

Akuntansi Pajak Usaha Konstruksi



SKRIPSI

Oleh :

Nama : Hendy Wirawan

No. Mahasiswa : 09312027

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2013

Akuntansi Pajak Usaha Konstruksi

SKRIPSI

**Disusun dan diajukan untuk memenuhi sebagai salah satu syarat untuk
mencapai derajat Sarjana Strata-1 Program Studi Akuntansi
Pada Fakultas Ekonomi UII**

Oleh:

Nama : Hendy Wirawan

No. Mahasiswa: 09312027

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2013

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi. Dan apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sangsi apapun yang sesuai peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, Agustus 2013

Penyusun



(HENDY WIRAWAN)

Akuntansi Pajak Usaha Konstruksi

Hasil Penelitian

Diajukan oleh:

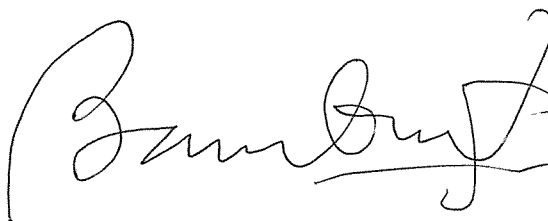
Nama : Hendy Wirawan

No. Mahasiswa : 09312027

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada Tanggal 22 Agustus 2013

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kesit Bambang Prakosa', with a stylized flourish at the end.

(Drs. Kesit Bambang Prakosa, M.Si.)

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

SKRIPSI BERJUDUL

AKUNTANSI PAJAK USAHA KONSTRUKSI

Disusun Oleh: **HENDY WIRAWAN**

Nomor Mahasiswa: **09312027**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**

Pada tanggal : 12 September 2013

Penguji/Pemb. Skripsi : Kesit Bambang Prakosa, Drs., M.Si.

Penguji : Ataina Hidayati, Dra., Ak., M.Si.

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia



Prof. Dr. Hadri Kusuma, MBA

Akuntansi Pajak Usaha Konstruksi

Hasil Penelitian

Diajukan oleh:

Nama : Hendy Wirawan

No. Mahasiswa : 09312027

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada Tanggal 22 Agustus 2013

Dosen Pembimbing,

(Drs. Kesit Bambang Prakosa, M.Si.)

MOTTO

“Jangan lihat masa lampau dengan penyesalan
Jangan pula lihat masa depan dengan ketakutan
Tapi lihatlah sekitar anda dengan penuh kesadaran”

(James Thurber)

“Tugas kita bukanlah untuk berhasil
Tugas kita adalah mencoba
Karena didalam mencoba itulah kita menemukan dan belajar membangun
kesempatan untuk berhasil”

(Mario Teguh)

“Hidup itu pilihan
Jika kita tersesat
Tersesatlah di jalan yang benar”

(Hendy Wirawan/penulis)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah ku ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat-Nya, memberikan semangat terbesar, kelancaran, kemudahan, dalam setiap jalan yang ku tempuh, ridho-Nya sehingga skripsi ini berhasil terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- ❖ Kedua orang tua yang kucintai, Sumadi Surya, S.E., dan Heni Purwati, S.E.
- ❖ Kepada kakek nenek dan kedua saudaraku.
- ❖ Kepada seseorang yang spesial Peni Purnawijayanti.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur Penulis ucapkan atas Kehadirat Allah SWT karena atas berkah, rahmat, dan karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Akuntansi Pajak Usaha Konstruksi”** dengan baik.

Penulisan skripsi ini dilaksanakan sebagai persyaratan untuk mencapai jenjang pendidikan strata satu (S1) Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.

Dalam penulisan skripsi ini penulis mendapatkan bantuan serta bimbingan dari semua pihak. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Drs. Kesit Bambang Prakosa, M.Si. selaku dosen pembimbing atas kesabaran dan pengarahannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan lancar dan tepat waktu.
2. Segenap dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
3. Seluruh *staff* dan karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.

4. Papa dan Mama tersayang atas dukungan, doa, dan kepercayaan pada penulis sehingga penulis selalu merasa termotivasi dan bersemangat untuk melakukan semua langkah yang penulis ambil.
5. Bapak Kris, Bapak irvan, dan seluruh *staff* PT. HAMPARAN SOTYA ADELIN yang berkenan membantu penulis dalam memberikan informasi dan masukkan untuk melengkapi skripsi penulis sesuai yang diharapkan
6. Kakek, Nenek dan seluruh keluarga dari penulis atas perhatiannya, yang selalu memberi bantuan tanpa pamrih yang tak henti-hentinya kepada penulis sehingga penulis merasa sangat bersyukur dan bahagia.
7. Kepada Peni seseorang yang spesial yang selalu mengingatkan dan memberikan perhatian tiada henti, menjadikan penulis mengerjakan skripsi dengan rasa penuh semangat.
8. Dion Setya Manggala Putra S.H., Dios Setya Maha Putra S.T., Dwi Agus Ryanto S.kom., Ahmad Nur Mustaqim, dan Tony Apri, atas dukungan yang diberikan sehingga penulis selalu ingat dengan skripsinya disaat bermain game. Tidak lupa untuk teman-teman Akuntansi atas suka dan dukanya serta bersama-sama berjuang untuk menyelesaikan tugas akhir.
9. Teman-teman KKN unit 30 yang bersama berjuang melawan terik matahari di klaten, yang selalu bersemangat dan berjuang demi tanggungjawab yang telah diberikan, assseeeekkk.....!!!
10. Semua pihak yang membantu penulis dalam pengerjaan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Besar harapan Penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa Fakultas Ekonomi pada umumnya dan bagi Penulis pada khususnya.

Wassalamu ‘alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta , Agustus 2013

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

Halaman Judul	i
Halaman Pernyataan Bebas Plagiarisme	iii
Halaman Pengesahan	iv
Halaman Berita Acara	v
Motto	vi
Halaman Persembahan	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel	xv
Daftar Gambar	xvi
Daftar Lampiran	xvii
Abstrak	xviii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Batasan Masalah	5
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.4.1. Tujuan Penelitian	6
1.4.2. Manfaat Penelitian	6
1.5. Sistematis Skripsi	7

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori	9
2.1.1. Pengertian Akuntansi	9
2.1.2. Laporan Keuangan	10
2.1.3. Laporan Keuangan Konstruksi	12
2.1.4. Pendapatan	14
2.1.4.1. Pengakuan Pendapatan untuk Perusahaan Konstruksi	15
2.1.5. Peraturan Tentang Usaha Konstruksi	18
2.1.6. Karakteristik Perusahaan Konstruksi	20
2.1.6.1. Pendapatan Kontrak	21
2.1.6.2. Biaya Kontrak	21
2.1.7. Proses Pembebasan Tanah dan Sertifikat HGB Induk	23
2.1.7.1. Proses Pembebasan Tanah	23
2.1.7.1. Sertifikat HGB Induk	25
2.1.8. Pengertian Pajak	27
2.1.8.1. Kewajiban dan Hak Wajib Pajak	28
2.1.8.2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan (SPT)	31
2.1.8.3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	34
2.1.8.4. Pajak Penghasilan Final (PPh pasal 4 ayat 2)	36

2.1.8.5. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	37
2.1.8.5.1. Objek Pajak PPN	39
2.1.8.5.1. Subjek Pajak PPN	40
2.1.8.6. Saat Pajak Terutang	40
2.1.8.7. Faktur Pajak	41
2.1.8.8. Prosedur Pencatatan Pembelian Atas Barang Yang Ada PPN-nya	43
2.1.8.9. Prosedur Pencatatan Penjualan dan PPN Terutang	45
2.1.8.10. Saat Perhitungan Pembayaran dan Pembuatan Laporan	46

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Sifat dan Karakteristik Penelitian	47
3.2. Jenis dan Sumber Data	47
3.2.1. Jenis Data	47
3.2.2. Sumber Data	47
3.3. Instrumen dan Metode Pengumpulan Data	48
3.3.1. Instrumen Pengumpulan Data	48
3.3.2. Metode Pengumpulan Data	48
3.4. Teknik Analisis Data	48

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Perusahaan	50
4.1.1. Sejarah Perusahaan	50

4.1.2. Struktur Organisasi Perusahaan	50
4.2. Pembahasan	52
4.2.1. Tahapan Proses Konstruksi	52
4.2.2. Penggolongan Barang Kena Pajak/Jasa Kena Pajak dan Bukan Barang Kena Pajak/Jasa Kena Pajak Dalam Suatu Proyek	54
4.2.3. Mekanisme PPN Dalam Pengkreditan Pajak Masukan dan Keluaran	56
4.2.4. Analisa Harga Pokok Produksi	59
4.2.5. Perhitungan Perpajakan Yang Berkaitan Dengan Usaha Konstruksi dan Penyajiannya Dalam Laporan Keuangan	66
4.2.5.1. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	66
4.2.5.2. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan	67
4.2.5.3. Perhitungan Pajak Pertambahan Nilai	69
4.2.5.4. Perhitungan Pajak Penghasilan (PPh final)...	81
4.2.5.5. Penyajian Laporan Keuangan	82
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	86
5.2. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	89

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1. Rincian Penjualan dan Biaya Pembangunan Perumahan Tahun 2012-2013	62
Tabel 4.2. Keuntungan Unit Terjual (Bruto) Tahun 2012-2013	85

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1. Struktur Organisasi Perusahaan	51

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Hasil Wawancara	90
Lampiran 2. Summary Proyek Pembangunan Perumahan	94
Lampiran 3. Analisa Harga Pokok Produksi	95
Lampiran 3. Harga Jual Rumah Tipe 30/72	95
Lampiran 4. Harga Jual Rumah Tipe 38/85	96
Lampiran 5. Harga Jual Rumah Tipe 45/105	97
Lampiran 6. Analisa Keuntungan Proyek Alam Sotya	98
Lampiran 7. Sarana Rumah	99
Lampiran 8. Sarana dan Prasarana Perumahan Alam Sotya	100
Lampiran 9. Pembangunan Rumah Tinggal Perumahan Alam Sotya Tipe 30	101
Lampiran 10. Pembangunan Rumah Tinggal Perumahan Alam Sotya Tipe 36.....	102
Lampiran 11. Pembangunan Rumah Tinggal Perumahan Alam Sotya Tipe 45.....	103
Lampiran 12. Neraca Saldo	104

ABSTRAK

AKUNTANSI PAJAK USAHA KONSTRUKSI

Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan demikian tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. PT. Hamparan Sotya Aldelin yang merupakan perusahaan bagian dari sektor swasta yang bergerak dalam bidang developer, memiliki kewajiban dalam peralihan kekayaan berupa pajak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses usaha konstruksi mulai dari tahap pembebasan tanah sampai dengan terjualnya suatu rumah, penggolongan BKP dan atau JKP yang digunakan dalam suatu proyek, mekanisme pencatatan PPN yang benar, dan mengetahui perhitungan perpajakan yang berkaitan dengan usaha konstruksi dan penyajian dalam laporan keuangan. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif. Penulis menggunakan metode wawancara langsung kepada staff perusahaan sebagai alat pengumpulan data. Secara keseluruhan, perusahaan telah melaksanakan kewajiban perpajakannya dari mulai pajak BPHTB atas permohonan hak atas tanah perusahaan ke Negara, PBB dikenakan tiap tahun sekali atas tanah dan bangunan. PPN dikenakan saat proses pembangunan dan penjualan, saat penjualan telah disepakati antara perusahaan dan pembeli bahwa besarnya Pajak Pertambahan Nilai termasuk dalam harga jual rumah. Untuk PPh final, perusahaan menetapkan didalam harga jual bersama dengan fee marketing, dan semua pajak tersebut nantinya akan disetor ke kas Negara oleh perusahaan.

Kata Kunci: Pajak konstruksi, Pajak PPN, Perusahaan konstruksi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang diharapkan dapat mengurangi ketergantungan negara terhadap hutang luar negeri. Membayar pajak bukan hanya merupakan kewajiban, tetapi merupakan hak dari setiap warga negara untuk pembangunan nasional. Sistem yang berlaku adalah sistem *self assessment*, dalam sistem ini wajib pajak mempunyai wewenang dalam menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Sehingga wajib pajak mempunyai peran aktif mulai menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.

Jasa konstruksi yaitu kegiatan membangun sarana maupun prasarana yang meliputi pembangunan gedung, pembangunan prasarana sipil, dan instalasi mekanikal dan elektrik. Konstruksi merupakan kegiatan yang terdiri dari beberapa pekerjaan yang dirangkai menjadi satu unit bangunan. Pada umumnya pekerjaan konstruksi keseluruhan dari rangkaian perencanaan konstruksi, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan proyek yang sedang dikerjakan. Ada tahapan-tahapan yang harus dilakukan sebelum mendirikan bangunan dan/atau menjual bangunan tersebut, dari pembebasan tanah, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sertifikasi induk, sampai akhirnya pada tahap penjualan. Perusahaan Jasa konstruksi sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) mempunyai kewajiban

perpajakan yang diantaranya berhubungan dengan Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Bumi dan Bangunan, dan PPh final (4 ayat 2).

Perusahaan jasa konstruksi sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) mempunyai kewajiban perpajakan yang berhubungan dengan Pajak Pertambahan Nilai yaitu Pajak Pertambahan Nilai atas pembelian material sebagai pembelian Barang Kena Pajak (BKP) dan dipungut pajak masukan, serta Pajak Pertambahan Nilai atas penyerahan jasa konstruksi sebagai penyerahan Jasa Kena Pajak (JKP) dan memungut pajak keluaran.

Karakteristik utama dari industri konstruksi ini adalah pekerjaan yang dilakukan dalam industri konstruksi didasarkan atas kontrak dengan pemberi kerja. Kegiatan yang dilakukan perusahaan pada industri ini biasanya melebihi dari satu siklus normal operasi perusahaan. Selain itu setiap kontrak biasanya menghasilkan produk yang spesifik dan bukan merupakan produk yang sama. Ruang lingkup kegiatan usaha pada industri konstruksi antara lain, Kontrak untuk pembangunan sebuah aset tunggal, kontrak untuk pembangunan sejumlah aset yang berhubungan erat atau saling tergantung satu sama lain dalam hal rancangan, teknologi dan fungsi atau tujuan dan penggunaan pokok, kontrak untuk penghancuran atau restorasi aset dan restorasi lingkungan setelah penghancuran aset, kontrak untuk pemberian jasa dalam bidang perencanaan konstruksi, dan kontrak untuk pemberian jasa dalam bidang pengawasan pekerjaan konstruksi sejak awal pelaksanaan pekerjaan sampai dengan diserahterimkannya kepada pemberi kerja.

Pada dasarnya akuntansi di perusahaan konstruksi tidak berbeda dengan akuntansi pada jenis perusahaan lain pada umumnya. Namun, salah satu masalah khusus pada perusahaan konstruksi yang mungkin tidak terdapat pada jenis perusahaan lainnya adalah yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan. Kebanyakan, pendapatan diakui pada saat penjualan (penyerahan) barang/jasa terjadi, karena hal-hal yang tidak pasti berkaitan dengan proses perolehan pendapatan tersebut, relatif tidak ada dan harganya pun telah diketahui. Namun, dalam situasi tertentu mungkin saja pendapatan diakui sebelum penyelesaian atau penyerahan terjadi. Salah satu situasi seperti itu kita temui pada akuntansi untuk kontrak konstruksi jangka panjang pada perusahaan konstruksi yang menerapkan metode persentase-penyelesaian (*percentage-of-completion method*).

Dalam usaha properti dan developer, pada umumnya yang disebut sebagai pendapatan adalah hasil penjualan yang ada pada perusahaan tersebut yang dapat diukur secara moneter. Nilai kontrak atau harga tetap konstruksi yang ada merupakan suatu kontrak kerjasama pembangunan suatu konstruksi yang dinegosiasikan secara khusus antara dua belah pihak, yaitu pemberi kontrak dan penerima kontrak. Harga tetap konstruksi yang timbul diakui sebagai biaya kontrak konstruksi yang harus dikeluarkan oleh si pemberi kontrak konstruksi. Dan sebaliknya, harga kontrak yang telah ditetapkan oleh kontrak konstruksi tersebut bagi si penerima kontrak diakui sebagai pendapatan kontrak konstruksi. Baik itu nilai pendapatan semula yang disetujui dalam kontrak ataupun penyimpangan–penyimpangan dalam pekerjaan kontrak, klaim dan pembayaran insentif yang memungkinkan untuk menghasilkan pendapatan. Sedang untuk

biaya-biaya yang dikeluarkan oleh si penerima kontrak (kontraktor) untuk aktivitas konstruksi tersebut diakui sebagai biaya kontrak konstruksi. Pendapatan kontrak konstruksi yang ada pada umumnya disesuaikan dengan progres aktivitas konstruksi atau bisa juga disebut metode persentase penyelesaian (*percentage of completion*). Dimana persentase penyelesaian konstruksi ini didasarkan pada laporan opname dari pengawas lapangan.

Peraturan yang mengatur tentang usaha konstruksi yang meliputi tentang ketentuan umum, asas dan tujuan, usaha jasa konstruksi dan lain sebagainya terdapat pada Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi. Perusahaan konstruksi biasanya selain melakukan pembelian Barang Kena Pajak juga melakukan pembelian Barang tidak Kena Pajak, penggolongan atas Barang Kena Pajak dan Barang tidak Kena Pajak diatur dalam Undang-Undang No. 18 tahun 2000 Pasal 4A dan diperjelas dengan Peraturan Pemerintah No. 144 tahun 2000 tentang Jenis Barang dan Jasa yang tidak dikenakan PPN. Selain itu perusahaan jasa konstruksi juga memiliki kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada awal proses pembangunan serta dikenakan Pajak Penghasilan pada akhir tahun.

Demikian juga pada perusahaan PT “X” yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi yang diharuskan melakukan kewajiban perpajakannya. Keunikan usaha bidang konstruksi khususnya dilihat dari pajak yang dikenakan, seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikenakan pada proses awal pembangunan, Pajak Pertambahan Nilai yang dikenakan pada proses berlangsungnya pembangunan, dan Pajak Penghasilan yang dikenakan pada akhir tahun. Dari

situlah kita dapat melihat bahwa PT “X” ini sudah melakukan kewajiban perpajakan dengan baik atau tidak, karena dari awal proses mulai membangun sampai proses menjual tidak lepas dengan perpajakan. Dalam hal ini perusahaan jasa konstruksi bergerak dalam pembangunan perumahan di daerah Jawa Tengah, yang bekerjasama melalui pihak bank dalam melakukan pembayaran kredit dan notaris dalam proses usaha konstruksi tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka beberapa permasalahan yang timbul dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tahapan proses konstruksi dari pembelian tanah sampai menjual rumah.
2. Bagaimana penggolongan atas barang dan atau jasa yang digunakan dalam suatu proyek menjadi Barang Kena Pajak/Jasa Kena Pajak dan bukan Barang Kena Pajak/Jasa Kena Pajak.
3. Bagaimana penerapan mekanisme PPN yang tepat dalam hal pengkreditan Pajak Masukan dan Pajak Keluaran.
4. Bagaimana perhitungan perpajakan yang berkaitan dengan usaha konstruksi dan penyajiannya dalam laporan keuangan.

1.3. Batasan Masalah

Sesuai dengan bidang usaha PT.X yang bergerak di bidang jasa konstruksi, maka data yang bersangkutan akan banyak. Oleh karena itu Penulis membatasi

obyek yang akan diteliti dengan mengambil salah satu perumahan yang sedang atau sudah dibangun pada tahun 2013 ini disertai dengan proses dan bukti dalam pengerjaan pembangunan tersebut untuk mendukung penyelesaian penelitian ini.

1.4. Tujuan dan manfaat Penelitian

1.4.1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses usaha konstruksi mulai dari tahap pembebasan tanah sampai terjual perumahan tersebut.
2. Untuk mengetahui penggolongan atas Barang Kena Pajak dan atau Jasa Kena Pajak yang digunakan dalam suatu proyek perumahan.
3. Untuk mengetahui mekanisme pencatatan PPN yang tepat.
4. Untuk mengetahui perhitungan perpajakan yang berkaitan usaha konstruksi dan penyajiannya dalam laporan keuangan

1.4.2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Agar menumbuhkan minat bagi pembaca untuk menggali lebih dalam tentang proses pada usaha konstruksi dalam bidang perumahan dan penerapan serta pencatatan pajak yang tepat.
2. Penelitian ini memberi informasi dalam proses usaha konstruksi dalam bidang perumahan serta penerapan pajak yang tepat bagi perusahaan sebagai bahan pertimbangan untuk memecahkan masalah yang berkaitan dengan proses usaha konstruksi dan penerapan pajak tersebut

1.5. Sistematis Skripsi

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini menjelaskan kerangka umum materi yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Pada bab ini menjelaskan landasan teori dengan tema skripsi, seperti pengertian akuntansi, laporan keuangan, pendapatan, pengertian pajak, Pajak Pertambahan Nilai, akuntansi Pajak Pertambahan Nilai.

BAB III : Metode Penelitian

Pada bab ini menjelaskan tentang metode yang digunakan dalam melakukan penelitian, yang terdiri dari sifat dan karakteristik penelitian, jenis dan sumber data, instrumen dan pengumpulan data serta teknis analisis data.

BAB IV : Pelaksanaan dan Pembahasan

Pada bab ini dijelaskan tentang gambaran umum perusahaan yang menjadi subjek penelitian dan berisi tentang pembahasan yang telah dilakukan atas dasar permasalahan yang dihadapi.

BAB V : Kesimpulan dan Saran.

Pada bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan pajak pada usaha konstruksi serta saran yang akan berguna bagi perusahaan dalam proses pengambilan keputusan untuk mengembangkan perusahaan tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Pengertian Akuntansi

Akuntansi merupakan salah satu alat untuk memberikan informasi tentang kondisi ekonomi suatu bisnis dan hasil usahanya pada suatu periode tertentu. Menurut American Accounting Association (AAA, 1966) dalam A Statement of Basic Accounting Theory dikatakan, Akuntansi adalah suatu proses yang meliputi identifikasi, pengukuran, dan komunikasi dari informasi ekonomi yang memungkinkan penilaian dan pengambilan putusan yang berharga oleh pengguna informasi.

AICPA merumuskan ulang pengertian akuntansi melalui Accounting Principle Board (APB) dalam Opinion No.4, 1970 yang mengatakan akuntansi adalah aktivitas jasa yang berfungsi untuk menghasilkan informasi yang bersifat kuantitatif, terutama tentang keuangan dari suatu entitas ekonomi yang dimaksudkan untuk dapat berguna dalam pengambilan putusan ekonomi dalam menentukan pilihan yang dianggap memiliki dasar yang kuat yang dibandingkan dengan pengambilan pilihan yang lainnya.

Dalam definisi tersebut terkandung 3 unsur pokok. Pertama, melalui informasi tentang kondisi ekonomi yang tepat diharap manajemen perusahaan

dapat menyusun rencana baik bersifat jangka pendek maupun panjang. Kedua, melalui informasi ekonomi yang akurat, maka manajemen perusahaan dapat mengontrol, menilai terhadap jalannya perusahaan. Ketiga, meskipun laporan bersifat data kuantitatif, laporan tersebut dapat dipergunakan juga untuk menelusuri data kualitatif, sehingga dapat digunakan untuk bahan pertanggungjawaban manajemen.

2.1.2. Laporan Keuangan

Laporan keuangan adalah suatu penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas (IAI, 2012 :10). Tujuan laporan keuangan adalah memberikan informasi mengenai posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas entitas yang bermanfaat bagi sebagian besar kalangan pengguna laporan keuangan dalam pembuatan keputusan ekonomi.

Karakteristik umum laporan keuangan yang menyajikan secara wajar dan telah patuh terhadap SAK. Laporan keuangan yang menyajikan wajar posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas suatu entitas, mensyaratkan penyajian secara jujur dampak dari transaksi, peristiwa lain, dan kondisi sesuai dengan definisi dan kriteria pengakuan aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang diatur dalam Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan. Entitas yang laporan keuangannya telah patuh terhadap SAK membuat pernyataan secara eksplisit dan tanpa kecuali tentang pernyataan secara eksplisit dan tanpa kecuali tentang kepatuhan terhadap SAK dalam catatan atas laporan keuangan. Entitas tidak boleh menyebutkan bahwa laporan keuangan telah patuh terhadap SAK

kecuali laporan keuangan tersebut telah patuh terhadap semua yang disyaratkan dalam SAK (IAI, 2012: 17-18).

Pada umumnya, laporan keuangan itu terdiri dari neraca, laporan laba/rugi, serta laporan perubahan modal. Tetapi dalam praktik kesehariannya sering pula diikut sertakan kelompok lain yang sifatnya membantu memperoleh penjelasan, seperti laporan sumber dan penggunaan kas atau arus kas, laporan biaya produksi, dan lain-lain.

karakteristik kualitatif merupakan ciri khas yang membuat informasi dalam laporan keuangan berguna bagi pengguna. Terdapat empat karakteristik kualitatif pokok yaitu: dapat dipahami, relevan, keandalan, dan dapat diperbandingkan. Dapat dipahami yaitu informasi mudah dan dapat dipahami pemakainya, relevan yaitu laporan keuangan berguna untuk evaluasi masa lalu, masa kini atau prediksi posisi keuangan dan kinerja masa depan. Keandalan merupakan informasi tidak menyesatkan, bebas kesalahan material dan dapat diandalkan, kualitas keandalan dipengaruhi oleh penyajian jujur yang menggambarkan informasi transaksi tersebut secara jujur dan wajar, substansi mengungguli bentuk maksudnya adalah peristiwa dicatat dan disajikan sesuai dengan substansi dan realitas ekonomi, bukan hanya dalam bentuk hukum.

Selanjutnya netralitas yaitu informasi dibuat untuk kebutuhan umum pemakai, pertimbangan sehat adalah ketidakpastian diselesaikan dengan menggunakan pertimbangan sehat dalam penyampaian Laporan Keuangan, kelengkapan merupakan informasi harus lengkap dalam batasan materialitas dan biaya. Pada karakteristik kualitatif yang terakhir laporan keuangan harus dapat

diperbandingkan antar periode untuk identifikasi trend posisi dan kinerja keuangan.

2.1.3. Laporan Keuangan Konstruksi

Laporan keuangan untuk konstruksi tidak jauh berbeda dengan laporan keuangan untuk perusahaan yang lain. Menurut Badan Pengawasan Pasar Modal Nomor SE-02/PM/2002 tanggal 27 Desember 2002, tujuan laporan itu sendiri untuk memberikan informasi tentang posisi keuangan, kinerja, perubahan ekuitas dan arus kas perusahaan yang bermanfaat bagi sebagian besar pengguna laporan dalam rangka membuat keputusan-keputusan ekonomi serta pertanggung-jawaban (*stewardship*) manajemen atas penggunaan sumber-sumber daya yang dipercayakan kepada mereka. Komponen laporan keuangan yang lengkap terdiri dari Neraca, Laporan Laba Rugi, Laporan Perubahan Ekuitas, Laporan Arus Kas dan Catatan atas Laporan Keuangan.

Dalam laporan keuangan untuk konstruksi yang membedakan pada Laporan Laba Rugi pada komponen pendapatan usaha. Menurut Badan Pengawasan Pasar Modal Nomor SE-02/PM/2002 tanggal 27 Desember 2002 pada pos ini merupakan pendapatan perusahaan yang berasal dari pekerjaan jasa konstruksi, yang terdiri dari :

1. Nilai pendapatan semula yang disetujui dalam kontrak
2. Penyimpangan dalam pekerjaan kontrak, klaim dan pembayaran insentif yang memenuhi syarat berikut:
 - a. Penyimpangan ini memungkinkan untuk menghasilkan

- b. Jumlah pendapatan dapat diukur secara andal.

Pendapatan dari penyimpangan berasal dari suatu instruksi yang diberikan pemberi kerja mengenai perubahan dalam lingkup pekerjaan yang akan dilaksanakan dalam kontrak, misalnya penyimpangan adalah perubahan-perubahan dalam spesifikasi atau rancangan asset atau perubahan lamanya kontrak.

Suatu penyimpangan diakui sebagai pendapatan jika memenuhi syarat :

- a. Besar kemungkinan pemberi kerja akan menyetujui penyimpangan dan jumlah pendapatan yang timbul dari penyimpangan tersebut; dan
- b. Jumlah pendapatan dapat diukur secara andal.

Pendapatan dari Klaim berasal dari penggantian untuk biaya-biaya yang tidak termasuk dalam nilai kontrak. Klaim dapat timbul, misalnya karena kelambatan yang disebabkan oleh pemberi kerja, kesalahan dalam spesifikasi atau rancangan dan perselisihan penyimpangan dalam pengerjaan kontrak. Klaim diakui sebagai pendapatan jika memenuhi syarat :

- a. Negosiasi telah mencapai tingkat akhir sehingga besar kemungkinan pemberi kerja akan menerima klaim tersebut; dan
- b. Nilai klaim yang besar kemungkinannya akan disetujui oleh pemberi kerja, dapat diukur secara andal.

Pendapatan dari pembayaran insentif berasal dari jumlah tambahan yang dibayarkan kepada kontraktor apabila standar-standar pelaksanaan yang telah dispesifikasikan telah terpenuhi atau terlampaui. Misalnya, suatu

kontrak mungkin menyepakati adanya pemberian tambahan kepada kontraktor, apabila kontraktor berhasil menyelesaikan kontrak lebih awal dari tenggang waktu yang disepakati. Pendapatan ini harus memenuhi kriteria pengakuan pendapatan berikut :

- a. Kontrak tersebut cukup aman sehingga besar kemungkinan pemberi kerja memenuhi tuntutan klaim; dan
- b. Jumlah klaim yang kemungkinan besar akan disetujui oleh pemberi kerja dapat diukur secara andal.

Pendapatan lainnya, yaitu pendapatan lain yang berkaitan dengan aktivitas konstruksi, misalnya penjualan bahan bangunan, penyewaan alat konstruksi dan jasa pemeliharaan.

2.1.4. Pendapatan

Ikatan Akuntansi Indonesia memberikan definisi pendapatan sebagai arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal (IAI 2012:23).

Pendapatan dapat dipandang dari dua sudut pandang, yaitu sudut pandang kesatuan usaha (*entity concept*) dan sudut pandang kesatuan pemilik (*proprietary concept*). Dari sudut pandang kesatuan usaha pendapatan merupakan aliran aktiva baru yang masuk ke perusahaan yang berasal dari pembeli/pelanggan sebagai pemakai produk perusahaan. Sedangkan dari sudut pandang kesatuan pemilik, pendapatan merupakan kelebihan aliran sumber ekonomi yang masuk di atas

potensi jasa yang keluaran dari perusahaan. Potensi jasa tersebut berupa biaya-biaya yang dapat dibebankan pada pendapatan.

Apabila pendapatan dihubungkan dengan artikulasi laporan keuangan maka pengertian pendapatan sebagai kenaikan aktiva kotor akan lebih bermakna daripada pengertian pendapatan berdasarkan konsep neto (aliran masuk dikurangi aliran keluar). Sehingga atas dasar artikulasi laporan keuangan pendapatan adalah kenaikan aktiva atau penurunan utang dan bukan kenaikan kekayaan pemilik.

2.1.4.1. Pengakuan Pendapatan untuk Perusahaan Konstruksi

Ada dua metode penentuan pendapatan dalam kontrak pembangunan jangka panjang pada perusahaan konstruksi yaitu metode kontrak selesai dan metode persentase penyelesaian.

a. Metode kontrak selesai

Dalam metode ini, pendapatan diakui dalam periode selesainya pekerjaan kontrak secara keseluruhan. Menurut metode ini biaya-biaya kontrak jangka panjang dalam pelaksanaan dan penagihan lancar diakumulasikan, tetapi tidak ada pembebanan sementara atau kredit ke perhitungan laba rugi untuk pendapatan, biaya-biaya dan laba kotor.

Keuntungan utama dari metode kontrak selesai ini adalah bahwa pelaporan pendapatan didasarkan pada hasil akhir yang sesungguhnya, dan bukannya atas`dasar estimasi dari pekerjaan yang belum dilaksanakan. Sebaliknya, ketidakuntungan yang utama dari metode ini adalah bahwa ia tidak dapat menggambarkan kinerja sesungguhnya pada periode yang berjalan ketika masa kontraknya melampaui jangka waktu satu periode akuntansi.

Jadi metode kontrak selesai hanya dapat digunakan bila taksiran-taksiran biaya penyelesaian proyek atau tingkat kemajuan tidak dapat ditentukan dengan cukup baik, selain itu penyelesaian proyek-proyek dari satu periode ke periode dipandang cukup merata.

b. Metode presentase penyelesaian

Metode ini dikembangkan sebagai metode alternatif lain sehubungan dengan pengakuan pendapatan pada kontrak-kontrak panjang. Dimana metode presentase penyelesaian ini pendapatan dan biaya dilakukan setiap periode buku sepanjang syarat dapat diestimasi secara andal, terpenuhi tanpa menunggu hasil penilaian perkembangan pekerjaan.

Pengakuan pendapatan semacam ini terpaksa dilakukan kalau perusahaan ingin mempertahankan pengukuran laba dengan takaran periode. Dasar *effort and accomplishment* relevan untuk menandingkan (*matching*) pendapatan dan biaya secara periodik, tidak perlu menunggu sampai proyek selesai. Dengan dasar *matching* tersebut, walaupun secara keseluruhan pada akhir periode akuntansi tertentu, proses penghimpunan belum cukup selesai tetapi untuk periode akuntansi tersebut proses penghimpunan dianggap selesai dan realisasi telah terjadi di akhir periode sehingga pendapatan bisa diakui (Muqodim, 2005).

Tidak ada pedoman khusus mengenai kapan suatu perusahaan menggunakan metode kontrak selesai atau metode presentase penyelesaian. Tetapi ada beberapa unsur yang harus ada apabila digunakan metode kontrak presentase penyelesaian yaitu:

1. Taksiran yang dapat diandalkan dapat dibuat untuk kemajuan penyelesaian pendapatan kontrak dan biaya kontrak
2. Kontrak harus menetapkan dengan jelas pelaksanaan hak mengenai barang-barang atau jasa-jasa yang akan disediakan dan akan diterima oleh pihak, kepentingan yang akan ditukarkan dan cara penyelesaian.
3. Pembeli dapat diharapkan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya menurut kontrak.
4. Kontraktor dapat diharapkan untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan kontrak.

Terdapat dua cara yang dipergunakan untuk mengukur kemajuan pelaksanaan atas suatu proyek, yaitu:

1. *Input measures*

Ukuran ini didasarkan atas suatu hubungan antara suatu kesatuan masukan dan produktivitas. Ukuran ini meliputi:

- a. *Cost to cost metode*

Dalam metode ini tingkat penyelesaian kontrak ditentukan dengan membandingkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan dengan perkiraan yang terbaru atas biaya keseluruhan yang diharapkan akan dapat menyelesaikan kontrak itu. Masalah tersulit dalam metode ini adalah membuat perkiraan atas biaya yang masih harus dikeluarkan.

- b. *Effort expended method*

Metode ini didasarkan atas suatu ukuran dari pekerjaan yang telah dilaksanakan, yang didasarkan atas jam kerja buruh atau kualitas bahan.

2. *Output measures*

Ukuran ini didasarkan pada banyaknya hasil yang telah dicapai. termasuk kategori ini adalah metode yang didasarkan pada unit-unit yang telah dihasilkan dan pertambahan nilai. Taksiran ini dalam kenyataanya adalah ukuran keluaran dan biasanya didasarkan pada kemajuan fisik yang telah tercapai atas suatu kontrak.

2.1.5. Peraturan Tentang Perusahaan Konstruksi

Peraturan yang mengatur tentang perusahaan konstruksi yaitu pada Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi, yang mendefinisikan bahwa jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Sedangkan pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lainnya.

Dalam mendirikan perusahaan jasa konstruksi memiliki asas dan tujuan, tidak semata-mata hanya didirikan saja. Menurut Undang-Undang No. 18 tahun 1999 pasal 2 dan 3 yaitu Pengaturan jasa konstruksi berlandaskan pada asas

kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan, dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Pengaturan jasa konstruksi bertujuan untuk memberikan arahan pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas. Mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan mewujudkan peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

Adapun jenis, bentuk, dan bidang usaha untuk jasa konstruksi tercantum pada Undang-Undang No. 18 tahun 1999 pada pasal 4, pasal 5, dan pasal 6 yaitu, jenis usaha jasa konstruksi terdiri dari usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi, dan usaha pengawasan konstruksi yang masing-masing dilaksanakan oleh perencanaan konstruksi, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi. Usaha jasa konstruksi dapat berbentuk orang perseorangan atau badan usaha, sesuai dengan tingkat pada pekerjaan konstruksi tersebut. Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan, selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang berisiko kecil, yang berteknologi sederhana, yang berbiaya kecil, dan selaku perencanaan konstruksi atau pengawasan konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan yang sesuai dengan bidang keahliannya, sedangkan pekerjaan konstruksi yang berisiko besar dan/atau yang berteknologi tinggi dan/atau yang berbiaya besar hanya dapat

dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau badan usaha asing yang dipersamakan. Untuk bidang usaha jasa konstruksi mencakup pekerjaan arsitektural dan/atau sipil dan/atau mekanikal dan/atau elektrik dan/atau tata lingkungan, masing-masing beserta kelengkapannya.

2.1.6. Karakteristik Perusahaan Konstruksi

Karakteristik utama dari perusahaan konstruksi ini adalah pekerjaan yang dilakukan dalam perusahaan konstruksi didasarkan atas kontrak dengan pemberi kerja. Kegiatan yang dilakukan perusahaan pada industri ini biasanya melebihi dari satu siklus normal operasi perusahaan. Selain itu setiap kontrak biasanya menghasilkan produk yang spesifik dan bukan merupakan produk yang sama. Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI, 2012: 34) kontrak konstruksi adalah suatu kontrak yang dinegosiasikan khusus untuk konstruksi suatu aset atau suatu kombinasi aset yang berhubungan erat satu sama lain atau saling tergantung dalam hal rancangan, teknologi, dan fungsi atau tujuan pokok penggunaan. Suatu kontrak konstruksi mungkin dinegosiasikan untuk membangun sebuah aset tunggal seperti jembatan, bangunan, bendungan, pipa, jalan, kapal, dan terowongan. Dalam pernyataan ini, kontrak konstruksi meliputi:

- a. Kontrak pemberian jasa yang berhubungan langsung dengan konstruksi aset, misalnya, pelayanan jasa untuk manajer proyek dan arsitek.
- b. Kontrak untuk penghancuran atau restorasi aset dan restorasi lingkungan setelah penghancuran aset.

2.1.6.1. Pendapatan Kontrak

Menurut IAI tahun 2012 PSAK 34 bahwa pendapatan kontrak diukur pada nilai wajar dari imbalan yang diterima atau piutang. Kedua pengukuran awal dan berkelanjutan dari pendapatan kontrak dipengaruhi oleh berbagai ketidakpastian yang bergantung pada hasil masa kejadian. Perkiraan sering perlu direvisi sebagai peristiwa terjadi dan ketidakpastian diselesaikan. Dimana kontrak adalah plus biaya atau biaya-*based* kontrak, jumlah awal pendapatan tidak dapat dinyatakan dalam kontrak. Sebaliknya, mungkin perlu diperkirakan secara konsisten dengan persyaratan dan ketentuan kontrak, misalnya dengan mengacu pada biaya yang diharapkan selama masa kontrak. Selain itu, jumlah pendapatan kontrak dapat meningkat atau menurun dari satu periode ke periode berikutnya.

Pada perusahaan konstruksi, pendapatan kontrak meliputi (IAI, 2012: 34) :

- a. Nilai pendapatan semula yang disetujui dalam kontrak.
- b. Penyimpangan dalam pekerjaan kontak, klaim, dan pembayaran insentif, sepanjang hal ini memungkinkan untuk menghasilkan pendapatan dan dapat diukur secara andal.

2.1.6.2. Biaya Kontrak

Sedangkan biaya suatu kontrak konstruksi menurut PSAK No. 34 terdiri atas:

- a. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak tertentu meliputi:

1. Biaya pekerja lapangan, termasuk penyedia.
2. Biaya bahan yang digunakan dalam konstruksi.
3. Penyusutan sarana dan peralatan yang digunakan dalam kontrak tersebut.
4. Biaya pemindahan sarana, peralatan, dan bahan-bahan dari dan ke lokasi pelaksanaan kontrak.
5. Biaya penyewaan sarana dan peralatan.
6. Biaya rancangan dan bantuan teknis yang secara langsung berhubungan dengan kontrak
7. Estimasi biaya pembetulan dan jaminan pekerjaan, termasuk yang mungkin timbul selama jaminan.
8. Klaim dari pihak ketiga

b. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas kontrak umum dan dapat dialokasikan pada kontrak tertentu, termasuk:

1. Asuransi
2. Biaya rancangan dan bantuan teknis yang tidak secara langsung berhubungan dengan kontrak tertentu
3. *Ovehead* konstruksi

Biaya-biaya yang secara spesifik dibebankan kepada pelanggan sesuai dengan persyaratan kontrak dapat mencakup beberapa biaya administrasi umum dan biaya pengembangan yang penggantianannya ditentukan dalam persyaratan kontrak.

- c. Biaya yang tidak dapat diatribusikan pada aktivitas kontrak atau tidak dapat dialokasikan pada suatu kontrak dikeluarkan dari biaya kontrak konstruksi. Biaya-biaya tersebut termasuk:
 - 1. Biaya administrasi umum yang penggantianannya tidak ditentukan dalam kontrak
 - 2. Biaya pemasaran umum
 - 3. Biaya riset dan pengembangan yang penggantianannya tidak ditentukan dalam kontrak
 - 4. Penyusutan sarana dan peralatan menganggur yang tidak digunakan pada kontrak tertentu. (IAI, 1999: 34.5)

2.1.7. Proses Pembebasan Tanah dan Sertifikat HGB Induk

2.1.7.1. Proses Pembabasan Tanah

Pembebasan/pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya di dasarkan pada musyawarah antara kedua pihak sedangkan pencabutan hak atas tanah adalah pengembalian tanah secara paksa oleh negara atas tanah milik seseorang yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban hukumnya.

Ada beberapa tahapan dalam proses pembebasan tanah, antara lain sebagai berikut:

1. Surat Permohonan Pembebasan Tanah dari pemohon yang memerlukan tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1.
2. Keputusan Gubernur/KDH tingkat 1 mengenai pembatasan/larangan pemindahan hak dan atau perubahan bentuk tanah/bangunan terhadap para pemilik/pemegang hak atas tanah yang akan terkena pembebasan tanahnya.
3. Kegiatan Panitia Pembebasan Tanah yaitu:
 - a. Data-data/Keterangan-keterangan guna penaksiran harga ganti-rugi tanah.
 - b. Data-data/keterangan-keterangan bukti pemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan. Musyawarah antara pemilik dan para pemilik/pemegang hak atas tanah, menghasilkan harga tanah.
 - c. Keterangan kesepakatan harga ganti-rugi atas tanah hasil musyawarah.
4. Pemberitahuan (informasi) tentang harga ganti rugi atas tanah yang telah disepakati tersebut kepada pemohon dan bersamaan dengan itu disampaikan:
 - a. Daftar nama-nama penerima ganti-rugi (pemilik/pemegang hak atas tanah)
 - b. Surat pernyataan/akta pelepasan hak atas tanah
5. Pelaksanaan pembayaran ganti rugi:
 - a. Pembayaran ganti-rugi secara langsung dari proyek yang memerlukan tanah kepada para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau bangunan

- b. Peyerahan surat-surat bukti pemilikan oleh para pemilik/pemegang hak atas tanah. Transaksi, pembayaran ganti-rugi oleh pemohon diikuti dengan pelepasan atas tanah.
- c. Berita acara pelaksanaan pembayaran ganti-rugi yang disiapkan oleh panitia yang nantinya ditanda-tangani oleh para pihak dan panitia (sebagai saksi) setelah pelaksanaan pembayaran ganti-rugi tersebut.

2.1.7.2. Sertifikat HGB Induk

Tanah perumahan yang dikembangkan developer umumnya berasal dari banyak pemilik tanah, karena itu statusnya juga beranekaragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Diantaranya ada yang baru girik, ada yang sudah HGB (SHGB) dan hak milik (SHM), ada yang bahkan tidak dilengkapi dokumen. Setelah tanah tersebut dibeli langkah selanjutnya dilakukan di Badan Pertahanan Negara (BPN), cek kelengkapan sertifikat apakah sudah sesuai dengan fisiknya, pembatasan tanah apakah sudah sesuai dengan luasan yang ada pada sertifikat. Setelah itu semua tanah disertifikatkan atas nama developer dengan status HGB yang berarti tanah tersebut atas nama PT (Perusahaan), ini yang dinamakan sertifikat induk.

Saat tanah dikaveling-kaveling dan dipasarkan berikut bangunan, sertifikat induk itu dipecah atas nama konsumen, juga dengan status HGB. Dalam praktik SHGB bersama dokumen lain seperti IMB dan akta jual beli (AJB), diterima bank dari developer dalam 12 bulan sejak konsumen melunasi bea balik nama (BBN). Jadi, bila mengambil KPR berjangka dua tahun, bank bisa langsung menyerahkan sertifikat begitu kredit lunas.

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan sehingga beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu. Dalam hal tanah yang ingin dipecah adalah tanah pertanian, maka diwajibkan untuk memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan pemecahan sertifikat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang dapat dilimpahkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya.

2.1.8. Pengertian Pajak

Definisi pajak menurut (Supriyanto,2011) yaitu iuran atau pungutan wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung. Pengertian pajak tersebut juga tercantum dalam pasal 1 angka 1 UU No. 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yang menyebutkan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan demikian tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang. Pembayar pajak tidak akan mendapat kontra prestasi atas pajak yang telah dibayarkan. Pajak tersebut digunakan oleh negara untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat umum. Dasar pemungutan pajak tersebut juga diatur dalam UUD 1945 Amandemen pasal 23A, Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang.

Terdapat dua fungsi pajak yaitu pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya (disebut fungsi budgeter) dan pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan

kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi (disebut fungsi mengatur/regulerend)

Supaya pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi beberapa syarat yaitu pemungutan pajak harus adil, harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis), tidak boleh mengganggu perekonomian (syarat ekonomis), harus efisien (syarat finansial) dan sistem pemungutannya harus sederhana.

2.1.8.1. Kewajiban dan Hak Wajib pajak

Menurut (suandy, 2011) kewajiban dan hak wajib pajak terdiri atas:

a. Hak Wajib Pajak

1. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pengarahan dari fiskus. Hak ini merupakan konsekuensi logis dari sistem *self assessment* yang mewajibkan Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan dan membayar pajaknya sendiri. Untuk dapat melaksanakan sistem tersebut tentu hal dimaksud merupakan prioritas dari seluruh Wajib Pjak yang ada.
2. Hak untuk membetulkan Surat Pemberitahuan (SPT). Wajib Pajak dapat melakukan pembetulan SPT apabila terdapat kesalahan atau kekeliruan, dengan syarat belum melampaui jangka waktu 2 (dua) tahun sesudah berakhirnya masa pajak, bagian tahun pajak, atau tahun pajak dan fiskus belum melakukan tindakan pemeriksaan.
3. Hak untuk memperpanjang waktu penyampaian SPT. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan penundaan penyampaian SPT ke Dirjen Pajak

dengan menyampaikan alasan-alasan secara tertulis sebelum tanggal jatuh tempo.

4. Hak untuk menunda dan mengangsur pembayaran pajak. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan penundaan atau pengangsuran pembayaran pajak kepada Dirjen Pajak secara tertulis disertai alasan-alasannya. Penundaan ini tidak menghilangkan sanksi bunga.
5. Hak memperoleh kembali kelebihan pembayaran pajak. Wajib Pajak yang mempunyai kelebihan pembayaran pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atau restitusi. Setelah melalui proses pemeriksaan akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB).
6. Hak mengajukan keberatan dan banding. Wajib Pajak yang merasa tidak puas atas ketetapan pajak yang telah diterbitkan dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak (KPP) di mana WP terdaftar, jika Wajib Pajak tidak puas dengan keputusan keberatan Wajib Pajak dapat mengajukan banding ke Pengadilan Pajak.

b. Kewajiban Wajib Pajak

1. Kewajiban untuk mendaftarkan diri. Pasal 2 Undang-Undang KLP menegaskan bahwa setiap Wajib Pajak wajib mendaftarkan diri kepada Direktorat Jendral Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Pajak dan kepadanya diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Khususnya terhadap pengusaha yang dikenakan pajak berdasarkan undang-undang PPN, wajib

melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP).

2. Kewajiban mengisi dan menyampaikan Surat Pemberitahuan. Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang KLP menegaskan bahwa setiap Wajib Pajak wajib mengisi Surat Pemberitahuan (SPT) dalam bahasa Indonesia serta menyampaikan ke kantor pajak tempat Wajib Pajak terdaftar.
3. Kewajiban membayar atau menyetor pajak. Kewajiban membayar atau menyetor pajak dilakukan di kas negara melalui kantor pos atau bank BIMN/BUMD atau tempat pembayaran lainnya yang ditetapkan Menteri Keuangan.
4. Kewajiban membuat pembukuan atau pencatatan. Bagi Wajib pajak orang pribadi yang melakukan kegiatan usaha atau pekerjaan bebas dan Wajib Pajak badan di Indonesia diwajibkan membuat pembukuan (Pasal 28 ayat (1)). Sedangkan pencatatan dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang melakukan kegiatan usahanya atau pekerjaan bebas yang diperbolehkan menghitung penghasilan neto dengan menggunakan Norma Penghitungan Neto dan Wajib Pajak orang pribadi yang tidak melakukan kegiatan usaha atau pekerjaan bebas.
5. Kewajiban menaati pemeriksaan pajak. Terhadap Wajib Pajak yang diperiksa, harus menaati ketentuan dalam rangka pemeriksaan pajak, misalnya Wajib Pajak memperhatikan dan/atau meminjamkan buku atau catatan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penghasilan yang diperoleh; memberi kesempatan atau memasuki tempat ruangan

yang dipandang perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan, serta memberikan keterangan yang diperlukan oleh pemeriksa pajak.

6. Kewajiban melakukan pemotongan atau pemungutan pajak. Wajib Pajak yang bertindak sebagai pemberi kerja atau penyelenggara kegiatan wajib memungut pajak atas pembayaran yang dilakukan dan menyetor ke kas negara. Hal ini sesuai dengan prinsip *withholding system*.
7. Kewajiban membuat faktur pajak. Setiap Pengusaha Kena Pajak wajib membuat faktur pajak untuk setiap penyerahan Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak. Faktur kena Pajak yang dibuat merupakan bukti adanya pemungutan pajak yang dilakukan oleh PKP.

2.1.8.2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan (SPT)

a. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Nomor Pokok Wajib Pajak merupakan tanda pengenal yang wajib dimiliki oleh setiap Wajib Pajak dalam melakukan kewajiban perpajakannya. Sesuai Undang-Undang RI No. 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), "nomor yang diberikan Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan

kewajiban perpajakannya”, NPWP itu sendiri mempunyai fungsi antara lain sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui indentitas Wajib Pajak
 - b. Untuk menjaga ketertiban dalam pembayaran pajak dan pengawasan administrasi.
 - c. Untuk dicantumkan dalam keperluan yang berhubungan dengan dokumen perpajakan.
 - d. Untuk memenuhi kewajiban perpajakan, misalnya dalam pengisian SSP (Surat Setoran Pajak).
 - e. Untuk mendapatkan pelayanan dari instansi-instansi tertentu yang mewajibkan pencantuman NPWP dalam dokumen yang diajukan, seperti dokumen impor, sehingga setiap Wajib Pajak hanya diperlukan satu NPWP.
- b. Surat Pemberitahuan (SPT)

Dalam UU KUP NO. 28 tahun 2007 dijelaskan bahwa, “surat pemberitahuan adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau membayar pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”. SPT dapat dikelompokkan menjadi dua, SPT masa dan SPT tahunan.

a. SPT Masa

SPT masa adalah jangka waktu yang menjadi dasar bagi wajib pajak untuk menghitung, menyetorkan, dan melaporkan pajak yang terutang dalam suatu jangka waktu tertentu sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang (UU KUP pasal 1 huruf 7 tahun 2007). Singkatnya, SPT masa adalah pajak yang harus dilaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak setiap bulan. Jenis pajak yang harus dilaporkan melalui SPT Masa adalah PPh pasal 21, pasal 22, PPh pasal 23, PPh pasal 25, dan PPh pasal 4(2).

b. SPT Tahunan

SPT tahunan adalah surat pemberitahuan untuk suatu jangka waktu satu tahun kalender kecuali jika wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender. Pada dasarnya SPT Tahunan sama dengan SPT Masa, namun hanya dilaporkan SPT Tahunan adalah PPh pasal 21, PPh Badan, PPh Orang Pribadi, PPh Orang Pribadi karyawan.

Karena system yang diterapkan adalh system *self assessment*, pada prinsipnya Surat Pemberitahuan berfungsi sebagai sarana bagi wajib pajak untuk :

1. Melaporkan dan mempertanggungjawabkan perhitungan jumlah pajak yang sebenarnya terutang
2. Melaporkan tentang pemenuhan pembayaran pajak yang telah dilaksanakan sendiri dalam satu tahun pajak atau bagian tahun pajak tertentu

3. Melaporkan pembayaran dari pemotong atau pemungut tentang pemotongan/pemungutan dan pembayaran pajak yang telah dilakukan kepada orang atau badan lain dalam satu masa pajak.

2.1.8.3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak keberadaan atas bumi dan/atau bangunan dikenakan terhadap objek pajak. Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 90% untuk Pemerintah Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah Tingkat I sebagai daerah yang bersangkutan (Muljono, 2010).

Subjek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau
- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau
- c. Memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas tanah/bangunan.

Menurut (Muljono, 2010) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan adalah subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menurut Undang-undang PBB. Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Direktur Jendral Pajak dapat menetapkan subyek pajaknya. Subyek pajak yang ditetapkan oleh Direktur Jendral Pajak dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jendral Pajak bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap obyek pajak dimaksud, dan apabila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak disetujui, maka

Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.

Obyek Pajak Bumi dan Bangunan berupa permukaan bumi dan bangunan. Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang. Adapun dasar pengenaan pajak untuk PBB yaitu Nilai Jual Obyek Pajak, yang besarnya ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.

Menurut (Muljono, 2010) dasar penghitungan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Kena Pajak, yang besarnya persentase Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Nilai Jual Kena Pajak adalah nilai jual sebenarnya. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dihitung serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP, yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Besarnya NJKP dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Obyek Pajak Perkebunan, Kehutanan, dan Pertambangan besarnya NJKP

$$= 40\% \times \text{NJOP}$$
- b. Obyek Pajak Lainnya, dibedakan menjadi
 1. NJOP kurang Rp 1.000.000.000, maka NJKP = $20\% \times \text{NJOP}$.
 2. NJOP Rp 1.000.000.000 atau lebih, maka NJKP = $40\% \times \text{NJOP}$.

Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak, tarif PBB adalah 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak. Besarnya PBB dihitung dari NJOP Bumi dan NJOP Bangunan dikurangi dengan Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dikalikan tarif. Besarnya PBB dapat dibedakan menjadi:

1. Untuk NJOP kurang dari Rp 1 Milyar.

Perhitungannya, $PBB = 0,5\% \times 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$.

2. Untuk NJOP Rp 1 Milyar atau lebih

Perhitungannya, $PBB = 0,5\% \times 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$.

3. Untuk Perkebunan, Kehutanan, dan Pertambangan

Perhitungannya, $PBB = 0,5\% \times 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$.

2.1.8.4. Pajak Penghasilan Final (PPh pasal 4 ayat 2)

PPh terutang adalah besarnya PPh yang terutang atas penghasilan Wajib Pajak yang dihitung pada akhir tahun (Muljono, 2010). PPh terutang perlu dibedakan antara PPh terutang atas penghasilan yang bukan final atau diberi nama PPh terutang, dan PPh terutang atas penghasilan final atau diberi nama PPh Terutang Final Pasal (sesuai jenis finalnya).

PPh pasal 4 ayat 2 ini jika dikaitkan dengan kegiatan konstruksi atas pengalihan/penjualan tanah dan bangunan, akan dikenakan Pajak penghasilan final (PPh Final) dengan tarif 5% dari Penghasilan Bruto. Penghasilan Tidak Kena Pajak Nilai Jual Objek Pajak (PTKPNJOP) atas penjualan tanah dan bangunan ada;ah Rp. 60.000 dengan demikian jika tanah atau bangunan yang kita jual tidak

lebih atau sama dengan Rp. 60.000 maka tidak akan dikenakan Pajak penghasilan final atas penjualan tanah dan bangunan tersebut karena penjualan yang dilakukan dibawah PTKP (Penghasilan Tidak Kena Pajak).

Saat terutangnya Pajak penghasilan final (PPh Final) ini adalah saat terjadinya transaksi jual-beli dan sebelum akhir tahun pajak berakhir dimana transaksi jual-beli terjadi. Besarnya hutang pajak atas penjualan ini adalah 5% yang wajib disetor dengan SSP Final dan dilaporkan oleh WP (Wajib Pajak) sendiri yang bersangkutan.

Rumus PPh Pasal 4 ayat 2 (Untuk Penjual):

= Tarif (5%) X NJOP atau Akta Jual-Beli

Rumus BPHTB (Untuk Pembeli):

= Tarif (5%) X (NJOP atau Akta Jual-Beli – NJOPTKP)

= Tarif (5%) X NJOPTKP

2.1.8.5. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pajak Pertambahan Nilai adalah pajak yang dipungut/dipotong oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) yang berkaitan dengan transaksi penyerahan (penjualan atau pembelian atau transaksi lainnya) barang/jasa kena pajak di dalam daerah pabean yang dilakukan oleh wajib pajak badan maupun orang pribadi. Jadi setiap transaksi yang berhubungan dengan penyerahan (penjualan atau pembelian atau transaksi lainnya) barang/jasa kena pajak, maka akan dikenakan PPN atas

barang/jasa tersebut. Pengenaan PPN atas transaksi tersebut biasanya diikuti dengan pembuatan Faktur Pajak.

Di Indonesia sendiri menganut system tariff tunggal untuk PPN yaitu sebesar 10% (sepuluh persen). Adapun karakteristik Pajak Pertambahan Nilai adalah (Muyassaroh, 2012):

1. Pajak Pertambahan Nilai merupakan pajak tidak langsung. Maksudnya pemikul beban pajak dan penanggung jawab atas pembayaran pajak ke kas Negara merupakan pihak yang berbeda. Pemikul beban pajak berkedudukan sebagai pembeli barang kena pajak atau penerima jasa kena pajak. Sedangkan penanggung jawab atas pembayaran ke kas Negara adalah pengusaha kena pajak yang bertindak sebagai penjual barang kena pajak. Oleh karena itu apabila terjadi penyimpangan pemungutan pajak pertambahan nilai fiskus akan meminta pertanggungjawaban kepada penjual barang kena pajak atau pengusaha kena pajak, bukan kepada pembeli walaupun pembeli mungkin juga berstatus sebagai pengusaha kena pajak.
2. Pajak objektif, merupakan pajak yang saat timbulnya kewajiban ditentukan oleh faktor objektif.
3. Tidak menimbulkan dampak pengenaan pajak ganda. Kemungkinan pengenaan pajak ganda dapat dihindari karena pajak pertambahan nilai dipungut tidak diberi hak untuk memperoleh kembali PPN yang dibayar atas perolehan bahan baku/pembantu atau barang modal.

Akibatnya pajak penjualan yang terutang sepenuhnya merupakan hasil perkalian tarif PPN dengan peredaran bruto.

4. Dihitung dengan metode pengurangan tidak langsung (*indirect subtraction*), yaitu dengan memperhitungkan besaran pajak masukan dengan pajak keluaran.

2.1.8.5.1. Objek Pajak PPN

Berdasarkan UU No 18 tahun 2000 pasal 1A menyebutkan beberapa jenis transaksi yang termasuk dalam jenis penyerahan barang kena pajak. Jenis penyerahan tersebut antara lain sebagai berikut :

1. Penyerahan hak atas Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian.
2. Pengalihan Barang Kena Pajak oleh karena suatu perjanjian sewa beli dan perjanjian *leasing*.
3. Penyerahan Barang Kena Pajak kepada pedagang perantara atau melalui juru lelang.
4. Pemakaian sendiri dan/atau pemberian cuma-cuma atas Barang Kena Pajak.
5. Persediaan Barang Kena Pajak dan aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan, yang masih pada saat pembubaran perusahaan, sepanjang Pajak Pertambahan Nilai atas perolehan aktiva tersebut menurut ketentuan dapat dikreditkan.
6. Penyerahan Barang Kena Pajak dari Pusat ke Cabang atau sebaliknya dan penyerahan Barang Kena Pajak antar cabang.
7. Penyerahan Barang Kena Pajak secara konsinyasi

Semua jenis transaksi di atas termasuk dalam jenis penyerahan barang kena pajak. Jadi setiap ada transaksi yang disebutkan di atas dilakukan oleh pengusaha kena pajak maka harus dipungut PPN.

2.1.8.5.2. Subjek PPN

Subjek PPN adalah pengusaha dan Pengusaha Kena Pajak. Berdasarkan UU PPN 2000 pasal 1 angka (14), pengusaha adalah “orang pribadi atau badan yang dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya menghasilkan barang, mengimpor barang, mengekspor barang, melakukan usaha perdagangan, memanfaatkan barang tidak berwujud dan luar Daerah Pabean, melakukan usaha jasa, atau memanfaatkan jasa dari luar Daerah Pabean”.

Sedangkan Pengusaha kena Pajak menurut UU PPN 2000 pasal 1 angka (15), “pengusaha yang melakukan penyerahan BKP dan/atau penyerahan JKP yang dikenakan pajak berdasarkan undang-undang ini, tidak termasuk Pengusaha Kecil yang batasannya ditetapkan dengan Keputusan menteri Keuangan”.

Di samping itu, ada pula pengusaha yang digolongkan sebagai bukan PKP, artinya sekalipun seseorang atau badan menjalankan usahanya sebagai pengusaha, namun apabila usaha yang dijalankan bukan merupakan obyek pajak, maka pengusaha tersebut bukan PKP.

2.1.8.6. Saat Pajak Terutang

Saat terutangnya PPN dapat diketahui dari 3 keadaan atau peristiwa yaitu:

1. Saat Penyerahan

2. Saat Pembayaran

3. Saat Pemanfaatan

Pada prinsipnya dalam pemungutan PPN menganut prinsip akrual, artinya terutangnya pajak terjadi pada saat penyerahan BKP atau pada saat penyerahan JKP atau pada saat impor BKP, meskipun atau penyerahan tersebut belum atau belum sepenuhnya diterima pembayarannya.

Namun demikian, apabila sebelum penyerahan BKP/JKP diterima pembayaran, maka terutangnya pajak terjadi pada saat diterimanya pembayaran. Dan apabila pembayaran dilakukan sebagian-sebagian atau merupakan pembayaran uang muka sebelum dilakukan penyerahan, maka terutangnya pajak dihitung berdasarkan pembayaran sebagian atau pembayaran uang muka tersebut diperhitungkan dengan pajak yang terutang pada saat dilakukannya penyerahan.

Untuk Jasa Kena Pajak (JKP) khususnya jasa pemborong bangunan atau barang tak bergerak lainnya, saat terutang pajaknya yaitu penyerahan JKP (saat jasa pemborong selesai dilakukan dan diserahkan kepada pemiliknya) atau pada saat diterimanya pembayaran dalam hal pembayaran dilakukan dalam tahap-tahap (termin).

2.1.8.7. Faktur Pajak

Dasar pencatatan di dalam akuntansi adalah bukti transaksi. Bukti pemungutan pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan barang mewah adalah faktur pajak. Faktur Pajak adalah bukti pungutan Pajak yang dibuat oleh Pengusaha Kena Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak. Faktur pajak merupakan dokumen sangat penting karena merupakan suatu

bukti yang menjadi saran pelaksanaan cara kerja (mekanisme) pengkreditan PPN, dan harus ditunjukkan dalam hal pelaporan setiap transaksi bisnis yang telah dilaksanakan ke KPP. Bahkan apabila terjadi pemeriksaan oleh fiskus, dokumen ini perlu ditunjukkan secara jelas. Terdapat tiga jenis faktur pajak yaitu:

1. Faktur pajak standar, merupakan Faktur Pajak yang dapat digunakan sebagai bukti pungutan pajak sebagai sarana untuk pengkreditan Pajak Masukan. Untuk setiap penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) atas penyerahan Jasa Kena Pajak (JKP) oleh Pengusaha Kena Pajak harus dibuat satu faktur Pajak Standar. Faktur ini harus dibuat selambat-lambatnya apada akhir bulan berikutnya setelah bulan penyerahan dalam hal pembayaran diterima setelah bulan penyerahan, kecuali pembayaran terjadi sebelum akhir bulan berikutnya maka faktur pajak standar harus dibuar selambat-lambatnya pada saat penerimaan pembayaran atau pada saat penerimaan pembayran dalam hal penerimaan pembayran terjadi sebelum penyerahan BKP/JKP, atau pada saat penerimaan pembayaran terima dalam hal penyerahan sebagian tahap pekerjaan, atau pada saat PKP rekanan menyampaikan tagihan kepada pemungut PPN.
2. Faktur Pajak Gabungan adalah Faktur Pajak Standar untuk semua penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak yang terjadi selama 1 (satu) bulan takwim kepada pembeli Barang Kena Pajak atau penerima Jasa Kena Pajak yang sama. Faktur Pajak gabungan merupakan Faktur Pajak Standar, sehingga harus dibuat sesuai dengan ketentuan pembuatan faktur Pajak Standar. Faktur Pajak gabungan tidak

memerlukan izin Direktur Jendral Pajak. Faktur pajak gabungan harus dibuat selambat-lambatnya pada akhir bulan berikutnya setelah bulan penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak. Bila terdapat pembayaran sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak atau terdapat pembayaran sebelum Faktur Pajak Gabungan tersebut dibuat, maka untuk pembayaran tersebut dibuat faktur Pajak tersendiri pada saat penyerahan dari setiap Faktur penjualan.

3. Faktur Pajak Sederhana adalah Faktur Pajak yang digunakan sebagai tanda bukti pungutan pajak yang dibuat oleh Pengusaha Kena Pajak untuk menampung kegiatan penyerahan Barang Kena Pajak atau penyerahan Jasa Kena Pajak yang dilakukan secara langsung kepada konsumen akhir. Oleh karena itu, Pengusaha Kena Pajak (PKP) dapat membuat Faktur Sederhana, dalam hal PKP melakukan :

1. Penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak yang dilakukan langsung kepada konsumen akhir, atau
2. Penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak kepada pembeli dan/atau penerima Jasa kena Pajak yang tidak diketahui identitasnya secara lengkap.

2.1.8.8. Prosedur Pencatatan Pembelian Atas Barang Yang Ada PPN-nya.

- A. Pembelian atas barang yang PPN-nya dapat dikreditkan, dapat dibedakan:
 1. Pembelian barang persediaan.

Jurnal untuk mencatat transaksi pembelian barang persediaan menurut sistem fisik adalah:

Pembelian	Rp. xxx	
PPN Masukan	Rp. xxx	
Utang/Kas/Bank		Rp. xxx

Sedangkan pada sistem perpetual adalah:

Persediaan	Rp. xxx	
PPN Masukan	Rp. xxx	
Utang/kas/bang		Rp. xxx

2. Pembelian barang modal yang ada hubungannya langsung dengan proses produksi.

Jurnal untuk mencatat pembelian barang modal tersebut adalah:

Mesin (barang modal lainnya)	Rp. xxx	
PPN Masukan	Rp. xxx	
Utang/Kas/Bank		Rp. xxx

- B. Pembelian barang yang PPN-nya tidak dapat dikreditkan dapat dibebankan sebagai biaya operasi dan diperlakukan sebagai pengurang pendapatan pada periode yang bersangkutan. Sehingga jurnal atau transaksi tersebut adalah:

Barang X	Rp. xxx	
----------	---------	--

Biaya PPN	Rp. xxx	
Kas		Rp. xxx

2.1.8.9. Prosedur Pencatatan Penjualan dan PPN Terutang.

A. Prosedur pencatatan penjualan untuk transaksi biasa. Pada sistem fisik yaitu:

Kas/Piutang	Rp. xxx	
Penjualan		Rp. xxx
PPN keluaran		Rp. xxx

Pada sistem perpetual, jurnalnya sebagai berikut:

Piutang/kas	Rp. xxx	
Harga Pokok	Rp. xxx	
Penjualan		Rp. xxx
PPN Keluaran		Rp. xxx
Persediaan		Rp. xxx

B. Penjualan dengan uang muka, yang terjadi apabila pelanggan sudah memberikan uang muka sebelum pengiriman barang dilakukan, maka atas penerimaan uang muka tersebut sudah terutang PPN.

Kas	Rp. xxx	
Uang muka pelanggan		Rp. xxx
PPN Keluaran		Rp. xxx

Pada saat penyerahan barang/pelunasan sisa harga, jurnalnya sebagai berikut:

Kas	Rp. xxx	
Uang muka pelanggan	Rp. xxx	
Penjualan		Rp. xxx
PPN Keluaran		Rp. xxx

C. Penjualan dengan cicilan/angsuran, jurnalnya sebagai berikut:

Kas	Rp. xxx	
Piutang penjualan angsuran		Rp. xxx

2.1.8.10. Saat Perhitungan Pembayaran dan Pembuatan Laporan

Pada setiap akhir bulan, setiap PKP akan menghitung besarnya PPN yang terutang untuk masa pajak yang bersangkutan, kemudian akan membandingkan antara PPN keluaran dan PPN masukan. Kemudian mengisi dan memasukkan SPT Masa untuk masa yang bersangkutan yang berlaku sebagai laporan.

Jurnal penutup untuk menutup perkiraan PPN adalah:

PPN Keluaran	Rp. xxx	
PPN Masukan		Rp. xxx
PPN yang masih harus dibayar		Rp. xxx

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Sifat dan Karakteristik Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif aplikasi. Yaitu penelitian terhadap peristiwa tertentu yang diperoleh untuk menjelaskan karakteristik suatu fenomena yang dapat digunakan sebagai dasar pembuatan keputusan untuk memecahkan masalah-masalah bisnis dalam perusahaan.

Penelitian yang akan dilakukan pada PT “X” yang bergerak dalam bidang usaha konstruksi.

3.2. Jenis dan Sumber Data

3.2.1. Jenis Data

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

- A. Data kuantitatif, yaitu data yang berwujud angka, berupa data-data keuangan perusahaan.
- B. Data kualitatif, yaitu data yang tidak berwujud angka, berupa gambaran umum perusahaan dan struktur organisasi perusahaan

3.2.2. Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sumber internal, yaitu dari dalam perusahaan di mana penelitian dilakukan, yang terdiri dari:

- a. Data *primer*, meliputi laporan keuangan perusahaan
- b. Data *Sekunder*, meliputi keterangan dari pihak-pihak yang bersangkutan dalam perusahaan.

3.3. Instrumen dan Metode Pengumpulan Data

3.3.1. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen yang digunakan pada waktu pengumpulan data berupa daftar yang berisi pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak perusahaan.

3.3.2. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu:

1. Wawancara dengan pihak perusahaan
2. Studi kepustakaan berupa kegiatan mengumpulkan data-data yang diperoleh dari literatur, media cetak dan lain-lain
3. Observasi tentang aktivitas yang dilakukan perusahaan.

3.4. Teknik Analitis Data

Pada awalnya penulis melakukan penelitian dengan mengadakan survey pendahuluan di lapangan dengan maksud agar mendapatkan gambaran dan pemahaman yang jelas dan menyeluruh tentang kondisi perusahaan dan permasalahan untuk mendapatkan informasi mengenai proses dari mulai pengalihan hak atas tanah sampai penjualan perumahan dan pajak yang berkaitan dengan usaha konstruksi tersebut.

Setelah data-data yang diperlukan diperoleh dari hasil survey dan wawancara di perusahaan, kemudian dianalisa guna membahas permasalahan yang dihadapi perusahaan. Dari hasil pengumpulan data dan analisa tersebut, kemudian dapat dibuat kesimpulan mengenai proses pengalihan hak atas tanah sampai penjualan dan akuntansi pajak yang berkaitan dengan usaha konstruksi beserta penyajian laporan keuangan.

BAB IV

PELAKSANAAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1. Sejarah Perusahaan

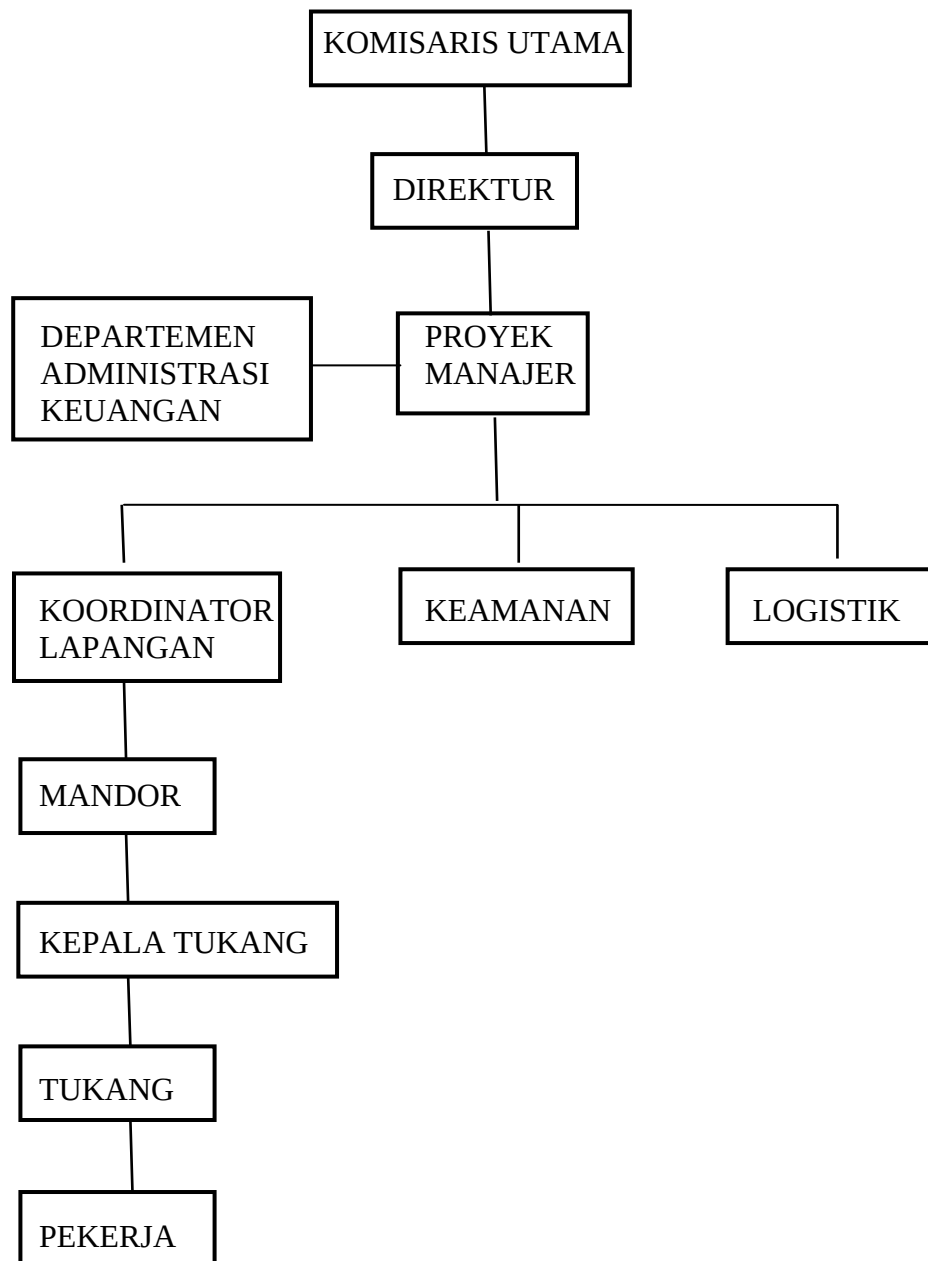
Perusahaan kontraktor ini merupakan suatu perusahaan yang berbentuk perseroan terbatas **(PT)** dan berbadan hukum berdasarkan akte notaris yang berdiri pada tanggal 30 Desember 1999 dengan nama PT. HAMPARAN SOTYA ALDELIN dan berkedudukan di Yogyakarta.

Menurut akte pendiriannya, perusahaan ini bergerak dalam bidang usaha konstruksi, perdagangan umum, usaha pengangkutan dan usaha biro teknik umum sebagai perencana, pemborong dan pelaksana pekerjaan pembangunan bangunan-bangunan umum, termasuk pembangunan gedung-gedung, jalan raya, jembatan, perumahan dan irigasi serta juga melaksanakan pemasangan instalasi-instalasi teknik, termasuk instalasi listrik dan saluran air.

4.1.2. Struktur Organisasi Perusahaan

Perusahaan memiliki satu struktur organisasi yang mencakup sekaligus struktur pada saat perusahaan mengerjakan suatu proyek. Gambar struktur Organisasi perusahaan adalah sebagai berikut

GAMBAR 1
STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN



Sumber: Data Perusahaan

4.2. Pembahasan

Dari data yang diperoleh, penulis memutuskan bahwa penelitian ini lebih ditekankan pada masalah akuntansi pajak pada usaha konstruksi yang tepat dan dalam penyusunan laporan laba rugi yang wajar pada perusahaan.

4.2.1. Tahapan Proses Konstruksi

Perusahaan melaksanakan pekerjaan pembangunan langsung berhubungan dengan pemilik lahan atau tanah serta atas ijin Pemerintah Daerah untuk melakukan kegiatan membangun. Perusahaan dalam melaksanakan pekerjaan tidak berdasarkan oleh pihak pemberi kerja dari pihak pemerintah dan swasta. Dalam melaksanakan pekerjaan, semua kebutuhan bahan-bahan, perlengkapan, dan lain-lain yang berhubungan dengan proyek akan dicukupi sendiri oleh perusahaan. Secara garis besar, susunan kegiatan yang dilaksanakan perusahaan sejak suatu pekerjaan diperoleh hingga diselesaikan dan dijual kepada pembeli adalah sebagai berikut:

1. Sebelum pada proses pembebasan tanah, perusahaan melakukan ijin terlebih dahulu kepada Pemda untuk melakukan pembangunan proyek dilokasi tersebut. Apabila Pemda memberikan ijin Prinsip kepada perusahaan bahwa lokasi tersebut sudah layak untuk didirikan bangunan, maka perusahaan melakukan negoisasi dengan pemilik tanah, berhubungan dengan harga dan pembayaran tanah tersebut jika ingin dijual.
2. Setelah mendapatkan ijin prinsip lalu perusahaan meminta ijin kalrifikasi atau ijin lokasi kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional)

setempat. Setelah dikeluarkannya ijin klarifikasi dari BPN maka perusahaan dapat melakukan pelepasan hak atas tanah yang dibeli. Pelepasan hak atas tanah dari pemilik lahan diserahkan kepada Negara, lalu Perusahaan membeli tanah yang sudah disepakati tersebut melalui Negara agar tanah tersebut dapat diatas namakan perusahaan dan terbit sertifikat atas nama perusahaan.

3. Mengajukan *set plan* dan sertifikat atas nama perusahaan kepada Dinas Perijinan untuk membuat IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), selain itu *set plan* dan sertifikat atas nama perusahaan juga digunakan untuk mengajukan pecah sertifikat berdasarkan *set plan* (perkapling) kepada BPN. Proses tersebut bisa dilakukan dalam waktu yang bersamaan karena diajukan ketempat yang berbeda dengan *hard copy* kriteria yang telah ditentukan.
4. Setelah semua proses terlaksana selanjutnya tahap penjualan atau pemasaran, perumahan ini akan dibangun setelah ada konsumen yang akan memesan tempat tersebut.
5. Pada saat pembangunan, perusahaan tersebut dapat menggunakan biaya sendiri untuk membangun atau melalui pinjaman dari bank (kredit konstruksi). Dalam hal ini, PT. HAMPARAN SOTYA ALDELIN dalam pembangunannya menggunakan sebagian biaya sendiri dan sebagian pinjaman dari bank. Sedangkan dana dari bank tidak dicairkan secara langsung keseluruhan, akan tetapi dilihat dari prestasi bangunan tersebut.

6. Dalam pembelian rumah, konsumen dapat memilih dengan cara *cash*/tunai ataupun dengan cara kredit melalui bank yang ditunjuk. Jika dengan cara *cash*/tunai pembayaran langsung dengan PT, jika pembelian rumah secara kredit proses akad kredit dilakukan di bank yang ditunjuk dan disaksikan oleh notaris yang akan memproses balik nama sertifikat atas nama pembeli rumah tersebut serta untuk pemasangan hipotik.

Untuk tahapan ini, jika salah satu proses tersebut tidak diberikan izin dari pihak instansi yang bersangkutan atau tidak mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah, maka proses selanjutnya tidak dapat dilanjutkan. Setiap tahap harus memiliki persetujuan dan izin dari pihak yang bersangkutan, jika tidak maka untuk hal tersebut, perusahaan harus memulai lagi dari awal, observasi tanah atau lahan yang tujuannya untuk didirikan bangunan dan melakukan permintaan izin dan persetujuan dari pihak pemilik tanah kembali.

4.2.2. Penggolongan Barang Kena Pajak/Jasa Kena Pajak dan Bukan Barang Kena Pajak/Jasa Kena Pajak Dalam Suatu Proyek

Penggolongan barang dan/atau jasa yang digunakan dalam proyek tersebut diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah seperti, barang kena pajak adalah barang sebagai hasil brikasi. Barang yang bukan berasal dari hasil pabikrasi, asalnya barang dari pertanian,

perkebunan, kehutanan, peternakan, perikanan, dan hasil agrarian lainnya tidak diolah lebih lanjut, tidak termasuk dalam pengertian barang kena pajak.

Pada penggolongan ini fungsinya untuk memisahkan antara barang kena pajak dan bukan barang kena pajak pada saat pembelian material, yang nantinya akan dipergunakan untuk menghitung dalam perhitungan PPN keluaran dan PPN masukan. Perusahaan ini telah menggolongkan antarabarang kena pajak dan bukan barang kena pajak dalam pembelian material sebagai berikut:

1. Barang Kena Pajak meliputi semen, besi beton 8 mm, besi beton 6 mm, kawat bendrat, paku, kusen pintu atau jendela, daun pintu atau jendela, keramik, gypsum, genteng, pipa PVC, cat, dan lain sebagainya.
2. Bukan Barang Kena Pajak meliputi kayu, pasir, batu, dan bambu.

Masalah pada penggolongan ini, masalah yang dialami perusahaan yaitu kurang memahami untuk penggolongan kayu, dimana kayu tersebut masuk dalam kriteria Barang Kena Pajak atau bukan. Untuk kayu yang sudah diolah menjadi kusen pintu atau jendela dan/atau sudah diolah menjadi barang jadi itu termasuk dalam kriteria Barang Kena Pajak, jika masih dalam bentuk kayu tidak diolah dan diambil dari sumber tidak termasuk Barang Kena Pajak.

4.2.3. Mekanisme PPN Dalam Pengkreditan Pajak Masukan dan Keluaran

Perusahaan konstruksi ini merupakan Pengusaha kena Pajak (PKP), sebagai PKP, perusahaan mempunyai kewajiban perpajakan yang berkenan dengan pembelian barang kena pajak dan penjualan/ penyerahan jasa kena pajak sehubungan dengan pekerjaan sebagai *developer* yang dilakukannya, selain itu juga berkewajiban menghitung dan menyetor Pajak Pertambahan Nilai-nya ke kas negara dari PPN atas penjualan sekaligus pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh perusahaan.

1. PPN Kluaran

Atas penyerahan tanah dan bangunan dari perusahaan (yang merupakan jasa kena pajak) kepada pembeli, perusahaan telah menentukan harga jual rumah, di mana di dalam harga jual tersebut termasuk di dalamnya Pajak Pertambahan Nilai yang nantinya akan disetor ke kas negara berdasarkan jumlah pembayaran yang telah ditentukan oleh penjual harga jual rumah tersebut. Dalam hal ini, Pajak Pertambahan Nilai tersebut merupakan PPN keluaran bagi perusahaan, yang harus dilaporkan pada setiap masa pajak ke Kantor Pelayanan Pajak. Atas transaksi tersebut pencatatan yang dilakukan oleh perusahaan adalah sebagai berikut:

Kas/Bank	xx
Uang muka rumah	xx
PPN keluaran	xx

(jurnal untuk mencatat penerimaan uang muka penjualan rumah)

2. PPN Masukan

Atas pembelian bahan-bahan material yang akan dipergunakan untuk menyelesaikan suatu proyek, baik untuk bahan yang merupakan barang kena pajak maupun yang bukan barang kena pajak, perusahaan akan dipotong pajak oleh pihak penjual atas barang kena pajak yang dibelinya. Pajak ini merupakan PPN Masukan bagi perusahaan yang nantinya dapat diperhitungkan dengan PPN Keluaran untuk mendapatkan jumlah PPN terutang. Selama ini perusahaan dalam melakukan transaksi pembelian hanya menerima bukti transaksi berupa nota pembelian dan tidak menerima faktur pajak standar atas pembelian barang kena pajak, sedangkan harga yang dibayarkan oleh perusahaan sudah termasuk pajak atas barang tersebut (*including PPN*). Sehingga perusahaan kehilangan haknya untuk melakukan pengkreditan atas pajak masukan dari pembelian barang kena pajak tersebut. Pencatatan yang dilakukan atas transaksi pembelian adalah:

Pembelian	xx
Utang/Kas/bank	xx

(jurnal untuk mencatat transaksi pembelian barang)

Jadi, selama ini perusahaan melaporkan jumlah pajaknya yang terutang hanya dari jumlah PPN keluaran yang telah dipungut dari pembeli atau yang disetor sendiri tanpa memasukkan unsur PPN Masukan dalam SPT Masa, atau dengan kata lain PPN Masukannya selalu nihil. Hal ini sebenarnya merugikan perusahaan karena perusahaan harus membayar pajak secara berganda, di mana hal ini tidak sesuai dengan keuntungan yang dimiliki oleh sistem PPN yang

menghapuskan adanya pajak berganda dengan adanya mekanisme pengkreditan pajak masukan.

Agar diperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai praktek akuntansi yang berkaitan dengan Pajak Pertambahan Nilai pada perusahaan atas suatu proyek konstruksi, berikut ini akan diuraikan dengan menggunakan contoh proyek pembangunan perumahan alam sotya.

1. Proyek perumahan ini dikerjakan jika ada pembeli yang memesan atau membeli rumah tersebut, awal pembeli tanggal 10 januari 2012 sampai dengan saat ini.
2. Perumahan Alam Sotya ini memiliki 23 kafling tanah dan sudah pecah sertifikat dengan tipe 30/72 , tipe 38/85, dan tipe 45/105, dan sudah terjual sebanyak 14 kafling tanah.
3. Harga jual dalam perumahan ini berbeda, selain menurut tipe Masing-masing juga menurut luas dan lebar tanah tiap kafling. Dasar untuk perhitungan perumahan tersebut keseluruhan hampir sama, perusahaan ini mengambil keuntungannya pada bagian penjualan tanah, perhitungan dasar sebagai berikut:
 - a. Perusahaan menetapkan khusus untuk bangunan saja seharga Rp. 2.000.000/m² belum termasuk tanah, infrastruktur, dan juga belum termasuk instalasi.
 - b. Dalam perhitungan tanah, perusahaan membeli tanah dengan harga Rp. 150.000/m² (tanah mentah) dan untuk harga pokok tanah saat dijual menjadi dua kali lipat harga sebelumnya menjadi Rp. 300.000/m². Karena

seluruh tanah tidak dijadikan bangunan, 40% dari tanah tersebut dijadikan fasilitas umum dan infrastruktur tersebut besarnya kurang lebih Rp. 150.000/m². Jadi harga pokok tanah sebesar Rp. 750.000 terdiri dari Rp. 300.000 (harga beli tanah dikali dua) + Rp. 150.000 + 40%.

- c. Harga tersebut belum termasuk instalasi dalam perumahan, untuk biaya instalasi ini dari perhitungan dengan hasil Rp. 750.000/m² tersebut ditambahkan dengan biaya instalasi sebesar Rp. 9.000.000 dan mendapatkan harga jual perkafling perumahan.
- d. Hasil dari harga jual untuk bangunan dan tanah dijumlahkan lalu ditambah dengan PPh final dan *fee* marketing, PPN sebesar 10%.

Pada umumnya perusahaan ini membiayai proyek dengan modal sendiri, adapun meminjam modal dari bank saat pengerjaan di bagian konstruksi saja. Bank memberikan pinjaman sebesar Rp. 60.000.000 tiap bangunan yang dalam proses pengerjaan. Modal pinjaman tersebut tidak langsung diberikan semua, tetapi dilihat dari presentase pengerjaan bangunan itu sendiri. Biasanya ada tiga kali termin atau tahap pemberian modal tersebut:

- a. pada saat persentase bangunan 0%, termin yang diperoleh 20% dari total modal pinjaman Rp. 60.000.000 yaitu sebesar Rp. 12.000.000 untuk awal pengerjaan bangunan.
- b. Termin kedua sebesar 40% dari modal pinjaman sebesar Rp. 60.000.000 atau sama dengan Rp. 24.000.000 yang akan diberikan pada saat bangunan mencapai tahap persentase 40%.

- c. Termin yang ketiga atau terakhir sebesar 40% dari modal pinjaman Rp. 60.000.000 yaitu sebesar Rp. 24.000.000 yang akan dibayarkan pada saat bangunan mencapai tahap presentase 80%.

4.2.4. Analisa Harga Pokok Produksi

a. Harga jual rumah tipe 30/72

Harga bangunan	30 m ²	Rp. 2.000.000/m ²	Rp. 60.000.000
Harga Tanah	72 m ²	Rp. 750.000/m ²	<u>Rp. 54.000.000</u>
			Rp. 114.000.000
Sarana dan prasarana			<u>Rp. 9.000.000</u>
Harga jual sebelum pajak			Rp. 123.000.000
PPh Final dan Fee Marketing			<u>Rp. 5.000.000</u>
			Rp. 128.000.000
PPN (10% x 128.000.000)			<u>Rp. 12.800.000</u>
Harga Jual			Rp. 140.800.000

b. Harga jual rumah tipe 38/85

Harga Bangunan	38 m ²	Rp. 2.000.000/m ²	Rp. 76.000.000
Harga Tanah	85 m ²	Rp. 750.000/m ²	<u>Rp. 63.750.000</u>
			Rp. 139.750.000
Sarana dan prasarana			<u>Rp. 9.000.000</u>
Harga jual sebelum pajak			Rp. 148.750.000
PPh final dan Fee Marketing			<u>Rp. 6.000.000</u>

	Rp. 154.750.000
PPN (10% x 154.750.000)	<u>Rp. 15.475.000</u>
Harga jual	Rp. 170.225.000
c. Harga jual rumah tipe 45/105	
Harga Bangunan 45 m ² Rp. 2.000.000/m ²	Rp. 90.000.000
Harga Tanah 105 m ² Rp. 750.000/ m ²	<u>Rp. 78.750.000</u>
	Rp. 168.750.000
Sarana dan prasarana	<u>Rp. 9.000.000</u>
Harga jual sebelum pajak	Rp. 177.750.000
PPh final dan Fee Marketing	<u>Rp. 7.500.000</u>
	Rp. 185.250.000
PPN (10% x 185.250.000)	<u>Rp. 18.525.000</u>
Harga jual	Rp. 203.775.000

Pada harga jual rumah tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai didalamnya dan juga PPh final. Dari harga bangunan dan tanah yang sudah ditetapkan oleh perusahaan sebesar Rp. 2.000.000/m² untuk harga bangunan dan Rp. 750.000/m² dikalikan dengan luas tanah dan bangunan tergantung dengan tipe perumahan. Hasilnya ditambahkan dengan sarana dan prasarana sebesar Rp. 9.000.000 yang diantaranya Rp. 2.000.000 untuk Sumur gali/bor, Rp. 4.000.000 untuk listrik, Rp. 1.500.000 untuk sertifikat pecah, Rp. 1.000.000 untuk IMB dan Rp. 500.000 untuk taman/pohon penghijauan, akan menghasilkan Harga jual sebelum pajak. Biaya sarana prasarana merupakan sebagian biaya untuk pembuatan infrastruktur dan instalasi bangunan, dari total Harga jual sebelum

pajak tersebut ditambahkan dengan PPh 2% dari jumlah harga bangunan dan tanah dan biaya *fee* marketing menyesuaikan, tetapi biaya tersebut tidak lebih dari Rp. 5.000.000 untuk tipe 30, Rp. 6.000.000 untuk tipe 38, dan 7.500.000 untuk tipe rumah 45, dan ditambah PPn yaitu 10% dari total Harga jual sebelum pajak + PPh dan *fee* marketing, akan mendapatkan harga jual rumah.

Rincian penjualan dan biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk membangun perumahan Alam Sotya, terdapat 14 unit rumah yang sudah terjual dengan berbagai tipe. 6 unit untuk tipe 30, 7 unit untuk tipe 38, dan 1 untuk tipe 45 mulai dari bulan Juni 2012 sampai bulan Juni 2013. Adapun rincian penjualan dan biaya yang dikeluarkan dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL I
RINCIAN PENJUALAN DAN BIAYA PEMBANGUNAN PERUMAHAN
TAHUN 2012-2013

BULAN	UNIT TERJUAL DAN TIPE BANGUNAN			BIAYA BAHAN	TENAGA KERJA
	T 30	T 38	T 45		
JUNI	2			103.412.560	26.302.060
JULI		1		63.158.270	16.054.090
AGUSTUS	1	1		109.533.360	27.822.380
SEPTEMBER		2	1	178.812.430	45.396.790
OKTOBER					

NOVEMBER	2			103.412.560	26.302.060
DESEMBER					
JANUARI	1	1		109.533.360	27.822.380
FEBRUARI					
MARET		2		115.654.160	29.342.700
APRIL					
MEI					
JUNI					

Sumber: Data Intern Perusahaan

Dari laporan administrasi proyek untuk proyek pembangunan perumahan Alam Sotya berdasarkan perhitungan pihak perusahaan diperoleh perhitungan laba rugi sebagai berikut:

LAPORAN LABA-RUGI PERUMAHAN

Nama Proyek : Perumahan Alam Sotya

Lokasi : Bantul

Mulai Pengerjaan : Saat terjual, 12 Juni 2012

Harga Jual : tipe 30 dengan harga Rp. 140.800.000
tipe 38 dengan harga Rp. 170.225.000
tipe 45 dengan harga Rp. 203.775.000

Total Penjualan 14 unit	Rp. 2.236.575.000
-------------------------	-------------------

Dikurangi:

- Tanah	1216 * 600.000	<u>Rp. 729.600.000</u>
- Konstruksi		
Biaya bahan		Rp. 783.516.700
Biaya tenaga kerja		<u>Rp. 199.042.460</u>
		Rp. 982.255.160
- Sarana Prasarana 14 unit		Rp. 126.000.000
- Rp. 9.000.000/ unit		
		<u>Rp. 1.838.159.160</u>

Laba kotor/ sebelum pajak	Rp. 398.415.840
---------------------------	-----------------

Dikurangi :

- PPN 10% (10/110 * 2.236.575.000)	Rp. 203.325.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 30	Rp. 30.000.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 38	Rp. 42.000.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 45	<u>Rp. 7.500.000</u>
	Rp. 282.825.000
Total pajak	<u>Rp. 282.825.000</u>

Laba Bersih	Rp. 115.590.840
-------------	-----------------

Sumber : Data Intern Perusahaan

Pada total penjualan sejumlah 14 unit perumahan untuk tipe 30 sejumlah 6 unit, tipe 38 sejumlah 7 unit, dan tipe 45 sejumlah 1 unit dengan luas bangunan dan luas tanah yang berbeda tersebut sebesar Rp. 2.236.575.000 yang termasuk di dalamnya Pajak Pertambahan Nilai sebesar $(10/110 * 2.236.575.000)$ Rp. 203.325.000. Biaya pokok pengerjaan merupakan biaya yang langsung berhubungan dengan proyek, yang terdiri dari:

- Biaya bahan material untuk proyek perumahan tersebut sebesar Rp. 778.185.510
- Biaya tenaga kerja langsung sebesar Rp. 197.659.720

Pada biaya bahan tersebut terdiri dari barang kena pajak dan bukan barang kena pajak yang dipergunakan untuk menyelesaikan proyek perumahan tersebut mulai bulan juni 2012 sampai dengan bulan juni 2013.

Pajak sebesar Rp. 282.825.000 merupakan gabungan dari Pajak Pertambahan Nilai sebesar Rp. 203.325.000 $(10/110 * 2.236.575.000)$ dan Pajak Penghasilan beserta *fee* marketing tiap unit berdasarkan tipe masing-masing rumah. Untuk tipe 30 Pajak Penghasilan dan *fee* marketing sebesar Rp. 5.000.000 dimana PPh $(2\% * 123.000.000)$ Rp. 2.460.000, *fee* marketing sebesar Rp. 2.540.000, karena rumah dengan tipe tersebut terjual sejumlah 6 unit maka PPh dan *fee* marketing sebesar Rp. 30.000.000 $(Rp. 5.000.000 * 6 \text{ unit})$. Untuk tipe 38 Pajak Penghasilan dan *fee* marketing sebesar Rp. 6.000.000 dimana PPh $(2\% * 148.750.000)$ Rp. 2.975.000, *fee* marketing sebesar Rp. 3.025.000, rumah dengan tipe 38 ini terjual sejumlah 7 unit maka PPh dan *fee* marketing sebesar Rp. 42.000.000 $(Rp. 6.000.000 * 7 \text{ unit})$. Untuk tipe 45 Pajak Penghasilan dan *fee*

marketing sebesar Rp. 7.500.000 dimana PPh ($2\% \times 177.750.000$) Rp. 3.555.000, *fee* marketing sebesar Rp. 3.945.000, rumah dengan tipe 38 ini terjual sejumlah 1 unit maka PPh dan *fee* marketing sebesar Rp. 7.500.000 ($\text{Rp. } 7.500.000 \times 1 \text{ unit}$).

4.2.5. Perhitungan Perpajakan Yang Berkaitan Dengan Usaha Konstruksi dan Penyajiannya Dalam Laporan Keuangan.

4.2.5.1. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dalam transaksi jual beli tanah, yang menjadi subyek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yaitu pembeli. Dalam rangka pembayaran BPHTB oleh pembeli, dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). NPOP dalam jual beli tanah adalah harga transaksi. Hal ini berbeda misalnya dengan tukar menukar, hibah atau warisan, yang dasar NPOP-nya menggunakan nilai pasar (Nilai Jual Obyek Pajak/NJOP).

Nilai Perolehan Obyek Pajak atau harga transaksi bisa lebih besar atau juga lebih kecil dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), tergantung dari kesepakatan penjual dan pembeli terkadang harga transaksi itu bisa juga sama dengan nilai NJOP. Apabila harga transaksi lebih kecil dari NJOP, maka yang menjadi dasar penentuan NPOP adalah nilai NJOP. Sebaliknya, jika harga transaksi lebih besar dari NJOP, maka nilai penentuan NPOP berdasarkan harga transaksi tersebut, nilai yang paling tinggi diantara NPOP dan NJOP. Perusahaan ini melakukan pembelian dan pengalihan hak tanah dengan atas nama perusahaan pada negara tahun 2012 dikenakan pajak BPHTB sebesar 5%, perhitungan pajak BPHTB sebagai berikut:

Harga tanah : $3.150 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 82.000$:	Rp. 258.300.000
NJOPTKP	<u>Rp. 60.000.000</u>
Nilai untuk penghitungan BPHTB	Rp. 198.300.000

BPHTB yang harus dibayar

$5\% \times \text{Rp. } 198.300.000$	Rp. 9.915.000
--------------------------------------	---------------

Jadi BPHTB yang harus dibayar sebesar Rp. 9.915.000, yang didapat dari harga tanah dengan total Rp. 258.300.000 – Rp. 60.000.000 (NJOPTKP) = Rp. 198.300.000 sebagai nilai untuk perhitungan BPHTB. NJOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak sebesar Rp 60.000.000, kecuali dalam hal perolehan hak karena waris dan hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NJOPTKP secara regional paling banyak Rp 300.000.000. Setelah itu nilai dasar untuk penghitungan tersebut dikalikan dengan 5% tarif BPHTB yang menghasilkan pajak yang harus dibayar sebesar Rp. 9.915.000.

4.2.5.2. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UU Pasal 6 No. 12 Tahun 1985 jo. UU No.12 Tahun 1994 jo. Pasal 2 (3) KMK-523/KMK.04/1998, yang menjadi Dasar Pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. Meskipun pada dasarnya

penetapan nilai jual objek pajak adalah 3 (tiga) tahun sekali, namun untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan nilai jual objek pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Dalam menetapkan nilai jual, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas *self assessment*.

Perusahaan membayar PBB dihitung mulai dari tahun setelah balik nama atau pergantian hak atas nama perusahaan, karena salah satu syarat menjual tanah PBB harus sudah dibayar 5 (lima) tahun sebelumnya oleh pemilik tanah. Pada tahun 2012 perusahaan membeli tanah dan diatas namakan perusahaan untuk dijadikan perumahan, sampai dengan tahun 2013 ini perumahan tersebut masih dalam tahap pemasaran sehingga perusahaan wajib membayar PBB pada tahun tersebut. Perhitungan pada saat pembayarn PBB sebagai berikut :

- Luas tanah 3.150 m² kelas 80 dengan NJOP Rp. 82.000
- Total NJOP Rp. 258.300.000

NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB :	Rp. 258.300.000
------------------------------------	-----------------

NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) :	<u>Rp. 0</u>
------------------------------------	--------------

NJOP untuk perhitungan PBB :	Rp. 258.300.000
------------------------------	-----------------

NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) :	
--------------------------------	--

20% x 258.300.000	Rp. 51.660.000
-------------------	----------------

PBB yang terutang :	
---------------------	--

0,5% x 51.660.000	Rp. 258.300
-------------------	-------------

PBB yang harus dibayar : Rp. 258.300

Sumber : Data dari Perusahaan

Pada NJOP sebesar Rp. 258.300.000 tersebut didapat dari luas tanah 3.150 m² dikalikan dengan NJOP Rp. 82.000 yang hasilnya sebagai dasar pengenaan pajak. NJOP yang dikenakan yaitu 20% dari total NJOP, karena total NJOP kurang dari 1 Miliar maka NJKP dikenakan sebesar 20% tetapi NJOP lebih dari 1 Miliar maka NJKP yang dikenakan sebesar 40%. PBB terutang diperoleh dari NJKP Rp. 51.660.000 * 0,5% (tarif tetap) dan hasilnya Rp. 258.300 yang harus dibayarkan perusahaan sebagai Pajak Bumi dan Bangunan.

4.2.5.3. Perhitungan Pajak Pertambahan Nilai

Dalam praktek akuntansi atas penjualan rumah yang dilakukan, harga jual rumah tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai. Hal ini mengakibatkan pendapatan disajikan terlalu besar karena telah memasukkan unsur PPN di dalam pendapatan. Selain itu Pajak Pertambahan Nilai bukan merupakan unsur pendapatan karena nantinya akan disetorkan ke kas negara, sehingga dalam penyajian harus dikeluarkan dari pendapatan, dengan cara mengalikan jumlah total pendapatan tersebut dengan 10/110. Pada contoh sebelumnya tentang proyek perumahan dengan pendapatan 14 unit sebesar Rp. 2.236.575.000, maka pendapatan setelah dikurangi dengan PPN adalah :

Total harga jual	Rp. 2.236.575.000
PPN (10/110 * Rp. 2.236.575.000)	<u>Rp. 203.325.000</u>
pendapatan setelah pengurangan PPN	Rp. 2.033.250.000

Pendapatan tersebut diakui pada saat diterimanya uang muka pembayaran untuk setiap unitnya dari pembeli. Pajak Pertambahan Nilai yang dalam hal ini merupakan PPN keluaran bagi perusahaan akan dilaporkan ke KPP.

Berikut ini penulis membahas tentang transaksi-transaksi yang terjadi selama tahun 2012-2013 yang berhubungan dengan akuntansi Pajak Pertambahan Nilai.

- Bulan Juni 2012

Transaksi yang terjadi pada bulan Juni 2012 adalah terjual 2 rumah dengan tipe 30 (T 30/73 dan T 36/73) dengan total harga Rp. 296.450.000. Adapun jurnal-jurnal yang diperlukan untuk mencatat transaksi tersebut adalah:

Kas/bank	Rp. 296.450.000
PPN Keluaran (10/110 * 296.450.000)	Rp. 26.950.000
Penjualan	Rp. 269.500.000

(Jurnal penjualan 2 unit rumah tipe 30)

Perusahaan mengeluarkan biaya pembelian material untuk 2 unit rumah yang akan dibangun atas penjualan rumah tersebut. Biaya yang dikeluarkan untuk pembelian dengan tipe 30 sebesar Rp. 103.412.560 sudah termasuk PPN didalamnya (*including* PPN), sehingga untuk memperoleh PPN masukan bisa diperoleh dari Rp. 103.412.560 * 10/110 yaitu sebesar Rp.9.401.142. Tetapi dalam pembelian material tersebut, diantaranya terdapat Barang Kena Pajak/BKP (misalnya

paku, semen, besi, besi beton, pipa pvc, dan lain-lain). Dan bukan BKP (misalnya, pasir, kayu, dan sebagainya). Dari hasil pengamatan diperoleh informasi sebagai berikut:

Pembelian BKP	Rp. 68.291.160
Pembelian bukan BKP	<u>Rp. 35.121.400</u>
Total Pembelian Juni 2012	Rp. 103.412.560

Di dalam harga pembelian BKP tersebut termasuk PPN sebesar 10%, sehingga untuk mendapatkan PPN masukan bisa diperoleh dari $\text{Rp. } 68.291.160 \times 10/110$ yaitu sebesar 6.208.287. PPN masukan tersebut bisa dikreditkan dengan PPN kluaran apabila perusahaan memperoleh faktur pajak standar atas pembelian barang tersebut. Jurnal yang diperlukan untuk mencatat transaksi tersebut adalah:

Pembelian	Rp. 97.204.273
((68.291.160 - 6.208.287) + 35.121.400)	
PPN Masukan	Rp. 6.208.287
Kas	Rp. 103.412.560

(Jurnal pembelian bahan material)

Karena perusahaan tidak mengkreditkan pajak masukannya, maka jumlah total pembelian pada bulan Juni adalah sebesar Rp. 103.412.560. Dengan kata lain. Perusahaan memasukkan PPN masukannya ke dalam harga perolehan barang tersebut.

Adapun perhitungan untuk SPT Masa bulan Juni 2012 sebagai berikut:

Pajak Keluaran	Rp. 26.950.000
----------------	----------------

Pajak Masukan yang dapat dikreditkan	<u>Rp. 6.208.287</u>
Pajak yang kurang bayar bulan Juni 2012	Rp. 20.741.713

- Bulan Juli 2012

Transaksi yang terjadi pada bulan ini adalah terjual 1 unit rumah dengan tipe 38 (T 45/105) dengan total harga Rp. 202.125.000 dengan pembelian material untuk tipe rumah tersebut sebesar Rp. 63.158.270. Pembelian BKP sebesar Rp. 43.487.370 *including* PPN, sehingga PPN masukannya sebesar Rp. 3.953.397 ($10/110 \times 43.487.370$), dan yang bukan BKP sejumlah Rp. 19.670.960. Adapun jurnal-jurnal yang diperlukan untuk mencatat transaksi tersebut adalah:

Kas/bank	Rp. 202.125.000
PPN keluaran	Rp. 18.375.000
Penjualan	Rp. 183.750.000
(Jurnal penjualan 1 unit rumah tipe 38)	
Pembelian	Rp. 59.204.933
((43.487.370-3.953.397)+ 19.670.960)	
PPN masukan	Rp. 3.953.397
Kas	Rp. 57.827.080
(Jurnal pembelian bahan material)	

Adapun perhitungan untuk SPT Masa bulan Juli 2012 sebagai berikut:

Pajak Keluaran	Rp. 18.375.000
Pajak Masukan yang dapat dikreditkan	<u>Rp. 3.953.397</u>
Pajak yang kurang bayar bulan Juli 2012	Rp. 14.421.603

- Bulan Agustus 2012

Transaksi yang terjadi pada bulan ini adalah terjual 2 unit rumah dengan tipe 30 (T 36/74) dan tipe 38 (45/90) dengan total harga Rp. 345.400.000 dengan pembelian material untuk tipe rumah tersebut sebesar Rp. 109.533.360. Pembelian BKP sebesar Rp. 73.127.860 *including* PPN, sehingga PPN masukannya sebesar Rp. 6.647.987 ($10/110 \times 73.127.860$), dan yang bukan BKP sejumlah Rp. 36.405.500. Adapun jurnal-jurnal yang diperlukan untuk mencatat transaksi tersebut adalah:

Kas/bank	Rp. 345.400.000
PPN keluaran	Rp. 31.400.000
Penjualan	Rp. 314.000.000

(Jurnal penjualan 2 unit rumah tipe 30 dan tipe 38)

Pembelian	Rp. 102.885.373
-----------	-----------------

$((73.127.860 - 6.647.987) + 36.405.500)$

PPN masukan	Rp. 6.647.987
-------------	---------------

Kas	Rp. 109.533.360
-----	-----------------

(Jurnal pembelian bahan material)

Adapun perhitungan untuk SPT Masa bulan Agustus 2012 sebagai berikut:

Pajak Keluaran	Rp. 31.400.000
----------------	----------------

Pajak Masukan yang dapat dikreditkan	<u>Rp. 6.647.987</u>
--------------------------------------	----------------------

Pajak yang kurang bayar bulan Agustus 2012	Rp. 24.752.013
--	----------------

- Bulan September 2012

Transaksi yang terjadi pada bulan ini adalah terjual 3 unit rumah dengan tipe 38 (T 38/86 dan T 38/89) dan tipe 45 (45/108) dengan total harga Rp. 550.825.000 dengan pembelian material untuk tipe rumah tersebut sebesar Rp. 178.812.430. Pembelian BKP sebesar Rp. 121.451.870 *including* PPN, sehingga PPN masukannya sebesar Rp. 11.041.079 ($10/110 \times 121.451.870$), dan yang bukan BKP sejumlah Rp. 57.360.560. Adapun jurnal-jurnal yang diperlukan untuk mencatat transaksi tersebut adalah:

Kas/bank	Rp. 550.825.000
----------	-----------------

PPN keluaran	Rp. 50.075.000
--------------	----------------

Penjualan	Rp. 500.750.000
-----------	-----------------

(Jurnal penjualan 3 unit rumah tipe 38 sejumlah 2 unit dan 45 sejumlah 1 unit)

Pembelian Rp. 167.771.341

$((121.451.870 - 11.041.079) + 57.360.560)$

PPN masukan Rp. 11.041.079

Kas Rp. 178.812.430

(Jurnal pembelian bahan material)

Adapun perhitungan untuk SPT Masa bulan September 2012 sebagai berikut:

Pajak Keluaran Rp. 50.075.000

Pajak Masukan yang dapat dikreditkan Rp. 11.041.079

Pajak yang kurang bayar bulan September 2012 Rp. 39.033.921

- Bulan November 2012

Transaksi yang terjadi pada bulan ini adalah terjual 2 unit rumah dengan tipe 30 (T 30/75) dengan total harga Rp. 286.550.000 dengan pembelian material untuk tipe rumah tersebut sebesar Rp. 103.412.560. Pembelian BKP sebesar Rp. 68.291.160 *including* PPN, sehingga PPN masukannya sebesar Rp. 6.208.287 $(10/110 * 68.291.160)$, dan yang bukan BKP sejumlah Rp. 35.121.400. Adapun jurnal-jurnal yang diperlukan untuk mencatat transaksi tersebut adalah:

Kas/bank	Rp. 286.550.000
PPN keluaran	Rp. 26.050.000
Penjualan	Rp. 260.500.000
(Jurnal penjualan 2 unit rumah tipe 30)	
Pembelian	Rp. 97.204.273
((68.291.160-6.208.287)+ 35.121.400)	
PPN masukan	Rp. 6.208.287
Kas	Rp. 103.412.560

(Jurnal pembelian bahan material)

Adapun perhitungan untuk SPT Masa bulan November 2012 sebagai berikut:

Pajak Keluaran	Rp. 26.050.000
Pajak Masukan yang dapat dikreditkan	<u>Rp. 6.208.287</u>
Pajak yang kurang bayar bulan November 2012	Rp. 19.841.713

- Bulan Januari 2013

Transaksi yang terjadi pada bulan ini adalah terjual 2 unit rumah dengan tipe 30 (T 30/76) dan tipe 38 (T 38/92) dengan total harga Rp. 333.300.000 dengan pembelian material untuk tipe rumah tersebut sebesar Rp. 109.533.360. Pembelian BKP sebesar Rp. 73.127.860 *including* PPN, sehingga PPN

masukannya sebesar Rp. 6.647.987 ($10/110 * 73.127.860$), dan yang bukan BKP sejumlah Rp. 36.405.500. Adapun jurnal-jurnal yang diperlukan untuk mencatat transaksi tersebut adalah:

Kas/bank	Rp. 333.300.000
PPN keluaran	Rp. 30.300.000
Penjualan	Rp. 303.000.000

(Jurnal penjualan 2 unit rumah tipe 30 dan 38)

Pembelian	Rp. 102.885.373
-----------	-----------------

$((73.127.860 - 6.647.987) + 36.405.500)$

PPN masukan	Rp. 6.647.987
-------------	---------------

Kas	Rp. 109.533.360
-----	-----------------

(Jurnal pembelian bahan material)

Adapun perhitungan untuk SPT Masa bulan Januari 2013 sebagai berikut:

Pajak Keluaran	Rp. 30.300.000
Pajak Masukan yang dapat dikreditkan	<u>Rp. 6.647.987</u>
Pajak yang kurang bayar bulan Januari 2013	Rp. 23.652.013

- Bulan Maret 2013

Transaksi yang terjadi pada bulan ini adalah terjual 2 unit rumah dengan tipe 38 (T 30/97 dan T 38/103) dengan total harga Rp. 365.200.000 dengan pembelian material untuk tipe rumah tersebut sebesar Rp. 115.654.160. Pembelian BKP sebesar Rp. 77.964.560 *including* PPN, sehingga PPN masukannya sebesar Rp. 7.087.687 ($10/110 * 77.964.560$), dan yang bukan BKP sejumlah Rp. 37.689.600. Adapun jurnal-jurnal yang diperlukan untuk mencatat transaksi tersebut adalah:

Kas/bank	Rp. 365.200.000
PPN keluaran	Rp. 33.200.000
Penjualan	Rp. 330.200.000

(Jurnal penjualan 2 unit rumah tipe 38)

Pembelian	Rp. 108.566.473
-----------	-----------------

$((77.964.560 - 7.087.687) + 37.689.600)$

PPN masukan	Rp. 7.087.687
-------------	---------------

Kas	Rp. 115.654.160
-----	-----------------

(Jurnal pembelian bahan material)

Adapun perhitungan untuk SPT Masa bulan Maret 2013 sebagai berikut:

Pajak Keluaran	Rp. 33.200.000
----------------	----------------

Pajak Masukan yang dapat dikreditkan	Rp. <u>7.087.687</u>
--------------------------------------	----------------------

Pajak yang kurang bayar bulan Maret 2013	Rp. 26.112.343
--	----------------

Dari hasil pembahasan dan perhitungan untuk pembangunan perumahan tersebut di atas, dengan asumsi tidak ada koreksi atas *fee* marketing, maka perhitungan laba rugi untuk proyek tersebut adalah:

PT. HAMPARAN SOTYA ALDELIN

Perhitungan Laba Rugi

Perumahan Alam Sotya

Pendapatan	Rp. 2.236.575.000
------------	-------------------

Dikurangi :

- Tanah	1216 * 600.000	Rp. <u>729.600.000</u>
---------	----------------	------------------------

Biaya langsung usaha

- Barang Kena Pajak	Rp. 477.947.100
---------------------	-----------------

- Bukan BKP	Rp. 257.774.900
-------------	-----------------

- Tenaga Kerja	Rp. <u>199.042.460</u>
----------------	------------------------

Rp. 934.764.460

- Sarana Prasarana 14 unit	Rp. 126.000.000
----------------------------	-----------------

Rp. 9.000.000/ unit	Rp. <u>1.790.364.460</u>
---------------------	--------------------------

Laba kotor/ sebelum pajak	Rp. 446.210.540
---------------------------	-----------------

Dikurangi :

- PPN 10% ($10/110 * 2.236.575.000$)	Rp. 203.325.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 30	Rp. 30.000.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 38	Rp. 42.000.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 45	Rp. 7.500.000
	<u>Rp. 282.825.000</u>

Total pajak	<u>Rp. 282.825.000</u>
-------------	------------------------

Laba Bersih	<u>Rp. 163.385.540</u>
-------------	------------------------

Sumber: Data olahan penulis

Dengan asumsi bahwa pajak masukannya bisa dikreditkan, maka pada harga perolehan bahan material yang merupakan Barang Kena Pajak, PPN Masukannya harus dikeluarkan dari harga perolehan karena pajak masukan yang dapat dikreditkan bukan merupakan biaya. Pendapatan harus disajikan dalam jumlah bersih/ *exclude* PPN. Sebenarnya perusahaan bisa mendapatkan kompensasi pajak dengan cara meminta faktur pajak atas pembelian Barang Kena Pajak kepada *Supplier* atau lebih baik mencari *supplier* lain (harus Pengusaha Kena Pajak) yang mau mengeluarkan faktur pajak, yang dapat dipakai sebagai sarana untuk mengkreditkan pajak masukan. Karena dengan demikian perusahaan dapat mengajukan permohonan pengembalian pajak atas kelebihan pembayaran pajaknya, dan hal ini dapat lebih menguntungkan perusahaan.

4.2.5.4. Pajak Penghasilan (PPh final)

Pengenaan PPh secara final mengandung arti bahwa atas penghasilan yang diterima atau diperoleh akan dikenakan PPh dengan tarif tertentu dan dasar pengenaan pajak tertentu pada saat penghasilan tersebut diterima atau diperoleh. PPh yang dikenakan, baik yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri, bukan merupakan pembayaran di muka atas PPh terutang tetapi sudah langsung melunasi PPh terutang untuk penghasilan tersebut. Dengan demikian, penghasilan yang dikenakan PPh final ini tidak akan dihitung lagi PPh nya di SPT Tahunan untuk dikenakan tarif umum bersama-sama dengan penghasilan lainnya. Begitu juga, PPh yang sudah dipotong atau dibayar tersebut juga bukan merupakan kredit pajak di SPT Tahunan. Berikut ini adalah perhitungan PPh dalam penjualan rumah tiap unitnya:

1. Untuk perumahan tipe 30 dengan harga jual sebesar Rp. 123.000.000

$$\text{PPh final } 2\% * 123.000.000 \quad : \text{Rp. } 2.460.000$$

Total penjualan tipe 30 sejumlah 6 unit, maka total PPh untuk tipe 30

$$6 \text{ unit} * 2.460.000 \quad : \text{Rp. } 14.760.000$$
2. Untuk perumahan tipe 38 dengan harga jual sebesar Rp. 148.750.000

$$\text{PPh final } 2\% * 148.750.000 \quad : \text{Rp. } 2.975.000$$

Total penjualan tipe 38 sejumlah 7 unit, maka total PPh untuk tipe 38

$$7 \text{ unit} * 2.975.000 \quad : \text{Rp. } 20.825.000$$
3. Untuk perumahan tipe 45 dengan harga jual sebesar Rp. 177.750.000

$$\text{PPh final } 2\% * 177.750.000 \quad : \text{Rp. } 3.555.000$$

Total penjualan tipe 45 sejumlah 1 unit, maka total PPh untuk tipe 45

$$1 \text{ unit} * 3.555.000 : \text{Rp. } 3.555.000$$

Jadi total PPh untuk semua penjualan rumah 14 unit sebesar Rp. 39.140.000 (14.760.000 + 20.825.000 + 3.555.000) tidak termasuk *fee* marketing pada perhitungan sebelumnya dan PPh tersebut nantinya akan masuk dalam neraca di bagian pasiva sebagai kewajiban jangka pendek perusahaan.

4.2.5.5. Penyajian Dalam Laporan Keuangan

Dari hasil pembahasan diatas, maka penyajian laporan laba rugi perusahaan dapat disajikan pada halaman berikut ini dengan keterangan sebagai berikut : Pendapatan tersebut telah disajikan sebesar pendapatan bersih tanpa ada penambahan unsur Pajak Pertambahan Nilai. Sedangkan jumlah Pajak Pertambahan Nilai yang diperhitungkan dari pembelian Barang Kena Pajak dan dari perolehan pendapatan yang berasal dari penyerahan Jasa Kena Pajak akan nampak pada neraca perusahaan.

PT. HAMPARAN SOTYA ALDELIN

Laporan Laba Rugi dan Laba Ditahan

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2013

Pendapatan	Rp. 2.236.575.000
Dikurangi :	
- Tanah 1216 * 600.000	<u>Rp. 729.600.000</u>
Biaya langsung usaha	
- Barang Kena Pajak	Rp. 477.947.100

- Bukan BKP	Rp. 257.774.900
- Tenaga Kerja	<u>Rp. 199.042.460</u>
	Rp. 934.764.460
- Sarana Prasarana 14 unit	Rp. 126.000.000
Rp. 9.000.000/ unit	<u>Rp. 1.790.364.460</u>
Laba kotor/ sebelum pajak	Rp. 446.210.540

Dikurangi :

- PPN 10% (10/110 * 2.236.575.000)	Rp. 203.325.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 30	Rp. 30.000.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 38	Rp. 42.000.000
- PPh final dan <i>fee</i> marketing T 45	<u>Rp. 7.500.000</u>
	Rp. 282.825.000
Total pajak	<u>Rp. 282.825.000</u>
Laba Bersih	Rp. 163.385.540
Laba Ditahan Awal	<u>Rp. 90.285.000</u>
Laba Ditahan Akhir	Rp. 253.670.540

Sumber: Data hasil olahan penulis

PT. HAMPARAN SOTYA ALDELIN

NERACA

Per 30 Juni 2013

(dalam ribuan rupiah)

Aktiva		Pasiva	
Aktiva lancar		Kewajiban jangka pendek	
Kas	Rp. 63.000	Kewajiban Pajak	Rp. 0
Bank	Rp. 240.000	Kewajiban Usaha	Rp. 307.894
Piutang	Rp. 0	PPN Keluaran	Rp. 203.325
Persediaan	Rp. 1.686.850	PPh final	Rp. 39.140
Pekerjaan dalam proses	Rp. 0		
Pajak Masukan/uang			
Muka pajak	Rp. 47.794		
Aktiva tetap		Kewajiban Jangka	
Peralatan dan mesin	Rp. 25.000		Rp. 0
Inventaris kantor	Rp. 28.000	Modal	
Tanah	Rp. 250.000	Modal sendiri	Rp. 2.000.000
Bangunan	<u>Rp. 300.000</u>	Laba Ditahan	<u>Rp. 90.285</u>
Total Aktiva	Rp. 2.640.644	Total Pasiva	Rp. 2.640.644

Sumber : Data hasil olahan penulis

TABEL II

Keuntungan Unit Terjual (Bruto)

Tahun 2012-2013

(dalam ribuan rupiah)

Tipe rumah	Unit terjual	HPP	Harga Jual	Keuntungan	Keuntungan unit terjual
Tipe 30/72	6	101.400	140.800	39.400	236.400
Tipe 38/85	7	114.250	170.225	55.975	391.825
Tipe 45/105	1	137.250	203775	66.525	66.252
Total	14	Total		161.900	694.477

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab terdahulu, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perusahaan merupakan Pengusaha Kena Pajak yang bergerak di bidang developer perumahan. Dimana perusahaan harus mulai dari kesepakatan pembebasan tanah, membuat sertifikat induk dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), pecah sertifikat atas set plant yang telah direncanakan, penjualan dan pembangunan rumah atas pembelian *user*.
2. Di dalam proses tersebut, perusahaan tidak lepas dari pembayaran pajak atas kegiatan konstruksi tersebut. Mulai dari pajak BPHB atas permohonan hak atas tanah perusahaan ke Negara, setelah disetujui pembebasan tanah dari pemilik sebelumnya. Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan tiap tahun sekali atas tanah dan bangunan sebelum dipindah tangankan kepada pembeli. Pajak Pertambahan Nilai dikenakan pada saat proses pembangunan dan penjualan, saat penjualan telah disepakati antara perusahaan dan pembeli bahwa besarnya Pajak Pertambahan Nilai termasuk dalam harga jual rumah. Untuk PPh final, perusahaan menetapkan didalam harga jual bersama dengan *fee marketing*, dan semua pajak tersebut nantinya akan disetor ke kas Negara oleh perusahaan.

3. Pendapatan diakui saat diterimana pembayaran atas pembelian rumah dan biaya langsung proyek dinilai sebesar biaya-biaya yang telah dikeluarkan. Perusahaan menyajikan pendapat sebesar harga jual, yang didalamnya mengandung Pajak Pertambahan Nilai. Hal ini menyebabkan pendapatan yang disajikan terlalu besar.
4. Perusahaan selama ini tidak pernah melakukan pengkreditan atas pajak masukan yang berasal dari pembelian bahan material untuk penyelesaian suatu proyek, karena selama pembelian barang tersebut perusahaan hanya mendapatkan nota pembelian yang dalam hal ini, termasuk faktur pajak sederhana, sehingga perusahaan tidak dapat mengkreditkan pajak masukannya. Dalam hal ini perusahaan dirugikan karena membayar pajak secara berganda, yaitu penyetoran ke kas Negara yang merupakan pajak keluaran bagi perusahaan dan pembayaran PPN atas barang material yang merupakan barang kena pajak yang merupakan pajak masukan bagi perusahaan.\
5. Setiap akhir periode pengerjaan suatu proyek perumahan, perusahaan membuat laporan laba rugi untuk proyek perumahan yang bersangkutan, yang nantinya menjadi bahan acuan untuk menyusun laporan laba rugi akhir tahun buku perusahaan. Selanjutnya, setiap akhir periode akuntansi perusahaan menyusun laporan keuangan yang terdiri dari neraca dan laporan laba rugi dan catatan atas laporan keuangan untuk memberikan informasi keuangan perusahaan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

5.2. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, diberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Perusahaan hendaknya membuat perkiraan PPN Masukan atau PPN keluaran pada neraca untuk mencatat transaksi. Pajak Pertambahan Nialai yang berasal dari pembelian bahan material yang merupakan barang kena pajak atau yang berasal dari pendapatan penjualan.
2. Perusahaan sebaiknya memilih supplier yang merupakan Pengusaha Kena Pajak dan yang mau mengeluarkan Faktur Pajak Standar supaya dapat mengkreditkan Pajak Masukan yang telah dibayarnya atas pembelian bahan material. Sehingga perusahaan dapat memperoleh kompensasi atau restitusi atas kelebihan pembayaran pajaknya sesuai dengan yang telah diatur undang-undang pajak.
3. Bagi pembaca atau bagi yang ingin mempelajari tentang perpajakan, hendaknya membaca tentang pajak usaha konstruksi. Karena pajak usaha konstruksi ini meliputi berbagai macam cara perhitungan pajak mulai dari pajak BPHTB, Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penghasilan secara bertahap sesuai dengan alur proses kegiatan konstruksi tersebut.

DATAR PUSTAKA

- Auliya. 2010. *Anaysis of Value Added Tax on Construction Company (Case Study on PT.Kusiba Karya)*. Gunadarma University. Jawa Barat.
- Badan Pengawasan Pasar Modal Nomor SE-02/PM/2002, (2002). Tentang Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik, Industri Konstruksi.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak (2000), *Undang-Undang Pajak Tahun 2000, Jakarta Salemba Empat*.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2012. *Standar Akuntansi Keuangan*. Salemba Empat. Jakarta.
- Israelka, Jefta. 2012. *Analisis Penerapan Pajak Pertambahan Nilai pada PT.Kaltimex Lestari Makmur*. Universitas Gunadarma. Jawa Barat.
- Muyassaroh, Etty. 2012. *Perpajakan Brevet A dan B*. Pustaka Yustisia. Jogjakarta.
- Muljono, Djoko. 2010. *Panduan Brevet: Pajak Akuntansi Pajak dan Ketentuan Umum Perpajakan*. Andi. Jogjakarta
- Suandy, Erly. 2011. *Hukum Pajak*. Edisi 5. Salemba Empat. Jakarta.
- Supriyanto, Eddy. 2011. *Akuntansi Perpajakan*. Graha Ilmu. Jogjakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999, (1999). Tentang Jasa Konstruksi

LAMPIRAN 1

HASIL WAWANCARA

Narasumber : Bpk. Irfan
 Jabatan : Staff dari PT. HAMPARAN SOTYA ADELIN
 Lokasi wawancara : Kantor PT. HAMPARAN SOTYA ADELIN

Hendy : Selamat siang

Bpk. Irfan : Siang, ada perlu apa mas?

Hendy : Maaf pak, mau tanya tentang perusahaan ini.

Bpk. Irfan : Silahkan mas, mau tanya apa?

Hendy : Bagaimana sejarah perusahaan ini?

Bpk. Irfan : Perusahaan ini didirikan pada 30 Desember 1999 dengan nama PT. HAMPARAN SOTYA ADELIN, bergerak dibidang *developher*

Hendy : Seperti apa kegiatan perusahaan ini?

Bpk. Irfan : Perusahaan ini sedang mengerjakan proyek perumahan di daerah Bantul, perumahan ALAM SOTYA dengan luas tanah 3.150 m² dan berjumlah 23 kafling tanah.

Hendy : Bagaimana proses dari pembebasan tanah hingga tahap penjualan rumah?

Bpk. Irfan : awalnya harus ijin dulu kepada Pemda untuk ijin prinsip, lalu bernegosiasi dengan pemilik tanah untuk menentukan harga. Kemudian pemindahan hak atas tanah melalui Negara, setelah dapat sertifikat induk, perusahaan membuat *set plan* untuk proses pecah sertifikat dan IMB. Setelah itu baru perusahaan dapat memasarkan perumahan tersebut, perusahaan akan membangun jika ada pesanan.

- Hendy : Pajak apa saja yang berhubungan dengan proses tersebut pak?
- Bpk. Irfan : jadi begini mas... pada proses peralihan hak, perusahaan harus membayar pajak BPHTB, lalu dalam pembelian material perusahaan membayar PPN dan saat penjualan rumah, perusahaan menghitung PPh final dan PPN sebagai perhitungan harga jual rumah.
- Hendy : Instansi mana saja yang terkait dengan proyek tersebut?
- Bpk. Irfan : ada notaries untuk pengalihan hak, BPN dalam pembuatan sertifikat, dan bank yang ditunjuk oleh perusahaan jika pembelian rumah secara kredit.
- Hendy : Lalu, bagaimana perhitungan untuk menentukan harga jual rumah?
- Bpk. Irfan : Kalau masalah itu, coba langsung ditanyakan kepada bapak pimpinan saja.
- Hendy : Ooo..ya pak, nanti saya coba langsung tanya, terimakasih banyak pak...
- Bpk. Irfan : iya mas, sama-sama..

Narasumber : Bpk. Kris
 Jabatan : Direktur dari PT. HAMPARAN SOTYA ADELIN
 Lokasi wawancara : Kantor PT. HAMPARAN SOTYA ADELIN

Hendy : Selamat pagi pak
 Bpk. Kris : Pagi mas, ada yang bisa saya bantu?
 Hendy : Begini pak, mau menanyakan masalah perhitungan harga jual rumah?
 Bpk. Kris : Tapi untuk masalah itu, saya hanya memberikan secara garis besarnya saja, bagaimana mas?
 Hendy : Tidak apa-apa pak
 Bpk. Kris : ok kalau gitu mas, untuk harga jual bangunan perusahaan menetapkan sebesar Rp. 2.000.000/m², kalau tanah itu Rp. 750.000/m² dari harga beli tanah Rp. 150.000/m² dilipat duakan, Rp. 150.000 untuk infrastruktur dan 40% nya dialokasikan untuk sarana prasarana.
 Hendy : jadi 40% itu dialokasikan untuk saran prasarana ya pak, dari mana perusahaan ini mendapat keuntungan?
 Bpk. Kris : Iya mas, tidak semua tanah dijadikan bangunan, sebagian untuk sumur, halaman, jalan, dan penghijauan. Setiap sarana prasaran tersebut belum termasuk instalasi Keuntungan perusahaan dari perhitungan harga tanah mas.
 Hendy : Lalu berapa biaya untuk instalasi itu sendiri pak?
 Bpk. Kris : Biaya Rp. 2.000.000 untuk pengeboran sumur, Rp. 4.000.000 untuk pemasangan listrik, Rp. 1.500.000 untuk pecah sertifikat, Rp. 1.000.000 untuk IMB, dan Rp. 500.000 untuk penghijauan.
 Hendy : Berarti total untuk instalasi Rp. 9.000.000, apakah masih ada tambahan biaya lagi pak dalam penentuan harga jual rumah?

- Bpk. Kris : iya mas untuk instalasi sejumlah tersebut, untuk tambahan biaya lain mungkin, setelah ditambah instalasi nanti ada perhitungan PPh dan *fee* marketing dan PPN sebesar 10%.
- Hendy : untuk PPh dan *fee* marketing, apakah ada perhitungan tersendiri?
- Bpk. Kris : untuk PPh itu harga jual sebelum pajak dikalikan 2% dan ditambah dengan *fee* marketing, untuk tipe 30 tidak lebih dari Rp. 5.000.000, tipe 38 tidak lebih dari Rp. 6.000.000, dan tipe 45 tidak lebih dari Rp. 7.500.000.
- Hendy : jadi masing-masing sudah ditentukan dari perusahaan tarifnya, mungkin cukup sekian pak, terimakasih banyak sudah membantu
- Bpk. Kris : iya mas, sama-sama, kalau masih ada yang kurang paham besok ketemu lagi saja
- Hendy : iya pak, terimakasih
- Bpk. Kris : sama-sama mas

LAMPIRAN 2

SUMMARY						
PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN						
A	Nama Proyek Perumahan	:	Alam Sotya			
B	Lokasi	:	Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul			
C	Luas tanah awal tahap I					
	Sertifikat Hak Milik 3 bidang nomor	:	01307/Wonokromo luas	1.119 m2		
	(Pembuka jalan)		00811/Wonokromo luas	1.018 m2		
			527/Wonokromo luas	1.022 m2		
				3.159 m2		
D	Analisa harga pokok tanah matang					
	1 Harga tanah & fee	:	3.159 m2	Rp	125.000	Rp 394.875.000
	2 Land legal					
	Perijinan & Retribusi	:	3.159 m2	Rp	10.000	Rp 31.590.000
	BPHTB & PPh (10% dari NJOP)	:	3.159 m2	Rp	10.000	Rp 31.590.000
	Sertifikat induk PT	:	3.159 m2	Rp	5.000	Rp 15.795.000
	3 Land development	:	1 Ls	Rp	142.830.000	Rp 142.830.000
	Sarana & Prasarana					
	4 Overhead	:				
	Marketing & operasional,		18 Bln	Rp	5.000.000	Rp 90.000.000
	Iklan, Adv dan promosi		23 unit	Rp	2.000.000	Rp 46.000.000
	Fee Instansi		23 unit	Rp	1.000.000	Rp 23.000.000
	5 Bunga modal 2% pinjaman	:	12 Bln	Rp	1.000.000.000	Rp 240.000.000
						Rp 1.015.680.000
	6 Luas kavling efektif $\pm$ 65%	:	2.053 m2			
	Luas per kav rata-rata	:	90 m2	jumlah kavling 23 unit		
	7 Harga pokok tanah matang			Rp	494.730	
	Pembulatan			Rp	495.000	

LAMPIRAN 3

ANALISA HARGA POKOK PRODUKSI sbb :

A Harga jual rumah Type 30/72 (8x9)

Harga bangunan	30 m2	Rp	1.750.000	Rp	52.500.000
Harga tanah	72 m2	Rp	495.000	Rp	35.640.000
				Rp	88.140.000
Sarana & prasarana				Rp	9.000.000
1. Sumur gali/ bor		Rp	2.000.000		
2. Listrik		Rp	4.000.000		
3. Sertifikat pecah		Rp	1.500.000		
4. IMB		Rp	1.000.000		
5. Taman/ pohon penghijauan		Rp	500.000		
				Rp	9.000.000
HPP				Rp	97.140.000
PPh Final & Fee Marketing				Rp	5.000.000
				Rp	102.140.000
Keuntungan 8%				Rp	8.171.200
Harga Jual				Rp	110.311.200
Harga Jual promosi				Rp	110.000.000

LAMPIRAN 4

B Harga jual rumah Type 38/85 (9X9,5)

Harga bangunan	38 m2	Rp	1.750.000	Rp	66.500.000
Harga tanah	85 m2	Rp	495.000	Rp	42.075.000
				Rp	108.575.000
Sarana & prasarana				Rp	9.000.000
1. Sumur gali/ bor		Rp	2.000.000		
2. Listrik		Rp	4.000.000		
3. Sertifikat pecah		Rp	1.500.000		
4. IMB		Rp	1.000.000		
5. Taman/ pohon penghijauan		Rp	500.000		
		Rp	9.000.000		
				Rp	117.575.000
PPh Final & Fee Marketing				Rp	6.000.000
				Rp	123.575.000
Keuntungan 6%				Rp	7.414.500
Harga Jual				Rp	130.989.500
Harga Jual promosi				Rp	130.000.000

LAMPIRAN 5

C Harga jual rumah Type 45/105

Harga bangunan	45 m2	Rp	1.750.000	Rp	78.750.000
Harga tanah	105 m2	Rp	495.000	Rp	51.975.000

Rp 130.725.000**Sarana & prasarana****Rp 9.000.000**

1. Sumur gali/ bor	Rp	2.000.000
2. Listrik	Rp	4.000.000
3. Sertifikat pecah	Rp	1.500.000
4. IMB	Rp	1.000.000
5. Taman/ pohon penghijauan	Rp	500.000
	Rp	9.000.000

Rp 139.725.000**PPh Final & Fee Marketing****Rp 7.500.000****Rp 147.225.000****Keuntungan 5%****Rp 7.361.250****Harga Jual****Rp 154.586.250****Harga Jual promosi****Rp 154.000.000**

LAMPIRAN 6

ANALISA KEUNTUNGAN PROYEK ALAM SOTYA			
Total Penjualan 23 unit			2.972.200.000
Dikurangi HPP :			
- Tanah (3.159M2 x 65%) = 2.053M2	4.935.000/M2	1.016.235.000	
- Konstruksi :			
Type 30 = 10 unit	1.750.000	525.000.000	
Type 38 = 9 unit	1.750.000	598.500.000	
Type 45 = 4 unit	1.750.000	315.000.000	
		1.438.500.000	
- Sarana prasarana 23 unit	9.000.000/unit	207.000.000	
			2.661.735.000
			310.465.000
Dikurangi :			
- Pph final & Fee T 30 = 10 unit	5.000.000	50.000.000	
- Pph final & Fee T 38 = 9 unit	6.000.000	54.000.000	
- Pph final & Fee T 45 = 4 unit	7.500.000	30.000.000	
			134.000.000
Keuntungan			176.465.000

LAMPIRAN 7

PEKERJAAN : Sarana Rumah
 Perumahan Alam Sotya
 LOKASI : Dsn. Pacar, Ds.Wonokromo, Kel. Pleret - Bantul

No.	URAIAN PEKERJAAN	Jumlah (Rp.)
A	PEKERJAAN LISTRIK	5,000,000.00
B	PEKERJAAN SUMUR	1,500,000.00
C	SERTIFIKAT PECAH	1,000,000.00
D	IMB	1,000,000.00
E	PEKERJAAN LAIN-LAIN	500,000.00
Jumlah total		9,000,000.00
DI BULATKAN		9,000,000.00
TERBILANG : Seratus empat puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah		

LAMPIRAN 8

PEKERJAAN : Sarana & Prasarana
 Perumahan Alam Sotya
 LOKASI : Dsn. Pacar, Ds. Wonokromo, Kel. Pleret - Bantul

No.	URAIAN PEKERJAAN	Jumlah (Rp.)
A	PEKERJAAN PERSIAPAN	7,500,000.00
B	PEKERJAAN TANAH DAN PASIR	12,500,000.00
C	PEKERJAAN TALUD	17,300,000.00
D	PEKERJAAN PAGAR DEPAN	8,500,000.00
E	PEKERJAAN JALAN PAVING	56,430,000.00
F	PEKERJAAN SALURAN DRAINASE & RESAPAN	17,500,000.00
G	PEKERJAAN JEMBATAN	10,600,000.00
H	PEKERJAAN TAMAN	7,500,000.00
I	PEKERJAAN LAIN-LAIN	5,000,000.00
Jumlah total		142,830,000.00
DI BULATKAN		142,830,000.00
TERBILANG : Seratus empat puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah		

LAMPIRAN 9

PEKERJAAN : Pembangunan Rumah Tinggal Satu Lantai
 Perumahan Alam Sotya
 Type 30

LOKASI : Dsn. Pacar, Ds.Wonokromo, Kei. Pleret - Bantul

No.	URAIAN PEKERJAAN	Jumlah (Rp.)
A	PEKERJAAN PERSIAPAN	1,405,000.00
B	PEKERJAAN TANAH DAN PASIR	1,680,000.00
C	PEKERJAAN PASANGAN dan PLESTERAN	13,882,000.00
D	PEKERJAAN STRUKTUR / BETON	11,745,000.00
E	PEKERJAAN RANGKA DAN PENUTUP ATAP	10,868,000.00
F	PEKERJAAN LISTRIK	3,386,000.00
G	PEKERJAAN PASANGAN KERAMIK	2,252,000.00
H	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	4,217,500.00
I	PEKERJAAN LAIN-LAIN	3,128,000.00
<i>Jumlah total</i>		52,563,500.00
<i>Harga Per meter Bangunan</i>		1,752,116.67
<i>DI BULATKAN</i>		52,560,000.00
TERBILANG: Empat puluh lima juta empat puluh ribu rupiah		

LAMPIRAN 10

PEKERJAAN : Pembangunan Rumah Tinggal Satu Lantai
 Perumahan Alam Sotya
 Type 38
LOKASI : Dsn. Pacar, Ds. Wonokromo, Kel. Pleret - Bantul

No.	URAIAN PEKERJAAN	Jumlah (Rp.)
A	PEKERJAAN PERSIAPAN	1,774,000.00
B	PEKERJAAN TANAH DAN PASIR	2,124,000.00
C	PEKERJAAN PASANGAN dan PLESTERAN	17,582,000.00
D	PEKERJAAN STRUKTUR / BETON	14,875,000.00
E	PEKERJAAN RANGKA DAN PENUTUP ATAP	13,768,000.00
F	PEKERJAAN LISTRIK	4,292,000.00
G	PEKERJAAN PASANGAN KERAMIK	2,853,000.00
H	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	5,343,000.00
I	PEKERJAAN LAIN-LAIN	3,960,000.00
Jumlah total		66,571,000.00
Harga Per meter Bangunan		1,751,868.42
DI BULATKAN		66,570,000.00
TERBILANG : Lima puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah		

LAMPIRAN 11

PEKERJAAN : Pembangunan Rumah Tinggal Satu Lantai
 Perumahan Alam Sotya
 Type 45
 LOKASI : Dsn. Pacar, Ds. Wonokromo, Kel. Pieret - Bantui

No.	URAIAN PEKERJAAN	Jumlah (Rp.)
A	PEKERJAAN PERSIAPAN	2,105,000.00
B	PEKERJAAN TANAH DAN PASIR	2,780,000.00
C	PEKERJAAN PASANGAN dan PLESTERAN	20,820,000.00
D	PEKERJAAN STRUKTUR / BETON	17,618,000.00
E	PEKERJAAN RANGKA DAN PENUTUP ATAP	16,550,000.00
F	PEKERJAAN LISTRIK	5,080,000.00
G	PEKERJAAN PASANGAN KERAMIK	3,380,000.00
H	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA	6,325,000.00
I	PEKERJAAN LAIN-LAIN	4,138,000.00
Jumlah total		78,796,000.00
Harga Per meter Bangunan		1,751,022.22
DI BULATKAN		78,790,000.00
TERBILANG : Enam puluh tujuh juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah		

LAMPIRAN 12

PT. HAMPARAN SOTYA ADELIN

Proyek : Alam Sotya

Neraca Saldo

Per 30 Juni 2013

Aktiva		Pasiva	
Aktiva lancar		Hutang	
Kas Besar	Rp.	Hutang KYG BTN	Rp.
Kas Oprasional Rp.		Hutang Tanah	Rp.
Kas Proyek	Rp.	Hutang Suplier	Rp.
Persediaan Tanah	Rp.	Hutang WCK Pusat	Rp.
Persediaan Material	Rp.		
	<hr/>		
Jumlah	Rp.	Modal	
		R/K Pusat	Rp.
		Hasil Penjualan	
		Rumah	<hr/> Rp.
		Jumlah	Rp.