

ABSTRAK

Dalam mensukseskan pembangunan, suatu negara membutuhkan pendanaan yang kuat. Salah satu sumber pendanaan tersebut didapat dari sektor pajak. Pajak merupakan suatu kewajiban dari setiap warga negara sebagai peran serta dalam mensukseskan pembangunan nasional dan membiayai negara. Pajak dikenakan atas suatu penghasilan dan atau suatu transaksi kena pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang jumlahnya disesuaikan dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan atas pembelian tanah dan atau bangunan.

Masalah yang diteliti dalam skripsi ini adalah (1). Prinsip pengakuan pendapatan yang terjadi saat transaksi penjualan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, (2). Perhitungan BPHTB dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan oleh wajib pajak badan, dan (3). Penerapan BPHTB pada laporan keuangan fiskal perusahaan. Penulis melakukan studi kasus pada perusahaan real estate PT. Metropertama Trade Centre sebagai objek penelitian, yaitu suatu perusahaan yang bergerak di bidang real estate, kontraktor, dan jasa sewa.

Dalam penelitian lapangan ini, penulis melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode deskriptif analitis. Data yang digunakan adalah data primer yang langsung diperoleh dari obyek yang diteliti seperti tanya jawab dengan pihak terkait dan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan PT. Metropertama Trade Center periode 1-30 September 2008.

Dari hasil penelitian, disimpulkan bahwa perusahaan telah mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dalam menerapkan prinsip pengakuan pendapatannya dan dalam menghitung BPHTB yang dikenakan bagi Wajib Pajak yang membeli ruko di MTC, dengan perhitungan: $5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$. Dimana Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) adalah harga saat transaksi dilakukan belum termasuk PPN tetapi sudah termasuk potongan harga dan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 30,000,000.00 untuk Kabupaten/Kota Bandung. Namun perusahaan kurang memperhatikan penekanan biaya yang seharusnya dapat dibebankan untuk meningkatkan laba perusahaan seperti biaya lain-lain yang tidak terperinci, biaya representasi&entertainment, biaya parcel, biaya sumbangan, biaya pengobatan, dan biaya koran. Maka dari itu peneliti berusaha membantu perusahaan dalam pembuatan koreksi fiskalnya, sehingga dari pembebanan biaya-biaya tersebut, perusahaan dapat meningkatkan laba bulanannya sebesar Rp 47,172,719.65.

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Rerangka Pemikiran	5
1.6. Metodologi Penelitian	6
1.7. Lokasi dan Lama Penelitian	9

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Pajak	10
2.2. Penggolongan Pajak	16
2.2.1. Pembagian Pajak Berdasarkan Golongan	16
2.2.2. Pembagian Pajak Berdasarkan Sifat	17
2.2.3. Pembagian Pajak Berdasarkan Kewenangan Memungut	19

2.3.	Laporan Keuangan	20
2.3.1.	Pengertian Laporan Keuangan	20
2.3.2.	Pembagian dan Pemakai Laporan Keuangan	20
2.3.3.	Tujuan Laporan Keuangan.....	21
2.4.	Undang-Undang Perpajakan	21
2.5.	Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	24
2.5.1.	Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ...	24
2.5.2.	Prinsip-Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB	25
2.5.3.	Dasar Hukum BPHTB	26
2.5.4.	Undang-Undang BPHTB	28
2.5.4.1.	Obyek Pajak BPHTB	30
2.5.4.2.	Subyek Pajak BPHTB	36
2.5.4.3.	Tarif Pajak BPHTB	38
2.5.4.4.	Dasar Pengenaan dan Cara Perhitungan Pajak	38
2.5.4.5.	Pembayaran, Penetapan, dan Penagihan	43
2.5.4.6.	Keberatan, Banding, dan Penagihan	47
2.5.4.7.	Pengembalian Kelebihan Pembayaran	52
2.5.4.8.	Pembagian Hasil Penerimaan Pajak	54
2.5.4.9.	Ketentuan Bagi Pejabat	55
2.5.4.10.	Ketentuan Penutup	57
2.6.	Koreksi Fiskal	58
2.6.1.	Pengertian Koreksi Fiskal	58

2.6.2. Jenis-Jenis Koreksi Fiskal	59
2.6.3. Jenis-Jenis Penyesuaian pada Koreksi Fiskal	61
2.7. Real Estate	62
2.7.1. Definisi Real Estate	62
2.7.2. Karakteristik Real Estate	63

BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN

3.1. Metode Penelitian	65
3.2. Objek Penelitian	68
3.2.1. Sejarah Singkat Perusahaan	68
3.2.2. Struktur Organisasi dan Deskripsi Pekerjaan	69

BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Prinsip Pengakuan Pendapatan yang Terjadi Pada Saat Transaksi Penjualan pada Perusahaan Real Estate PT. Metroperdana Trade Centre Berdasarkan UU Perpajakan yang berlaku di Indonesia	74
4.1.1 Prinsip-prinsip Pendapatan yang Diakui PT. Metroperdana Trade Center pada Saat Transaksi Penjualan	100
4.2. Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Wajib Pajak Badan Real Estate PT. Metroperdana Trade Centre ..	107
4.3. Penerapan BPHTB pada Laporan Keuangan Fiskal PT. Metroperdana Trade Center	109

4.3.1. Neraca	109
4.3.2. Laporan Rugi Laba	113
4.3.3. Rincian Beban Usaha	114
4.3.4. Laporan Koreksi Fiskal PT. Metropertama Trade Center	116

BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan	117
5.2. Saran	124

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1. Neraca PT. Metroperdana Trade Center Per 30 September 2008	109
Tabel 4.2. Rincian Uang Titipan	111
Tabel 4.3. Laporan Rugi Laba PT. Metroperdana Trade Center Periode 1 September s/d 30 September 2008	113
Tabel 4.4. Rincian Beban Pemasaran	114
Tabel 4.5. Rincian Beban Administrasi dan Umum	114
Tabel 4.6. Rincian Biaya Lain-Lain	115
Tabel 4.7. Laporan Keuangan Fiskal PT. Metroperdana Trade Center	116