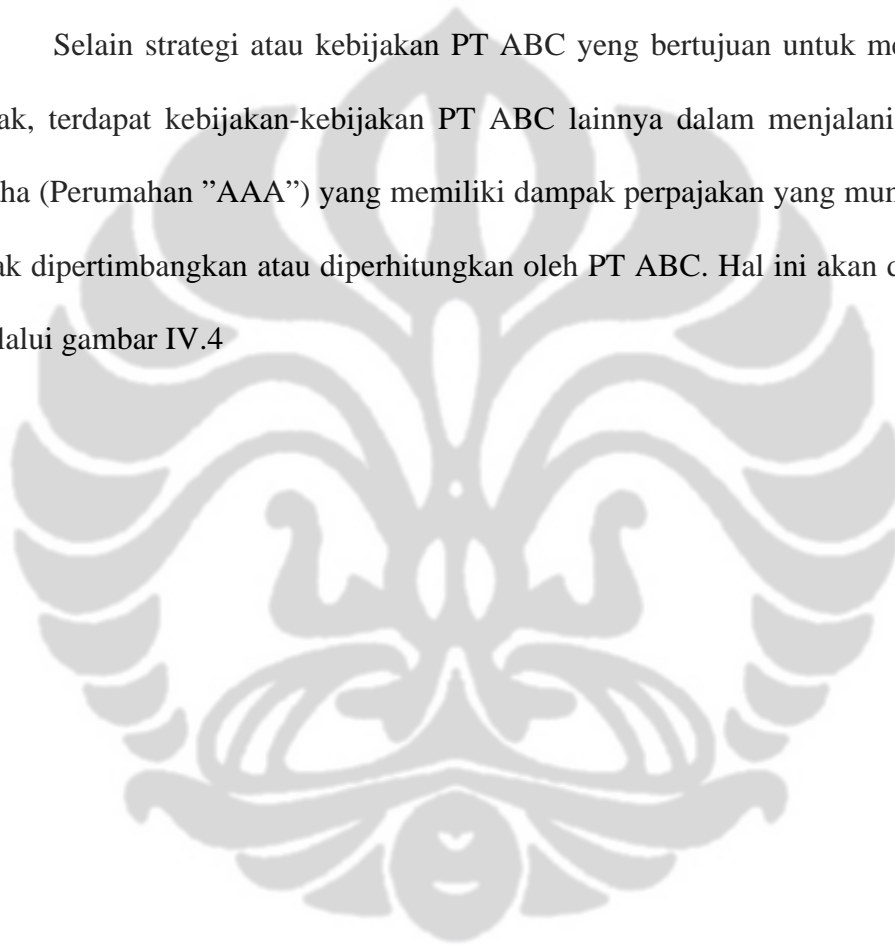
$$\begin{array}{rcl}
 \text{PPh Mr.Y sebagai developer/penjual} & = & \text{Rp } 3.200.000.000 \\
 \text{PPh Perusahaan kontraktor} & = & \text{Rp } \frac{\quad X \quad}{\quad} \\
 \text{Total PPh} & = & \text{Rp } 3.200.000.000 + X
 \end{array}$$

- ▶ Jika  $\text{Rp } 3.200.000.000 + X < \text{Rp } 4.393.540.000$  maka skema Mr.Y selaku developer adalah skema yang menghasilkan beban pajak yang paling efisien.

Dalam menjalankan skema ini terdapat beberapa faktor diluar pajak (*non-tax factor*) yang harus dipertimbangkan dan berpengaruh sehingga menyebabkan skema tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh PT ABC. Yang pertama berdasarkan faktor legal, Mr.Y tidak memiliki izin dan sertifikat selaku developer sehingga Mr.Y tidak dapat menempatkan diri sebagai developer. Hal ini disebabkan oleh syarat perizinan yang membatasi orang pribadi untuk menjadi developer. Salah satu syaratnya adalah orang pribadi hanya diperbolehkan menjadi developer dengan luas lahan maksimal hanya satu hektar. Yang kedua adalah berdasarkan faktor bisnis dimana produk yang dijual adalah perumahan, maka berdasarkan

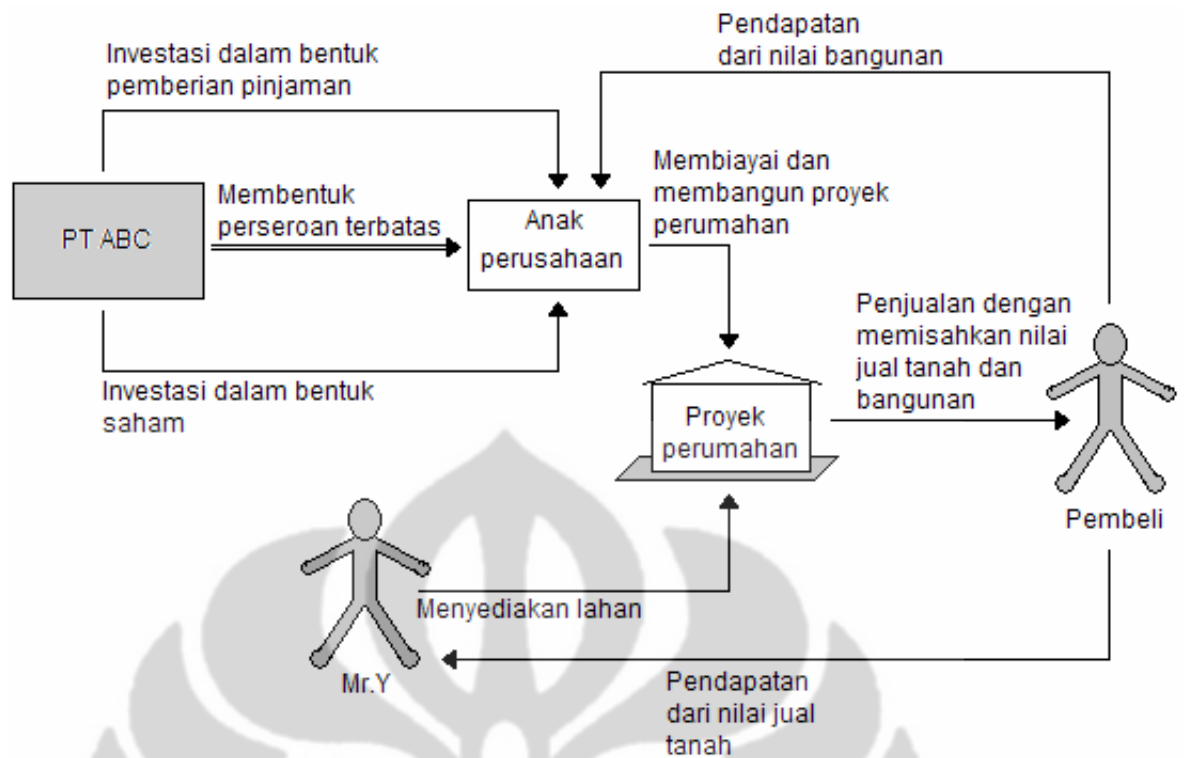
perjanjian dengan pembeli, terdapat pelayanan yang harus diberikan kepada konsumen berupa *estate management* yaitu pengelolaan perumahan dan lingkungan seperti keamanan lingkungan, pengelolaan dan perawatan infrastruktur dan lain sebagainya. Untuk melaksanakan *estate management*, Mr.Y tidak memiliki kompetensi sehingga Mr.Y tidak dapat melaksanakan *estate management*.

Selain strategi atau kebijakan PT ABC yang bertujuan untuk menghemat pajak, terdapat kebijakan-kebijakan PT ABC lainnya dalam menjalani kegiatan usaha (Perumahan "AAA") yang memiliki dampak perpajakan yang mungkin saja tidak dipertimbangkan atau diperhitungkan oleh PT ABC. Hal ini akan dijelaskan melalui gambar IV.4



#### **GAMBAR IV.4**

### **KEBIJAKAN PT ABC DALAM MENDIVERSIFIKASI USAHANYA DI BIDANG PROPERTI (PROYEK PERUMAHAN "AAA")\***



**\*Diolah Penulis**

Kebijakan PT ABC untuk mendirikan anak perusahaan dengan bentuk perseoran terbatas didasari oleh pertimbangan legal dan bisnis semata. Hal tersebut dilakukan karena PT ABC selaku perusahaan induk, berdasarkan akta pendiriannya merupakan perusahaan pengelolaan HPH (hak pengusaha hutan) saja. Berdasarkan hal tersebut, selain pengelolaan hutan, PT ABC tidak dapat menjalankan bisnis lain khususnya pengembang properti dan *general contractor*. Selain pertimbangan hukum, PT ABC dari segi bisnis memang berencana untuk menjadi *parent company* yang membawahi banyak anak perusahaan (*subsidiaries*) yang bergerak di berbagai sektor usaha. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Pak Darmawan selaku manajer keuangan PT ABC yaitu:

”jika bisnis di sektor kehutanan sudah tidak menjanjikan lagi, maka kami harus terjun di sektor usaha lainnya untuk mempertahankan

eksistensi kami. Untuk itu, kami berencana untuk menjadi *holding company (parent company-red)* bagi anak-anak perusahaan kami.”<sup>71</sup>

Untuk menjadi pengembang dan *general contractor*, dibutuhkan izin khusus sebagai pengembang properti dan sertifikat sebagai kontraktor (Sertifikat Jasa Usaha Kontraktor) dimana untuk memperoleh izin dan sertifikat tersebut salah satunya ditentukan berdasarkan akta pendirian perusahaan tentang bidang usaha yang akan dijalani oleh perusahaan. Oleh karena itu, pendirian anak perusahaan melalui badan hukum merupakan langkah yang dilakukan PT ABC agar dapat berbisnis di bidang properti sebagai pengembang dan *general contractor*. Bentuk badan hukum yang didirikan oleh PT ABC adalah perseroan terbatas. Atas pendirian perseroan terbatas ini menyebabkan terjadinya pergeseran atau pemindahan penghasilan ke subjek pajak lain (*shifting income from one pocket to another*) yang menyebabkan penghasilan tersebut sebagian dapat terhindar pada tarif pajak progresif tertinggi (*avoid to top bracket*) sebesar 30%. Atas penghindaran tarif pajak tersebut, maka terdapat penghematan PPh badan dari pengenaan pajak dengan tarif 30% sebesar Rp 17.500.000.

1. Penghasilan kena pajak PT ABC (HPH dan Properti) = Rp 17.213.250.650

PPh Badan : 10% x Rp 50.000.000 = Rp 5.000.000

15% x Rp 50.000.000 = Rp 7.500.000

30% x Rp 17.113.250.650 = Rp 5.133.975.195

---

<sup>71</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak DW selaku manajer keuangan PT ABC di kantor pusat PT ABC Jakarta, Rabu 30 April 2008.



PPh badan terutang = **Rp**

**5.156.975.195**

2. Penghasilan kena pajak PT ABC (HPH) = Rp 5.102.850.650

PPh Badan : 10% x Rp 50.000.000 = Rp 5.000.000

15% x Rp 50.000.000 = Rp 17.500.000

30% x Rp 5.002.850.650 = Rp 1.500.855.195

PPh badan terutang = **Rp**

**1.523.355.195**

Penghasilan kena pajak anak perusahaan (properti) = Rp 12.110.400.000

PPh Badan : 10% x Rp 50.000.000 = Rp 5.000.000

15% x Rp 50.000.000 = Rp 17.500.000

30% x Rp 12.010.400.000 = Rp 3.603.120.000

PPh badan terutang = **Rp**

**3.625.620.000**

Total PPh = **Rp**

**5.148.975.195**

Berdasarkan hasil perhitungan maka terdapat selisih sebesar Rp 17.500.000 dari PPh badan tanpa dilakukan pemecahan perusahaan dengan PPh badan melalui pemecahan perusahaan dengan mendirikan anak perusahaan. Selisih tersebut merupakan penghematan pajak yang jumlahnya akan semakin besar jika dilakukan pemecahan dengan lebih banyak perusahaan.

Dalam menjalani proyek perumahan "AAA", selain mendirikan perseroan terbatas, PT ABC berinvestasi dengan menyetor modal berupa saham kepada anak perusahaan. Selain melalui saham, PT ABC juga berinvestasi dengan memberikan pinjaman kepada anak perusahaan. Dana yang diperoleh anak perusahaan yang berasal dari modal berupa saham dan pinjaman digunakan untuk membiayai dan membangun proyek perumahan "AAA". Sebagian besar dana tersebut berasal dari pinjaman yang diberikan PT ABC. Implikasi pajak yang timbul dari investasi PT ABC kepada anak perusahaan tersebut adalah berupa :

- (1) Atas setoran modal dalam bentuk saham, maka penghasilan yang akan diterima/diperoleh PT ABC adalah berupa dividen bukan merupakan objek pajak selama memenuhi syarat pada pasal 4 ayat (3) huruf f. Kemudian dividen yang dibayarkan anak perusahaan tersebut bukan merupakan biaya pengurang (*deductible expense*) dalam menghitung PPh badan.
- (2) Atas pemberian pinjaman dari PT ABC, anak perusahaan membayarkan bunga dimana bunga tersebut bagi PT ABC merupakan penghasilan. Penghasilan bunga merupakan objek pajak yang harus dipotong oleh anak perusahaan sebesar 15%. Atas pembayaran bunga tersebut bagi anak perusahaan merupakan biaya pengurang (*deductible expense*) sehingga dapat mengurangi penghasilan kena pajak dalam penghitungan PPh badan.

Mengacu pada poin kedua mengenai pemberian pinjaman langsung (*direct loan*) dari perusahaan induk ke anak perusahaan, terdapat resiko perpajakan yang berpotensi merugikan anak perusahaan maupun PT ABC yang disebabkan adanya jumlah tingkat bunga pinjaman yang dianggap fiskus tidak sesuai dengan tingkat bunga yang berlaku umum (lebih rendah) sehingga dapat menimbulkan penetapan tingkat bunga secara jabatan (*deemed interest*) oleh fiskus. Atas *deemed interest* tersebut menyebabkan adanya kewajiban pemotongan PPh oleh pihak yang membayarkan yang tidak terpenuhi sehingga berpotensi menimbulkan pajak kurang bayar. Jika atas *deemed interest* tersebut terkena sanksi perpajakan, maka sanksi tersebut merupakan tambahan pajak yang dapat dikatakan sebagai pemborosan pajak. Selain *deemed interest*, jika beban bunga yang dibebankan PT ABC kepada anak perusahaan jauh lebih besar dari tingkat bunga yang berlaku umum, maka atas jumlah tersebut dapat dikatakan tidak sesuai dengan tingkat bunga yang wajar (*arm's length standard*) sehingga atas kelebihan beban bunga yang tidak wajar bagi anak perusahaan dapat dikoreksi positif oleh fiskus dan dianggap sebagai *constructive dividend* kepada pemegang saham sehingga atas kelebihan tersebut tidak dapat dijadikan biaya pengurang (*non-deductible expense*).

**B. ALTERNATIF PERENCANAAN PAJAK LAINNYA YANG DAPAT  
DIPILIH PT ABC DALAM MENDIVERSIFIKASI USAHA DI  
BIDANG PROPERTI**

Dalam melakukan kegiatan bisnisnya, PT ABC telah melakukan perencanaan pajak seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu melakukan kerjasama dengan suatu pihak (Mr.Y) dimana atas kerjasama tersebut PT ABC (melalui anak perusahaannya) dapat menghindari pengenaan BPHTB secara legal sebesar Rp 1.947.000.000 dengan cara tidak melakukan pengalihan tanah dari mitra bisnisnya yaitu Mr.Y. Kemudian konsekuensi atas bentuk kerjasama yang dilakukan, PT ABC melakukan pemisahan nilai tanah dengan nilai bangunan yang ditawarkan kepada pembeli sehingga pendapatan anak perusahaan PT ABC hanya berasal dari nilai bangunan saja. Atas pemisahan tersebut maka anak perusahaan PT ABC telah menghindari pemborosan pajak dalam hal penghitungan pajak penghasilan badan.

Selain perencanaan pajak yang dilakukan PT ABC (melalui anak perusahaan) terdapat alternatif perencanaan pajak lainnya yang dapat dipilih selain yang telah dilakukan oleh PT ABC diantaranya adalah melalui pemilihan bentuk usaha yang meliputi :

### **1. Pemilihan Badan Usaha**

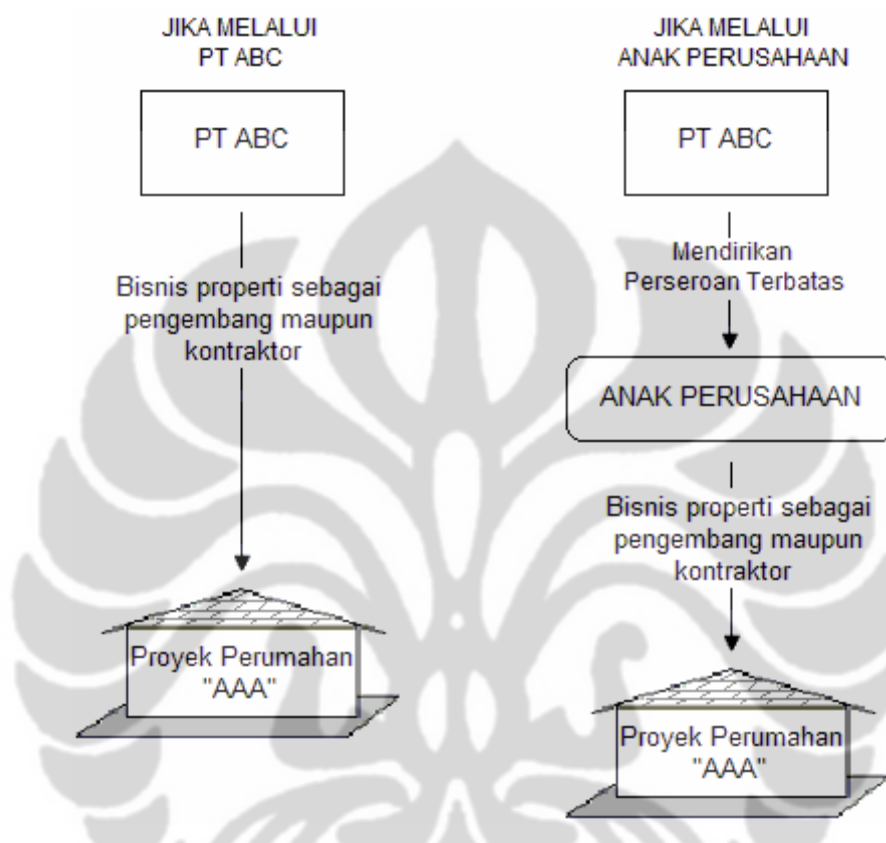
Pemilihan badan usaha untuk menjalankan bisnis di bidang properti merupakan suatu langkah yang harus dipertimbangkan oleh PT ABC apakah cukup melalui PT ABC saja atau mendirikan anak perusahaan (badan hukum) dengan bentuk perseroan terbatas. Jika dalam menjalankan bisnis properti melalui PT ABC, maka yang harus dipertimbangkan adalah masalah perizinan dimana PT ABC harus memiliki, misalnya Sertifikat Usaha Jasa Konstruksi (SUJK) dan izin lainnya yang terkait dengan bidang usaha properti (*real estate*) sebagai

perusahaan pengembang (*developer*). Sebelum PT ABC mengajukan izin pada instansi terkait, PT ABC harus menyesuaikan bidang usahanya pada akta pendirian perusahaan dimana pada akta pendirian PT ABC tidak mencantumkan bidang usaha properti (*real estate*) dan atau *general contractor*. Jika diasumsikan PT ABC memperoleh izin dengan memenuhi persyaratan yang telah disebutkan sebagian, maka PT ABC dapat menjalankan bisnis di bidang properti.

Alternatif kedua dalam pemilihan badan usaha, PT ABC dapat mendirikan perseroan terbatas sebagai anak perusahaan. Dalam mendirikan perseroan terbatas, tentu saja masalah perizinan seperti yang telah disebutkan sebelumnya merupakan hal yang tidak boleh diabaikan. Jika masalah perizinan sudah terpenuhi syarat-syaratnya, maka anak perusahaan tersebut dapat menjalankan usahanya di bidang properti (*real estate*) apakah sebagai *developer* maupun juga sebagai *general kontraktor*. Kedua alternatif tersebut akan dijelaskan melalui gambar IV.5 berikut.

**GAMBAR IV.5**

**ALTERNATIF PEMILIHAN BADAN USAHA\***



**\*Diolah penulis**

## **2. Pemilihan Bentuk Kerjasama**

Bentuk kerjasama usaha yang dilakukan PT ABC (atau melalui anak perusahaan) dengan mitra bisnisnya (Mr.Y) pada proyek perumahan "AAA" dapat berupa *Joint Operation* (JO) atau tidak melalui *Joint Operation*. Dalam melakukan kerjasama selain JO pada proyek perumahan "AAA", PT ABC dapat melakukan kerjasama dalam bentuk transaksi jual-beli biasa dengan Mr. Y atas tanah yang akan dilakukan pengembangan.

Jika kerjasama yang dijalin PT ABC dengan Mr.Y berupa JO, maka hal tersebut tertuang dalam *Joint Operation Agreement* (JOA) mengenai tanggung jawab dan bagian masing-masing anggota (*partner*) JO secara terperinci. Dari segi permodalan, modal JO tidak terbagi atas saham. Modal JO berupa kelebihan masing-masing anggotanya yang berupa :

- a. kemampuan penguasaan teknologi
- b. *financial support* yang kuat
- c. spesialisasi keahlian, dan lain sebagainya

Menurut ketentuan perpajakan di Indonesia, JO bukan merupakan subjek pajak badan. Hal ini didasari pada pasal 2 ayat (1) UU PPh tentang subjek pajak badan dimana dalam pasal tersebut tidak menyebutkan karakteristik dari JO. Hal ini dipertegas oleh Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. SE-44/PJ./1994 dan *private rulling* berupa Surat Dirjen Pajak No. S-823/PJ.312/2002 yang menyebutkan bahwa JO bukan merupakan subjek pajak badan dan oleh karenanya JO tidak perlu menyampaikan SPT PPh badan.

Walaupun JO bukan merupakan subjek pajak badan, namun jika bentuk JO tergolong *administrative JO*, maka JO tersebut wajib memiliki NPWP yang semata-mata diperlukan dalam rangka pemenuhan kewajiban PPN dan *withholding tax* (PPh pasal 21, pasal 23, pasal 26, pasal 4 ayat 2). Selain itu pada *administrative JO* juga diwajibkan menyelenggarakan pembukuan seperti yang diatur pada Keputusan Dirjen Pajak No. KEP-214/Pj./2001 jo. KEP-161/PJ/2001 yang mengatur tentang penyampaian SPT PPh pasal 21 yang mewajibkan untuk melampirkan Laporan Keuangan kegiatan JO dimana pembukuan JO diatur pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 12. Dalam hal JO dengan

bentuk *non-administrative* JO, tidak diwajibkan memiliki NPWP dan tidak wajib menyelenggarakan pembukuan. Pendapatan dan biaya proyek dibukukan oleh masing-masing anggota JO.

Pada proyek perumahan “AAA”, jika PT ABC (atau anak perusahaannya) melakukan kerjasama dengan Mr.Y melalui JO, maka modal kerja JO adalah kelebihan masing-masing anggota seperti yang telah disebutkan sebelumnya yaitu PT ABC dengan *financial support* yang kuat serta kemampuan teknis dalam melakukan pengembangan tanah menjadi bangunan siap huni. Sedangkan Mr.Y memiliki kelebihan dalam kepemilikan tanah seluas 6 hektar yang akan dilakukan pengembangan oleh PT ABC.

Jika bentuk kerjasama tidak dilakukan melalui *joint opeeration*, maka pada hakikatnya yang melakukan usaha properti untuk perumahan “AAA” adalah PT ABC (atau anak perusahaannya). Mr.Y selaku mitra bisnis PT ABC hanya menyediakan lahan yang akan dikembangkan saja. Oleh karena itu, Atas hubungan PT ABC dengan Mr.Y terkait dengan peran dan kemampuan masing-masing pihak, maka salah satu bentuk kerjasama yang dapat dilakukan adalah melalui transaksi jual-beli biasa atas tanah milik Mr.Y dengan harga yang disepakati kedua pihak.

### **3. Pemilihan Bentuk Investasi**

Bentuk investasi PT ABC pada anak perusahaan dapat berupa investasi dalam bentuk saham maupun pinjaman atau kombinasi keduanya. Sedangkan bentuk investasi yang dapat dipilih Mr.Y sebagai salah satu pemegang saham



pada anak perusahaan PT ABC, dapat berupa inbreng saham atas tanah yang ia miliki sebagai bentuk investasi berupa saham non kas.

a. Bentuk Investasi Dalam Hubungan PT ABC Dengan Anak Perusahaan

Dari segi perpajakan, jika bentuk investasi berupa saham, maka penghasilan dari investasi tersebut adalah berupa dividen yang bukan merupakan objek pajak sepanjang memenuhi syarat dalam pasal 4 ayat (3) huruf f. Kemudian distribusi dividen kepada pemegang saham tidak dapat dijadikan *deductible expense* dalam penghitungan PPh badan. Dari segi manajemen, dalam berinvestasi dengan saham, patut dipertimbangkan mengenai fleksibilitas untuk pembiayaan operasional perusahaan yang cenderung berubah-ubah dalam menyesuaikan kondisi lingkungan yang bersifat dinamis dimana kondisi lingkungan tersebut dipengaruhi oleh, misalnya *trend* pasar, kebijakan pemerintah, fluktuasi harga dan lain sebagainya. Atas kondisi bisnis seperti yang telah disebutkan, investasi berupa saham bersifat tetap dan statis dimana atas sifat tersebut perusahaan harus melakukan penyesuaian dalam pemenuhan sumber pembiayaan dalam kegiatan usahanya.

Selain investasi berupa saham, terdapat investasi lainnya dari pemegang saham kepada anak perusahaan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pembiayaan kegiatan usahanya yaitu melalui pinjaman. Pinjaman dana dari perusahaan induk selaku pemegang saham kepada anak perusahaan memiliki dampak perpajakan yang berbeda dengan investasi dengan saham. Penghasilan yang berasal dari pinjaman adalah berupa bunga. Penghasilan bunga bagi perusahaan induk merupakan objek pajak yang harus dipotong oleh anak perusahaan selaku pihak

yang membayarkan dengan tarif sebesar 15%. Sedangkan bagi anak perusahaan, bunga yang dibayarkan kepada kreditur merupakan biaya yang secara akuntansi umumnya dibebankan sebagai biaya bunga (*interest expense*). Atas biaya bunga tersebut, biaya bunga merupakan biaya yang boleh dijadikan biaya pengurang dalam penghitungan PPh badan (*deductible expense*). Hal ini sesuai dengan strategi perencanaan pajak dengan memaksimalkan biaya pengurang (*maximizing deduction*) agar penghitungan PPh badan dapat dihemat semaksimal mungkin. Dari segi manajemen atau bisnis, investasi berupa pemberian pinjaman bersifat sangat fleksibel dibandingkan investasi berupa saham. Besarnya pinjaman dapat ditentukan sesuai kebutuhan pembiayaan operasional anak perusahaan. Dari segi waktu, pinjaman juga dapat disesuaikan dengan waktu kapan perusahaan membutuhkan tambahan dana dan atas kebutuhan tersebut juga dapat diestimasi kapan perusahaan dapat melunasi pinjaman tersebut. Namun atas sifat pinjaman yang fleksibel, patut dicermati mengenai berapa besarnya biaya bunga yang akan ditanggung oleh anak perusahaan. Dari segi perpajakan, besarnya biaya bunga dikaitkan dengan hubungan kreditur-debitur yang merupakan pihak yang memiliki hubungan istimewa dimana atas bunga tersebut harus memperhatikan tingkat bunga yang berlaku umum, seperti diungkapkan oleh manajer keuangan PT ABC :

”...besarnya bunga yang dibebankan oleh anak perusahaan dari 'ABC' (PT ABC) itu disesuaikan dengan bunga secara umum. Yang jadi patokan bagi kami, yang jelas bunga tersebut harus lebih tinggi dari bunga deposito...  
...Jika diperiksa oleh kantor pajak, walaupun bunga tersebut masih dianggap tidak wajar akibat hubungan istimewa, setidaknya selisihnya tidak besar karena kami memang berusaha se wajar mungkin dalam membebaskan bunga.”<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Berdasarkan wawancara dengan Pak DW selaku manajer keuangan PT ABC di kantor pusat PT ABC Jakarta, Senin 12 Mei 2008.

Dalam menentukan besarnya bunga pinjaman yang wajar yang dibebankan kepada debitur tidak hanya mengacu kepada bunga deposito saja tetapi juga harus sesuai dengan tingkat bunga yang berlaku umum. Besarnya bunga yang dibebankan kepada anak perusahaan memiliki resiko dianggap sebagai jumlah yang tidak wajar oleh fiskus atas bunga pinjaman langsung dari perusahaan induk (*direct loan*) seperti yang telah dijelaskan pada subbab sebelumnya.

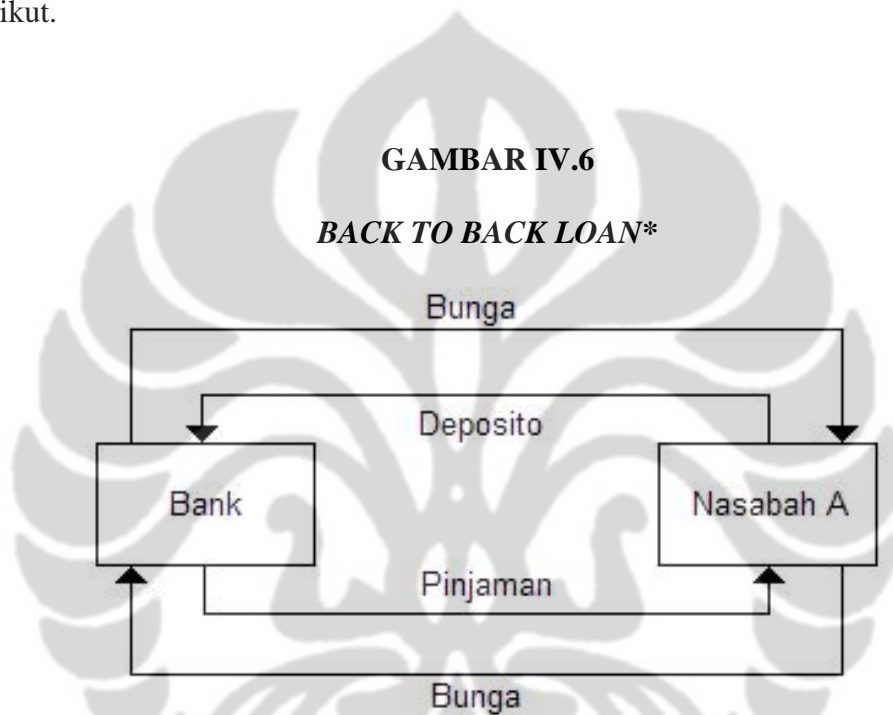
Dari segi manajemen/bisnis, besarnya bunga dikaitkan dengan estimasi kapan anak perusahaan dapat melunasi pinjaman tersebut yang disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan anak perusahaan. Jika ternyata estimasi anak perusahaan untuk melunasi pinjaman tidak tepat (jangka waktu semakin mundur), maka biaya bunga (dengan asumsi tingkat bunga tersebut sesuai dengan tingkat bunga yang berlaku umum) yang harus ditanggung oleh anak perusahaan menjadi lebih besar. Di satu sisi, penghasilan pemegang saham (perusahaan induk) dari bunga pinjaman juga semakin besar.

Untuk menghindari resiko pada *direct loan*, maka terdapat alternatif lain dalam melakukan investasi dengan pinjaman untuk pembiayaan proyek melalui *back to back loan*. Yang dimaksud dengan *back to back loan* adalah sejumlah uang yang didepositokan pada suatu bank yang kemudian atas deposito tersebut dijadikan jaminan untuk mengajukan pinjaman kepada bank. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Fauzuddin Edy Huda Bhakti selaku kepala cabang salah satu bank BUMN terkemuka:

”...di sini disebut sebagai KAD, kredit agunan deposito. KAD itu pinjaman dengan bentuk jaminan deposito. Jumlah pinjaman yang diberikan tidak melebihi jumlah deposito yang dijamin. Selain

deposito dengan KAD ada jaminan lain dalam bentuk L/C dan macam-macam...Tingkat bunga pinjaman KAD adalah maksimal 2% diatas suku bunga deposito... Tingkat bunga KAD dapat dinegosiasikan dengan kisaran 1% - 1,5% tergantung bank yang memberikan. Yang menentukan bunga yang di-nego adalah berapa jumlah depositonya dan jenis nasabahnya, apa nasabah prioritas atau bukan. Nasabah prioritas bisa diberikan *special rate* tapi kalau bukan, cuma dengan *counter rate* saja.”<sup>73</sup>

Mengenai *back to back loan* akan dijelaskan lebih lanjut melalui gambar IV.6 berikut.



\* Diolah penulis

Berdasarkan gambar IV.6 yang telah diberikan, suatu nasabah menjaminkan depositonya untuk memperoleh pinjaman dari bank. Selain deposito milik nasabah tersebut yang dijadikan jaminan, pihak lain diluar nasabah A (nasabah B) juga dapat menjaminkan depositonya agar nasabah A dapat mengajukan kredit. Perlu diketahui pada beberapa bank hanya menerima jaminan

<sup>73</sup> Berdasarkan wawancara dengan Fauzuddin Edy Huda Bhakti selaku Kepala Cabang Bank X di kantor cabang Bank X Jakarta, Senin 30 Juni 2008.

deposito dari orang pribadi bukan badan. Hal ini disebabkan bahwa orang pribadi dianggap lebih memiliki tingkat keamanan dan kepastian mengenai, misalnya dalam hal siapa ahli warisnya jika nasabah yang bersangkutan meninggal dunia.

#### b. Bentuk Investasi Dalam Hubungan Mr.Y Dengan Anak Perusahaan PT ABC

Mr.Y sebagai salah satu pemegang saham anak perusahaan PT ABC, selain dapat melakukan transaksi jual-beli biasa juga dapat berinvestasi melalui inbreng saham. Inbreng saham merupakan setoran modal secara non kas yang dilakukan oleh pemegang saham dimana atas setoran modal non kas tersebut juga dapat berakibat pada adanya peningkatan modal dasar perusahaan. Atas adanya peningkatan modal tersebut maka harus dilakukan penyesuaian anggaran dasar perseroan. Secara akuntansi, setoran modal berupa inbreng saham dapat mengakibatkan adanya peningkatan aset perusahaan. Jika setoran modal dari inbreng saham tersebut berupa sebidang lahan merupakan barang dagang atau untuk diperjual-belikan dalam rangka kegiatan usaha, maka inbreng saham tersebut dicatat sebagai persediaan (*inventory*). Sedangkan jika sebidang lahan tersebut tidak untuk diperjual-belikan oleh perusahaan, maka sebidang lahan tersebut dicatat sebagai aktiva tetap (*fixed asset*). Nilai lahan yang dicatat perusahaan yang berasal dari inbreng saham adalah sesuai dengan nilai wajar aktiva bukan kas yang diserahkan, yaitu nilai *appraisal* tanggal transaksi yang disetujui dewan komisaris dan penyeter bentuk barang. Hal ini diatur pada PSAK No.21 tentang Akuntansi Ekuitas.

Penghasilan atas inbreng saham bagi pemegang saham adalah berupa dividen. Dividen yang diterima oleh pemegang saham dipengaruhi oleh besarnya

keuntungan bersih (*net income*) sesudah pajak dan besarnya laba ditahan (*retained earning*). Distribusi dividen kepada pemegang saham (termasuk jumlah besaran dividen) ditentukan oleh hasil Rapat Umum Pemegang Saham.

Alternatif-alternatif perencanaan pajak yang telah dikemukakan sebelumnya masih bersifat parsial. Alternatif-alternatif tersebut dapat digabungkan menjadi beberapa kombinasi dengan menggabungkan beberapa bagian menjadi suatu model perencanaan pajak yang bersifat menyeluruh. Model perencanaan pajak yang terdiri dari kombinasi bagian-bagian alternatif perencanaan pajak akan dijabarkan secara garis besar menjadi dua model perencanaan pajak yaitu:

1. PT ABC yang menjalani bisnis properti tanpa mendirikan perseroan terbatas
2. PT ABC mendirikan perseroan terbatas sebagai anak perusahaan dalam menjalani bisnis properti

Dua model perencanaan tersebut hanya secara garis besar saja. Pada masing-masing model tersebut masih terbagi beberapa spesifikasi model perencanaan pajak yang akan dijabarkan lebih lanjut pada sub bab tentang analisis perencanaan pajak. Masing-masing spesifikasi model perencanaan pajak memiliki dampak perpajakan yang berbeda yang harus dipertimbangkan oleh PT ABC dalam menjalani bisnis properti khususnya pada proyek perumahan "AAA" sebagai proyek perintis. Atas dampak perpajakan pada model perencanaan pajak tersebut akan diketahui alternatif perencanaan pajak mana yang paling efisien beban pajaknya.

### **C. ANALISIS ATAS PERENCANAAN PAJAK SEBAGAI UPAYA UNTUK MENGEFISIENSI BEBAN PAJAK**

Perencanaan pajak yang dilakukan harus mempertimbangkan banyak faktor dari segala sisi. Dengan kata lain, melakukan perencanaan pajak harus secara komprehensif yang tidak hanya mempertimbangkan dari segi perpajakan saja tetapi juga harus mempertimbangkan dari segi bisnis. Perencanaan pajak dari segi bisnis haruslah masuk akal dan tidak mendistorsi kegiatan bisnis itu sendiri sehingga perencanaan pajak yang dilakukan tetap sesuai dan tetap berada dalam koridor tentang hakikat dan tujuan dilakukannya bisnis tersebut. Kegiatan bisnis yang dilakukan oleh suatu perusahaan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan secara optimal. Di satu sisi, perencanaan pajak dilakukan untuk menghemat beban pajak. Atas dasar tujuan tersebut hendaknya perencanaan pajak menjadi penunjang untuk mendapatkan keuntungan optimal. Jika perencanaan pajak yang dilakukan tidak memperhatikan faktor tersebut, justru perencanaan pajak yang bertujuan untuk menghemat beban pajak malah dapat mendistorsi pola perilaku dalam berbisnis yang dapat menyebabkan kegiatan bisnis tersebut menjadi tidak menguntungkan.

Hal ini juga dilakukan oleh PT ABC dalam mendiversifikasi usahanya. Diversifikasi usaha yang dilakukan suatu perusahaan (termasuk PT ABC) disebabkan oleh banyak hal dan banyak tujuan. Tetapi tujuan apapun yang menjadi dasar atau alasan dilakukannya diversifikasi usaha pada akhirnya akan bermuara pada upaya mendapatkan keuntungan maksimum. Jika bisnis di sektor kehutanan akan mengalami penurunan potensi ekonomi, maka diversifikasi usaha

di bidang lainnya merupakan salah satu pilihan yang menarik untuk dilakukan oleh PT ABC, salah satunya diversifikasi usaha di bidang properti.

Dalam melakukan diversifikasi usaha di bidang properti, PT ABC telah melakukan perencanaan pajak. Namun selain perencanaan pajak yang dilakukan oleh PT ABC juga terdapat alternatif-alternatif perencanaan pajak lainnya yang telah dipaparkan sebelumnya. Masing-masing model perencanaan pajak memiliki kelebihan dan kelemahan serta pengaruh yang berbeda yang harus dipertimbangkan. Oleh karena itu, dalam subbab ini penulis akan menganalisa perencanaan pajak yang dilakukan PT ABC beserta alternatif-alternatifnya sehingga akan diketahui model perencanaan pajak mana yang paling efisien.

Sebelum menganalisis model perencanaan pajak yang ada, terdapat beberapa informasi sebagai simulasi yang diketahui untuk digunakan dalam menganalisis perencanaan pajak, yaitu:

a. Nilai tanah sebelum dilakukan pengembangan adalah Rp 650.000 per m<sup>2</sup> seluas 6 hektar :  $Rp\ 650.000\ per\ m^2 \times 60.000\ m^2 = Rp\ 39.000.000.000$

b. Nilai jual rumah (tipe 187 x 165) per unit termasuk PPN = Rp 1.000.000.000 sebanyak 193 unit:

$$Rp\ 1.000.000.000 \times 193\ unit = Rp\ 193.000.000.000$$

c. Nilai jual tanah pada rumah tipe 187 x 165 adalah Rp 1.300.000 per m<sup>2</sup> :

$$Rp\ 1.300.000\ per\ m^2 \times 187\ m^2 = Rp\ 243.100.000$$

d. Nilai bangunan per unit (selisih harga jual dengan harga tanah):

$$Rp\ 1.000.000.000 - Rp\ 243.100.000 = Rp\ 756.900.000$$

e. Berdasarkan *business plan* PT ABC lama penyelesaian proyek adalah 3 tahun, untuk menganalisis diasumsikan pertahun terjual sekitar 64 unit.



## 1. Perencanaan Pajak Yang Dilakukan PT ABC

PT ABC sebagai perusahaan yang berkecimpung di sektor kehutanan melakukan diversifikasi usaha di bidang properti. Dalam mendiversifikasi usahanya pada proyek perumahan "AAA", PT ABC melakukan perencanaan pajak berupa menghindari pengalihan hak atas tanah dan melakukan pemisahan nilai bangunan dan nilai jual tanah pada saat penjualan rumah kavling. Atas perencanaan pajak yang dilakukan PT ABC, mampu menghindari BPHTB dan menghemat besarnya PPh badan dengan pemisahan nilai jual yang ditawarkan kepada pembeli sehingga pada pengakuan penghasilan, penghasilan perusahaan hanya berasal dari nilai bangunan saja.

Tetapi selain perencanaan pajak yang telah dilakukan PT ABC, terdapat kebijakan manajemen PT ABC yang memiliki dampak perpajakan yang terkait dengan perencanaan pajak tersebut. Kebijakan tersebut adalah berupa pendirian perseroan terbatas sebagai anak perusahaan untuk menjalani bisnis properti pada proyek perumahan "AAA". Pendirian perseroan terbatas seperti yang dilakukan oleh PT ABC berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada informan yaitu manajer keuangan hanya berdasarkan pertimbangan bisnis semata dimana PT ABC akan berencana untuk menjadi *parent company* di masa yang akan datang apabila bisnis utamanya di sektor kehutanan tidak dapat diandalkan lagi. Atas pendirian PT sebagai anak perusahaan tersebut, terdapat dampak perpajakan yang belum dipertimbangkan oleh PT ABC. Selain itu, bentuk investasi PT ABC pada anak perusahaan (berupa saham dan pinjaman) juga memiliki dampak perpajakan yang berbeda. Analisa mengenai kebijakan PT ABC

dan perencanaan pajak yang dilakukan PT ABC akan menggunakan simulasi perhitungan yang terfokus pada laporan rugi-laba anak perusahaan.

#### Laporan Rugi-laba Anak Perusahaan

◆ PPh Badan

*Sales*

48.441.600.000

*COGS (Cost of Goods Sold)*

(32.582.011.952)

*Gross Profit*

**15.859.588.048**

*Operating Expenses*

( 3.749.188.048)

*Net Income From Operating*

**12.110.400.000**

*Other Income*

0

*Net Income Before Tax*

12.110.400.000

*Taxable Income* : 12.110.400.000

10% x 50.000.000 = 5.000.000

15% x 50.000.000 = 7.500.000

30% x 7.256.324.223	=	<u>3.603.120.000</u>
<i>Corporate Income Tax</i>	=	3.615.620.000
<i>Net Income After Tax</i>	=	<b>8.494.780.000</b>

Keterangan : jumlah *sales* sebesar Rp 48.441.600.000 adalah jumlah *sales* yang tidak termasuk PPN keluaran mengingat berdasarkan surat kontrak disebutkan bahwa harga jual yang ditawarkan kepada pembeli sudah termasuk PPN sebesar Rp 1.100.000.000 per unit

Laba tahun berjalan (sebelum pajak) tersebut sebesar Rp 12.110.400.000 diketahui dari pendapatan dari penjualan dikurangi COGS dan biaya operasional. Pendapatan yang diakui perusahaan berasal dari nilai bangunan saja yaitu selisih harga jual kepada pembeli dikurangi nilai jual tanah. Hal ini dilakukan berdasarkan pemisahan nilai tanah dan nilai bangunan yang dilakukan oleh perusahaan dimana antara PT ABC dengan Mr.Y tidak melakukan pengalihan hak tanah.

Jika diasumsikan Laba Bersih sesudah pajak tahun berjalan sebesar Rp 8.494.780.000 seluruhnya didistribusikan ke pemegang saham (PT ABC) sebagai dividen maka atas dividen tersebut bukan merupakan objek pajak penghasilan bagi PT ABC (penyertaan saham PT ABC lebih dari 25%).<sup>74</sup> Kemudian pada bagian beban operasional (*Operating Expenses*) sebesar Rp 3.749.188.048 mengandung unsur biaya bunga sebesar Rp 3.684.567.367 yang merupakan

---

<sup>74</sup> Berdasarkan Laporan Keuangan (Neraca) anak perusahaan PT ABC, penyertaan saham PT ABC pada anak perusahaan adalah sebesar 75%. Tetapi untuk menyederhanakan penghitungan dan agar mudah dipahami dalam penghitungan rugi/laba dan pajak, diasumsikan penyertaan saham PT ABC sebesar 100%

penghasilan PT ABC berupa bunga yang berasal dari pemberian pinjaman kepada anak perusahaan. Atas biaya bunga tersebut dipotong PPh pasal 4 (1) huruf f sebesar 15% yaitu :

$$15\% \times \text{Rp } 3.684.567.367 = \text{Rp } 552.685.105.$$

◆ Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Perencanaan pajak yang dilakukan oleh PT ABC adalah menghindari pengalihan hak atas tanah dari Mr.Y sehingga dengan tidak adanya pengalihan tersebut maka dapat dikatakan tidak ada penyerahan Barang Kena Pajak. Dengan tidak adanya penyerahan BKP tersebut maka tidak terutang PPN yaitu sebesar 10% dari nilai BKP.

$$10\% \times (\text{Rp } 650.000 \text{ per m}^2 \times 60.000 \text{ m}^2) = \text{Rp } 3.900.000.000$$

Atas jumlah tersebut yaitu Rp 3.900.000.000 merupakan PPN masukan bagi anak perusahaan PT ABC yang dapat dihindari.

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa:

- (a).Penghasilan bersih setelah pajak pada anak perusahaan yang didistribusikan ke PT ABC berupa dividen adalah Rp 8.494.780.000
- (b).Penghasilan dari bunga setelah diptong pajak adalah Rp 3.131.882.262
- (c).PPh Badan (*Corporate Income Tax*) yang dikenakan pada anak perusahaan adalah sebesar Rp 3.615.620.000
- (d).PPh pasal 4 ayat (1) huruf f yang dikenakan (dipotong) pada penghasilan berupa bunga adalah sebesar Rp 552.685.105

(e).PPN (masukan) atas penyerahan BKP dari Mr.Y dapat dihindari sebesar

Rp 3.900.000.000

Sebelum melanjutkan ke alternatif perencanaan pajak yang lain, patut dicermati mengenai perlakuan pajak atas investasi dalam bentuk saham (dividen) dan pinjaman (bunga). Berdasarkan perhitungan yang telah dijabarkan sebelumnya, penulis akan membandingkan jika PT ABC tidak memberikan pinjaman kepada anak perusahaan sehingga PT ABC tidak mendapatkan penghasilan berupa bunga.

Berikut akan dijabarkan simulasi penghitungan dengan laporan rugi-laba jika PT ABC tidak memberikan pinjaman bunga tetapi cukup dengan memaksimalkan pemberian / penyeteroran modal dalam bentuk saham untuk membiayai proyek perumahan "AAA" dengan asumsi bahwa estimasi biaya proyek perumahan "AAA" pada *business plan* dilakukan dengan tepat dan akurat.<sup>75</sup>

◆ PPh Badan

*Sales*

48.411.600.000

COGS (*Cost of Goods Sold*)

(32.582.011.952)

*Gross Profit*

**15.859.588.048**

---

<sup>75</sup> Pada hakikatnya untuk mengestimasi biaya proyek secara tepat dan akurat adalah suatu hal yang sangat sulit dilakukan. Pada umumnya terdapat kelebihan atau kekurangan biaya estimasi yang diperkirakan. Asumsi bahwa estimasi biaya dilakukan secara tepat dan akurat semata-mata dimaksudkan untuk mempermudah penghitungan agar lebih sederhana dan mudah dimengerti atas pengaruh dividen dan bunga terhadap pajak.

*Operating Expenses*

( 64.620.681)

*Net Income From Operating*

**15.794.967.367**

*Other Income*

0

*Net Income Before Tax*

**15.794.967.367**

<i>Taxable Income :</i>	15.794.967.367		
10% x	50.000.000	=	5.000.000
15% x	50.000.000	=	7.500.000
30% x	15.694.967.367	=	<u>4.708.490.210</u>
<i>Corporate Income Tax</i>		=	4.720.990.210
<i>Net Income After Tax</i>		=	<b>11.073.977.157</b>

Tanpa adanya pemberian pinjaman dari PT ABC kepada anak perusahaan menyebabkan beban operasional perusahaan hanya sebesar Rp 64.620.681. Jumlah tersebut adalah jumlah yang tidak mengandung unsur biaya bunga yang dibayarkan kepada PT ABC sehingga keuntungan tahun berjalan (sebelum pajak) menjadi sebesar Rp 15.794.967.367.

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa:

- (a). Penghasilan bersih setelah pajak pada anak perusahaan yang didistribusikan ke PT ABC berupa dividen adalah Rp 11.073.977.157
- (b). Tidak terdapat penghasilan dari bunga yang dibayarkan ke PT ABC
- (c). PPh Badan (*Corporate Income Tax*) yang dikenakan pada anak perusahaan adalah sebesar Rp 4.720.990.210

(d). Tidak terdapat pajak yang dikenakan (dipotong) pada penghasilan dari bunga

Untuk melihat perbedaan antara efek pembiayaan proyek melalui setoran modal berupa saham dan pembiayaan proyek melalui pinjaman, akan dijelaskan melalui tabel IV.1

**TABEL IV.1**  
**Perbandingan Antara Pemberian Pinjaman Kepada Anak Perusahaan**  
**Dengan Tidak Memberikan Pinjaman Kepada Anak Perusahaan\***

	Terdapat beban bunga	Tanpa Beban Bunga
<i>Net Income after tax</i>	8.494.780.000	11.073.977.157
<i>Other Income from interest (net)</i>	3.131.882.262	-
	<b>11.626.662.262</b>	<b>11.073.977.157</b>
<i>Corporate Tax</i>	3.615.620.000	4.720.990.210
<i>Interest Tax</i>	552.685.105	-
	<b>4.168.305.105</b>	<b>4.720.990.210</b>

**\*Diolah penulis**

Berdasarkan perbandingan yang telah dipaparkan melalui tabel dapat disimpulkan bahwa investasi berupa pemberian pinjaman kepada anak perusahaan untuk pembiayaan proyek menghasilkan beban pajak yang lebih efisien dibandingkan dengan investasi berupa setoran modal dalam bentuk saham. Penghasilan atas pinjaman yang diberikan oleh PT ABC yang berupa bunga

merupakan biaya bagi anak perusahaan yang harus ditanggung. Biaya bunga tersebut boleh dijadikan pengurang (*deductible expense*) sehingga dapat memperkecil penghasilan kena pajak yang akan dikenakan pajak pada lapisan tarif tertinggi yaitu 30%. Di sisi lain, bunga bagi PT ABC merupakan objek pajak sehingga atas penghasilan tersebut akan dipotong pajak sebesar 15%.

Jika tidak melalui pinjaman, maka kebutuhan dana untuk membiayai proyek bagi anak perusahaan diperoleh dari setoran modal berupa saham. Jika PT ABC sama sekali tidak memberikan pinjaman kepada anak perusahaan, maka hal tersebut menjadi tidak '*reasonable*' secara bisnis karena pada umumnya pemberian pinjaman dari pemegang saham kepada perusahaan dimaksudkan untuk menyesuaikan kebutuhan pembiayaan perusahaan dalam beroperasi yang cenderung *unpredictable*.<sup>76</sup> Selain itu, jika perusahaan hanya mengandalkan setoran modal yang disetor secara maksimal untuk membiayai proyek, terdapat kemungkinan bahwa modal yang disetor tersebut terlalu besar (berlebihan) sehingga terdapat dana menganggur pada perusahaan yang tidak dimanfaatkan secara optimal.<sup>77</sup> Hal ini disebabkan karena pada beberapa jenis investasi hanya menghasilkan bunga yang tidak besar seperti bunga deposito yang hanya sekitar 9,25%.<sup>78</sup> Tidak adanya pinjaman tersebut menyebabkan anak perusahaan tidak membayar biaya bunga sehingga penghasilan kena pajak menjadi lebih besar (karena tidak ada *deductible expense* berupa biaya bunga). Atas penghasilan kena

---

<sup>76</sup> Untuk membiayai proyek, jika pemegang saham tidak mampu secara finansial untuk men-*support* kegiatan usaha melalui tambahan setoran modal atau pinjaman, pada umumnya perusahaan memperoleh dana pinjaman dari pihak lain, misalnya bank atau lembaga keuangan lainnya.

<sup>77</sup> Jika terdapat kelebihan dana yang tidak dapat dikelola secara optimal, pada umumnya dana tersebut diinvestasikan. Namun terdapat beberapa jenis investasi yang bersifat tidak fleksibel untuk segera ditarik sehingga perusahaan harus mampu memprediksi kapan dana tersebut dapat ditarik untuk digunakan secara optimal melalui kegiatan usaha.

<sup>78</sup> Berdasarkan pada salah satu bank swasta yang menawarkan bunga deposito pada bulan Mei 2008



pajak yang lebih besar tersebut akan dikenakan tarif pajak pada lapisan tertinggi yaitu 30% sehingga PPh Badan terutang (*corporate tax*) menjadi lebih besar dibandingkan pajak atas bunga dengan tarif pajak sebesar 15%. Hal ini sesuai dengan strategi perencanaan pajak dengan memaksimalkan beban pajak (*maximizing deduction*) dengan menjadikan beban bunga yang diperbolehkan menjadi biaya pengurang. Selain memaksimalkan biaya pengurang, menggunakan bunga sebagai penghasilan bagi PT ABC juga merupakan strategi perencanaan pajak dengan menghindari lapisan tarif pajak tertinggi (*avoid to top bracket*) yang dapat mengefisienkan beban pajak.

Khusus mengenai pemberian pinjaman secara langsung pada perbandingan antara investasi berupa saham dengan investasi berupa pemberian pinjaman dapat disimpulkan bahwa investasi dengan pemberian pinjaman menghasilkan beban pajak yang paling efisien. Hal ini disebabkan bahwa pada pemberian pinjaman terdapat *deductible expense* atas beban bunga yang mengurangi *taxable income* sehingga atas pengurangan tersebut sebagian penghasilan dapat terhindar dari pengenaan pajak pada tingkat tarif pajak sebesar 30%. Tetapi dalam hal pemberian pinjaman secara langsung (*direct loan*) seperti telah disinggung pada subbab sebelumnya memiliki resiko perpajakan yang berpotensi merugikan perusahaan di masa mendatang. Oleh karena itu sebagai alternatif akan digunakan *back to back loan* dengan bank sebagai *intermediary* dalam pemberian pinjaman sehingga resiko perpajakan berupa isu bunga yang tidak wajar sesuai *arm's length standard* dan *deemed interest* dapat dihindari. Berikut ini akan dijabarkan simulasi perhitungan dengan laporan rugi-laba. Tetapi sebelumnya harus diketahui

dahulu perhitungan pajak pada pinjaman berupa *back to back loan* dari PT ABC kepada anak perusahaan.

1. Bunga deposito pada Bank Mandiri diasumsikan 6,25% (deposito lebih dari Rp 1.000.000.000) dengan jumlah deposito adalah sebesar Rp 24.563.782.447.
2. Diasumsikan berdasarkan hasil negosiasi dengan bank atas dasar pertimbangan nasabah prioritas, maka bunga *back to back loan* yang harus dibayar kepada bank adalah 7% dengan besar pinjaman sebesar maksimal jumlah deposito yaitu Rp 3.684.567.367.
3. Pajak yang dipotong oleh Bank atas bunga deposito adalah sebesar 20% secara final sebesar Rp 307.047.281. Atas beban bunga kepada bank oleh anak perusahaan dapat dijadikan *deductible expense*.
4. Penghasilan Bunga (net) yang diperoleh dari deposito adalah sebesar Rp 1.228.189.122
5. Bunga yang dibayar kepada bank adalah sebesar Rp 1.719.464.771
6. Dari transaksi *back to back loan* terdapat biaya tambahan bagi PT ABC yaitu sebesar *spread* atau selisih bunga yang diperoleh dari deposito dengan bunga yang dibayarkan kepada bank. Selisih tersebut sebesar Rp 184.228.368

◆ PPh Badan

*Sales*

48.441.600.000

COGS (*Cost of Goods Sold*)

(32.582.011.952)

*Gross Profit*

**15.859.588.048**

*Operating Expenses*

( 1.784.085.452)

*Net Income From Operating*

**14.075.502.596**

*Other Income*

0

*Net Income Before Tax*

14.075.502.596

*Taxable Income* : 14.075.502.596

10% x 50.000.000 = 5.000.000

15% x 50.000.000 = 7.500.000

30% x 13.975.502.596 = 4.222.650.779

*Corporate Income Tax* = 4.235.150.779

*Net Income After Tax* = **9.840.351.817**

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa:

(a). Penghasilan bersih setelah pajak pada anak perusahaan yang

didistribusikan ke PT ABC berupa dividen adalah Rp 9.840.351.817

(b). Penghasilan dari bunga setelah diptong pajak adalah Rp 1.228.189.122.

(c).PPh Badan (*Corporate Income Tax*) yang dikenakan pada anak perusahaan adalah sebesar Rp 4.235.150.779.

(d).PPh pasal 4 ayat (2) dikenakan (dipotong) dengan tarif 20% pada penghasilan berupa bunga deposito adalah sebesar Rp 307.047.281.

**TABEL IV.2**

**Perbandingan Antara Pemberian Pinjaman Langsung (*Direct Loan*) Dengan *Back to Back Loan* Melalui Bank Sebagai *Intermediary*\***

	Direct Loan	Back to back Loan
<i>Net Income after tax</i>	8.494.780.000	9.840.351.817
<i>Other Income from interest (net)</i>	3.131.882.262	1.535.236.403
	<b>11.626.662.262</b>	<b>11.375.588.220</b>
<i>Corporate Tax</i>	3.615.620.000	4.235.150.779
<i>Interest Tax</i>	552.685.105	1.228.189.122
	<b>4.168.305.105</b>	<b>5.463.339.901</b>

\*Diolah penulis

Berdasarkan analisis tersebut, maka untuk alternatif perencanaan pajak, PT ABC (jika mendirikan perseroan terbatas) dapat memberikan pinjaman kepada anak perusahaan melalui *back to back loan* untuk membiayai proyek perumahan "AAA" agar menghasilkan beban pajak yang efisien ditinjau dari bentuk investasi dengan pertimbangan untuk meminimalisasi resiko pajak (*task risk*).

## **2. PT ABC Yang Menjalani Bisnis Properti Tanpa Mendirikan Perseroan Terbatas**

Alternatif perencanaan pajak yang dapat dipilih PT ABC untuk usaha di bidang properti adalah dengan menjalankan usaha tersebut melalui PT ABC sendiri. Hal ini dapat dilakukan jika PT ABC sebagai perusahaan HPH harus menyesuaikan akta perusahaan dimana kegiatan usaha perusahaan di bidang properti selaku *developer* dan *general contractor* belum tercantum dalam akta pendirian PT ABC. Selain itu, PT ABC juga harus memenuhi syarat-syarat lainnya untuk menjalani bisnis di bidang properti selaku *developer* dan *general contractor* melalui izin beroperasi dengan instansi pemerintah terkait seperti misalnya memiliki Sertifikat Usaha Jasa Kontraktor (SUJK) seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya. Jika masalah perizinan sudah terpenuhi, maka PT ABC dapat beroperasi di bidang properti. Hal ini tentu memerlukan biaya tambahan dalam pengurusan izin yang harus diperhitungkan oleh PT ABC.

Pada alternatif ini, terdapat dua skema perencanaan pajak yang menjadi alternatif bagi PT ABC, yang pertama adalah :

- a. PT ABC melakukan jual-beli tanah dengan Mr.Y.
- b. PT ABC melakukan Kerjasama Operasi (*Joint Operation*) dengan Mr.Y sehingga tidak diperlukan pengalihan hak atas tanah tersebut.

a. PT ABC melakukan jual-beli tanah dengan Mr.Y

Alternatif perencanaan pajak ini dimaksudkan untuk mengetahui secara keseluruhan mengenai kemungkinan yang dapat ditempuh oleh PT ABC dalam rangka perencanaan pajak sehingga dapat diketahui berapa beban pajak pada

perusahaan jika dibandingkan dengan alternatif lainnya sehingga dapat diketahui perencanaan pajak mana yang menghasilkan tingkat efisiensi yang paling baik. Jika PT ABC yang langsung berkecimpung pada bisnis properti sebagai developer maupun kontraktor maka tidak ada penghasilan berupa dividen maupun bunga pinjaman. Penghasilan yang diperoleh oleh PT ABC adalah melalui laba usaha pada proyek perumahan yang digabungkan dengan penghasilan dari penjualan kayu log pada penghitungan laba kena pajak.

Atas pengalihan hak tanah yang terutang BPHTB, PT ABC melakukan pengembangan diatas tanah miliknya yang dicatat sebagai persediaan pada neraca sehingga jika pengembangan selesai sampai menjadi rumah siap huni, maka pengakuan penghasilan atas

Agar lebih jelas hal tersebut akan diilustrasikan melalui laporan rugi-laba PT ABC sebagai berikut.

◆ PPh Badan

<i>Sales</i>	
<i>Logs</i>	37.684.220.782
<i>Real Estate</i>	58.337.384.541
<b>96.021.605.323</b>	
<i>COGS (Cost of Goods Sold)</i>	
<i>Logs</i>	(29.499.657.753)
<i>Real Estate</i>	<u>(45.751.709.931)</u>
<b>(75.251.367.684)</b>	
<i>Gross Profit</i>	
<i>Logs</i>	8.184.563.029
<i>Real Estate</i>	<u>12.585.674.610</u>
<b>20.770.237.639</b>	
<i>Operating Expenses</i>	
<i>Logs</i>	( 3.092.133.125)
<i>Real Estate</i>	<u>( 362.964.838)</u>
<b>( 3.455.097.963)</b>	

<i>Net Income From Operation</i>	
<i>Logs</i>	5.092.429.904
<i>Real Estate</i>	12.222.709.772
<i>Other Income</i>	<u>0</u>
<i>Net Income Before Tax</i>	
<b>17.315.139.676</b>	

<i>Taxable Income :</i>	17.315.139.676
10% x 50.000.000	= 5.000.000
15% x 50.000.000	= 7.500.000
30% x 17.215.139.676	= 5.164.541.903
<i>Corporate Income Tax</i>	= 5.177.041.903
<i>Net Income After Tax</i>	= <b>12.138.097.773</b>

- Keterangan :
- (1) Pengakuan pendapatan dari penjualan rumah seharga Rp 1.000.000.000 per unit
  - (2) *Cost of Goods Sold* sebesar Rp 45.751.709.931 sudah termasuk tanah.

Berdasarkan hasil perhitungan, PPh badan yang terutang pada PT ABC menjadi Rp 5.177.041.903 dimana keuntungan bersih sebelum pajak sebesar Rp 17.315.139.676 berasal dari gabungan penjualan logs dan penjualan rumah (nilai bangunan) sehingga sebesar Rp 17.215.139.676 dikenakan pajak pada lapisan tarif pajak tertinggi yaitu 30%. Hal ini dapat disimpulkan bahwa tambahan penghasilan bersih dari penjualan properti (*real estate*) sebesar Rp 12.222.709.772 langsung dikenakan pajak pada tarif 30%. Hal ini tidak sesuai dengan strategi perencanaan pajak yaitu memindahkan penghasilan ke subjek lain (*Shifting income from one pocket to another*) untuk menghindari lapisan tarif pajak tertinggi (*avoid to top bracket*). Jika penjualan properti dilakukan oleh anak perusahaan, maka

penghasilan bersih tersebut akan melewati tarif 10% dan 15% sebesar Rp 100.000.000 yang selanjutnya sebesar Rp 12.122.709.772 dikenakan tarif 30%.

◆ PPN

Dalam menjalankan bisnis properti, PT ABC membeli tanah kepada Mr.Y sehingga atas pembelian tersebut terdapat pengalihan hak atas tanah. Atas pengalihan tersebut berarti terdapat penyerahan barang kena pajak yang terutang PPN sebesar 10% yang harus dipungut Mr.Y selaku Pegusaha Kena Pajak kepada PT ABC

$$10\% \times \text{Rp } 39.000.000.000 = \text{Rp } 3.900.000.000$$

Sebesar Rp 3.900.000.000 merupakan pajak masukan bagi PT ABC yang dapat dikreditkan menurut ketentuan perpajakan yang berlaku.

◆ BPHTB

PT ABC melakukan transaksi jual-beli tanah dengan Mr.Y. Atas transaksi tersebut, maka terdapat BPHTB yang terutang pada saat penandatanganan akta jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebesar 5% dari nilai penyerahan setelah dikurangi NPOPTKP yaitu :

$$5\% \times (\text{Rp } 39.000.000.000 - \text{Rp } 60.000.000) = \text{Rp } 1.947.000.000$$

Atas pengalihan tersebut Mr.Y juga terkena PPh pasal 4 ayat (2) sebesar 5% dari nilai bruto penyerahannya (nilai penyerahan lebih besar dari NJOP PBB).

$$5\% \times \text{Rp } 39.000.000.000 = \text{Rp } 1.950.000.000$$

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa:



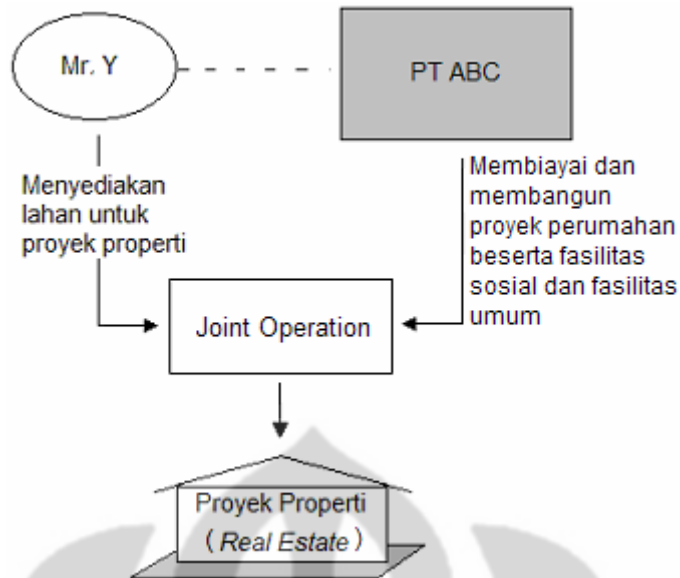
- (a). Penghasilan bersih PT ABC setelah pajak dari properti berupa laba usaha adalah Rp 12.222.709.772
  - (b). Tidak ada penghasilan dari bunga
  - (c). PPh Badan (*Corporate Income Tax*) yang dikenakan dari properti pada lapisan tarif pajak 30% adalah sebesar Rp 3.666.812.932
  - (d). Tidak ada PPh pasal 4 ayat (1) huruf f yang dikenakan (dipotong) pada penghasilan berupa bunga
  - (e). PPN (masukan) atas penyerahan BKP dari Mr.Y adalah sebesar Rp 3.900.000.000.
- b. PT ABC melakukan Kerjasama Operasi (*Joint Operation*) dengan Mr.Y sehingga tidak diperlukan pengalihan hak atas tanah.

Kerjasama Operasi atau dikenal sebagai *Joint Operation* merupakan bentuk kerjasama antar dua pihak (umumnya antar badan) dalam pelaksanaan suatu proyek secara bersama-sama sesuai keahlian atau kelebihan masing-masing.

Hal ini sesuai dengan gambar IV.6 sebagai berikut:

#### **GAMBAR IV.7**

#### **Membentuk JO Untuk Pelaksanaan Proyek Perumahan "AAA"\***



\*Diolah Penulis

Dengan adanya JO sebagai media atau jembatan bagi kedua belah pihak dalam pelaksanaan suatu proyek maka masing-masing kelebihan pada kedua belah pihak dapat dimanfaatkan dengan baik. Mengenai tugas, tanggung jawab dan bagian masing-masing pihak diatur dengan jelas dan terperinci di dalam *Joint Operation Agreement (JOA)* termasuk pemenuhan kewajiban perpajakan. Dengan adanya kejelasan pada JOA tersebut maka ketika 'usaha patungan' dilakukan dan menghasilkan suatu produk dimana produk tersebut dapat dikonsumsi oleh konsumen, tugas dan tanggung jawab kepada konsumen atas produk yang dihasilkan tersebut sudah diatur melalui JO. Pada dasarnya, Bentuk JO mirip seperti badan usaha yang seolah-olah merupakan entitas yang berbeda dengan pihak-pihak yang menjadi anggota. Tetapi JO dibentuk hanya atas dasar suatu proyek saja dimana proyek tersebut yang dilaksanakan secara bersama-sama telah selesai, maka fungsi JO pun juga selesai dan JO membubarkan diri dan pihak-pihak yang terlibat kembali pada aktivitas aslinya. Tidak adanya kesinambungan

usaha atau tidak adanya sifat *going concern* menyebabkan JO dianggap bukan subjek pajak badan.

Mengenai bentuk atau tipe JO yang akan digunakan dalam kerjasama usaha properti pada proyek perumahan "AAA" pertama-tama harus dilihat kemampuan masing-masing anggota dalam melaksanakan proyek tersebut. Berdasarkan kemampuan dan kelebihan masing-masing pihak, maka pembagian tugas dan tanggung jawab dilakukan berdasarkan kesepakatan dalam *Joint Operation Agreement (JOA)*. PT ABC berperan sebagai *financial supporter* untuk mendanai proyek. Kemudian selain sebagai *financial supporter*, PT ABC juga sebagai pelaksana pembangunan (kontraktor) yang membangun bangunan rumah maupun infrastruktur. Sedangkan Mr.Y adalah pihak yang memiliki lahan seluas 6 hektar. Mr.Y selaku orang pribadi hanya menyediakan lahan tersebut untuk dibangun rumah beserta infrastrukturnya. Berdasarkan kondisi dan kelebihan masing-masing pihak, bentuk JO yang dapat dipilih adalah *Non-Administrative JO*. *Non-Administrative JO* dilakukan karena Mr.Y hanya sebagai penyedia lahan saja yang cenderung bersifat pasif dalam menjalankan proyek. Sedangkan PT ABC adalah pihak yang memiliki peran yang paling aktif sehingga hampir seluruh pelaksanaan proyek dilakukan oleh PT ABC. Lain halnya jika pemilik lahan adalah sebuah badan. Jika badan tersebut merupakan badan usaha, misalnya di bidang kontraktor, maka pembagian tugas menjadi jelas bahwa pemilik lahan bertindak sebagai kontraktor yang selain menyediakan lahan juga melaksanakan pembangunan. Sedangkan PT ABC adalah perusahaan properti yang bertindak sebagai pengembang yang membuat perencanaan, sampai penjualan termasuk membiayai proyek selain melaksanakan pembangunan. Berdasarkan kelebihannya

masing-masing, pihak-pihak tersebut memiliki tugas yang spesifik yang telah diatur dan disepakati bersama melalui JOA dimana atas peran masing-masing pihak tergolong aktif, bentuk JO yang dapat dipilih lebih fleksibel yaitu *Administrative JO* atau *Non-Administrative JO*.

Jika bentuk JO yang dipilih PT ABC bersama Mr.Y adalah *Non-Administratif JO* (NAJO), maka kewajiban pajak masing-masing pihak adalah ditanggung pihak-pihak tersebut. Pada NAJO, tidak diwajibkan memiliki NPWP dan menyelenggarakan pembukuan. Begitu juga kewajiban withholding tax juga dilakukan oleh masing-masing pihak seperti faktur pajak dan bukti potong PPh pasal 23 tetap atas nama masing-masing pihak. Mengenai perlakuan PPN atas JO, penyerahan BKP dari Mr.Y kepada PT ABC tidak perlu dilakukan sehingga dengan tidak adanya penyerahan BKP maka tidak ada PPN terutang antara Mr.Y dengan PT ABC. Lain halnya pada saat melakukan penyerahan BKP pada saat menjual rumah kepada pembeli, maka hal tersebut adalah penyerahan BKP dan atas penyerahan tersebut terutang PPN yang harus dipungut oleh pihak JO. Dalam melakukan kewajiban PPN, harus diperhatikan berdasarkan *agreement* yang disepakati terlebih dahulu. Jika PT ABC yang membiayai proyek tersebut dan PPN masukannya berada pada PT ABC, maka ketika menjual (penyerahan BKP) PPN keluarannya pun berada pada PT ABC dengan kata lain PT ABC yang menerbitkan faktur pajak dan memungut PPN keluaran. Bagi Mr.Y atas dilakukannya pemisahan nilai tanah dengan nilai bangunan, maka Mr.Y akan menerima bagian bersih (tidak termasuk PPN) dari nilai jual tanah yang telah disepakati dengan PT ABC dan pembeli.

Berikut akan dijelaskan melalui simulasi penghitungan:

◆ PPh Badan

Sales : Logs	37.684.220.782
Cost of Goods Sold	<u>(29.499.657.753)</u>
<b>Gross Profit</b>	<b>8.184.563.029</b>
Operating Expenses	<u>(3.092.133.125)</u>
<b>Net Income From Operation : Logs</b>	<b>5.092.429.904</b>
<b>Net Income From JO</b>	<b>7.356.324.223</b>
Other income (expenses)	<u>0</u>
<b>Net Income Before tax</b>	<b>12.448.754.127</b>

<i>Taxable Income :</i>	12.448.754.127
10% x 50.000.000	= 5.000.000
15% x 50.000.000	= 7.500.000
30% x 12.348.754.127	= 3.704.626.238
<i>Corporate Income Tax</i>	= 3.717.126.238
<i>Net Income After Tax</i>	= 8.731.627.889

Keterangan : Pengakuan pendapatan (*sales*) dan harga pokok penjualan (*cost of goods sold*) oleh PT ABC pada alternatif ini hanya berdasarkan nilai bangunan dan biaya-biaya yang terkait. Pada unsur sales dan cogs tidak mengandung nilai tanah. Hali ini disebabkan pada kerjasama berupa JO tidak dilakukan pengalihan tanah. Selain itu juga dilakukan pemisahan nilai tanah dan nilai bangunan,

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa:

- Penghasilan bersih PT ABC setelah pajak dari properti berupa laba usaha adalah Rp 7.356.324.223
- Tidak ada penghasilan dari bunga

- (c). PPh Badan (*Corporate Income Tax*) yang dikenakan dari properti pada lapisan tarif pajak 30% adalah sebesar Rp 2.206.897.267
- (d). Tidak ada PPh pasal 4 ayat (1) huruf f yang dikenakan (dipotong) pada penghasilan berupa bunga
- (e). Tidak ada PPN (masukan) atas penyerahan BKP dari Mr.Y dan tidak terutang BPHTB

Seperti penghitungan pada subbab sebelumnya, jika PT ABC melaksanakan proyek melalui JO tanpa mendirikan perusahaan, maka dari segi aspek PPh berdasarkan kerjasama dengan Mr. Y tidak memiliki perbedaan. Yang membedakan adalah dengan melalui JO maka PT ABC tidak melakukan pengalihan tanah (penyerahan BKP) sehingga tidak terutang BPHTB dan PPN. Melalui *Joint Operation* perbedaan lainnya hanya mengenai pemenuhan tanggung jawab kepada konsumen dan kewajiban pajak yang dipotong / dipungut saja. Di dalam JO tugas dan kewajiban dalam memenuhi kewajiban perpajakan telah jelas diatur dalam JOA dan bahkan ketentuan perpajakan. Oleh karena itu, dalam memikul tanggung jawab kepada konsumen dan untuk memenuhi kewajiban perpajakan agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari (setidaknya meminimalkan potensi timbulnya masalah), maka penerapan JO melalui *JO Agreement* merupakan upaya yang tepat.

Terlebih lagi jika pada JO menggunakan jasa sub-kontrak dimana atas jasa tersebut harus jelas siapa yang harus memikul kewajiban pemotongan PPh pasal 23 atau sebaliknya jika terdapat pekerjaan tambahan bagi PT ABC (jasa kontraktor) dari pihak lain pada proyek yang sama, maka atas penghasilan PT

ABC dari jasa kontraktor akan dipotong oleh pihak lain sebagai pemotong. Atas pemotongan penghasilan dari jasa tersebut, dapat disesuaikan secara fleksibel berdasarkan pekerjaan dan proporsi berapa pajak yang ditanggung masing-masing pihak jika dalam melaksanakan pekerjaan tersebut melibatkan pihak lain sebagai anggota JO. Hal ini dapat dilakukan, berdasarkan bukti potong (dapat dipecah atau tidak sesuai proporsi berdasarkan kesepakatan), selama sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Hal ini (pemecahan juga termasuk pemindahbukuan bukti potong) telah diatur pada SE DJP No SE-44/PJ./1994 sehingga pemotongan PPh 23 atas penghasilan yang diterima dapat diklaim oleh masing-masing pihak sesuai proporsi pekerjaannya dengan adil (sesuai kesepakatan).

### **3. PT ABC Mendirikan Perseroan Terbatas Sebagai Anak Perusahaan Dalam Menjalani Bisnis Properti**

Perencanaan pajak dengan mendirikan perseroan terbatas sebagai anak perusahaan dibagi menjadi tiga model, yaitu

- a. Mendirikan PT dengan melalui transaksi jual-beli tanah dengan Mr.Y
  - b. Mendirikan PT dengan inbreng saham oleh Mr.Y
  - c. Mendirikan PT dengan membentuk JO bersama Mr.Y
- 
- a. Mendirikan PT dengan melalui transaksi jual-beli tanah dengan Mr.Y

Alternatif perencanaan pajak ini dilakukan melalui anak perusahaan dengan bentuk perseroan terbatas. Dengan membentuk anak perusahaan, maka hal

tersebut sesuai dengan strategi perencanaan pajak berupa memindahkan penghasilan ke subjek lain (*shifting income from one pocket to another*). Jika PT ABC tidak membentuk anak perusahaan, maka atas tambahan penghasilan di bidang properti akan dikenakan pada lapisan tarif pajak tertinggi yaitu sebesar 30%.

Dalam menjalankan usaha, anak perusahaan dapat melakukan transaksi dengan Mr.Y dalam bentuk jual-beli tanah yang akan dilakukan pengembangan. Atas transaksi tersebut, maka terdapat dampak perpajakan yang harus dipertimbangkan oleh anak perusahaan. Nilai tanah sebelum dilakukan pematangan adalah sebesar Rp 650.000 per m<sup>2</sup>. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Pak DW selaku manajer keuangan PT ABC :

”...nilainya sebesar Rp 650.000 per m<sup>2</sup>. Itu belum dilakukan pengerjaan pematangan. Jika ada pengalihan tanah ke perusahaan, maka akan terhutang BPHTB sekitar satu milyar lebih tapi kami tidak ada pengalihan...”<sup>79</sup>

Pembelian tanah yang dilakukan perusahaan dimaksudkan agar perusahaan memperoleh penghasilan yang lebih besar. Tanah yang belum dimatangkan akan dilakukan pematangan oleh perusahaan sehingga menjadi tanah siap bangun. Atas pematangan tersebut, maka nilai tanah tersebut akan menaik. Kenaikan nilai tanah tersebut merupakan potensi keuntungan bagi perusahaan. Dalam melakukan jual-beli, salah satu yang harus dipertimbangkan adalah kepentingan si pemilik lahan yang juga pemegang saham. Jika perusahaan ingin mendapatkan keuntungan, maka pemilik lahan juga mengharapkan keuntungan. Oleh karena itu, dalam melakukan jual-beli tanah, berapa harga yang disepakati harus diperhitungkan apakah sama dengan nilai tanah sebelum dimatangkan sebesar Rp 650.000, atau

---

<sup>79</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak DW selaku manajer keuangan PT ABC di kantor pusat PT ABC, Jakarta, 30 April 2008.

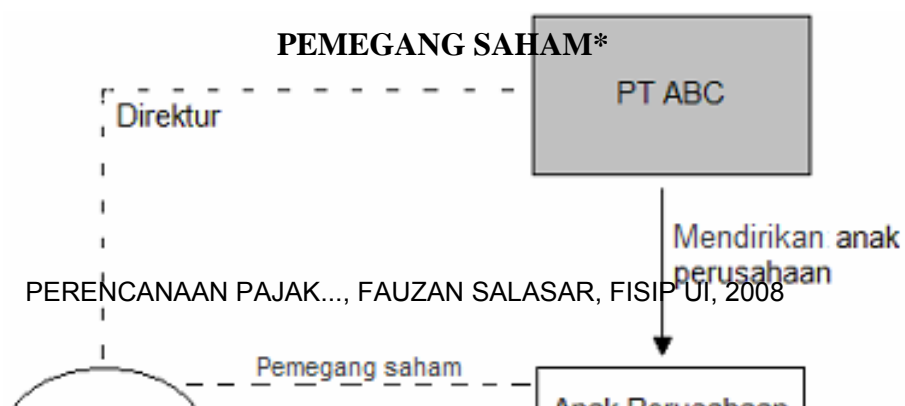


tidak sama (lebih rendah/tinggi). Jika MrY. Selaku pemilik lahan menawarkan tanahnya lebih rendah atau lebih tinggi dari harga awal yaitu Rp 650.000 maka perusahaan harus mempertimbangkan berapa biaya pematangan yang dikeluarkan, berapa harga jual tanahnya serta berapa beban pajak yang timbul akibat pembelian tanah tersebut. Selain itu, dengan tidak samanya harga jual-beli dengan harga awal dapat diindikasikan sebagai harga transfer (*transfer pricing*) yang tidak sesuai dengan harga pasar wajar.

Jika perusahaan melakukan pembelian, maka atas pembelian tersebut PT ABC akan dikenakan BPHTB. Disamping itu, Mr.Y selaku pihak yang menjual tanah (menyerahkan) yang tergolong barang kena pajak, maka Mr.Y selaku Pengusaha Kena Pajak wajib memungut, menyetor dan melaporkan PPN dengan tarif 10%. Kemudian atas penghasilan yang berasal dari pengalihan hak tanah, Mr.Y dikenakan PPh ayat (4) UUPPh sebesar 15% dari nilai bruto.

Secara akuntansi, pembelian tanah oleh perusahaan menyebabkan nilai persediaan pada neraca perusahaan meningkat. Dengan adanya persediaan berupa tanah, perusahaan melakukan pengembangan diatas tanahnya sendiri sehingga pada saat menjual nilai yang diakui sebagai pendapatannya akan masuk penghitungan PPh. Berikut ini akan dijelaskan melalui gambar IV.7 dan penghitungannya.

**GAMBAR IV.8**  
**ALTERNATIF PERENCANAAN PAJAK MELALUI ANAK**  
**PERUSAHAAN DENGAN TRANSAKSI JUAL-BELI KEPADA**  
**PEMEGANG SAHAM\***



\*Diolah penulis

◆ PPh Badan

*Sales*

64.171.122.995

*COGS (Cost of Goods Sold)*

(45.751.709.931)

*Gross Profit*

**18.419.413.064**

*Operating Expenses*

( 4.047.532.205)

*Net Income From Operating*

14.371.880.859

*Other Income*

0

*Net Income Before Tax*

**14.371.880.859**

<i>Taxable Income :</i>	14.371.880.859		
10% x	50.000.000	=	5.000.000
15% x	50.000.000	=	7.500.000
30% x	14.271.880.859	=	<u>4.281.564.258</u>
<i>Corporate Income Tax</i>		=	<b>4.294.064.258</b>
<i>Net Income After Tax</i>		=	<b>10.077.816.601</b>

Atas pembelian tanah dari Mr. Y menyebabkan penjualan meningkat karena yang diakui sebagai pendapatan adalah penjualan dari rumah (termasuk tanah dan bangunan). Sedangkan atas pembelian tanah tersebut, menyebabkan harga pokok penjualan meningkat karena pengakuan terhadap harga pokok penjualan dipengaruhi oleh harga beli tanah yang sesuai harga pasar. Harga beli sesuai harga pasar adalah Rp 650.000 per m<sup>2</sup> seluas 6 hektar yaitu Rp 39.000.000.000. Bagi Mr.Y selaku pemilik tanah, harga jual tersebut merupakan harga jual yang cenderung tidak menguntungkan. Hal ini disebabkan oleh atas transaksi tersebut, penghasilan Mr.Y hanya satu kali saja yang berasal dari transaksi dengan PT ABC jika harga jual yang digunakan hanya sebesar Rp 650.000 per m<sup>2</sup>. Jika Mr.Y ingin memperoleh keuntungan yang lebih maka harga jual yang digunakan adalah harga jual diatas Rp 650.000 per m<sup>2</sup> tetapi tidak lebih dari Rp 1.300.000 per m<sup>2</sup>. Harga

jual yang tidak lebih dari Rp 1.300.000 per m<sup>2</sup> disebabkan harga tersebut adalah harga yang ditawarkan kepada pembeli pada perumahan "AAA". Secara keseluruhan, keuntungan bersih perusahaan (sebelum pajak) adalah sebesar Rp 14.371.880.859 sehingga PPh badan yang terutang adalah Rp 4.294.064.258

◆ PPN

Atas pengalihan tanah dari Mr.Y ke anak perusahaan PT ABC, maka terdapat PPN yang dipungut oleh Mr.Y sebesar  $10\% \times 39.000.000.000 = \text{Rp } 3.900.000.000$ . Atas PPN yang dipungut Mr.Y bagi anak perusahaan merupakan PPN masukan.

◆ BPHTB

Atas pengalihan tanah tersebut maka anak perusahaan terutang BPHTB sebesar  $5\% \times (\text{Rp } 39.000.000.000 - \text{Rp } 60.000.000) = \text{Rp } 1.947.000.000$

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa:

- (a). Penghasilan bersih anak perusahaan yang didistribusikan ke PT ABC berupa dividen adalah Rp 10.077.816.601
- (b). Penghasilan dari bunga setelah diptong pajak adalah Rp 3.131.882.262
- (c). PPh Badan (*Corporate Income Tax*) yang dikenakan pada anak perusahaan adalah sebesar Rp 4.294.064.258
- (d). PPh pasal 4 ayat (1) huruf f yang dikenakan (dipotong) pada penghasilan berupa bunga adalah sebesar Rp 552.685.105

(e).Terdapat PPN (masukan) atas penyerahan BKP dari Mr.Y sebesar Rp 3.900.000.000 dan terutang BPHTB sebesar Rp 1.947.000.000

b. Mendirikan PT dengan inbreng saham oleh Mr.Y

Alternatif perencanaan pajak dengan mendirikan perseroan terbatas sebagai anak perusahaan telah dibahas sebelumnya. Namun yang membedakan alternatif ini dengan alternatif sebelumnya adalah pengalihan hak tanah yang dilakukan Mr.Y ke anak perusahaan adalah berupa inbreng saham. Inbreng saham yang dilakukan pada umumnya disebabkan oleh adanya kesulitan dana cair (kas). Kemudian, Harta yang diinbrengkan biasanya merupakan harta yang memiliki nilai guna atau sangat dibutuhkan oleh perusahaan. Misalnya harta berupa tanah ditempat yang strategis. Dalam melakukan inbreng saham, pada dasarnya harta inbreng bukan objek PPh, namun patut dicermati bahwa jika nilai aset berdasarkan harga pasar yang diinbrengkan melebihi atau kurang dari penyertaan saham, terdapat implikasi perpajakan pada PPh. Jika pihak yang menyeter harta inbreng berdasarkan harga pasar lebih kecil dari nilai saham yang diterbitkan, maka hal tersebut merupakan penghasilan bagi penyeter dan merupakan objek pajak. Jika sebaliknya, harga pasar aset yang diinbrengkan lebih besar dari pada nilai saham yang diterbitkan, maka hal tersebut merupakan penghasilan bagi yang menerima aset tersebut dan merupakan objek pajak. Selain penghasilan, atas inbreng saham juga dapat terjadi kerugian. Jika aset yang diinbrengkan berdasarkan harga pasar lebih besar dibandingkan dengan nilai saham maka hal tersebut merupakan kerugian bagi pihak yang menyeter. Sebaliknya, jika harga pasar aset yang diinbrengkan lebih kecil dari nilai saham, maka hal tersebut

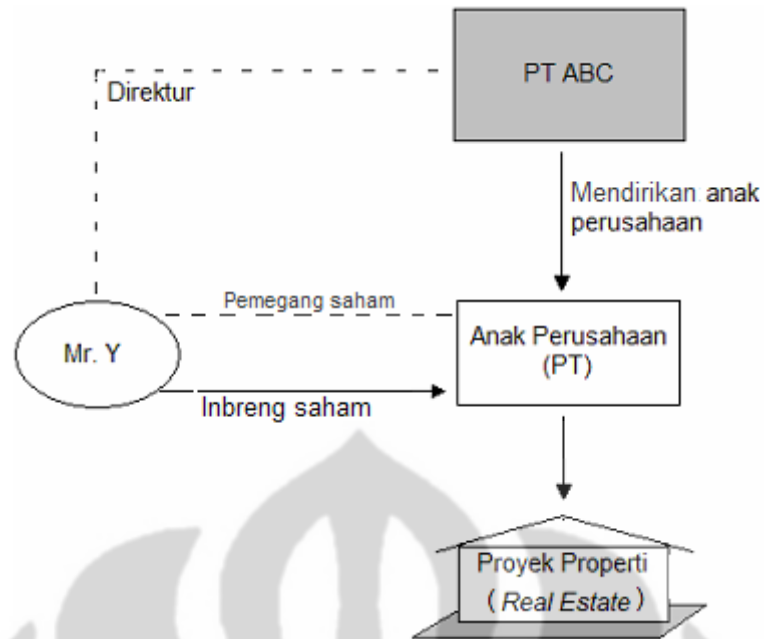
merupakan kerugian bagi pihak yang menerima. Atas kerugian dari inbreng saham tersebut bagi perusahaan dapat dibiayakan (*deductible expense*). Bagi perusahaan yang menerima harta inbreng, kerugian baru dapat diakui apabila harta yang diterimanya dipergunakan untuk kegiatan usaha. Jika tidak, maka kerugian tersebut tidak dapat dibiayakan secara fiskal.

Pengalihan tanah berupa inbreng saham dari Mr.Y kepada anak perusahaan, juga memiliki aspek perpajakan. Bagi pihak yang menyerahkan tanah berupa inbreng, maka pihak tersebut dikenai kewajiban menyeter PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebesar 5% dari jumlah bruto yaitu nilai tertinggi dari NJOP atau nilai pengalihan. Sebaliknya, bagi pihak yang menerima harta inbreng dikenai kewajiban untuk menyeter BPHTB sebesar 5% dari jumlah bruto yaitu nilai tertinggi dari NJOP atau nilai pengalihan.

Jika aset yang diinbrengkan merupakan barang dagang yang secara akuntansi dibukukan sebagai *inventory* maka atas penyerahannya terutang PPN seperti yang diatur pada pasal 4 huruf a UU PPN. Atas inbreng saham yang dilakukan oleh Mr.Y, maka penghasilan Mr.Y adalah berupa dividen. Dividen tersebut adalah objek pajak yang atas penghasilannya akan dipotong sebesar 15%. Bagi anak perusahaan, dividen tersebut yang dibayarkan kepada pemegang saham bukan merupakan biaya pengurang. Hal ini akan dijelaskan melalui gambar IV.8

#### **GAMBAR IV.9**

#### **ALTERNATIF PERENCANAAN PAJAK MELALUI ANAK PERUSAHAAN DENGAN INBRENG SAHAM BERUPA TANAH\***



**\*Diolah penulis**

◆ PPh Badan

*Sales*

64.171.122.995

*COGS (Cost of Goods Sold)*

(45.751.709.931)

*Gross Profit*

**18.419.413.064**

*Operating Expenses*

( 4.047.532.205)

*Net Income From Operating*

14.371.880.859

*Other Income*

0

*Net Income Before Tax*

**14.371.880.859**

<i>Taxable Income :</i>	14.371.880.859		
10% x	50.000.000	=	5.000.000
15% x	50.000.000	=	7.500.000
30% x	14.271.880.859	=	<u>4.281.564.258</u>
<i>Corporate Income Tax</i>		=	<b>4.294.064.258</b>
<i>Net Income After Tax</i>		=	<b>10.077.816.601</b>

Aspek PPh Badan pada alternatif ini tidak memiliki perbedaan dengan alternatif perencanaan pajak sebelumnya yaitu dengan transaksi jual beli. Perbedaannya hanya pada pendistribusian penghasilan perusahaan pada tahun berjalan kepada Mr.Y selaku pihak penyeter lahan (inbreg saham). Atas setoran tanah dengan inbreg tersebut menyebabkan penyertaan Mr.Y pada anak perusahaan ABC menjadi meningkat. Atas peningkatan tersebut, pada saat penyeteran saham dengan inbreg, anak perusahaan harus melakukan penyesuaian pada akta perusahaan karena adanya perubahan modal dasar perusahaan. Inbreg saham yang dilakukan Mr.Y diasumsikan sesuai dengan harga pasar yaitu Rp 650.000 per m<sup>2</sup> pada luas lahan 6 hektar yaitu Rp 39.000.000.000 dengan nilai saham yang sesuai dengan aset yang diinbregkan.

◆ PPN



Aset yang diinbrenkan adalah barang dagang yang dicatat di neraca sebagai persediaan (*inventory*). Berdasarkan pasal 4 huruf a UU PPN penyerahan BKP berupa inbrenk saham adalah terutang PPN selama pengusaha yang menyerahkan adalah Pengusaha Kena Pajak (PKP). PPN yang dipungut adalah  $10\% \times \text{Rp } 39.000.000.000 = \text{Rp } 3.900.000.000$

◆ BPHTB

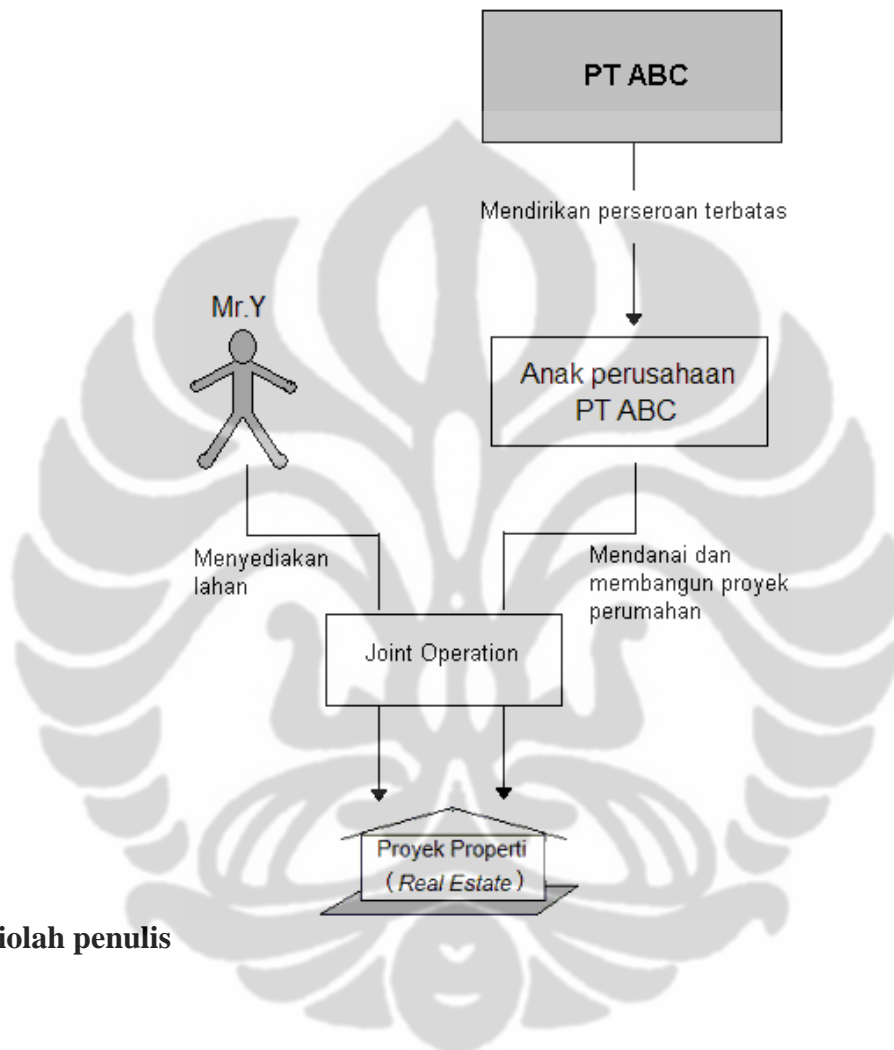
Inbrenk saham tersebut juga terutang BPHTB karena adanya pengalihan hak dari Mr.Y kepada anak perusahaan PT ABC. BPHTB yang terutang bagi pihak yang menerima aset inbrenk adalah sebesar  $5\% \times (\text{Rp } 39.000.000.000 - \text{Rp } 60.000.000) = \text{Rp } 1.947.000.000$

c. Mendirikan PT dengan membentuk JO bersama Mr.Y

Pada dasarnya dari segi PPh badan, alternatif ini tidak memiliki perbedaan dengan perencanaan pajak yang dilakukan PT ABC. Hal ini akan dijelaskan melalui gambar IV.9. Yang membedakan adalah pada *joint operation*, yang memikul tanggung jawab dihadapan pembeli adalah JO jika hal tersebut diatur dalam *Joint Operation Agreement*. Begitu juga mengenai kewajiban pajak. Pada JO pemikulan kewajiban pajak dapat diatur sesuai dengan proporsi modal, tanggung jawab, dan atau hak atas bagian yang merupakan penghasilan. Fleksibilitas yang dimiliki JO tidak dapat tertampung pada bentuk kerjasama yang dibuat antara PT ABC (melalui anak perusahaan) dan Mr.Y seperti yang telah dipaparkan pada bagian sebelumnya. Jika berdasarkan perjanjian kerjasama antara anak perusahaan PT ABC dengan Mr.Y yang menanggung dan mengurus seluruh

kewajiban pajak adalah anak perusahaan PT ABC. Hal ini dapat dipahami karena anak perusahaan PT ABC adalah kepanjangan tangan dari PT ABC karena anak perusahaan tersebut masih sepenuhnya berada dalam pengawasan PT ABC serta masih dalam pengelolaan PT ABC. Kemudian selain itu, Mr.Y merupakan direktur PT ABC dan sekaligus salah satu pemegang saham anak perusahaan PT ABC walaupun dengan jumlah yang kecil. Karena adanya nuansa hubungan istimewa yang kental inilah bentuk kerjasama dapat dengan mudah dibuat. Jika hubungan kerjasama yang dilakukan antara pihak-pihak yang tidak saling berkaitan atau pihak yang tidak memiliki hubungan istimewa, maka hal tersebut merupakan bentuk yang kurang ideal jika atas kerjasama tersebut di satu sisi melimpahkan beban yang tidak seimbang dalam hal pemenuhan kewajiban perpajakan. Di sisi lainnya atas kewajiban tersebut tidak disesuaikan dengan proporsi kelebihan masing-masing pihak atau peran dan tanggung jawab masing-masing pihak.

**GAMBAR IV.10**  
**ALTERNATIF PERENCANAAN PAJAK MELALUI ANAK**  
**PERUSAHAAN DENGAN MEMBENTUK JO BERSAMA Mr.Y\***



**\*Diolah penulis**