

**ANALISIS PERBANDINGAN PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN
BERDASARKAN TARIF FINAL PASAL UU PPh
PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE**

Sabda Parabel Sibero
Tjahjo Joewono
Dwidjaja Agus Susanto

Fakultas Ekonomi, Universitas Kristen Indonesia,
Jakarta, Indonesia

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak perubahan pengenaan tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*) menjadi tarif final atas penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi perusahaan real estate dan bagi fiskal. pendekatan yang digunakan adalah penelitian kuantitatif dan kualitatif, karena menggunakan data sekunder dan pengambilan keputusan didasarkan dari data yang diobservasi dan dikumpulkan terlebih dahulu. Dari hasil penelitian, disimpulkan bahwa perhitungan pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) pada usaha real estate PT.X, PT.Y, dan PT.Z menurut penulis sudah sesuai dengan perhitungan yang diatur dalam PP No.71 tahun 2008 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dampak perubahan ketentuan pajak penghasilan dari flat rate menjadi tarif final menurut penulis terlihat menguntungkan bagi wajib pajak karena PPh dengan tarif final lebih kecil dibandingkan dengan pengenaan tarif flat rate.

1. Pendahuluan

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, Pemerintah melakukan pembangunan diberbagai bidang. Untuk melaksanakan pembangunan, Pemerintah bertumpu pada penerimaan negara sebagai sumber pendanaan yang diantaranya diperoleh melalui pajak, retribusi, keuntungan perusahaan-perusahaan negara, sumbangan masyarakat untuk jasa-jasa yang telah dilakukan Pemerintah, pencetakan uang dan barang berharga lainnya, serta pinjaman baik yang berasal dari luar negeri maupun yang dari dalam negeri. Bagi negara berkembang, termasuk juga Indonesia, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang memiliki peranan cukup signifikan. Penerimaan Pemerintah sendiri lebih bertumpu pada penerimaan yang berasal dari sektor perpajakan, antara lain Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta pajak-pajak lainnya.

Perkembangan yang terjadi belum cukup tertampung dalam undang-undang perpajakan yang sudah ada. Permasalahan yang dihadapi oleh jenis usaha real estate adalah adanya perubahan peraturan pajak yang sering terjadi, terutama yang berkaitan dengan Pajak Penghasilan (PPh). Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.48 tahun 1994 dan diubah menjadi PP No.27 tahun 1996 yang dipertegas dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No.393/KMK.04/1996, maka penjualan mulai tanggal 16 April 1996 dikenakan tarif PPh Final sebesar 5% untuk penjualan real estate dan 2% untuk penjualan Rumah Sederhana (RS) atau Rumah Sangat Sederhana (RSS). Artinya bahwa Penghasilan Kena Pajak

(PKP) sebelum tanggal 16 April 1996 dikenakan tarif progressif berdasarkan pasal 17 UU No.10 tahun 1994, sedangkan PKP setelah tanggal 16 April 1996 dikenakan PPh Final. Perubahan ini terutama disebabkan oleh banyaknya perusahaan real estate yang melaporkan posisi rugi dalam laporan keuangannya, padahal dalam nyatanya usaha real estate itu sendiri mengalami perkembangan. Penerapan Pajak Penghasilan ini bertujuan untuk mendorong efisiensi dalam usaha real estate dan memberikan kontribusi terhadap penerimaan pajak. Kewajiban pajak perusahaan real estate didasarkan pada nilai penjualannya tanpa memperhatikan biaya yang dibebankan, sehingga meskipun dalam laporan keuangannya perusahaan real estate tersebut menderita kerugian, perusahaan tetap menanggung kewajiban pajak penghasilannya.

Peraturan perpajakan ini kembali mengalami perubahan dengan dikeluarkannya PP No.79 tahun 1999 yang dipertegas dengan KMK No.566/KMK.04/1999 tanggal 27 Desember 1999 yang mengembalikan pengenaan tarif progressif berdasarkan pasal 17 UU No.10 tahun 1994 untuk wajib pajak yang usahanya melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan, yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2000. Perubahan ini terutama disebabkan karena adanya krisis ekonomi yang terjadi pada pertengahan tahun 1997 yang mengakibatkan hampir semua jenis usaha mengalami kerugian. Demikian halnya dengan usaha real estate, meskipun mengalami kerugian akan tetapi tetap terbebani dengan kewajiban pajak penghasilan. Untuk menjamin prinsip keadilan dalam perpajakan, maka pemerintah mengembalikan dari pajak final ke pengenaan tarif progressif bagi usaha real estate. Akan tetapi, tarif progressif yang berdasarkan pasal 17 UU No.10 tahun 1994 telah diubah menjadi pasal 17 UU No.17 tahun 2000 yang berlaku efektif pada 1 Januari 2001. Perubahan ini semata-mata karena pertimbangan turunnya nilai mata uang rupiah, sehingga wajib pajak badan lapisan penghasilan kena pajak ditingkatkan dua kali.

Pada tahun 2008, Pemerintah kembali mengadakan perubahan terhadap UU PPh, dengan mengesahkan UU Nomor 36 tahun 2008 tentang perubahan keempat atas UU Nomor 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Perubahan ini dilakukan agar UU PPh yang berlaku dapat lebih sesuai dengan iklim investasi dan kondisi perekonomian Indonesia. Salah satu perubahan yang ada pada UU Nomor 36 tahun 2008 adalah perubahan tarif, baik untuk PPh Badan maupun PPh Orang Pribadi (OP). Tarif pajak yang diterapkan atas penghasilan kena pajak bagi wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk tetap dihitung berdasarkan tarif pasal 17 UU PPh dikalikan dengan penghasilan neto. Tarif pajak berdasarkan pasal 17 UU PPh yang sering juga disebut dengan tarif *flat rate* adalah 28% untuk tahun pajak 2009 dan 25% untuk tahun pajak 2010 dan seterusnya.

Dalam rangka mendukung program pengadaan RS dan RSS maka Pemerintah kembali mengubah peraturan perpajakan dengan dikeluarkannya PP No.71 tahun 2008 yang menerapkan kembali Pajak Penghasilan untuk usaha real estate dengan tarif final. Kebijakan ini diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan serta untuk memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam memenuhi kewajiban perpajakan wajib pajak yang bersangkutan sehingga penerimaan pajak diharapkan dapat meningkat. Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan tarif PPh Final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan serta 1% untuk RS dan RSS. Hal-hal inilah yang menjadi latar belakang penulis untuk melakukan penelitian tentang Analisis Perbandingan Pengenaan Pajak Penghasilan Berdasarkan Tarif Final Dengan Tarif Pasal 17 UU PPh Pada Perusahaan Real Estate.

2. Tinjauan Pustaka

Definisi usaha real estate adalah “*Real estate services are benefits from use or real property. Property in this congeniality include; cover all the form of extant building like office, warehouse, shop, factory, apartment, housing and settlement and also other extant building, and also landground or location.*” (Greer dan Farrell1983:492). Usaha real estate adalah usaha yang memberikan manfaat dari penggunaan properti. Properti dalam pengertian ini mencakup segala bentuk bangunan berwujud seperti kantor, gudang, toko, pabrik, apartemen, perumahan dan permukiman serta bangunan berwujud lainnya, serta tanah dan lokasi.

Semaraknya pemungutan pajak yang bersifat final, termasuk untuk bidang usaha real estate, mulai digulirkan Pemerintah pada tahun 1996. Meskipun menyimpang dari tarif progressif, kebijaksanaan ini diperkenankan karena mengacu pada pasal 4 ayat (2) UU No.36 tahun 2008, selanjutnya disebut UU PPh yang berbunyi: “atas penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya diatur dengan PP Republik Indonesia, UU No.36 tahun 2008, Lembaran Negara Nomor 60, pasal 4”. Pasal ini memberikan kesempatan kepada pemerintah untuk mengatur sifat pengenaan, tarif serta tata cara pemotongan/pemungutan dan pembayaran PPh atas penghasilan tertentu dalam PP.

Pertimbangan-pertimbangan yang mendasari pasal 4 ayat (2) ini sebagaimana tercantum dalam penjelasan UU PPh adalah untuk kesederhanaan dalam pemungutan pajak, keadilan, dan pemerataan dalam pengenaan pajak serta menyesuaikan diri dengan perkembangan ekonomi dan moneter. Pengenaan PPh dalam ketentuan ini bersifat final dengan pertimbangan kemudahan dalam pengenaan dan agar tidak menambah beban administrasi bagi wajib pajak maupun Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Pasal 17 ayat (2) UU PPh juga memberikan kewenangan bagi pemerintah untuk menetapkan tarif tersendiri atas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2), sepanjang tidak melebihi tarif pajak tertinggi yaitu 30% (tiga puluh persen) dengan PP.

Tarif Pajak Penghasilan Terhadap Usaha Real Estate

1. Tarif progressif

Dengan diterbitkannya PP No.79 tahun 1999 yang dipertegas dengan KMK No.566/KMK.04/1999 tentang: “pajak penghasilan wajib pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan”, yang menyatakan bahwa: “wajib pajak badan termasuk koperasi yang melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan, termasuk pengembangan kawasan perumahan, pertokoan, pergudangan, industry, kondominium, apartemen, rumah susun, dan gedung perkantoran, dikenakan Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan tarif progressif pasal 17 UU No.10 tahun 1994”. Dalam pasal 17 Ayat 1 UU No.10 tahun 1994 disebutkan: tarif pajak yang diterapkan atas penghasilan kena pajak bagi wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap.

Adapun yang dimaksud dengan penghasilan kena pajak menurut pasal 16 Ayat 1 UU No.17 tahun 2000: “Penghasilan kena pajak sebagai dasar penerapan tarif bagi wajib pajak dalam negeri dalam suatu tahun pajak dihitung dengan cara mengurangi dari penghasilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4

ayat 1, dengan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat 1 dan ayat 2, pasal 7 ayat 1, dan pasal 9 ayat 1 huruf c, huruf d, dan huruf e". Pasal 6 ayat 1 mengatur tentang beban-beban yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto, baik beban atau biaya yang mempunyai manfaat tidak lebih dari satu tahun dan yang mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun. Pada ayat 2 diatur tentang penghasilan setelah pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 didapat kerugian, maka kerugian tersebut di kompensasikan dengan penghasilan mulai tahun pajak berikutnya berturut-turut sampai lima tahun. Untuk pasal 7 ayat 1 mengatur tentang penghasilan tidak kena pajak bagi wajib pajak orang pribadi. Adapun pasal 9 ayat 1 mengatur tentang biaya yang tidak boleh dikurangkan dalam menentukan besarnya penghasilan kena pajak.

Contoh perhitungan tarif progressif :

a. Berdasarkan tarif pasal 17 UU No.10 tahun 1994

Penjualan :	Real estate	Rp 1.000.000.000
	Rumah Sederhana/RSS	Rp 500.000.000
	HPP & Biaya lain-lain	<u>(Rp 1.200.000.000) +</u>
	Penghasilan Kena Pajak	Rp 300.000.000
Perhitungan PPh :	10% X Rp 25.000.000	= Rp 2.500.000
	15% X Rp 25.000.000	= Rp 3.750.000
	30% X Rp 250.000.000	= <u>Rp 75.000.000 +</u>
	PPh Terutang	= Rp 81.250.000

b.

c. Berdasarkan tarif pasal 17 UU No.17 tahun 2000

Penjualan :	Real estate	Rp 1.000.000.000
	Rumah Sederhana/RSS	Rp 500.000.000
	HPP & Biaya lain-lain	<u>(Rp 1.200.000.000) +</u>
	Penghasilan Kena Pajak	Rp 300.000.000
Perhitungan PPh :	10% X Rp 50.000.000	= Rp 5.000.000
	15% X Rp 50.000.000	= Rp 7.500.000
	30% X Rp 200.000.000	= <u>Rp 60.000.000 +</u>
	PPh Terutang	= Rp 72.500.000

2. Tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*)

Pada tahun 2008, pemerintah kembali mengadakan perubahan terhadap UU PPh, dengan mengesahkan UU Nomor 36 tahun 2008 tentang perubahan keempat atas UU Nomor 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Perubahan ini dilakukan agar UU PPh yang berlaku dapat lebih sesuai dengan iklim investasi dan kondisi perekonomian Indonesia. Salah satu perubahan yang ada pada UU Nomor 36

tahun 2008 adalah perubahan tarif, baik untuk PPh Badan maupun PPh Orang Pribadi (OP). Tarif pajak yang diterapkan atas penghasilan kena pajak bagi wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk tetap adalah tarif *flat rate* (pasal 17 UU PPh). Dimana pada tahun 2008 pengenaan tarif sebesar 28% (tidak final) dan kemudian pada tahun 2009 diturunkan kembali menjadi 25% (tidak final).

Flat rate merupakan suatu tarif pajak dengan persentase tetap (*flat*) untuk setiap jumlah penghasilan yang menjadi objek pajaknya dan memperlakukan semua wajib pajak dengan sama. Subjek dari penerapan *flat rate* tersebut seringkali berupa perusahaan. Di beberapa negara, *flat rate* ini digunakan sebagai metode untuk menghindari pajak berganda. Selain itu, *flat rate* juga akan menurunkan tarif pajak marginal dan menghapuskan bias pajak terhadap tabungan dan investasi, sehingga *flat rate* dapat mendorong kondisi perekonomian menjadi lebih baik pada era persaingan ekonomi global.

Contoh perhitungan tarif flat rate (pasal 17 UU No 36 tahun 2008):

Penjualan :	Real estate	Rp 1.000.000.000
	Rumah Sederhana/RSS	Rp 500.000.000
	HPP & Biaya lain-lain	(Rp 1.200.000.000) +
Penghasilan Kena Pajak		Rp 300.000.000
Perhitungan PPh	= 25% X Rp 300.000.000	= Rp 75.000.000
PPh Terutang		= Rp 75.000.000

Bagi usaha real estate pengenaan pajaknya diatur dengan PP No.48 tahun 1994 yang diubah menjadi PP No.27 tahun 1996 dan diubah lagi menjadi PP No.79 tahun 1999 dengan perubahan ketiga menjadi PP No.71 tahun 2008 tentang pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

TABEL 1
 KETENTUAN PAJAK PENGHASILAN BAGI USAHA REAL ESTATE

Tarif Final PP No.71/2008	Tarif Progressif		Tarif Flat Rate
	UU No.10 Tahun 1994	UU No.17 Tahun 2000	
Real Estate 5%	sampai dengan Rp 25 juta 10%	sampai dengan Rp 50 juta 10%	28% (th.2008)
Rumah Sederhana 1%	Rp 25 juta s/d Rp 50 juta 15% diatas Rp 50 juta 30%	Rp 50 juta s/d Rp 100 juta 15% diatas Rp 100 juta 30%	25% (th. 2009)
Berlaku efektif 1 Januari 2010	Berlaku efektif 1 Januari 1995	Berlaku efektif 1 Januari 2001	Berlaku efektif 1 Januari 2009

Sumber: UU PPh (diolah penulis)

3. Metode Penelitian

Prosedur pengumpulan data yang dipergunakan untuk keperluan penelitian ini adalah mengumpulkan dokumen yang terkait dengan perlakuan akuntansi dan fiskal transaksi dalam perusahaan real estate yaitu laporan keuangan perusahaan yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia. Selain itu, juga menggunakan data sekunder yang didapat melalui penelitian kepustakaan yaitu dengan mempelajari buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan objek penelitian yang dipilih.

Data dari hasil penelitian selanjutnya diolah oleh penulis dan dianalisis secara deskriptif dengan pendekatan kualitatif sebagai berikut : Membahas perlakuan fiskal bagi perusahaan real estate berdasarkan PP No.48 tahun 1994 yang diubah menjadi PP No.27 tahun 1996 dan KMK No.393/KMK.04/1996 dan yang diubah lagi menjadi PP No.79 tahun 1999 serta KMK No.56/KMK.04/1999 yang mengalami perubahan ketiga menjadi PP No.71 tahun 2008 sebagaimana yang diatur dalam UU No.36 tahun 2008 untuk wajib pajak yang usahanya melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan dikenakan tarif pajak PPh Final. Menganalisa perbandingan pengenaan pajak penghasilan berdasarkan tarif pajak final dan tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*) pada tahun 2010, 2011, dan 2012. Melakukan analisa equalisasi yang bertujuan untuk mengetahui berapa jumlah peredaran usaha dan jumlah laba bersih yang mengakibatkan jumlah PPh terutang sama besarnya, baik dihitung dengan tarif final maupun tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*). Menganalisa hasil equalisasi. Membahas dampak perubahan aturan perpajakan diatas terhadap perhitungan Pajak Penghasilan bagi perusahaan real estate dan bagi fiskal. Menyimpulkan hasil penelitian dan mengajukan saran.

4. Pembahasan

Sebagaimana disebutkan dalam PP No.48 tahun 1994 yang mengalami perubahan ketiga menjadi PP No.71 tahun 2008 dan dipertegas dengan KMK No.243/KMK.03/2008: “besarnya Pajak Penghasilan yang terutang bagi wajib pajak badan dalam negeri yang usaha pokoknya menjual tanah dan/atau bangunan, dimana tanah dan/atau bangunan tersebut merupakan persediaan barang dagangan adalah sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah/bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas RS dan RSS yang dilakukan oleh wajib pajak yang usahanya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Pajak penghasilan pada perusahaan real estate X

Taksiran pajak penghasilan dan taksiran utang pajak penghasilan berdasarkan tarif flat rate dari jumlah penghasilan kena pajak adalah sebagai berikut :

TABEL 2
 TAKSIRAN PAJAK PENGHASILAN DAN TAKSIRAN BEBAN PAJAK
 PENGHASILAN PERUSAHAAN REAL ESTATE X TAHUN 2010, 2011, 2012
 BERDASARKAN *FLAT RATE* (DALAM RUPIAH)

	2010	2011	2012
Pendapatan Usaha			
Penjualan	1.835.067.415.287	3.450.248.857.221	3.903.791.187.342
Pendapatan sewa	103.651.586.930	373.850.259.199	785.638.323.368
Jumlah	1.938.719.002.217	3.824.099.116.420	4.689.429.510.710
Beban pokok penjualan dan			
Beban pokok penjualan	1.268.705.444.161	2.294.266.917.342	2.311.005.380.623
Beban langsung	58.460.802.221	121.911.456.897	293.937.529.874
Jumlah	1.327.166.246.382	2.416.178.374.239	2.604.942.910.497
Laba kotor	611.552.755.835	1.407.920.742.181	2.084.486.600.213
Beban usaha			
Umum dan administrasi	199.725.774.782	352.661.567.546	535.434.053.569
Penjualan	118.443.345.216	224.743.334.342	288.892.380.640
Jumlah beban usaha	318.169.119.998	577.404.901.888	824.326.434.209
Laba usaha	293.383.635.837	830.515.840.293	1.260.160.166.004

Sumber: data sekunder diolah penulis

Perhitungan pajak penghasilan (dalam rupiah):

Tahun 2010 => 25% X 293.383.635.837 = 73.345.908.959,25

Tahun 2011 => 25% X 830.515.840.293 = 207.628.960.073,25

Tahun 2012 => 25% X 1.260.160.166.004 = 315.040.041.501

Pajak penghasilan perusahaan real estate Y

Taksiran pajak penghasilan dan taksiran utang pajak penghasilan berdasarkan tarif flat rate dari jumlah penghasilan kena pajak adalah sebagai berikut :

TABEL 3
 TAKSIRAN PAJAK PENGHASILAN DAN TAKSIRAN BEBAN PAJAK
 PENGHASILAN PERUSAHAAN REAL ESTATE Y TAHUN 2010, 2011, 2012
 BERDASARKAN *FLAT RATE* (DALAM RUPIAH)

	2010	2011	2012
Pendapatan Usaha			
Penjualan	243.439.858.119	312.272.993.100	526.991.521.258
Pendapatan sewa	112.227.730.662	127.568.782.653	299.482.985.740
Jumlah	355.667.588.781	439.841.775.753	826.474.506.998
Beban pokok penjualan dan			
Beban pokok penjualan	84.011.392.105	105.519.653.460	193.280.725.587
Beban langsung	51.087.829.353	54.655.796.200	109.376.109.619
Jumlah	135.099.221.458	160.175.449.660	302.656.835.206
Laba kotor	220.568.367.323	279.666.326.093	523.817.671.792
Beban usaha			
Umum dan administrasi	90.081.428.342	116.142.282.692	125.188.495.434
Penjualan	21.869.854.648	29.933.822.782	64.245.302.452
Jumlah beban usaha	111.951.282.990	146.076.105.474	189.433.797.886
Laba usaha	108.617.084.333	133.590.220.619	334.383.873.906

Sumber: data sekunder diolah penulis

Perhitungan pajak penghasilan (dalam rupiah) :

$$\text{Tahun 2010} \Rightarrow 25\% \times 108.617.084.333 = 27.154.271.083,25$$

$$\text{Tahun 2011} \Rightarrow 25\% \times 133.590.220.619 = 33.397.555.154,75$$

$$\text{Tahun 2012} \Rightarrow 25\% \times 334.383.873.906 = 83.595.968.476,50$$

Pajak penghasilan perusahaan real estate Z

Taksiran pajak penghasilan dan taksiran utang pajak penghasilan berdasarkan tarif flat rate dari jumlah penghasilan kena pajak adalah sebagai berikut :

TABEL 4
 TAKSIRAN PAJAK PENGHASILAN DAN TAKSIRAN BEBAN PAJAK
 PENGHASILAN PERUSAHAAN REAL ESTATE Z TAHUN 2010, 2011, 2012
 BERDASARKAN *FLAT RATE* (DALAM RUPIAH)

	2010	2011	2012
Pendapatan Usaha			
Penjualan	229.112.613.394	459.015.279.045	1.012.520.476.880
Pendapatan sewa	32.212.888.293	45.622.069.077	45247523146
Jumlah	261.325.501.687	504.637.384.122	1.057.768.000.026
Beban pokok penjualan dan			
Beban pokok penjualan	101.455.336.829	217.863.684.694	526.584.898.384
Beban langsung	18.818.146.184	20.149.821.205	29.451.018.771
Jumlah	120.273.483.013	238.013.505.899	556.035.917.155
Laba kotor	141.052.018.674	266.623.842.223	501.732.082.871
Beban usaha			
Umum dan administrasi	71.590.336.880	88.330.404.508	154.370.514.211
Penjualan	11.042.889.202	77.299.114.859	52.201.874.255
Jumlah beban usaha	82.633.226.082	165.629.519.367	206.572.388.466
Laba usaha	58.418.792.592	150.032.767.020	295.159.694.405

Sumber: data sekunder diolah penulis

Perhitungan pajak penghasilan (dalam rupiah):

$$\text{Tahun 2010} \Rightarrow 25\% \times 58.418.792.592 = 14.604.698.148$$

$$\text{Tahun 2011} \Rightarrow 25\% \times 150.032.767.020 = 37.508.191.755$$

$$\text{Tahun 2012} \Rightarrow 25\% \times 295.159.694.405 = 73.789.923.601,25$$

Berdasarkan hasil perhitungan-perhitungan yang telah dilakukan sebelumnya diatas, maka diperoleh perbandingan antara pajak penghasilan tarif final dan progressif sebagai berikut :

TABEL 5
 HASIL PERHITUNGAN TAKSIRAN PAJAK PENGHASILAN
 BERDASARKAN TARIF FINAL DAN TARIF FLAT RATE (DALAM RUPIAH)

Perus.	Tahun	Penjualan	Laba Usaha	Perhitungan PPh berdasarkan:	
				Tarif Final	Tarif Flat Rate
X	2010	1.835.067.415.287	293.383.635.837	91.753.370.764	73.345.908.959
	2011	3.450.248.857.221	830.515.840.293	172.512.442.861	207.628.960.073
	2012	3.903.791.187.342	1.260.160.166.004	195.189.559.367	315.040.041.501
Y	2010	243.439.858.119	108.617.084.333	12.171.992.905	27.154.271.083
	2011	312.272.993.100	133.590.220.619	15.613.649.655	33.397.555.154
	2012	526.991.521.258	334.383.873.906	26.349.576.062	83.595.968.476
Z	2010	229.112.613.394	58.418.792.592	11.455.630.669	14.604.698.148
	2011	468.196.573.345	150.032.767.020	23.409.828.667	37.508.191.755
	2012	1.012.520.476.880	295.159.694.405	50.626.023.844	73.789.923.601

Sumber: data sekunder diolah penulis

Berdasarkan pada hasil perhitungan taksiran pajak penghasilan berdasarkan tarif final dengan tarif flat rate, dari tabel di atas, terlihat bahwa pajak penghasilan dengan menggunakan tarif progressif lebih besar dibandingkan dengan pengenaan tarif final. Kecuali untuk Perusahaan Real Estate X untuk tahun 2010, pajak penghasilan menggunakan tarif final lebih besar dibandingkan tarif progressif. Menurut penulis, hal ini disebabkan karena beban yang dimiliki oleh perusahaan tersebut pada tahun 2010 sangat besar sehingga laba usaha yang dimiliki hanya sebesar Rp293.383.635.837.

Selain bertujuan untuk mengetahui berapa jumlah peredaran usaha dan jumlah laba bersih yang mengakibatkan jumlah PPh terutang yang sama besarnya, baik dihitung dengan tarif final maupun dengan tarif flat rate, analisis equalisasi juga dapat digunakan untuk membuktikan bahwa tarif final tidak selalu menyebabkan jumlah taksiran PPh menjadi lebih kecil dibandingkan dengan jumlah taksiran berdasarkan tarif flat rate. Demikian juga sebaliknya, tarif flat rate juga tidak selalu menyebabkan jumlah taksiran PPh menjadi lebih besar dibandingkan dengan jumlah PPh berdasarkan tarif final.

Perhitungan equalisasi yang dilakukan dalam penelitian ini membandingkan antara tarif final berdasarkan PP No.71 tahun 2008 yang diperkuat dengan KMK No.243 tahun 2008 dan UU No.36 tahun 2008 dengan pengenaan tarif *flat rate* berdasarkan UU No.36 tahun 2008.

TABEL 6
 PERHITUNGAN EQUALISASI PEREDARAN USAHA ATAS TARIF FINAL
 DAN TARIF *FLAT RATE* PADA PERUSAHAAN X TAHUN 2010, 2011, 2012
 (DALAM RUPIAH)

Tahun	2010	2011	2012
Peredaran Usaha	1.835.067.415.287	3.450.248.857.221	3.903.791.187.342
Laba Bersih	367.013.483.056	690.049.771.444	780.758.237.468
PPh Final	91.753.370.764	172.512.442.861	195.189.559.367
PPh Flat Rate	91.753.370.764	172.512.442.861	195.189.559.367
%Laba Bersih	19,99%	19,99%	19,99%

Sumber: data sekunder diolah penulis

TABEL 7
 PERHITUNGAN EQUALISASI PEREDARAN USAHA ATAS TARIF FINAL
 DAN TARIF *FLAT RATE* PADA PERUSAHAAN Y TAHUN 2010, 2011, 2012
 (DALAM RUPIAH)

Tahun	2010	2011	2012
Peredaran Usaha	243.439.858.119	312.272.993.100	526.991.521.258
Laba Bersih	48.687.971.620	15.613.649.655	105.398.304.248
PPh Final	12.171.992.905	15.613.649.655	26.349.576.062
PPh Flat Rate	12.171.992.905	15.613.649.655	26.349.576.062
%Laba Bersih	19,99%	20%	19,99%

Sumber: data sekunder diolah penulis

TABEL 8
 PERHITUNGAN EQUALISASI PEREDARAN USAHA ATAS TARIF FINAL
 DAN TARIF *FLAT RATE* PADA PERUSAHAAN Z TAHUN 2010, 2011, 2012
 (DALAM RUPIAH)

Tahun	2010	2011	2012
Peredaran Usaha	229.112.613.394	468.196.573.345	1.012.520.476.880
Laba Bersih	45.822.522.676	93.639.314.668	202.504.095.376
PPh Final	11.455.630.669	23.409.828.667	50.626.023.844
PPh Flat Rate	11.455.630.669	23.409.828.667	50.626.023.844
%Laba Bersih	19,99%	19,99%	20%

Sumber: data sekunder diolah penulis

Analisis equalisasi terhadap rata-rata penjualan ketiga perusahaan :

TABEL 9
 PERHITUNGAN EQUALISASI RATA-RATA PEREDARAN USAHA ATAS
 TARIF FINAL DAN TARIF *FLAT RATE* TAHUN 2010, 2011, 2012
 (DALAM RUPIAH)

Tahun	2010	2011	2012
Peredaran Usaha	769.206.628.933	1.410.239.474.555	1.814.434.395.160
Laba Bersih	153.841.325.784	282.047.894.908	362.886.879.032
PPh Final	38.460.331.446	70.511.973.727	90.721.719.758
PPh Flat Rate	38.460.331.446	70.511.973.727	90.721.719.758
%Laba Bersih	19,9%	19,9%	20%

Sumber : data sekunder diolah penulis

Berdasarkan tabel, diketahui bahwa agar pajak penghasilan terutang berimbang antara tarif final dengan tarif flat rate, seharusnya laba bersih perusahaan berdasarkan UU No.36 tahun 2008 tentang pengenaan tarif flat rate adalah Rp 153.841.325.784 untuk tahun 2010, untuk tahun 2011 adalah Rp 282.047.894.908, serta untuk tahun 2012 adalah Rp362.886.879.032.

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diketahui dampak perubahan pajak penghasilan tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*) menjadi tarif final bagi wajib pajak usaha real estate adalah:

- Perubahan ketentuan pajak penghasilan dari tarif flat rate menjadi tarif final terlihat menguntungkan bagi wajib pajak, karena dalam berisi hasil perhitungan taksiran pajak penghasilan berdasarkan tarif final dan tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*) yang menunjukkan bahwa perhitungan PPh dengan tarif final lebih kecil dibandingkan PPh tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*).
- Berdasarkan analisis equalisasi untuk perusahaan, dan untuk rata-rata peredaran usaha ketiga perusahaan dapat dibuktikan bahwa pengenaan tarif final tidak selalu menguntungkan bagi wajib pajak. Apabila perbandingan antara laba bersih dengan peredaran usaha diatas hasil equalisasi, memang pengenaan tarif final lebih menguntungkan bagi wajib pajak. Namun, apabila perbandingan antara laba bersih dengan peredaran usaha dibawah hasil equalisasi, maka pengenaan pajak tarif final lebih besar dibandingkan tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*) sehingga pengenaan pajak tarif final tidak menguntungkan bagi wajib pajak.

Adapun dampak perubahan pajak penghasilan tarif pasal 17 menjadi tarif final bagi fiskal menurut penulis adalah peluang fiskal untuk memperoleh pajak penghasilan dari usaha real estate dan konstruksi selalu ada selama perusahaan melakukan penjualan, karena meskipun dalam keadaan rugi, perusahaan akan tetap memiliki kewajiban perpajakannya.

Oleh karena itu, menurut penulis, penggunaan tarif final merupakan alternatif terbaik, baik dari sisi fiskal maupun bagi wajib pajak usaha real estate, dengan pertimbangan:

- Mudah administrasinya, sehingga menghindarkan kesalahan penafsiran (perhitungan) anatar petugas pajak dan wajib pajak.
- Membatasi peluang wajib pajak untuk melakukan tax planning guna mencari cara menghindari pajak, dengan memilih-milih kebijakan akuntansi dan fiskal untuk dapat menekan laba yang diperoleh wajib pajak.
- Mendorong usaha real estate untuk tetap melakukan efisiensi dengan melaporkan labanya (prestasinya) yang sebenarnya.

5. Kesimpulan

Dampak perubahan ketentuan pajak penghasilan dari tarif flat rate menjadi tarif final menurut penulis terlihat menguntungkan bagi wajib pajak, karena dalam tabel IV-19 yang berisi hasil perhitungan taksiran pajak penghasilan berdasarkan tarif final dan tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*) menunjukkan bahwa perhitungan PPh dengan tarif final lebih kecil dibandingkan PPh tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*). Namun berdasarkan analisis equalisasi yang dilakukan dapat dibuktikan bahwa pengenaan tarif final tidak

selalu menguntungkan bagi wajib pajak. Apabila perbandingan antara laba bersih dengan peredaran usaha diatas hasil equalisasi, memang pengenaan tarif final lebih menguntungkan bagi wajib pajak. Namun, apabila perbandingan antara laba bersih dengan peredaran usaha dibawah hasil equalisasi, maka pengenaan pajak tarif final lebih besar dibandingkan tarif pasal 17 UU PPh (*flat rate*) sehingga pengenaan pajak tarif final tidak menguntungkan bagi wajib pajak.

Sedangkan bagi fiskal (pemerintah), menurut penulis dampak perubahan tarif pajak pasal 17 UU PPh (*flat rate*) menjadi tarif final adalah mengakibatkan penerimaan fiskal menjadi menurun. Tetapi disamping itu, peluang fiskal untuk memperoleh pajak penghasilan dari usaha real estate selalu ada selama perusahaan melakukan penjualan, karena meskipun dalam keadaan rugi, perusahaan akan tetap memiliki kewajiban perpajakannya. Pengenaan tarif final juga sudah memenuhi tujuan Pemerintah dalam rangka memberikan kemudahan administrasi dan kesederhanaan dalam menghitung kewajiban pajak yang dimiliki oleh wajib pajak real estate yang bersangkutan.

Pemerintah perlu mempertimbangkan pengenaan tarif final terhadap seluruh wajib pajak badan bentuk usaha tetap (WP Badan BUT) karena dengan diberlakukannya pengenaan tarif final, maka peluang fiskal untuk memperoleh pajak penghasilan dari bentuk usaha tetap akan selalu ada selama perusahaan melakukan usaha. Selain itu, juga karena pengenaan tarif final akan memberi kemudahan bagi wajib pajak dalam melakukan administrasi perpajakannya, sehingga menghindarkan kesalahan penafsiran (perhitungan) antara petugas pajak dan wajib pajak.

DAFTAR PUSTAKA

Direktorat Jendral Pajak. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang NO. 36 Tahun 2008.*

Greer, Gay Lon E., dan M. D Farrell, (1983), *Contemporary Real Estate; Theory and Practice*, Chicago: The Dryden Press.

Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002.

Kementerian Keuangan, Tahun 2012 : *Perbandingan Penerimaan Pajak Terhadap Pendapatan APBN*, di unduh 9 Mei 2013.

Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 243/KMK.03/2008 tentang “Pelaksanaan Pembayaran Dan Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan”.

Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 393/KMK.04/1996 tentang “Tatacara Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Yang Diterima Atau Diperoleh Wajib Pajak Badan Yang Usaha Pokoknya Melakukan Transaksi Penjualan Atau Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan”.

Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 566/KMK.04/1999 tentang “Tatacara Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Yang Diterima Atau Diperoleh Wajib Pajak Badan Yang Usaha Pokoknya

Melakukan Transaksi Penjualan Atau Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan”.

Kevin Holmes, *The Concept Of Income A Multi-Disciplinary Analysis*, Amsterdam : IBFD Publications BV, 2001.

Modul Pelatihan Pajak Brevet A & B – Ikatan Akuntan Indonesia, 2013

Peraturan Pemerintah (PP) No. 48 Tahun 1994 yang diubah menjadi Peraturan Pemerintah (PP) No. 27 Tahun 1996 dan diubah lagi menjadi Peraturan Pemerintah (PP) No. 79 Tahun 1999 dengan perubahan ketiga menjadi Peraturan Pemerintah (PP) No. 71 Tahun 2008 tentang “ Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan”.

Prasetyo, Bambang dan Lina M. Jannah, *Metodologi Penelitian Kuantitatif : Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2005

R. Mansury, *Pajak Penghasilan Lanjutan*, Jakarta : Ind-Hill Co, 1996.

R. Mansury, *Panduan Konsep Utama Pajak Penghasilan Indonesia*, Jakarta : PT. Bina Rena Pariwisata, 1996.

Rosdiana, Tarigan, *Perpajakan: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.

Suandy, Erly, *Hukum Pajak*. Jakarta : Salemba Empat, 2008.

Waluyo, *Perpajakan Indonesia*. Buku Satu. Edisi Sembilan. Jakarta : Salemba Empat, 2010

Zein, Hidayat, *Himpunan Undang-Undang Perpajakan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003

www.idx.co.id (Bursa Efek Indonesia) www.kemenkeu.go.id www.ortax.go.id