

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Saat ini bisnis perumahan/*real estate* telah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Jumlah pengembang (pengusaha *real estate*) yang bertindak sebagai produsen perumahan semakin bertambah. Jumlah kawasan yang dibangun menjadi kawasan perumahan dengan berbagai tipe juga semakin banyak, mulai dari kawasan perumahan yang sederhana untuk kalangan menengah ke bawah sampai kawasan perumahan mewah untuk kalangan menengah ke atas. Setiap kali diselenggarakan pameran perumahan, transaksi penjualannya terus meningkat. Hal tersebut disebabkan pertumbuhan jumlah penduduk yang cukup tinggi dan pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat serta didukung dengan fasilitas perbankan yang memberikan kemudahan-kemudahan baik kepada pengusaha *real estate* maupun kepada konsumen seperti misalnya: tingkat bunga yang rendah, fasilitas kredit untuk membeli rumah, jangka waktu kredit yang dapat diatur dan lain-lain. Hal ini menjadikan bisnis di bidang *real estate* semakin menjanjikan dan menarik minat para pengembang untuk melakukan inovasi-inovasi baru dalam usaha menciptakan suatu kawasan hunian yang dapat menarik perhatian dan minat para calon konsumen yang menginginkan suatu kawasan hunian yang modern dengan berbagai fasilitas yang memanjakan dan memudahkan penghuninya sehingga membuat para penghuni merasa puas, nyaman dan senang.

Dengan meningkatnya bisnis di bidang *real estate* maka pendapatan negara melalui pajak akan mengalami peningkatan. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara harus terus dikembangkan dan ditingkatkan sesuai dengan perkembangan perekonomian dan laju pembangunan nasional dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan nasional Indonesia.

Sistem pemungutan pajak di Indonesia menganut asas *self assessment system*, dengan wajib pajak diberi kepercayaan penuh untuk menghitung, menyeter, dan melaporkan pajaknya sendiri. Pembayaran pajak oleh pengusaha *real estate* diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas

Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang menyatakan bahwa untuk perusahaan *real estate* dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final. Pemberlakuan tarif final yang tidak lagi membedakan jumlah penghasilan dapat menyebabkan wajib pajak berpenghasilan rendah dikenakan tarif efektif sama besarnya dengan wajib pajak berpenghasilan tinggi. Hal ini sangat tidak adil bagi perusahaan *real estate*. Pengenaan tarif final ini juga tidak memperhatikan apakah perusahaan mengalami kerugian atau mendapat keuntungan sehingga akan berakibat industri properti tidak dapat berkembang dengan baik.

Untuk mewujudkan keadilan vertikal yaitu: semakin tinggi penghasilan dikenakan tarif pajak yang semakin besar maka pada tanggal 30 September 1999 dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 79 tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah No. 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Peraturan Pemerintah ini mengatur pengenaan PPh bagi perusahaan *real estate* yang dulunya bersifat final sekarang berubah menjadi tarif progresif sesuai tarif pada pasal 17 Undang-Undang No. 10 tahun 1994 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 17 tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan. Perubahan yang diberlakukan sejak tanggal 1 Januari 2000 ini juga diikuti dengan keluarnya Keputusan Menteri Keuangan No. 566/KMK.04/1999 tanggal 27 Desember 1999 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-55/PJ.42/1999 tanggal 31 Desember 1999, keduanya mengatur tentang Pajak Penghasilan Wajib Pajak Badan yang Usaha Pokoknya Melakukan Transaksi Penjualan atau Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.

Dengan adanya perubahan ini maka perkembangan dunia usaha, khususnya industri *real estate* akan semakin maju dan prinsip keadilan yang dianut oleh undang-undang perpajakan dapat diwujudkan. Perusahaan *real estate* tidak perlu khawatir lagi apabila terjadi kerugian karena dengan tarif progresif perusahaan *real estate* yang mengalami kerugian tidak perlu membayar pajak. Dengan tarif progresif ini, kerugian yang dialami perusahaan *real estate* dapat dikompensasikan dengan penghasilan mulai tahun pajak berikutnya berturut-turut sampai dengan 5 tahun.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian peristiwa-peristiwa (fenomena) yang disebutkan di atas maka masalah yang dihadapi adalah:

1. Apakah pemberlakuan Peraturan Pemerintah No. 79 Tahun 1999 telah mewujudkan asas keadilan vertikal bagi perusahaan *real estate*?

1.3. Batasan Pengertian

Dalam skripsi ini digunakan istilah Pajak Penghasilan final dan Pajak Penghasilan progresif. Pajak Penghasilan final adalah Pajak Penghasilan yang menggunakan tarif proporsional yaitu tarif pajak yang persentasenya tetap terhadap jumlah berapa pun yang menjadi dasar pengenaan pajak. Istilah final menunjukkan bahwa beban Pajak Penghasilan final tidak dapat dikreditkan. Hal ini diterangkan pada Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1996.

Pajak Penghasilan progresif adalah pajak penghasilan yang menggunakan tarif progresif yaitu tarif pajak yang persentasenya menjadi lebih besar apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak semakin besar. Hal ini diterangkan pada Peraturan Pemerintah No. 79 Tahun 1999.

Selain istilah Pajak Penghasilan final dan Pajak Penghasilan progresif, dalam skripsi ini juga digunakan istilah asas keadilan vertikal, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa wajib pajak yang penghasilannya besar dikenakan pajak/harus membayar pajak dengan persentase tarif yang besar (*progression*).

1.4. Batasan Masalah

Penulisan skripsi ini dikhususkan pada pengenaan Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh perusahaan *real estate* dalam rangka menghitung besarnya taksiran Pajak Penghasilan terutang dalam laporan keuangan komersial dan hanya menunjukkan contoh penghitungan Pajak Penghasilan final dan contoh penghitungan Pajak Penghasilan dengan tarif progresif.

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pemberlakuan Peraturan

Pemerintah No. 79 Tahun 1999 telah mewujudkan asas keadilan vertikal bagi perusahaan *real estate* atau belum.

1.6. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan-tujuan yang ditetapkan di atas maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

1. Bagi pembaca yaitu: pembaca dapat memahami pengenaan Pajak Penghasilan untuk usaha *real estate* berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1996 dan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 79 Tahun 1999.
2. Bagi penulis: menambah pengetahuan tentang dunia perpajakan khususnya yang berkaitan dengan aspek Pajak Penghasilan untuk bidang usaha *real estate*.

1.7. Sistematika Skripsi

Secara sistematis susunan skripsi ini dibagi dalam 5 (lima) bab dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Pendahuluan

Menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan pengertian, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika skripsi.

2. Landasan Teori

Menjelaskan mengenai teori yang mendasari penelitian yang meliputi: pengertian properti, pengertian *real estate*, pengertian pengusaha *real estate*, karakter usaha *real estate*, pengertian pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, pengertian penghasilan sebagai objek pajak, asas keadilan dalam pemungutan pajak, jenis-jenis tarif dalam pajak, perlakuan pajak penghasilan final, perlakuan pajak penghasilan progresif, tarif progresif pasal 17 Undang-Undang No.17 tahun 2000.

3. Metode Penelitian

Menjelaskan tentang metode yang digunakan dalam melakukan penelitian yaitu meliputi: rancangan penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

4. Deskripsi Data dan Pembahasan

Menjelaskan tentang hal-hal yang berhubungan dengan profil dari perusahaan yang diteliti seperti: nama, lokasi, sejarah singkat, bidang usaha, dan susunan anggota dewan komisaris dan direksi perusahaan. Pada bab ini juga dijelaskan tentang hasil penelitian yang meliputi: perbandingan perlakuan perpajakan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh perusahaan *real estate* dalam rangka menghitung besarnya taksiran Pajak Penghasilan terutang dalam laporan keuangan komersial berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 79 tahun 1999 (menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1994 dan Undang-Undang No. 17 tahun 2000), pembuktian keadilan vertikal melalui analisa equalisasi.

5. Kesimpulan dan Saran

Menjelaskan tentang kesimpulan yang diperoleh penulis yang merupakan hasil pembahasan dari penelitian. Juga diberikan saran yang dapat dijadikan pertimbangan oleh pemerintah dalam hal perpajakan, khususnya perpajakan di bidang *real estate*.