

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Begitu vitalnya peran pajak bagi pemerintah yang digunakan untuk menutup pengeluaran negara menyebabkan pemerintah terus berusaha untuk meningkatkan pendapatan dari pajak setiap tahun. Hal ini tentu memiliki dampak bagi wajib pajak terhadap usahanya. Bagi perusahaan, pajak yang dikenakan terhadap penghasilan yang diterima atau diperoleh dapat dianggap sebagai beban atau biaya (*expense*) dalam menjalankan usaha atau melakukan kegiatan maupun distribusi laba kepada pemerintah.¹

Apapun jenis usaha yang dijalani oleh suatu perusahaan akan terkena dampak atas pajak yang dipungut oleh pemerintah, tidak terkecuali perusahaan yang bergerak di bidang properti atau real estate. Saat ini prospek bisnis properti dinilai cukup besar semenjak keruntuhan bisnis properti pada tahun 1998 akibat krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia. Besarnya prospek bisnis properti dikarenakan kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat merupakan kebutuhan pokok selain kebutuhan sandang dan pangan. Selain tempat untuk berlindung, rumah merupakan tempat pembinaan yang paling hakiki bagi suatu keluarga dimana budaya dan kepribadian suatu individu terbentuk pada tahap yang paling awal. Rumah merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat. Selain itu, besarnya prospek bisnis di bidang properti (*real estate*) salah satunya juga ditunjukkan oleh adanya peningkatan terhadap kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit pemilikan apartemen (KPA) setiap tahun dalam lima tahun terakhir.

¹ Erly Suandy, *Perencanaan Pajak*, (Jakarta, Salemba Empat, 2001), hal. 5.

TABEL I.2
POSISI KREDIT PROPERTI BANK UMUM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN APARTEMEN
(Miliar Rp)

	2003	2004	2005	2006	2007
Januari	21.872,72	30.278	42.677	57.789	73.316
Februari	22.489,19	30.843	43.779	58.041	74.213
Maret	23.093,98	31.347	45.018	64.531	76.961
April	23.651,92	31.935	46.508	65.593	79.140
Mei	24.269,91	33.075	47.732	66.445	80.881
Juni	25.099,72	34.494	49.769	66.440	82.465
Juli	25.649	35.363	50.863	67.333	84.375
Agustus	26.563	36.296	53.494	68.240	86.274
September	27.157	38.591	55.308	69.397	88.572
Oktober	28.038	39.632	56.881	70.912	90.155
November	29.387	40.489	56.731	71.281	93.058
Desember	30.108	42.099	56.034	72.713	94.253
Total	307.379,44	424.442	604.794	798.715	1.003.663

Sumber : Bank Indonesia
(diolah)

Kebangkitan bisnis properti di Indonesia diindikasikan dengan maraknya pembangunan apartemen, *mall*, perkantoran dan perumahan beberapa tahun terakhir. Menurut Dicky Setiawan, Direktur Operasional PT Bakrie Swasakti Utama, pertumbuhan ekonomi yang makin baik dan meningkatnya investasi asing

merupakan faktor pendukung besarnya permintaan masyarakat terhadap properti.² Hal inilah yang menjadi pemicu kebangkitan bisnis properti di Indonesia.

Besarnya prospek bisnis properti menyebabkan banyak perusahaan baru yang terjun ke bisnis properti. Perusahaan yang berbisnis di bidang properti (*real estate*) seperti halnya perusahaan di bidang lain tentu memiliki tujuan yaitu memperoleh keuntungan maksimum untuk jangka pendek maupun jangka panjang. Hal ini diungkapkan oleh John A. Shubin dalam bukunya yaitu: "*A firm is an ownership organization which combines the factors of production in a 'plant' for the purpose of producing goods or services and selling them at a profit.*"³

Selain memperoleh laba bagi perusahaan, terdapat tujuan-tujuan lainnya yaitu mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan (*survival*), meningkatkan pertumbuhan perusahaan (*growth*), dan prestise.⁴ Namun demikian apabila kegiatan usaha utama cenderung akan mengalami penurunan yang akan mengakibatkan kelangsungan hidup perusahaan terancam, maka kebijakan melakukan diversifikasi dibidang usaha yang memiliki prospek yang baik dapat dijadikan alternatif dalam mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan. Selain itu diversifikasi juga untuk meningkatkan pertumbuhan perusahaan dimana perusahaan melakukan ekspansi operasinya dengan memasuki industri yang berbeda. Salah satu bentuk diversifikasi usaha adalah dengan melakukan kerjasama usaha dengan pihak lain. Selain melakukan kerjasama dengan pihak

² Prospek Bisnis Properti Masih Sangat Besar, www.btm.co.id Berita BTN edisi, 30 Maret 2005, diunduh pada tanggal 22 Januari 2008.

³ John A. Shubin, *Business Management*, (New York: Barnes & Noble, Inc, 1968), hal. 12.

⁴ Basu Swastha dan Ibnu Sukotjo, *Pengantar Bisnis Modern*, (Yogyakarta: Liberty, 1995), hal. 18.

lain bisa saja suatu perusahaan juga melakukan kerjasama dengan pihak-pihak yang masih terkait dengan perusahaan yang dalam konteks perpajakan di Indonesia disebut sebagai hubungan istimewa. Oleh karena itu, dengan adanya kerjasama yang dilakukan perusahaan dengan pihak yang memiliki hubungan istimewa maka diharapkan perusahaan dapat memperoleh keuntungan atau mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan.

Kerjasama yang dilakukan perusahaan dengan pihak yang memiliki hubungan istimewa dapat menimbulkan transaksi-transaksi yang mempunyai *tax exposure* tersendiri. Untuk menghadapi kemungkinan-kemungkinan pemajakan atas transaksi yang dilakukan dalam kerjasama usaha ini, perusahaan harus memiliki pengetahuan dan strategi agar terhindar dari kerugian yang disebabkan oleh pemborosan di bidang perpajakan. Yang dimaksud dengan pemborosan di bidang perpajakan adalah adanya beban pajak yang timbul yang seharusnya tidak terjadi. Hal ini dapat disebabkan karena, salah satunya adalah adanya sanksi perpajakan akibat tidak terpenuhi kewajiban pajak dengan baik.

Pajak bagi perusahaan diidentifikasi sebagai beban yang harus diminimalisasikan karena beban tersebut mempengaruhi laba (mengurangi laba). Upaya meminimalisasikan beban pajak sangat terkait dengan upaya perusahaan untuk memperoleh keuntungan maksimum. Keuntungan akan diperoleh jika perusahaan memperoleh pendapatan kotor (*gross profit*) dari penjualan yang melebihi ongkos-ongkos yang dipakai untuk menghasilkannya. Untuk memperoleh keuntungan yang maksimal, perusahaan dapat mengupayakan keuntungan maksimum melalui dua sisi yang berbeda. Yang pertama adalah dengan memaksimalkan pendapatan misalnya dari penjualan. Yang kedua adalah

dengan mengefisienkan biaya-biaya yang timbul dari aktivitas produksi dan bisnis.

Efisiensi biaya dilakukan untuk mengoptimalkan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Hal ini disebabkan karena biaya-biaya yang timbul akan mengurangi pendapatan kotor yang diperoleh perusahaan dari penjualan. Jika keuntungan maksimum merupakan tujuan didirikannya suatu usaha, mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan juga merupakan hal yang sangat penting yang harus dilakukan perusahaan. Oleh karena itu, efisiensi biaya dalam rangka mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan, memiliki peran yang sangat penting dalam menjalankan suatu usaha. Hal ini diungkapkan oleh Drucker dalam bukunya, yaitu:

“Even the healthiest business, the business with the greatest effectiveness, can die of poor efficiency. But even the most efficient business cannot survive, let alone succeed, that is, if it lacks effectiveness. Effectiveness is the foundation of success – efficiency is a minimum condition for survival after success has been achieved.”⁵

Efisiensi dan efektifitas suatu usaha merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan untuk mencapai keberhasilan suatu usaha. Kedua hal tersebut memiliki hubungan yang saling menunjang satu sama lain. Efisiensi yang dilakukan suatu perusahaan salah satunya dilakukan terhadap beban yang timbul dalam perusahaan.

Pajak sebagai beban yang mengurangi penghasilan perusahaan pun tidak luput dari upaya untuk diminimalisasi (diefisienkan). PT ABC (nama perusahaan dirahasiakan dengan inisial ABC) sebagai perusahaan pengelolaan

⁵ Peter F. Drucker, *Management: Task, Responsibilities, Practices*, (Oxford: Butterworth-Heinemann Ltd, 1991), hal. 44

hutan atau hak pengusahaan hutan (HPH) melakukan diversifikasi usaha di bidang properti atau *real estate* dengan melakukan kerjasama dengan pihak yang memiliki hubungan istimewa. Untuk menjalani bisnisnya PT ABC mendirikan anak perusahaan dengan bentuk perseroan terbatas. Pemilihan bentuk perusahaan seperti yang dilakukan PT ABC dalam kerja sama dibidang properti tentu memiliki dampak perpajakan tersendiri sesuai dengan karakteristik bentuk perusahaan jika dikaitkan dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Begitu juga bentuk kerjasama usaha yang dilakukan oleh PT ABC juga memiliki dampak perpajakan tersendiri. Oleh karena itu, dalam melakukan kegiatan bisnisnya di bidang properti, patut dikaji apakah PT ABC, dalam melakukan kerjasama usaha, telah melakukan perencanaan pajak yang baik dengan memilih bentuk perusahaan dan bentuk kerjasama yang ada sehingga dapat meminimalisasi beban pajak.

B. Pokok Permasalahan

Upaya dalam meminimalisasi beban pajak dapat dilakukan melalui perencanaan pajak. PT ABC sebagai perusahaan pengelolaan HPH yang melakukan diversifikasi usaha di bidang properti harus melakukan perencanaan pajak yang baik. Oleh karena itu, dalam penelitian ini yang menjadi pokok permasalahan adalah:

1. Bagaimana perencanaan pajak yang sudah dilakukan PT ABC dalam rangka diversifikasi usaha di bidang properti ?
2. Alternatif-alternatif perencanaan pajak apa saja yang dapat dipilih PT ABC dalam rangka diversifikasi usaha dibidang properti ?

3. Apakah perencanaan pajak yang dilakukan PT ABC dalam rangka diversifikasi usaha di bidang properti untuk meminimalisasi beban pajak sudah tepat ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menganalisis perencanaan pajak yang sudah dilakukan PT ABC dalam rangka diversifikasi usaha di bidang properti.
2. Menganalisis alternatif-alternatif perencanaan pajak apa saja yang dapat dipilih PT ABC dalam rangka diversifikasi usaha dibidang properti.
3. Menganalisis apakah perencanaan pajak yang dilakukan PT ABC dalam rangka diversifikasi usaha di bidang properti untuk meminimalisasi beban pajak sudah tepat.

D. Signifikansi Penelitian

1. Signifikansi Akademis

Penelitian ini dilakukan untuk melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya mengenai perencanaan pajak pada perusahaan yang melakukan diversifikasi usaha dibidang properti

2. Signifikansi Praktis

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang perencanaan pajak perusahaan yang melakukan diversifikasi usaha di bidang properti dalam upaya untuk meminimalisasi

beban pajak beserta alternatif-alternatif perencanaan pajak lainnya yang nantinya dapat dijadikan pertimbangan dalam penerapan praktis.

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dalam skripsi ini maka penulis menggunakan sistem pembahasan secara keseluruhan untuk memberikan gambaran yang jelas. Sistematika ini terdiri dari lima bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai gambaran umum yang menjadi dasar dilakukannya penelitian, yaitu meliputi latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, dan sistematika penulisan yang berupa uraian tentang bab-bab dalam skripsi.

BAB II KERANGKA PEMIKIRAN DAN METODE PENELITIAN

Bab ini mencakup tentang penelitian terdahulu, rangkaian dasar-dasar teoritis yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yaitu konsep yang menjelaskan tentang manajemen pajak, perencanaan pajak, pajak sebagai beban, diversifikasi usaha, properti (*real estate*). Kerangka pemikiran menjelaskan tentang alur berfikir peneliti dalam menganalisis permasalahan pada penelitian ini. Sedangkan metode penelitian pada bab ini terdiri dari pendekatan penelitian, metode pengumpulan data, dan pedoman wawancara untuk penelitian kualitatif.

BAB III GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN DAN PELAKSANAAN KETENTUAN PERPAJAKAN

Pada bab ini penulis akan menggambarkan secara umum tentang tempat dilakukannya penelitian yaitu PT ABC dan pelaksanaan ketentuan perpajakan pada PT ABC meliputi aspek perpajakannya yang berkaitan dengan diversifikasi usaha dibidang properti.

BAB IV ANALISIS PERENCANAAN PAJAK DALAM MEMILIH BENTUK USAHA DAN BENTUK KERJASAMA USAHA DI BIDANG PROPERTI

Pada bab ini, penulis akan membagi menjadi beberapa bagian. Bagian pertama penulis akan menguraikan strategi perencanaan pajak PT ABC yang mencakup pemilihan badan usaha dan bentuk kerjasama usaha serta bentuk investasi di bidang properti. Kemudian pada bagian kedua, penulis akan menguraikan alternatif-alternatif perencanaan pajak dalam rangka diversifikasi usaha di bidang properti yang mencakup pemilihan badan usaha dan bentuk kerjasama usaha serta bentuk investasi. Pada bagian akhir, penulis akan menganalisis alternatif-alternatif perencanaan pajak dengan membandingkan alternatif perencanaan pajak yang ada sehingga akan diketahui alternatif mana yang memiliki tingkat efisiensi beban pajak yang paling optimal

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini, penulis akan memberikan simpulan dari pertanyaan penelitian yang diajukan pada bab I dan memberikan saran yang dapat dijadikan pertimbangan bagi keperluan akademis maupun kepada perusahaan mengenai perencanaan pajak dalam rangka diversifikasi usaha di bidang properti.



BAB II

KERANGKA PEMIKIRAN DAN METODE PENELITIAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini yang berjudul **"Perencanaan Pajak Dalam Rangka Diversifikasi Usaha di Bidang Properti Untuk Meminimalisasi Beban Pajak (Studi Kasus Pada PT ABC)"** merupakan pelengkap penelitian yang telah