



## BAB I

### PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dibahas pendahuluan tentang latar belakang masalah yaitu berisi dasar-dasar yang menjadi pemikiran penulis yang tersusun secara sistematis dalam menetapkan masalah yang ada untuk penelitian yang akan dilakukan penulis. Selanjutnya yang akan dibahas yaitu identifikasi masalah dalam penelitian ini, kemudian batasan masalah yaitu masalah yang dibahas akan dibatasi agar tidak melebar atau keluar dari jalur yang dibahas.

Selain batasan masalah, maka adapula batasan penelitian dikarenakan adanya keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, maka dibatasi untuk sejumlah responden dan tempat yang ditetapkan untuk dapat mewakili penelitian ini. Setelah itu rumusan masalah yaitu permasalahan yang telah dirangkum menjadi satu kesatuan, kemudian tujuan penelitian akan membahas jawaban dari identifikasi masalah. Pada bagian akhir membahas tentang manfaat penelitian yang akan berguna bagi siapa saja.

#### A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan kewajiban yang harus dibayar oleh masyarakat baik pribadi maupun badan dari pendapatan atau penghasilan kepada pemerintah yang di tujukan untuk kegiatan pembangunan di segala bidang. Pajak dapat dijadikan sebagai salah satu sumber utama pendapatan negara.

Bisnis properti di Indonesia saat ini sedang berkembang, baik untuk ditempati sendiri maupun untuk investasi jangka panjang dan prospeknya cukup menjanjikan. Pertumbuhan ekonomi Indonesia juga akan berdampak pada

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



peningkatan kebutuhan akan gedung, perkantoran dan fasilitasnya. Berbagai jenis perumahan sedang dan besar akan dibangun, termasuk jenis apartemen, kondominium, rumah susun dan resort . Kebutuhan terhadap properti tidak hanya pada level pertama yaitu jual beli properti di *real estate* tetapi juga dalam jual beli dalam pasar sekunder serta sewa menyewa. Sebelum kita ingin membeli properti sebaiknya kita perlu mengetahui pajak-pajak yang terkait dengan transaksi jual beli properti itu sendiri. Membeli properti baik secara perorangan maupun melalui developer/pengembang properti, ada pajak-pajak yang dikenakan dari pemerintah kepada kita. Biasanya pajak telah dimasukkan ke dalam harga jual jika kita membeli property melalui developer/pengembang properti. Besarnya pajak sangat tergantung jenis, nilai, luas dan lokasi properti. Dari sisi perpajakan, Properti atau *Real estate* sangat menarik untuk dicermati karena dalam setiap pergerakan properti / *real estate* dapat menimbulkan aspek pajak yang berbeda-beda tergantung dari obyek pajak yang muncul dalam setiap transaksinya. Misalnya dalam transaksi jual beli bisa muncul berbagai macam pajak antara lain: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPHTB), Pemotongan PPh pasal 21 atau Pasal 23, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bahkan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM). Dan tentu saja jika properti sudah dimiliki akan menimbulkan obyek pajak selanjutnya yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang akan ditanggung oleh pembeli *real estate* atau sebagian dari perusahaan properti. Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang sangat tajam pada dekade terakhir ini. Banyak indikator yang dapat dilihat di dalam masyarakat misalnya dengan banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru termasuk juga apartemen dengan harga yang relatif lebih murah. Disamping itu komponen penunjang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI IKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



kepemilikan rumah juga semakin mudah dan menjangkau berbagai lapisan masyarakat, misalnya dengan kucuran kredit rumah yang melimpah. Hampir semua bank besar di Indonesia mempunyai produk kredit kepemilikan rumah dengan berbagai variasi pembiayaan.

Disamping hunian, perumahan dan apartemen, juga terdapat produk properti berupa gedung perkantoran dan ruko yang juga tumbuh pesat. Hal ini dapat dilihat pembangunan gedung-gedung perkantoran baru di kawasan-kawasan bisnis dan pembangunan ruko disepanjang jalan-jalan utama di Jakarta. Maka tak mengherankan jika kemudian bisnis property ini diminati sebagai bisnis yang menguntungkan. Pesatnya bisnis properti ini didorong oleh kebutuhan pokok manusia akan papan, disamping pangan dan sandang. Dan kebutuhan ini termasuk kebutuhan utama yang secara naluri harus terpenuhi. Maka, tidaklah wajar bagi seseorang untuk tidak mengidam-idamkan memiliki rumah hunian sendiri. Disamping itu dalam rangka keperluan usaha, seseorang atau badan usaha memerlukan tempat yang dapat digunakan untuk keperluan usahanya, misalnya kantor, ruko ataupun gudang.

Seiring dengan perkembangan ekonomi di Indonesia selalu diikuti dengan perubahan Standar Akutansi Indonesia, demikian pula dalam hal peraturan perpajakan. Tujuan dikeluarkannya undang-undang perpajakan adalah untuk menyempurnakan peraturan agar masyarakat lebih mudah memahami peraturan perpajakan. Wajib pajak diberi kesempatan untuk menghitung, membayar, dan melaporkan kewajiban perpajakan. Sistem ini dikenal dengan *system self assessment*, menggantikan *system official assessment* dimana perhitungan perpajakan dilakukan oleh kantor pajak.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Untuk meningkatkan penerimaan yang berasal dari sektor pajak, pemerintah senantiasa berusaha membuat kebijaksanaan dan peraturan perpajakan yang diharapkan dapat menciptakan iklim usaha dan investasi yang kondusif serta mampu mendorong kesadaran masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak.

Penerimaan Pajak Penghasilan (PPh) merupakan salah satu penerimaan terbesar dari penerimaan negara diluar migas. Penerimaan PPh ini diharapkan dapat terus meningkat seiring dengan pertumbuhan dunia usaha nasional. Untuk itu pemerintah mulai melakukan suatu terobosan yaitu dengan menerapkan sistem pengenaan PPh yang bersifat final (PPh final). Kebijaksanaan ini diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya sehingga penerimaan pajak diharapkan dapat meningkat.

Ada beberapa jenis penghasilan yang dikenakan PPh final berdasarkan peraturan pemerintah (PP) yaitu: penghasilan atas bunga, penjualan saham di bursa, penghasilan atas hadiah undian, penjualan tanah dan/atau bangunan, penghasilan atas sewa tanah dan/atau bangunan, pelayaran dalam negeri, pelayaran atau penerbangan luar negeri, kantor perwakilan dagang asing di Indonesia, selisih penilaian kembali aktiva tetap, jasa perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi dan jasa konsultan (kecuali konsultan hukum dan pajak).

PT. X, merupakan salah satu perusahaan real estate yang menerapkan kebijakan PPh Final. PP Nomor 71 Tahun 2008 mengatur tentang sumber penghasilan yang terkena PPh final untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Berdasarkan hal diatas, maka penulis hendak melakukan penelitian dibidang

perpajakan pada perusahaan *real estate*. Penulis mengambil topik “Evaluasi PPh Pasal 21, 23, 25 dan Pasal 4 ayat (2) Perusahaan Real Estate (Studi Kasus PT.X Tahun 2013)”.

### B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka peneliti mengidentifikasi permasalahannya sebagai berikut :

1. Apakah pemotongan dan pembayaran PPh pasal 21 sudah sesuai dengan UU No. 36 Tahun 2008?
2. Apakah pemotongan dan pembayaran PPh pasal 23 sudah sesuai dengan UU No. 36 Tahun 2008?
3. Apakah pemotongan dan pembayaran PPh pasal 25 sudah sesuai dengan UU No. 36 Tahun 2008?
4. Apakah pemotongan dan pembayaran PPh pasal 4 ayat 2 sudah sesuai dengan UU No. 36 Tahun 2008?
5. Apakah Pemotongan dan Pembayaran PPN sudah sesuai dengan UU No. 42 Tahun 2009?
6. Apakah penerapan PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada PT. X sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 tentang pembayaran pajak penghasilan hak atas tanah dan/atau bangunan?
7. Bagaimana pengaruh penerapan PPh Final atas laba rugi PT.X ?

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



### C. Batasan Masalah

Menyadari akan keterbatasan waktu dan kemampuan yang dimiliki penulis, maka untuk lebih dapat mengarahkan penelitian ini ditetapkan batasan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pemotongan dan pembayaran PPh pasal 21 sudah sesuai dengan UU No.36 Tahun 2008?
2. Apakah pemotongan dan pembayaran PPh pasal 23 sudah sesuai dengan UU No. 36 Tahun 2008?
3. Apakah pemotongan dan pembayaran PPh pasal 25 sudah sesuai dengan UU No. 36 Tahun 2008?
4. Apakah pemotongan dan pembayaran PPh pasal 4 ayat 2 sudah sesuai dengan UU No. 36 Tahun 2008?

### D. Batasan Penelitian

Karena keterbatasan waktu, data, dan biaya maka dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan penelitian sebagai berikut :

1. Berdasarkan aspek waktu, penelitian dilakukan tahun 2013
2. Berdasarkan aspek objek, penelitian ini dilakukan di PT.X

### E. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan batasan masalah yang telah dibahas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

“ Evaluasi PPh Pasal 21,23,25 dan pasal 4 ayat (2) pada perusahaan real estate PT X ”.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## F. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai sebagai berikut :

1. Untuk mengevaluasi apakah pemotongan dan pembayaran PPh Pasal 21 Tahun 2013 yang dilakukan oleh PT X telah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
2. Untuk mengevaluasi apakah pemotongan dan pembayaran PPh Pasal 23 Tahun 2013 yang dilakukan oleh PT X telah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
3. Untuk mengevaluasi apakah pemotongan dan pembayaran PPh Pasal 25 Tahun 2013 yang dilakukan oleh PT X telah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
4. Untuk mengevaluasi apakah pemotongan dan pembayaran PPh Pasal 4 ayat 2 Tahun 2013 yang dilakukan oleh PT X telah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

## G. Manfaat Penelitian

Bagi Penulis :

1. Untuk menambah pengetahuan tentang ketentuan perpajakan dan akuntansi dalam perlakuan Pajak menurut Standar Akuntansi Keuangan dan Undang – Undang Pajak yang berlaku serta pemahaman serta penguasaan penulis dalam bidang perpajakan pada badan usaha yang diterapkan dalam masyarakat.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



2. Menambah pengalaman penulis dalam menyiapkan diri ke gambaran nyata mengenai praktek perpajakan dalam sebuah perusahaan.

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

Bagi Perusahaan :

1. Diharapkan dapat memberikan masukan bagi pihak Perusahaan yaitu PT. X mengenai perpajakan sebagai pengetahuan tambahan.
2. Diharapkan dapat menambah pengetahuan perusahaan khususnya tentang penyelenggaraan perhitungan Pajak yang harus disetorkan maupun yang dapat direstitusikan setiap akhir masa oleh perusahaan.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.