

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya bisnis properti dikarenakan kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat yang 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. 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 apartmen (KPA) setiap tahun.

Kebijakan pemerintah untuk mengurangi hutang luar negeri berarti mengharuskan pemerintah sendiri untuk menargetkan pendapatan dari dalam negeri. Salah satu sumber terbesar pendapatan negara yaitu pajak. Begitu vitalnya peran pajak bagi pemerintah yang digunakan untuk 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. (Suandy, 2011;5)

Salah satu upaya yang dilakukan Direktorat Jenderal Pajak pada tahun 2013 yaitu serentak melakukan pemeriksaan khusus ke seluruh perusahaan properti di seluruh Indonesia. Kebijakan tersebut secara tidak langsung berdampak pada usaha para pengembang properti atau *real estate*.

Direktur Penyuluhan, Pelayanan, dan Hubungan Masyarakat Ditjen Pajak Kismantoro Petrus mengatakan, pemeriksaan dilakukan lantaran ditengarai pengembangan properti acapkali melakukan kesalahan dalam pembuatan Surat Pemberitahuan (SPT). Fakta mengejutkan muncul dari sidang kasus simulator SIM (18/06/2013), dimana ada penjualan rumah mewah oleh developer kepada terdakwa, seharga Rp. 7,1 milyar di Semarang namun di akta notaris hanya tertulis Rp. 940 juta atau ada selisih harga Rp. 6,1 milyar. Atas transaksi ini ada potensi PPN (Pajak Pertambahan Nilai) yang harus disetor sepuluh *persen* dikali Rp. 6,1 milyar atau Rp. 610 juta. Kekurangan lain PPh (Pajak Penghasilan) final sebesar lima persen dikalikan Rp. 6,1 milyar atau Rp. 300 juta. Total kekurangan pajak senilai Rp. 900 juta. Jika developer ini menjual ratusan unit rumah mewah, kerugian negara bisa mencapai puluhan milyar rupiah dari satu proyek perumahan.

Hal ini membantah pernyataan asosiasi developer bahwa semua developer telah membayar pajak sesuai ketentuan dan tidak ada developer yang melaporkan transaksi senilai NJOP. Bagi developer mustahil kalau tidak tahu harga pasaran properti karena ini *core business* perusahaan. Penggunaan nilai NJOP untuk transaksi developer, bukan karena ketidaktahuan aturan pajak, namun tindakan kriminal menyembunyikan nilai omset untuk penghindaran pajak

(*tax evasion*). Kejadian ini tidak hanya developer di Semarang. Ini diperkuat fakta lain di Depok, terdakwa simulator SIM juga membeli rumah seharga Rp. 2,65 milyar namun di akta jual beli hanya tertulis Rp. 784 juta atau ada selisih Rp. 1,9 milyar. Potensi PPN yang belum disetor adalah sepuluh *persen* dikali Rp. 1,9 milyar atau Rp.190 juta dan PPh Final lima *persen* dikali Rp. 1,9 milyar atau Rp. 85 juta. Total pajak kurang dibayar developer sebesar Rp. 275 juta dari satu unit rumah saja. (www.pajak.go.id)

Dari hasil pengamatan berbagai sumber, salah satu *tax planning* yang dilakukan oleh pengusaha developer untuk meminimalisasi setoran pajak pertambahan nilai dengan cara membeli faktur pajak yang digunakan sebagai kredit pajak masukan. Para pengusaha melakukan hal tersebut karena menganggap PPN mengurangi laba mereka. Tindakan ini sering dinamakan *tax evasion*.

Perencanaan merupakan salah satu fungsi utama dari tujuan manajemen. Secara umum perencanaan merupakan langkah awal dalam menentukan tujuan perusahaan, membuat strategi, dan cara pelaksanaan yang dibutuhkan untuk memperoleh hasil yang di inginkan suatu perusahaan.

Dengan adanya perencanaan pajak perusahaan dapat memperkecil resiko sanksi perpajakan dan/atau menghemat jumlah pajak yang sebenarnya tanpa melebihi kewajibannya serta di lain pihak membantu Wajib Pajak dalam perencanaan pajak atas pengambilan keputusan yang berkaitan dengan rencana investasi pada masa mendatang. Lumbantoruan (1996:354) mengatakan manajemen pajak (*tax planning*) adalah sarana memenuhi kewajiban perpajakan

dengan benar (tidak melanggar undang-undang) tetapi jumlah pajak yang dibayar dapat ditekan serendah mungkin untuk memperoleh laba dan likuiditas yang diharapkan.

Menyusun *tax planning* yang tidak melanggar aturan pajak, ada lima persyaratan yang harus dipenuhi.

1. Mengerti peraturan perpajakan atau peraturan yang terkait.

Akan sangat sulit sekali melakukan *tax planning* yang tidak melanggar aturan jika dirancang tidak dalam koridor Undang-Undang perpajakan yang berlaku.

2. Menentukan tujuan yang ingin dicapai dalam *tax planning*.

Dalam menghindari tindakan yang melanggar Undang-Undang sudah tentu tidak dapat melakukan *tax planning* untuk menghindari kewajiban perpajakan.

3. Harus dipahami karakter usaha Wajib Pajak.

Hampir setiap perusahaan memiliki perbedaan dalam kebijakan maupun perilaku (behavior), dan kebiasaan-kebiasaan. Dengan memahami seluk-beluk usaha akan membantu *tax planning*

4. Memahami tingkat kewajaran transaksi yang diatur *tax planning*.

Jika *tax planning* mengabaikan kewajaran akan menimbulkan kesulitan karena adanya kecurigaan dari fiskus. Ini dapat berimplikasi dengan pemeriksaan, karena bisa diindikasikan adanya kecurangan pajak. Fiskus dapat melakukan pemeriksaan bukti permulaan.

5. *Tax planning* harus didukung oleh kebijakan akuntansi dan didukung bukti memadai, seperti faktur, perjanjian, dan sebagainya.

Yang diperkenankan dalam penyusunan *tax planning* menurut Lumbantoruan (1996:485-486) dapat ditempuh dengan beberapa cara :

1. Mencari keuntungan sebesar-besarnya dari pengecualian dan potongan yang diperkenankan. Maksudnya, daripada mengeluarkan uang untuk membayar pajak lebih besar, lebih baik untuk kepentingan perusahaan dan manfaatnya bisa dirasakan langsung oleh perusahaan.
2. Mengambil keuntungan dari pemilihan bentuk perusahaan yang tepat.
3. Mendirikan perusahaan dalam satu jalur usaha agar dapat diatur penggunaan tarif pajak, potensi penghasilan, kerugian dan aktiva yang bisa dihapus.
4. Menyebarkan penghasilan menjadi beberapa tahun untuk mencegah klasifikasi kategori pendapatan yang tarifnya tinggi. Bila memungkinkan, pembayaran pajak bisa ditunda.

Pajak sebagai beban yang mengurangi penghasilan perusahaan pun tidak luput dari upaya untuk dioptimalisasi. Optimalisasi berasal dari kata dasar optimal yang berarti yang terbaik. Jadi optimalisasi adalah proses pencapaian suatu pekerjaan dengan hasil dan keuntungan yang besar tanpa harus mengurangi mutu dan kualitas dari suatu pekerjaan.

Penelitian tentang *tax planning* sudah banyak dilakukan antara lain penelitian yang dilakukan oleh Vinska Faradelah Suronoto (2013), Penerapan *Tax planning* Pajak Pertambahan Nilai Terhutang pada UD Tri Murni, “Penerapan *Tax planning* atas Pajak Penghasilan Badan pada CV. Andi Offset cabang Manado” yang ditulis oleh Laorens Silitonga (2013), “Perencanaan Pajak Dalam Rangka

Diversifikasi Usaha di Bidang Properti untuk Meminimalisasi Beban Pajak (Studi Kasus pada PT. ABC) yang ditulis oleh Fauzan Salasar pada tahun 2008. Beberapa penelitian tersebut lebih banyak membahas tentang *tax planning* pajak penghasilan dan satu penelitian yang membahas tentang diversifikasi dengan bidang usaha yang sama yaitu perusahaan properti, namun belum ada yang membahas tentang *tax planning* pajak pertambahan nilai.

PT. XYZ (nama perusahaan dirahasiakan dengan inisial XYZ) merupakan perusahaan yang bergerak dibidang properti yang memiliki tujuan yang sama dengan perusahaan yang lainnya yaitu mencari keuntungan semaksimal mungkin. PT. XYZ telah melakukan *tax planning* dimulai pada saat pembentukan perusahaan, salah satunya yaitu memanfaatkan fasilitas batasan wajib Pengusaha Kena Pajak dan melakukan penundaan realisasi untuk mempertahankan omset sebesar Rp 4,8 Milyard dalam setahun. *Tax planning* tersebut bertujuan supaya Perusahaan tidak wajib memungut Pajak Pertambahan Nilai yang menjadikan sebuah peluang besar bagi pihak *marketing* akan persaingan harga jual dengan developer lainnya. Namun, peneliti juga melihat masih ada beberapa aspek perpajakan terkait PPN yang belum dilakukan sepenuhnya seperti pada pembayaran pajak setelah dikukuhkannya sebagai Pengusaha Kena Pajak dilihat dari segi pengkreditan Pajak Masukan.

Maka dari itu peneliti tertarik melakukan penelitian skripsi dengan judul “*Tax planning* Perusahaan Properti dalam upaya Optimaslisasi Kewajiban Perpajakan”. Penelitian ini akan lebih fokus pada *tax planning* pajak pertambahan nilai.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka masalah pokok yang dibahas disini yaitu :

1. Bagaimana implementasi perencanaan pajak sebagai upaya optimalisasi kewajiban Pajak Pertambahan Nilai ?
2. Mengapa *Tax Planning* Pajak Pertambahan Nilai belum optimal ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan latar belakang, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah

1. Untuk implementasi perencanaan pajak yang diterapkan pada perusahaan dalam upaya optimalisasi kewajiban Pajak Pertambahan Nilai.
2. Untuk mengetahui sejauhmana optimalisasi *tax planning* yang telah dilakukan oleh PT XYZ.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Kegunaan Teoritis

Perusahaan dapat menentukan besarnya pajak terutang yang seharusnya dibayar dengan jumlah seoptimal mungkin.

1.4.2. Kegunaan Praktis

Sebagai aplikasi untuk menambah dan mengembangkan wawasan peneliti berkaitan dengan masalah yang diteliti. Selain itu sebagai masukan, baik

untuk bahan referensi yang selama ini sudah lama tidak ter-*update* khususnya *tax planning* perusahaan properti dan bahan perbandingan antara teori dan praktek yang ada, dan berguna untuk memberikan gambaran atau wawasan yang jelas tentang penerapan *tax planning* sebagai upaya optimalisasi perpajakan bagi Wajib Pajak badan.

1.5. Kontribusi Penelitian

Pada penelitian yang berjudul “*Tax planning* Pada Perusahaan Properti Dalam Upaya Optimalisasi Kewajiban Perpajakan (Studi Kasus pada PT. XYZ)” merupakan pelengkap penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya mengenai perencanaan pajak.

Penelitian sebelumnya yang pertama adalah skripsi yang membahas *tax planning* atas pajak pertambahan nilai dengan judul “Penerapan *Tax planning* Pajak Pertambahan Nilai Terhutang pada UD Tri Murni” yang ditulis oleh Vinska Faradelah Suronoto (2013). Penelitian ini terfokus pada pengoptimalan pajak masukan sebagai kredit pajak sesuai peraturan yang berlaku dimana kebijakan tersebut dapat mempengaruhi kurang bayar pajak pertambahan nilai perusahaan.

Kemudian penelitian terdahulu lainnya yang juga dijadikan sebagai tinjauan adalah skripsi yang membahas tentang *tax planning* dalam rangka diversifikasi usaha dengan judul “Perencanaan Pajak Dalam Rangka Diversifikasi Usaha di Bidang Properti untuk Meminimalisasi Beban Pajak (Studi Kasus pada PT. ABC) yang ditulis oleh Fauzan Salasar (2008).

Beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan tinjauan oleh peneliti, telah membahas tentang perencanaan pajak dengan fokus permasalahan yang berbeda satu sama lainnya. Pada penelitian ini lebih memfokuskan pada *tax planning* dalam optimalisasi kewajiban perpajakan guna menghindari sanksi administrasi dan khususnya pajak pertambahan nilai di bidang properti.