

ANALISA PERBANDINGAN PENGAKUAN PAJAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA LAPORAN KEUANGAN KOMERSIL DAN FIKAL PADA LAPORAN PT.PRIMA KARYA ASIH

Jenni Mariana Sinaga¹, ARI SUNARDI²

¹Mahasiswa Program Studi Akuntansi , STIE GALILEO ,Batam Komplek Green Garden Blok.C.No.16 Kampung Seraya Kecamatan Batu Ampar Kota Batam , Kepulauan Riau

email: jenni_mariana@yahoo.com

²Dosen Program Studi Akuntansi , STIE GALILEO ,Batam Komplek Green Garden Blok.C.No.16 Kampung Seraya Kecamatan Batu Ampar Kota Batam , Kepulauan Riau

email: arisunardi_3p@yahoo.com

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out how the recognition of the transfer tax on land and buildings to both commercial and financial statements for tax purposes (fiscal), where commercial financial statements are prepared based on Accounting Standards (SAK), ETAP Accounting Standards, and Accounting Standards Syariah and UMKM Accounting Standards elements of financial statements consisting of balance sheets, income statements, and capital changes and financial statement records, while in preparing financial (fiscal) financial statements, they are prepared based on applicable taxation rules in set in the Taxation Law so that differences will arise, which differences will be carried out reconciliation of commercial and fiscal financial statements to get a real report in meeting tax obligations. Based on research conducted at PT. PRIMA KARYA ASIH, the results can be described how the recognition of the transfer tax on land and buildings that are final so that income and costs related to final income are no longer accounted for in reporting in profit/loss in fiscal records.

Key words: *Land and building transfer tax, positive negative fiscal correction*

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah pengakuan atas pajak peralihan hak atas tanah dan bangunan terhadap laporan keuangan baik komersil dan laporan keuangan untuk kepentingan perpajakan (*fiskal*) , dimana laporan keuangan komersil disusun berdasarkan Standar Akuntansi (SAK), Standar Akuntansi ETAP, dan Standar Akuntansi Syariah maupun Standar Akuntansi UMKM di mana unsur –unsur laporan keuangan yang terdiri atas laporan neraca, laporan laba rugi, dan laporan perubahan modal serta laporan catatan laporan keuangan , sedangkan dalam menyusun laporan keuangan pajak (*fiskal*) di susun berdasarkan aturan-aturan perpajakan yang berlaku yang di atur dalam Undang-Undang Perpajakan sehingga akan timbul perbedaan-perbedaan, perbedaan-perbedaan tersebut maka akan di lakukan rekonsiliasi terhadap laporan keuangan komersil maupun fiskal Berdasarkan penelitian yang di lakukan pada PT. PRIMA KARYA ASIH maka hasilnya dapat digambarkan bagaimana pengakuan pajak peralihan hak atas tanah dan bangunan yang bersifat final sehingga penghasilan dan biaya yang berhubungan dengan penghasilan final tersebut tidak lagi di perhitungkan dalam pelaporan dalam laba/rugi secara pencatatan fiskal.

Kata kunci : *Pajak peralihan tanah dan bangunan, koreksi negatif positif fiskal*

PENDAHULUAN

Semakin meningkatnya pembangunan nasional di segala sektor, maka akan semakin meningkat juga dana yang diperlukan untuk membiayai pembangunan tersebut. Sementara sektor penerimaan negara yang dulu menjadi andalan penerimaan negara yakni di sektor migas (minyak dan gas) semakin berkurang seiring berkurangnya cadangan persediaan migas yang tersedia, sehingga untuk itulah pemerintah mencari sumber-sumber dana lain yang dapat diandalkan dalam pembangunan. Penerimaan yang bersumber dari pajak penghasilan (PPh), dalam merealisasikan penerimaan pajak, banyak hal yang perlu di benahi pemerintah baik perkembangan undang-undang perpajakan yang sudah ada maupun program-program pemerintah dalam meningkatkan sumber penerimaan pemerintah seperti tax amnesty (pengampunan pajak) merupakan pengampunan pajak atas asset-aset yang tidak di laporkan dalam tahun tahun pajak sebelumnya dengan harapan dana dan asset tersebut bisa kembali ke tanah air dan membuka lapangan pekerjaan dan peningkatan penerimaan pajak¹, *tax holiday* dimana pemerintah memberikan fasilitas bagi investor untuk membebaskan pajak dalam beberapa waktu hal ini guna menarik investor asing untuk menginvestasikan ke Indonesia sehingga ada peluang sumber perpajakan lain di dalamnya, dan program pajak pemerintah lainnya dengan tujuan untuk peningkatan sumber pendapatan negara dari sektor pajak dimana target pemerintah.

Industri *real estate* merupakan salah satu sektor yang menempati persentase tertinggi yakni hampir 30% (30 persen) dalam kontribusi penerimaan pajak, berdasarkan data Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) besaran komponen pajak yang di tanggung oleh perusahaan pengembang sebesar 45 persen untuk setiap unit yang di bangun. Permasalahan yang dihadapi oleh perusahaan *real estate* adalah adanya perubahan peraturan pajak yang sering terjadi, terutama yang berkaitan dengan Pajak Penghasilan (PPh), berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.48 tahun 1994 dan diubah menjadi PP No.27 tahun 1996 yang dipertegas dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No.393/KMK.04/1996, maka penjualan mulai tanggal 16 April 1996 dikenakan tarif PPh Final sebesar 5% untuk penjualan *real estate* dan 2% untuk penjualan rumah sederhana (RS) atau rumah sangat sederhana (RSS), artinya bahwa Penghasilan Kena Pajak (selanjutnya PKP) sebelum tanggal 16 April 1996 dikenakan tarif progressif berdasarkan pasal 17 UU No.10 tahun 1994, sedangkan PKP setelah tanggal 16 April 1996 dikenakan PPh Final.

Akan tetapi, tarif progressif yang berdasarkan pasal 17 UU No.10 tahun 1994 telah diubah menjadi pasal 17 UU No.17 tahun 2000 yang berlaku efektif pada 1 Januari 2001. Perubahan ini semata-mata karena pertimbangan turunya nilai mata uang rupiah, sehingga wajib pajak badan lapisan penghasilan kena pajak ditingkatkan 2 kali dari sebelumnya. Pada tahun 2008, Pemerintah kembali mengadakan perubahan terhadap UU PPh, dengan mengesahkan UU Nomor 36 tahun 2008 tentang perubahan keempat atas UU Nomor 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, perubahan ini dilakukan agar UU PPh yang berlaku dapat

lebih sesuai dengan iklim investasi dan kondisi perekonomian Indonesia, salah satu perubahan yang ada pada UU Nomor 36 Tahun 2008 adalah perubahan tarif, baik untuk PPh Badan maupun PPh Orang Pribadi tarif pajak yang diterapkan atas penghasilan kena pajak bagi wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk tetap dihitung berdasarkan tarif pasal 17 UU PPh dikalikan dengan penghasilan neto, tarif pajak berdasarkan pasal 17 UU PPh yang sering juga disebut dengan tarif *flat rate* adalah 28% untuk tahun pajak 2009 dan 25% untuk tahun pajak 2010 dan seterusnya. Perkembangan yang terjadi belum cukup tertampung dalam undang-undang perpajakan yang sudah ada, permasalahan yang dihadapi jenis pajak properti (*real estate*) adalah adanya perubahan peraturan perpajakan yang sering terjadi terutama yang berkaitan dengan pajak penghasilan (PPh), berdasarkan peraturan pemerintah (PP) No.48 1994 yang diubah menjadi PP No 27 Tahun 1996 yang dipertegas dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No.393/KMK.04/1996 maka penjualan mulai tanggal 16 April 1996 dikenakan tarif 5% untuk penjualan real estate dan 2,5% untuk rumah sederhana dan 1% untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS).

oleh karena itulah penulis lebih menekankan pada pengakuan pajak peralihan atas tanah dan bangunan terhadap laporan keuangan komersil dan fiskal pada PT. Prima Karya Asih Group pada hal-hal sebagai berikut:

1. Perhitungan, pembayaran dan pengakuan Pajak Peralihan atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh perusahaan tahun pajak 2018
2. Pengakuan dalam penyajian laporan keuangan baik komersil maupun laporan keuangan fiskal
3. Biaya-biaya dan penghasilan yang perlu dilakukan koreksi fiskal dalam penyajian laporan keuangan fiskal.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pajak pengertian pajak menurut Prof.Dr.Rochmat Soemitro S.H. “Pajak adalah Iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan yang digunakan untuk membayar pengeluaran negara.

Di Indonesia jenis –jenis pajak dapat digolongkan :

1.Berdasarkan Golongan

Pajak Langsung adalah Pajak yang dibayarkan sendiri oleh wajib pajak dan tidak boleh dibebankan kepada pihak lainnya, Pajak Tidak Langsung adalah Pajak yang pembayarannya bisa dibebankan kepada pihak lainnya, dengan kata lain pajak tidak langsung tidak memiliki ketetapan pajak sehingga pengenaannya tidak dilakukan secara berkala melainkan dikaitkan dengan tindakan atau perbuatan

.contoh PPn ,PPn-BM

2.Berdasarkan Sifat

Pajak Subjektif Adalah pajak yang bersifat perorangan yaitu jenis pajak yang dalam pengenaannya memperhatikan keadaan atau kondisi wajib pajak status kawin atau tidak kawin, memiliki tanggungan atau tidak, Pajak Objektif bersifat kebendaan yaitu jenis pajak yang dalam pengenaannya hanya

memperhatikan sifat objek pajaknya saja tanpa memperhatikan keadaan atau kondisi diri wajib pajak.

3. Berdasarkan Lembaga Pemungutannya

1. Pajak Pusat pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, 2. Pajak Daerah Pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah yang digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan Nomor 36 Tahun 2008 subjek pajak dan objek pajak Subjek Pajak Dalam Negeri

Orang pribadi yang bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia lebih dari 183 hari, Badan yang didirikan di Indonesia atau bertempat tinggal di Indonesia, Warisan yang belum terbagi.

Penghasilan Final Setiap pekerjaan yang menghasilkan uang masuk disebut sebagai penghasilan yang mana wajib dikenakan pajak penghasilan atau disebut PPh, dimana PPh berdasarkan sifat pemungutannya di bagi atas pajak tidak final dan pajak Final, dimana kedua pajak tersebut memiliki perbedaan terkait dalam hal pelaporan orang pribadi maupun badan

Ada beberapa penghasilan yang dapat dikenakan pajak penghasilan final yaitu Penghasilan dari transaksi saham, Penghasilan atas undian, Penghasilan dari Penghalian Hak atas Tanah dan Bangunan, Penghasilan atas bunga deposito dan tabungan serta diskonto SBI, Penghasilan dari perusahaan modal ventura, Penghasilan dari persewaan tanah dan bangunan, Penghasilan atas bunga obligasi yang terjual di bursa efek, penghasilan dari usaha jasa konstruksi dan jasa konsultan. PPh Final juga berlaku untuk PPh Pasal 21 bagi orang pribadi yang penghasilannya semata-mata hanya dari satu pemberi kerja atau pemotongan PPh Pasal 21, serta PPh Pasal 22 bagi penyalut/dealer/agen produk Pertamina dan premix, penyalur/grosir tepung terigu dan gula pasir, dan penyalur/distributor rokok.

Pengalihan Objek Pajak Yang Tidak Terutang Pajak Penghasilan
Pengalihan objek Pajak yang tidak terutang atau dikecualikan pengenaan Pajak Penghasilan menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 tahun 1996 jo Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2008 adalah Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh hak wajib kepada : pihak bukan pemerintah dan/atau ,pihak pemerintah guna pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, dengan ketentuan Jumlah brutonya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Tarif Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2008 dan peraturan terkait adalah : Tarif Pajak yang bersifat Final bersifat final adalah 5% (lima persen) dari jumlah bruto dari pengalihan. Tarif ini dikenakan kepada: Orang pribadi, yayasan atau organisasi sejenis, Wajib Pajak Badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam kegiatan pokok sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan. Tarif Pajak yang bersifat Tidak Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersifat tidak final adalah sebesar 5% (lima persen) dan dikenakan kepada (1) wajib Pajak Badan selain Wajib Pajak Badan *Real*

Estate, (2)Wajib Pajak Badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (Wajib Pajak *Real Estate*) apabila dilakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diluar kegiatan usaha pokok. Keuangan Berdasarkan SAK-ETAP merupakan standar keuangan yang ditetapkan untuk mempermudah UMKM dalam menyusun dan menyajikan laporan keuangan yang lebih informatif dengan tujuan memberikan kemudahan bagi investor maupun kreditor dalam memberikan bantuan pembiayaan bagi pengusaha UMKM³. maka pada tanggal 17 Juli 2009 melalui DSAK (Dewan Standar Akuntansi Keuangan) menetapkan SAK-ETAP sebagai standar yang di peruntukan yang laporan keuangannya tidak akuntanbel untuk publik secara luas yang sahamnya tidak di perjual belikan di pasar modal. Menurut Ng Eng Juan, Ersu Tri wahyuni (2014) dalam panduan standar akuntansi keuangan menjelaskan yang merupakan komponen-komponen dari laporan keuangan adalah:

Neraca menyediakan informasi mengenai sifat dan dan jumlah investasi dalam sumber daya perusahaan ,kewajiban kepada pihak kreditor dan equitas pemilik dalam sumber daya bersih , Laporan Laba menyediakan informasi yang di perlukan oleh para investor untuk membantu mereka memprediksi jumlah .

Laporan Arus adalah menyajikan informasi yang relevan mengenai penerimaan dan pengeluaran kas suatu perusahaan selama periode akuntansi tertentu, .Laporan Perubahan Equitas merupakan laporan yang menerangkan perubahan yang terjadi pada equitas pemilik selama satu periode tertentu, Catatan atas Laporan Keuangan Catatan atas laporan keuangan berisi informasi sebagai yang di sajikan.

Menurut Suandy (2011:81) koreksi fiskal merupakan suatu penyesuaian yang di lakukan sebelum menghitung Pajak Penghasilan bagi wajib pajak badan dan wajib pajak pribadi yang kemudian di susun dalam laporan keuangan fiskal terdapat 2 perbedaan yang timbul dalam koreksi fiskal yaitu :

Perbedaan Tetap/Permanen (*timing diffrence*) adalah perbedaaan yang terjadi karena perhitungan perpajakan, menghitung laba fiskal berbeda dengan menghitung laba komersil berdasarkan SAK tanpa koreksi di lain waktu. Beda tetap ini timbul karena adanya perbedaan pengakuan penghasilan dan beban menurut akuntansi pajak,

Penghasilan yang telah di kenakan PPh Final Pasal 4 (2) ,Penghasilan yang bukan objek pajak Pasal 4 (3) ,Pengeluaran yang tidak berhubungan langsung dengan kegiatan usaha yaitu mendapatkan, menagih, memelihara penghasilan serta pengeluaran yang sifat pemakaiannya melebihi kewajiban, Biaya yang digunakan untuk mendapatkan penghasilan yang bukan objek pajak dan penghasilan yang telah di kenakan PPh yang bersifat final.

Koreksi Fiskal Negatif dan Koreksi Fiskal Positif

Suandy (2011:88) mengklarifikasikan perkiraan-perkiraan (*account*) koreksi fiskal dan dan negatif. ,Perkiraan (*Account*) koreksi fiskal positif Koreksi fiskal positif berpengaruh pada kenaikan atas penghasilan kena pajak dan pajak terhutang :pembagian laba dengan nama dan bentuk apa pun

Perkiraan (*Account*) koreksi fiskal negatif berpengaruh yang menyebabkan pengurangan terhadap penghasilan kena pajak dan pajak terhutang (1) bantuan

sumbangan/hiba ,(2) warisan ,(3)harta yang masuk dalam setoran tunai ,(4)Pergantian atau imbalan sebagaimana di maksud dalam pasal 15,(5)Pembayaran dari perusahaan asuransi kepada orang pribadi sehubungan dengan asuransi kesehatan, asuransi kesehatan asuransi dwi guna, asuransi pendidikan,(6) deviden atau laba yang di peroleh perseroan terbatas sebagai wajib pajak.(7)Iuran yang di terima atau dana pensiun,(8)Penghasilan dari modal yang di tanamkan oleh dana pensiun yang dimaksud nomor 7.⁴

METODE PENELITIAN

Penulis dalam melakukan analisa dan pengumpulan data menggunakan metode penelitian non parametrik. Penelitian Non Parametrik pertama kali di gunakan oleh Wolfowitz pada tahun 1942 merupakan metode penelitian statistik dengan mengabaikan asumsi-asumsi yang melandasi penggunaan metode statistik parametrik terutama yang berkaitan dengan distribusi normal. Uji statistik non parametrik adalah suatu uji statistik yang tidak memerlukan adanya asumsi-asumsi sebaran data populasi, yang di sebut juga uji statistik bebas (*distribution free*). Statistik non parametrik dapat di gunakan untuk menganalisa data yang berskala nominal atau ordinal karena pada umumnya data yang bersifat nominal atau ordinal tidak menyebar normal.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1.Kewajiban dalam membayar dan validasi BPHTB Yang menjadi dasar hukum adalah Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang di keluarkan pada tanggal 29 Mei 1997 dan pada tanggal 1 Januari 2011, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan resmi menjadi pajak daerah (*local tax*)²,

Dan untuk wilayah kota Batam sendiri NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) adalah sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah), maka formula dalam perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut:

NPOPJK	= Nilai Jual Objek Pajak – NJOP
	= Nilai Jual – Rp.70.000.0000
BPHTB	= 5% X NPOPJK

2.Menghitung dan menyetor PPh Final atas Peralihan Tanah Dan Bangunan Dasar Hukum adalah Undang-Undang adalah UU No.36 Tahun 2008 pasal 4 ayat 2 atas Perhitungan BPHTB

a.n Susanti	Harga Jual	Rp.650.900.000
	NJKOP	Rp. 70.000.000
	NJOP	Rp.580.900.000
BPHTB	5% x Rp.580.900.000	Rp. 29.045.000
PPh 4 (2)	2,5% x Rp.650.900.000	Rp. 16.272.500
a.n Sherly Griess Kalimata	Harga Jual	Rp.450.900.000
	NJKOP	Rp. 70.000.000
	NJOP	Rp.380.900.000
BPHTB	5% x Rp.380.900.000	Rp. 19.045.000
PPh 4 (2)	2,5% x Rp.450.900.000	Rp. 11.272.500

PT.PRIMA KARYA ASIH LAPORAN LABA-RUGI PER 31 DESEMBER 2018			
Pendapatan Usaha			
Pendapatan atas Penjualan Rumah	18.503.755.000		
Pendapatan Atas Pembatalan	137.814.250		
Pendapatan Atas denda keterlambatan / Ganti Blok D	10.480.000		
Potong Penjualan	668.657.750		
Total Pendapatan			17.983.311.500
Harga Pokok Penjualan	-		4.782.349.198
Laba Usaha Kotor			13.200.962.302
Biaya Umum & Administrasi			
Biaya Transportasi	73.108.092		
Gaji / THR / Bonus	1.246.378.622		
Fee atas Penjualan	296.316.657		
Biaya Telepon / Internet / FAX Kantor	14.500.875		
Biaya Listrik Kantor	26.465.651		
Biaya Air Kantor	13.716.358		
Biaya Alat Tulis Kantor / Fotocopy / Printing	26.756.440		
Biaya Langganan Koran / surat kabar / dll	1.314.000		
Biaya Perbaikan / Service Kendaraan Kantor	20.549.300		
Biaya Seragam / Uniform Karyawan	-		
Biaya Legalisasi Notaris	3.500.000		
Biaya Konsumsi Kantor	12.316.010		
Biaya Perbaikan / Pemeliharaan Gedung Kantor	8.312.600		
Biaya Pengurusan Dokumen / Legalisasi	138.746.800		
Biaya PBB	35.767.610		
Biaya Administrasi Penyambungan ATB	8.258.550		
Biaya Service / Perbaikan Motor Karyawan/Kendaraan	13.022.055		
Biaya Pulsa Karyawan	20.272.000		
Biaya Keamanan	2.600.000		
BPJS Tenaga Kerja / Kesehatan	78.288.461		
Biaya Perbaikan / Pemeliharaan Inventaris Kantor	2.010.000		
Biaya Sewa	12.811.777		
Biaya BBM karyawan / kantor	49.908.628		
Biaya A/B	-		
Biaya Administrasi Pengurusan IPH	6.957.293		
Biaya Berobat Karyawan	-		
Biaya Interfain/Sumbangan /Saguhati	23.615.000		
Biaya Direksi	594.639.500		
Biaya Parkir	258.000		
Biaya Administrasi Lainnya	85.508.895		
Biaya Operasional Cabang - Bekasi	117.926.692		
Biaya Penyusutan -Kendaraan Kantor	56.487.500		
Biaya Penyusutan - Peralatan Kantor	30.195.334		
Bunga Pinjaman KYG Bank	85.961.644		
Jumlah Biaya Umum & Administrasi			3.106.466.351
Biaya administrasi Marketing / Promo			
Biaya Fee Marketing	27.969.000		
Biaya Kantor Pemasaran	16.833.333		
Biaya Listrik Kantor Pemasaran	52.000		
Biaya Air kantor Pemasaran	-		
Biaya BBM Marketing	10.150.000		
Biaya Cetak brosur / Reklame / Flyer	20.480.000		
Biaya Konsumsi	3.175.300		
Biaya Perbaikan kendaraan kantor-Marketing	278.000		
Biaya sewa / Stand Pameran	1.176.000		
Biaya Pulsa karyawan Marketing	64.235.000		
Biaya Promo, Cash Back dll			
Jumlah Biaya Marketing			144.348.633
Total Biaya Umum & Administrasi & Marketing			3.250.814.984
Laba Usaha Operasional			9.950.147.318
Pendapatan / Biaya Lain-lain diluar usaha			
Pendapatan Bunga - Bank	9.492.362		
Biaya Lain-lain diluar usaha			
Administrasi Bank	14.805.250		
Biaya Metra Bank	528.000		
Pajak Penghasilan atas Pendapatan bunga Bank	1.611.515		
Jumlah Pendapatan & Biaya lain-lain diluar usaha			(7.452.403)
Laba Usaha Sebelum Pajak			9.247.694.915
Biaya Pajak Penghasilan			471.036.357
Laba Setelah Pajak			9.471.658.540
BATA M JULI 2020			
Anju Lumbantaja Direktor			

Pajak di bayar di muka

Dalam laporan neraca PT. Prima Karya Asih terdapat *account* untuk Pajak dibayar di muka merupakan *account* untuk seluruh transaksi pajak yang di bayar dan di setorkan atas peralihan tanah dan bangunan dalam satu periode akuntansi,

Jurnal penyesuaian

Beban Pajak Penghasilan Rp.471.036.357
Pajak di bayar di muka
Rp.471.036.357

Ketentuan Koreksi Fiskal

Beberapa ketentuan umum menurut peraturan perundang-undangan pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah (PP) nomor 71 Tahun 2008 dan peraturan terkait adalah:⁶

1. Pajak Penghasilan yang bersifat final berarti.
2. Wajib Pajak Badan yang usaha pokoknya melakukan penjualan hak atas tanah dan bangunan (wajib pajak *real estate*) adaah wajib pajak badan yang melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagai barang dagangannya.
3. Angsuran pembelian tanah dan bangunan termasuk uang muka, bunga pinjaman dan pembayaran biaya tambahan lainnya di penuhi oleh pembeli sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Koreksi Negatif dan Koreksi Positif

Koreksi fiskal atas penghasilan adalah penghasilan yang di peroleh atas peralihan tanah dan bangunan adalah koreksi fiskal negatif karena berdasarkan UU PPh Nomor 36 Tahun 2008 pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan yang di kenakan pajak panenghasilan final sehingga di lakukan koreksi fiskal negatif yang dalam hal ini akan mempengaruhi penghasilan perusahaan dan mempengaruhi laba perusahaan akan semakin menurun.

Koreksi Fiskal Negatif Biaya-Biaya

Harga Pokok Kontruksi dan Biaya *Subkontraktor* Dasar hukum koreksi fiskal adalah undang-undang PPh Pasal 9 (1) yang menyatakan bahwa seluruh biaya yang dikeluarkan untuk penghasilan yang di kenakan PPh final dan biaya yang untuk mendapatkan penghasilan yang bersifat final tidak dapat di akui dalam perhitungan penghasilasilan kena pajak.

Dalam Laporan keuangan komersil PT.Prima Karya Asih terdapat Harga Pokok produksi adalah biaya-biaya yang di perhitungan dalam proses produksi yakni sebesar Rp .4.782.349.198 yang akan di lakukan koreksi fiskal yang tidak di akui dalam pelaporan fiskal karena telah di kenakan Pajak penghasilan final

1. Koreksi fiskal biaya administrasi dan umum.
 - a. Biaya pulsa/*handphone* karyawan, biaya servis kendaraan karyawan, biaya BBM kendaraan karyawan berdasarkan keputusan Direktur Jendral Pajak No KEP-220/PJ pasal 1 ayat 2 biaya perolehan *handphone* maupun pulsa yang di pergunakan untuk perusahaan oleh karyawan tertentu karena jabatannya dapat di bebaskan rutin sebagai biaya perusahaan sebesar 50% dari biaya pemakaian.
 - b. Biaya entertain/jamuan/saguhati/sumbangan berdasarkan undang-undang PPh pasal 9 ayat 1 huruf (g)
 - c. Biaya transportasi adalah biaya perjalanan dinas karyawan karena jabatannya, namun ada kalahnya dalam biaya perjalanan tersebut adalah pengeluaran yang untuk kepentingan pribadi secara lumpsum maka berdasarkan pasl 9 huruf 4 UU PPh maka di lakukan koreksi fiskal sebesar 50% .
 - d. Biaya pajak penghasilan, adalah pembayaran pajak penghsilan yang di tanggung/dibayar oleh perusahaan, dalam *account* ini terdapat pajak

penghasilan final ayat 4 (2) atas peralihan tanah dan Bangunan sehingga perlu di lakukan koreksi fiskal karna pajak tersebut bersifat final berdasarkan UU pasal 9 Huruf H, KEP 545/PJ/2000

Biaya Umum & Administrasi		Koreksi Fiskal	Dasar
Biaya Transportasi	73.108.092	73.108.092,00	-
Gaji / THR / Bonus	1.246.378.622	1.246.378.622,00	-
Fee atas Penjualan	296.316.657	296.316.657,00	-
Biaya Telepon / Internet / FAX Kantor	14.500.875	14.500.875,00	-
Biaya Listrik Kantor	26.465.651	26.465.651,00	-
Biaya Air Kantor	13.716.358	13.716.358,00	-
Biaya Alat Tulis Kantor / Fotocopy / Printing	26.756.440	26.756.440,00	-
Biaya Langganan Koran / surat kabar / dll	1.314.000	1.314.000,00	-
Biaya Perbaikan / Service Kendaraan Kantor	20.549.300	20.549.300,00	-
Biaya Seragam / Uniform Karyawan	-	-	-
Biaya Legalisasi Notaris	3.500.000	3.500.000,00	-
Biaya Konsumable Kantor	12.316.010	12.316.010,00	-
Biaya Perbaikan / Pemeliharaan Gedung Kantor	8.312.600	8.312.600,00	-
Biaya Pengurusan Dokumen / Legalisasi	138.746.800	138.746.800,00	-
Biaya PBB	35.767.610	35.767.610,00	-
Biaya Administrasi Penyambungan ATB	8.258.550	8.258.550,00	-
Biaya Service / Perbaikan Motor Karyawan/Kendaraan	13.022.055	13.022.055,00	-
Biaya Pulsa Karyawan	20.272.000	20.272.000,00	-
Biaya Keamanan	2.600.000	2.600.000,00	-
BPJS Tenaga Kerja / Kesehatan	78.284.461	78.284.461,00	-
Biaya Perbaikan / Pemeliharaan Inventaris Kantor	2.010.000	2.010.000,00	-
Biaya Sewa	12.811.777	12.811.777,00	-
Biaya BBM karyawan / kantor	49.908.628	49.908.628,00	-
Biaya AJB	-	-	-
Biaya Administrasi Pengurusan IPH	6.957.293	6.957.293,00	-
Biaya Berobat Karyawan	-	-	-
Biaya Intertain/Sumbangan /Saguhati	23.615.000	23.615.000,00	-
Biaya Direksi	594.639.500	594.639.500,00	-
Biaya Parkir	258.000	258.000,00	-
Biaya Administrasi Lain nya	85.508.895	85.508.895,00	-
Biaya Operasional Cabang - Bekasi	117.926.699	117.926.699,00	-
Biaya Penyusutan -Kendaraan Kantor	56.487.500	56.487.500,00	-
Biaya Penyusutan - Peralatan Kantor	30.195.334	30.195.334,00	-
Bunga Pinjaman KYG Bank	85.961.644	85.961.644,00	-
		-	-
Jumlah Biaya Umum & Administrasi	3.106.466.351	-	-
		-	-
Biaya administrasi Marketing / Promo		-	-
Biaya Fee Marketing	27.969.000	27.969.000,00	-
Biaya Kantor Pemasaran	16.833.333	16.833.333,00	-
Biaya Listrik Kantor Pemasaran	52.000	52.000,00	-
Biaya Air kantor Pemasaran	-	-	-
Biaya BBM Marketing	10.150.000	10.150.000,00	-
Biaya Cetak brosur , Reklame , Flayer	20.480.000	20.480.000,00	-
Biaya Konsumable	3.175.300	3.175.300,00	-
Biaya Perbaikan kendaraan kantor-Marketing	278.000	278.000,00	-
Biaya sewa / Stand Pameran	-	-	-
Biaya Pulsa karyawan Marketing	1.176.000	1.176.000,00	-
Biaya Promo, Cash Back dll	64.235.000	64.235.000,00	-
		-	-
Jumlah Biaya Marketing	144.348.633	-	-
		-	-
Total Biaya Umum & Administrasi & Marketing	3.250.814.984	-	-

1. Tabel Koreksi Fiskal Penghasilan

Koreksi fiskal terhadap penghasilan adalah koreksi yang di lakukan terhadap pengakuan penghasilan yang di peroleh oleh wajib pajak selama periode akuntansi dan adanya perbedaan pengakuan pendapatan antara komersil dan fiskal

			Koreksi Fiskal	
Pendapatan Usaha				
Pendapatan atas Penjualan Rumah	18.503.755.000		18.503.755.000	-
Pendapatan Atas Pembatalan	137.814.250		-	137.814.250
Pendapatan Atas denda keterlambatan / Ganti Blok D	10.400.000		-	10.400.000
Potongan Penjualan	668.657.750		668.657.750	-
Total Pendapatan	19.320.627.000	17.983.311.500		148.214.250

Koreksi Fiskal Penghasilan Lain-Lain					
Pos-Pos	Nilai Akun	Koreksi Fiskal			
			Pengakuan Fiskal	Dasar	
Pendapatan dan Biaya Lain-Lai					
Pendapatan Lain-lain Diluar Usaha	-				
Pendapatan Lain-lain Diluar Usaha	6.748.187		6.748.187		
Pendapatan Bunga -Bank	9.492.362 +	9.492.362	-	UU Nomor 36 Tahun 2008 ,KMK No.51/KMK.04/2001	
Total Pendapatan Lain-lain setelah koreksi fiskal			6.748.187		

Koreksi Fiskal Biaya Lain-Lain					
Pos-Pos	Nilai Akun	Koreksi Fiskal			
			Pengakuan Fiskal	Dasar	
Biaya Lain-lain Diluar Usaha					
Bunga Pinjaman KYGBank	85.961.644 +	-	85.961.644		
Administrasi Bank	14.805.250	-	14.805.250		
Biaya Metral Bank	528.000	-	528.000		
Pajak Penghasilan atas Pendapatan bunga Bank	1.611.515	1.611.515	-	UU Pasal 4 (2),PP Nomor 123 Tahun 2015	
Bunga Pinjaman Afiliasi	306.865.500	-	306.865.500		
Total Biaya Setelah koreksi fiskal			408.160.394		

3. Laporan Laba/ Rugi setelah koreksi

Laporan laba rugi setelah koreksi adalah laporan keuangan komersil yang telah di lakukan penyesuaian terhadap penghasilan dan biaya berdasarkan undang-undang dengan dasar UUNo.36 tentang PPh yang nantinya akan mendapatkan informasi laba / rugi penyesuaian yang menjadi dasar dalam memperhitungkan pajak terutang yang wajib di bayar oleh perusahaan atas transaksi periode tertentu.

PT.PRIMA KARYA ASIH				
LAPORAN LABA-RUGI				
PER 31 DESEMBER 2018				
			Koreksi Fiskal	
Pendapatan Usaha				
Pendapatan atas Penjualan Rumah	18.503.755.000		18.503.755.000	-
Pendapatan Atas Pembatalan	137.814.250		-	137.814.250
Pendapatan Atas denda keterlambatan / Ganti Blok D	10.400.000		-	10.400.000
Potongan Penjualan	668.657.750		668.657.750	-
Total Pendapatan	19.320.627.000	17.983.311.500		148.214.250
Harga Pokok Penjualan	-	4.782.349.198	4.782.349.198	-
Labas Usaha Kotor		13.200.962.302		148.214.250
Biaya Umum & Administrasi			Koreksi Fiskal	
Biaya Transportasi	73.108.092		73.108.092,00	-
Gaji / THR / Bonus	1.246.378.622		1.246.378.622,00	-
Fee atas Penjualan	296.316.657		296.316.657,00	-
Biaya Telepon / Internet / FAX Kantor	14.500.875		14.500.875,00	-
Biaya Listrik Kantor	26.465.651		26.465.651,00	-
Biaya Air Kantor	13.716.358		13.716.358,00	-
Biaya Alat Tulis Kantor / Fotocopy / Printing	26.756.440		26.756.440,00	-
Biaya Langganan Koran / surat kabar / dll	1.314.000		1.314.000,00	-
Biaya Perbaikan / Service Kendaraan Kantor	20.549.300		20.549.300,00	-
Biaya Seragam / Uniform Karyawan	-		-	-
Biaya Legalisasi Notaris	3.500.000		3.500.000,00	-
Biaya Konsumable Kantor	12.316.010		12.316.010,00	-
Biaya Perbaikan / Pemeliharaan Gedung Kantor	8.312.600		8.312.600,00	-
Biaya Pengurusan Dokumen / Legalisasi	138.746.800		138.746.800,00	-
Biaya PBB	35.767.610		35.767.610,00	-
Biaya Administrasi Penyambungan ATB	8.258.550		8.258.550,00	-
Biaya Service / Perbaikan Motor Karyawan/Kendaraan	13.022.055		13.022.055,00	-
Biaya Pulsa Karyawan	20.272.000		20.272.000,00	-
Biaya Keamanan	2.600.000		2.600.000,00	-
BPJS Tenaga Kerja / Kesehatan	78.284.461		78.284.461,00	-
Biaya Perbaikan / Pemeliharaan Inventaris Kantor	2.010.000		2.010.000,00	-
Biaya Sewa	12.811.777		12.811.777,00	-
Biaya BBM karyawan / kantor	49.908.628		49.908.628,00	-
Biaya AJB	-		-	-
Biaya Administrasi Pengurusan IPH	6.957.293		6.957.293,00	-
Biaya Berobat Karyawan	-		-	-
Biaya Interlain/Sumbangan /Saguhati	23.615.000		23.615.000,00	-
Biaya Direksi	594.639.500		594.639.500,00	-
Biaya Parkir	258.000		258.000,00	-
Biaya Administrasi Lain nya	85.508.895		85.508.895,00	-
Biaya Operasional Cabang - Bekasi	117.926.699		117.926.699,00	-
Biaya Penyusutan -Kendaraan Kantor	56.487.500		56.487.500,00	-
Biaya Penyusutan - Peralatan Kantor	30.195.334		30.195.334,00	-
Bunga Pinjaman KYG Bank	85.961.644		85.961.644,00	-
Jumlah Biaya Umum & Administrasi		3.106.466.351	-	-
Biaya administrasi Marketing / Promo			-	-
Biaya Fee Marketing	27.969.000		27.969.000,00	-
Biaya Kantor Pemasaran	16.833.333		16.833.333,00	-
Biaya Listrik Kantor Pemasaran	52.000		52.000,00	-
Biaya Air kantor Pemasaran	-		-	-
Biaya BBM Marketing	10.150.000		10.150.000,00	-
Biaya Cetak brosur , Reklame , Flyer	20.480.000		20.480.000,00	-
Biaya Konsumable	3.175.300		3.175.300,00	-
Biaya Perbaikan kendaraan kantor-Marketing	278.000		278.000,00	-
Biaya sewa / Stand Pameran	-		-	-
Biaya Pulsa karyawan Marketing	1.176.000		1.176.000,00	-
Biaya Promo, Cash Back dll	64.235.000		64.235.000,00	-
Jumlah Biaya Marketing		144.348.633	-	-
Total Biaya Umum & Administrasi & Marketing		3.250.814.984	-	-
Labas Usaha Operasional		9.950.147.318		148.214.250,00
Pendapatan / Biaya Lain-lain diluar usaha				
Pendapatan Bunga - Bank	9.492.362		9.492.362,00	-
Biaya Lain-lain di luar usaha				
Administrasi Bank	14.805.250		14.805.250,00	-
Biaya Metrai Bank	528.000		528.000,00	-
Pajak Penghasilan atas Pendapatan bunga Bank	1.611.515		1.611.515,00	-
Jumlah Pendapatan & Biaya lain-lain di luar usaha		(7.452.403)		-
Labas Usaha Sebelum Pajak		9.942.694.915		148.214.250,00
Biaya Pajak Penghasilan		471.036.375		
Labas Setelah Pajak		9.471.658.540		148.214.250,00

Atas laporan laba / rugi tersebut di atas maka dapat di simpulkan bahwa:

1. Penghasilan menurut Undang-Undang Pasal 4 (1) yang di maksud dengan penghasilan adalah setiap tambahan ekonomi yang di terima oleh wajib pajak
2. Biaya menurut undang-undang perpajakan memberikan kriteria biaya usaha yang berhubungan dengan mendapatkan, memelihara penghasilan. Pasal 9 (2) di sebutkan biaya-biaya yang tidak dapat di akui atau tidak dapat di kurangkan dalam perhitungan pajak seperti pembagian laba, premi asuransi, pajak penghasilan dan gaji yang di bayarkan kepada anggota sekutu.
3. Pasal 4 (2) nomor 36 Tahun 2008 penghasilan berupa bunga deposito, tabungan, dan penghasilan dari penghalihan atas hak tanah dan bangunan pengenaan pajaknya bersifat final.
4. Perbedaan antara pengenaan tarif final yang lebih efektif dan efesien dengan menggunakan tarif pasal 17

1. Perhitungan Tarif Final

Total Penjualan Rp.17.907.613.000 X 2,5% Rp 447.690.325

2. Perhitungan dengan tarif pasal 17 apabila seluruh penghasilan tidak di akui sebagai penghasilan final maka perhitungan PPh badan terutang pada akhir tahun adalah :

1.Menghitung Penghasilan yang mendapatkan Fasilitas

Rp. 4.800.000.000 X Rp.9.942.694.915

Rp 17.983.311.500

Rp.2.653.845.794

2.Menghitung Penghasilan yang tidak mendapatkan fasilitas

Rp.9.942.694.915 – Rp.2.653.845.794

Rp. 7.288.849.121

PPh terutang dengan tarif pasal 17 adalah : 25% X Rp.7.288.849.121 adalah sebesar Rp.1.822.212.280, jika di bandingkan dengan PPh yang di kenakan atas tarif pasal 4 (2) yang bersifat final Rp.447.690.325 lebih efektif dan efesien dan juga lebih kecil pajak yang di bayarkan di bandingkan dengan pengenaan tariff pasal 17 sebesar Rp.1.822.212.280 , tetapi di karenakan adanya koreksi atas penghasilan yang bersifat final dan telah di lakukan koreksi fiskal maka pada akhir tahun hanya memiliki kewajiban pajak terutang adalah sebesar :

- 1.Menghitung penghasilan yang mendapatkan fasilitas

Rp. 4.800.000.000 X Rp.148.214.250 = R 3.956.043

Rp.17.983.311.500

- 2.Menghitung penghasilan yang tidak mendapatkan fasilitas

Rp.148.214.250 – Rp.3.956.043 = Rp. 144.258.207

- 3.Menghitung PPh terutang Rp.25 % X 144.258.207 = **Rp.36.064.551**

Pada akhir tahun ada kewajiban perusahaan untuk membayar pajak terutang atas penghasilan yang tidak bersifat final selama satu periode pembukuan yaitu sebesar **Rp.36.064.551** .

Perbedaan yang terdapat dalam perhitungan pajak terutang namun didalam nya tetap terdapat unsur keadilan bagi seluruh wajib pajak badan dimana wajib pajak badan yang dikenakan pajak penghasilan bersifat final :

1. Pajak di bayarkan pada saat terjadinya peralihan sehingga wajib pajak lebih dulu melakukan kewajiban untuk membayar dan melaporkan pajak penghasilan tersebut .
2. Terlihat sederhana dan praktis baik dari tariff dan cara perhitungannya tetapi wajib pajak badan yang di kenakan pajak penghasilan final tidak memandang apakah pada akhir tahun perusahaan mengalami kerugian karena kewajiban pajak telah di lakukan pada masa-masa berjalan , dan apabila perusahaan mengalami kerugian , maka kerugian yang terjadi tidak dapat di kompensasikan terhadap periode selanjutn

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui bagaimana pengakuan PPh pasal 4 (2) atas peralihan tanah dan bangunan pada PT. Prima Karya Asih maka dapat di simpulkan sebagai berikut :

1. Penerapan PPh Final atas peralihan tanah dan bangunan pada PT. Prima Karya asih sudah di lakukan secara benar sesuai dengan peraturan Pemerintah No.71 Tahun 2008 tentang Pajak Peralihan atas Tanah dan Bangunan.
2. PT.Prima Karya Asih ternyata lebih efesien dengan menggunakan tarif final di dibandingkan dengan pengenaan tarif pasal 17 hal ini bisa di lihat besaran pajak yang di kenakan final sebesar Rp. 447.690.325 sedangkan tarif pasal 17 sebesar Rp. 1.822.212.280 . lebih besar di dibandingkan dengan pengenaan tarif final , dan telah melakukan koreksi fiskal yang benar terhadap pengakuan penghasilan dan biaya dan pada akhir tahun setelah koreksi di lakukan ada kewajiban atas Pajak penghasilan yang terutang sebsar **Rp.36.064.551**

UCAPAN TERIMA KASIH .

Dalam Penelitian ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Radiapo.H.Sinaga selaku Komusaris Utama PT.Prima Karya Asih dan Bapak Anju Lumban Raja Selaku Direktur Utama dalam membantu saya untuk menyelesaikan penelitian ini ,semoga penelitian ini membawa manfaat bagi pengembang ilmu.

DAFTAR PUSTAKA

Alberto F. *Pengaruh Kebijakan Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) Oleh Pemerintah Terhadap Potensi Peningkatan Penerimaan Pajak Di Indonesia Tahun 2015.;* 2016.

Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Pandecta Res Law J.* Published online 2018. doi:10.15294/pandecta.v12i2.9950

Ikatan Akuntan Indonesia. Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik. *Sak Etap.* Published online 2009.

Chendrawan TS. PENGARUH KOREKSI FISKAL ATAS LAPORAN LABA RUGI KOMERSIAL TERHADAP PENGHASILAN KENA PAJAK. *J Ekon.* Published online 2017. doi:10.35448/jequ.v7i2.4959

Herlinda S, Said MI, Gofar N, et al. Penggunaan Statistik Non-Parametrik Dalam <http://ojs.jurnalrekaman.com/index.php/rekaman/>



Jurnal Rekaman, Vol. 5, No.1, Februari 2021

e-ISSN: 2598:8107

p-ISSN: 2620-9500

Penelitian. *Pengguna Stat Non-Parametrik Dalam Penelit.* Published online 2010.

Kori LPAM. Analisis Koreksi Fiskal dan Penerapan PMK 169/PMK.010/2015 atas Laporan Keuangan Komersial dalam Menentukan Pajak Penghasilan Berdasarkan Peraturan Perpajakan UU No. 36 Tahun 2008 pada PT Mustawan Sejahtera. *Skripsi.* Published online 2019.