



Penghematan Pajak Melalui Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Non-laba di Indonesia

Tax Savings Through Presentation Financial Statements of Non-profit Oriented Entities in Indonesia

John Pieter

Magister Akuntansi Universitas Trisakti, Indonesia

*Email: johnpieterhutabarat@gmail.com

*Correspondence: John Pieter

DOI:

10.36418/comserva.v2i4.279

Histori Artikel:

Diajukan : 01-08-2022

Diterima : 19-08-2022

Diterbitkan : 31-08-2022

ABSTRAK

Entitas nirlaba (non-profit) adalah entitas yang melakukan pelayanan publik dan tujuannya bukan untuk mencari keuntungan. Entitas nirlaba ini biasanya didirikan oleh masyarakat atau dikelola oleh sektor swasta. Ada banyak bentuk entitas nirlaba di Indonesia, salah satunya adalah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS). P3SRS dibentuk sebagai perwakilan dari pemilik dan penghuni apartemen untuk merawat bangunan bersama, dan tugas administratif lainnya yang diperlukan sebagai bagian dari kewajiban hunian di wilayah apartemen tersebut. Walaupun tujuannya bukan untuk mencari laba, namun selisih lebih antara penghasilan dikurangi biaya bisa terjadi, dan dapat mengakibatkan pajak penghasilan yang terhutang. Penelitian ini dilakukan guna mengetahui cara penghematan pajak penghasilan terhutang melalui penyajian laporan keuangan dengan mengkombinasikan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku dan peraturan perpajakan terkait. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan metode studi kasus pada proses penyajian Laporan Keuangan P3SRS Apartemen Maju Jaya periode tahun 2018 dengan perbandingan tahun 2017. Sumber datanya adalah data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa data internal P3SRS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan penerapan kebijakan akuntansi dan pajak melalui penyusunan laporan keuangan dapat menghemat beban pajak atas penghasilan.

Kata kunci: Penghematan Pajak; Laporan keuangan; Entitas Nirlaba; Apartemen; P3SRS;

ABSTRACT

Non-profit oriented (non-profit) entity is an entity that is engaged in public service that does not aim to make a profit. These non-profit oriented entities are usually established by the public or managed by the private sector. There are many forms of non-profit entities in Indonesia, one of which is the Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS). P3SRS is formed as a representative of the owners and residents of the apartment to maintain the shared building, and other administrative tasks required as part of the occupancy obligations in the apartment area. Although the goal is not to make a profit, an excess difference between income minus expenses can occur, and can result in income tax payable. This research was conducted to find out how to save income tax payable through the presentation of financial statements by combining the applicable Financial Accounting Standards and related tax regulations. This research is a qualitative research using the case study method in the process of presenting the Financial Statements of P3SRS Maju Jaya Apartments for the 2018 period with a comparison in 2017. The data source comes from primary data in the form of interviews and secondary data in the

form of P3SRS internal data. The results of the study indicate that the application of accounting and tax policies through the preparation of financial statements can save the tax burden on income.

Keywords: *Tax Saving; Financial Statements; Not-for-profit Entities; Apartment; P3SRS;*

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan hunian vertikal di Indonesia khususnya di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Medan, dan sekitarnya meningkat pesat dikarenakan pertumbuhan ekonomi, dan harga hunian tapak atau rumah yang semakin mahal. Pembangunan apartemen pertama kali di Indonesia dibangun tahun 1978 oleh Jayakarta Group ([Suryadana, 2013](#)), dan hingga akhir tahun 2019 diestimasikan ada 168.400 unit apartemen di seluruh Indonesia. Hal ini memicu Pemerintah Indonesia untuk membuat Undang Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 20 tahun 2011. Tujuan dari dibuatnya Undang-Undang ini antara lain adalah untuk memberikan dasar hukum dan pedoman pelaksanaan pembangunan hunian vertikal untuk Pemerataan untuk memenuhi kebutuhan pokok akan perumahan (perumahan), terutama di daerah yang hanya tersedia lahan terbatas.

Dalam pengelolaan rumah susun, berdasarkan Undang Undang Nomor 20 tahun 2011 Pasal 74 dan Pasal 75, para pemilik diwajibkan Membentuk P3SRS atau asosiasi pemilik rumah dan pemilik rumah. Peraturan pelaksanaan daripada Undang Undang ini diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Dimana pada Pasal 75 ayat 1 dijelaskan bahwa P3SRS berkewajiban mengurus kepentingan pemilik dan penyewa yang berkaitan dengan pengelolaan harta bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan hunian.. Pasal 78 menjelaskan bahwa biaya pengelolaan akan dibebankan kepada pemilik dan penduduk, dengan mempertimbangkan biaya operasi, pemeliharaan, dan biaya hidup lainnya. Berdasarkan definisi dan tujuan pembentukan P3SRS diatas, maka dapat dikatakan bahwa P3SRS merupakan salah satu bentuk organisasi yang berorientasi nonlaba. Meskipun begitu, para pengurus apartemen ini berkewajiban mempertanggungjawabkan kinerja dan penggunaan dana yang terkumpul. Seperti halnya organisasi pada umumnya, organisasi nirlaba juga membutuhkan pelaporan keuangan. Baik untuk menciptakan informasi keuangan maupun untuk meningkatkan kualitas tata kelola suatu organisasi. Di Indonesia, standar pelaporan untuk organisasi nirlaba diatur oleh Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan no. 45 (diperbarui pada 2011) tentang Pelaporan Keuangan untuk Organisasi Nirlaba , sebagaimana telah diganti dengan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK 35) pada tahun 2019 yang berlaku efektif per 1 Januari 2022.

Laporan Keuangan bukanlah satu-satunya produk pertanggungjawaban manajemen suatu organisasi terhadap para pemangku kepentingannya, namun atas penghasilan yang diperoleh organisasi tersebut tentunya harus dipertanggungjawabkan dengan melaporkan laporan pajak secara berkala (masa dan tahunan) sebagai iuran wajib bagi negara seperti yang telah ditetapkan melalui undang-undang perpajakan yang berlaku di Indonesia. Menurut ([Alayemi, 2015](#)), *Accounting regulations take into account the determination of profit and loss at the end of the financial year. Accounting standards are designed to respect shareholder rights and give investors a more accurate picture of a company's financial performance. On the other hand, tax regulations are designed to determine the tax liability of a company for a specific period. These tax rules are designed to ensure economic neutrality and every company follows the same tax rules*, oleh karenanya salah satu yang menjadi prioritas utama manajemen adalah efisiensi didalam membayar pajaknya, atau yang lebih dikenal dengan penghematan pajak.

Penghematan pajak adalah tujuan dari dilakukannya perencanaan pajak (Saifi, n.d.). Menurut (Astutik & Mildawati, 2016) *“Perencanaan pajak adalah langkah awal dalam manajemen pajak dimana dalam tahap ini dilakukan pengumpulan dan penelitian terhadap peraturan perpajakan, dengan maksud dapat diseleksi jenis tindakan penghematan pajak yang dilakukan.”* Perencanaan pajak biasanya berfokus pada proses manipulasi bisnis dan transaksi wajib pajak untuk menjaga kewajiban pajak serendah mungkin, tetapi masih dalam lingkup peraturan perpajakan. (Panjalusman et al., 2018) Definisi *“Perencanaan Pajak adalah proses mengorganisasikan usaha wajib pajak atau sekelompok Wajib Pajak sedemikian rupa sehingga utang pajaknya, baik pajak penghasilan maupun pajak-pajak lainnya, berada dalam posisi yang serendah mungkin, sepanjang hal ini dimungkinkan baik oleh ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan maupun secara komersial”*.

Kinerja manajemen, baik organisasi berorientasi laba maupun nonlaba, dapat diukur dari seberapa besar efisiensi penggunaan dana atau penghasilan organisasi tersebut yang dapat dimanfaatkan atau diterima kembali baik oleh organisasi tersebut maupun para pemangku kepentingan dari organisasi tersebut. Walaupun P3SRS ini merupakan entitas nonlaba, namun tidak serta merta dalam pelaksanaannya tidak terjadi surplus atau sisa lebih. Kelebihannya adalah selisih antara penghasilan yang diperoleh P3SRS dikurangi kemungkinan pemotongan. Kelebihannya adalah penghasilan bersih yang dapat dikenakan pajak. Namun, dalam hal organisasi nirlaba, surplus yang dapat dikecualikan dari pengenaan pajak adalah “surplus yang diterima atau diperoleh oleh organisasi atau organisasi nirlaba yang bergerak di bidang pendidikan dan/atau terdaftar pada otoritas yang berwenang. R&D. Ini akan menjadi diinvestasikan kembali dalam bentuk sarana dan prasarana pendidikan dan/atau kegiatan Litbang sampai dengan 4 tahun sejak diterimanya surplus. Dan “Surplus yang diterima/dicapai oleh suatu organisasi atau lembaga keagamaan yang terdaftar pada instansi yang bertanggung jawab dan ditanamkan kembali dalam jangka waktu paling lama dalam bentuk lembaga dan prasarana sosial dan keagamaan 4 tahun sejak perolehan atau penanaman modal sebagai dana abadi (Pasal 4 ayat 3) dapat dikatakan bahwa kelebihan P3SRS dikenakan pajak penghasilan. Organisasi nirlaba telah memperluas cakupan kegiatan layanan dan membutuhkan surplus untuk membangun kembali fasilitas yang lama dan rusak, bukan untuk kepentingan pribadi satu atau dua orang.

Penelitian tentang penghematan pajak dalam organisasi nirlaba dilakukan, bersama dengan yang lain, oleh (Allison & Kaye, 2005). Penelitian (Khairani & Silalahi, 2022) ini berfokus pada penerapan perencanaan pajak pada dasar untuk menghemat pajak penghasilan badan. Dengan menggunakan metode kualitatif, penelitian ini menunjukkan upaya untuk menghemat pajak yang terutang kepada lembaga pendidikan dengan memaksimalkan biaya pajak dan mengurangi jumlah pengeluaran yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang perpajakan. Penelitian lain terkait perpajakan yayasan juga dilakukan oleh (Kuncoro & Pratama, 2017), Kajian Muaya (2016) lebih fokus pada Pasal 21 aspek pajak penghasilan. Studi ini merupakan studi kasus yang mengeksplorasi Pasal 21 PPh pada Perguruan Tinggi Katolik di Keuskupan Manado. Sebagai studi kasus, studi ini mengeksplorasi bagaimana kewajiban pajak penghasilan Pasal 21 seperti proses penghitungan pajak, pelaporan, dan pengajuan dilakukan oleh Organisasi.

Studi tentang penyajian laporan keuangan organisasi nirlaba dilakukan oleh (Dinanti & Nugraha, 2018). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan PSAK nomor 45 pada organisasi nirlaba berupa apartemen yang berada di wilayah Jakarta khususnya kawasan residensial dan non residensial CBD Pluit. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode studi kasus. Berdasarkan temuan penelitian, P3SRS mengadopsi prinsip pencatatan, pengungkapan dan pelaporan yang berlaku umum. Secara keseluruhan, komunikasi keuangan sudah memadai, namun belum dapat dikatakan sepenuhnya konsisten dengan PSAK No. 45 (revisi 2011) karena masih terdapat penyimpangan dan penyesuaian yang signifikan dari portofolio akun holding. Penelitian lain terkait

pelaporan keuangan organisasi nirlaba juga pernah dilakukan oleh (Panjalusman et al., 2018). Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyusunan laporan keuangan pada LKSA Panti Asuhan Nurul Husna tidak sesuai dengan PSAK No. 45 karena adanya laporan yang disusun oleh organisasi yaitu laporan pemeliharaan dan. Untuk penerapannya, laporan keuangan yang disusun sesuai dengan PSAK Standar 45 meliputi laporan posisi keuangan, laporan operasi, dan laporan arus kas.

Penelitian-penelitian tersebut diatas hanya melihat dari satu sisi baik itu penghematan pajak atau penerapan PSAK No.45 pada entitas nonlaba. Yang menjadi pertanyaan yang ingin diulas dalam penelitian ini adalah apakah penghematan pajak dapat dilakukan melalui penyajian laporan keuangan?

Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk memberikan formulasi kebijakan akuntansi yang tepat sesuai dengan PSAK 45 dengan studi kasus pada Apartemen Maju Jaya yang dapat menghemat beban pajak penghasilan badan pada periode tahun pembukuan 2018, dengan perbandingan tahun buku 2017 sebelum formulasi tersebut diterapkan.

Adapun mamfaat dari dilakukannya penelitian ini dapat digunakan untuk:

Praktisi Akuntan: Dapat dijadikan pegangan guna penyusunan dan penyajian laporan keuangan P3SRS Apartemen atau Rumah Susun;

IAI: Dapat dijadikan masukan guna pembahasan mengenai perlunya diterbitkan SAK khusus mengenai Entitas Berorientasi NonLaba Rumah Susun, atau pengembangan lebih lanjut terhadap SAK yang sudah ada;

Pemerintah Pusat (Otoritas Perpajakan): Sebagai pegangan dalam melakukan fungsi pengawasan dan pembinaan bagi pelaporan Laporan Keuangan Fiskal dan SPT Tahunan Wajib Pajak Badan P3SRS;

Pemerintah Daerah: Sebagai pegangan dalam melakukan fungsi pengawasan dan pembinaan bagi pengelolaan Rumah Susun;

Dosen dan Mahasiswa: Dapat dijadikan bahan pembelajaran bagaimana dalam melakukan penerapan SAK yang baik dan benar;

Pemilik dan Penghuni Apartemen atau Rumah Susun: Dapat dijadikan bahan evaluasi kinerja manajemen dan pelaporan keuangan ditempatnya; dan pemangku kepentingan lainnya.

METODE

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, dimana studi kualitatif merupakan studi kasus untuk memberikan pandangan khusus tentang bagaimana standar akuntansi dipraktekkan untuk unit bisnis tertentu, dalam hal ini Apartemen Maju Jaya ([Rahardjo, 2017](#)). Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif deskriptif berbentuk penelitian dengan metode atau pendekatan studi kasus. Penelitian ini berfokus secara mendalam pada subjek tertentu yang sedang dipelajari sebagai kasus. Data studi kasus dapat dikumpulkan dari semua pemangku kepentingan, yaitu dalam studi ini dikumpulkan dari berbagai sumber.

Jenis pendekatan studi kasus ini adalah salah satu yang digunakan untuk menyelidiki dan/atau memahami suatu peristiwa dan/atau masalah yang terjadi dengan mengumpulkan berbagai jenis informasi, yang kemudian diolah untuk mendapatkan solusi guna menghasilkan solusi ([Arifin, 2020](#)). Adapun yang membedakan penelitian dengan pendekatan studi kasus dengan jenis pendekatan penelitian kualitatif lainnya adalah kedalaman analisisnya.

Penelitian ini dilaksanakan di Apartemen Maju Jaya, yang berlokasi di Kemang, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, didirikan pada tanggal 14 Oktober 1998, dan telah diakte-notariskan dengan nomor 18 tanggal 16 Februari tahun 1999, dan telah mendapatkan pengesahan dari Gubernur DKI Jakarta Nomor 1388/1999 pada tanggal 10 Mei 1999.

Subyek yang dijadikan penelitian ini adalah P3SRS Apartemen Maju Jaya dan Badan Pengelola Apartemen. Sedangkan Obyek penelitian ini adalah kebijakan akuntansi dan tax planning dalam penyusunan laporan keuangan periode tahun 2017 dan 2018.

Beberapa definisi operasional yang digunakan dalam penelitian antara lain:

1. *Service Charge (SC)*

Yaitu iuran bulanan yang harus dibayar penghuni dan atau pemilik apartemen (anggota), yang diperuntukkan untuk membiayai seluruh biaya terkait kegiatan operasional pengelolaan apartemen, pemeliharaan benda bersama, bangunan bersama, dan lingkungan, dan biaya-biaya lain yang diperuntukkan guna kepentingan anggota.

2. *Sinking Fund (SF)*

Yaitu iuran bulanan yang harus dibayar anggota, yang diperuntukkan untuk membiayai seluruh biaya terkait dengan perbaikan bangunan bersama, dan atau benda bersama, yang tidak dapat dibiayai dari iuran *service charge*.

3. *Water and Electricity (WE)*

Yaitu iuran bulanan yang harus dibayar anggota berdasarkan jumlah pemakaian dalam suatu periode.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber data primer dan sekunder. ([Wahidmurni, 2017](#)) menjelaskan bahwa data primer adalah data yang dikumpulkan untuk penelitian dari lokasi sebenarnya dimana suatu peristiwa terjadi. Data primer yang diminta oleh peneliti berupa wawancara dengan ketua, sekretaris dan bendahara P3SRS, bagian keuangan, akuntansi dan pajak, serta departemen terkait lainnya. Sekaran (2006:77) juga menjelaskan bahwa data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti melalui beberapa cara perantara yang dikumpulkan dan/atau dicatat oleh pihak lain. Data sekunder seringkali berupa bukti yang terdokumentasi dengan baik, apakah catatan dan/atau laporan transaksi telah dipublikasikan atau belum. Data sekunder yang digunakan peneliti antara lain:

- a. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS;
- b. Laporan Audit Independen atas Laporan keuangan P3SRS tahun 2017;
- c. Struktur Organisasi P3SRS;
- d. Notulen Rapat Umum Anggota;
- e. Budget tahun 2017 dan 2018.

([Saragih & Sembiring, 2022](#)) menyatakan bahwa pengumpulan data adalah proses pengumpulan data penelitian primer. Data yang dikumpulkan harus valid. Nilai data dapat diperoleh jika alat ukur dan kualitas pengumpulan data benar-benar valid. Adapun teknik yang digunakan adalah sebagai berikut: (1) Wawancara, yang merupakan sarana pengumpulan data, dilakukan dan dikumpulkan dengan cara bertanya dan menjawab secara langsung dengan pihak yang berkepentingan dan berhubungan langsung dengan topik wawancara yang dibahas dalam penelitian ini. (2) Survei lapangan, dimana peneliti mengamati secara langsung subjek penelitian untuk mengumpulkan dan mencatat data yang diperlukan. (3) Penelitian kepustakaan, penelitian untuk mendapatkan informasi tentang data teoritis melalui kajian terhadap teori-teori yang dipelajari.

Teknik analisis data yang dilakukan pada penelitian ini yaitu: mengumpulkan data berupa Laporan Keuangan Apartemen Maju Jaya Periode 2017 yang telah diaudit; melakukan perubahan dalam penyajian Laporan Keuangan Periode 2018; membandingkan Laporan Keuangan periode 2017 dengan Laporan Keuangan 2018; menganalisa perubahan beban pajak akibat dari perubahan penyajian Laporan Keuangan; dan membuat kesimpulan mengenai ada tidaknya serta besarnya penghematan pajak pada tahun 2018.

HASIL DAN PEMBAHASAN

P3SRS Apartemen Maju Jaya

Dikembangkan oleh Summarecon Agung di atas lahan seluas 14000 m², apartemen ini selesai dibangun pada tahun 1998 dengan 3 Tower, berjumlah 1.022 unit dan 19 lantai apartemen. Apartemen Maju Jaya berada di akses jalan utama di Kemang, Jakarta Selatan.

Dalam memenuhi ketentuan Undang Undang No.16 tahun 1985 Pasal 19, serta amanat penghuni sebagai pelaksanaan pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, maka para pemilik dan atau penghuni Apartemen Maju Jaya mengadakan rapat pada tanggal 14 Oktober 1998 guna pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Maju Jaya, dan telah diakte notariskan pada tanggal 16 Februari 1999.

Maksud dan tujuan didirikannya P3SRS adalah untuk memelihara dan melengkapi kebutuhan para anggota dalam pemanfaatan dan pengelolaan milik bersama, benda bersama dan fasilitas bersama serta kepentingan bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. hukum yang berlaku; serta mewujudkan kehidupan yang aman, nyaman, serasi, serasi, dan seimbang anggota sadar Pancasila di dalam rumah susun dan sekitarnya.

Tugas Pokok P3SRS Apartemen Maju Jaya adalah :

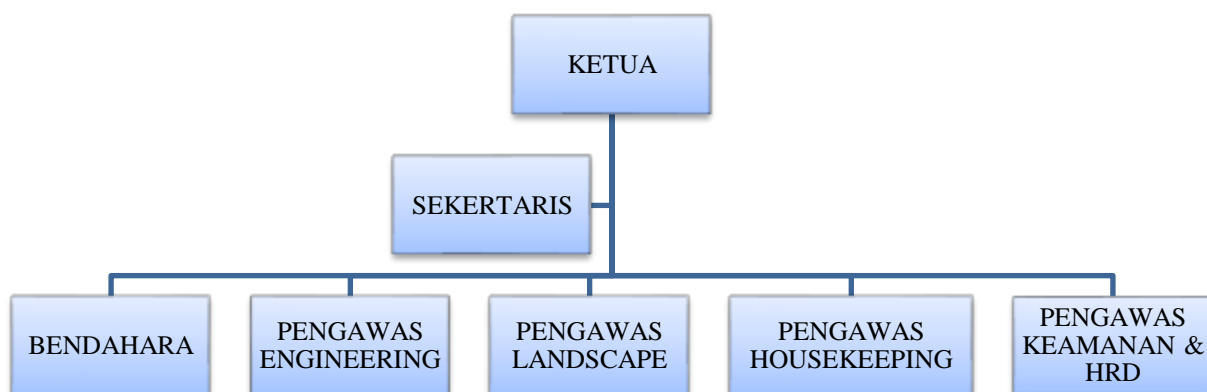
- a) Menyetujui syarat-syarat perkumpulan dan tata tertib yang ditetapkan oleh Pengurus dalam Rapat Umum Anggota,
- b) Mendorong anggota untuk bergerak menuju persepsi yang serasi, serasi dan seimbang tentang kehidupan rumah susun dan lingkungan,
- c) Melaksanakan tugas-tugas administrasi. untuk penghuni,
- d) Melaksanakan ketentuan yang tertuang dalam anggaran dasar (AD ART),
- e) Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan-badan yang mengatur dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungan dengan kualitas pengelolaan terbaik dan biaya ekonomi terbaik,
- f) Melakukan pembukuan terpisah dan pengelolaan keuangan aset asosiasi,
- g) Menetapkan dan menerapkan sanksi atas pelanggaran yang diatur dalam AD ART, serta ketentuan lain yang ditentukan oleh asosiasi.

Fungsi P3SRS Apartemen Maju Jaya adalah :

- 1) Mempromosikan terciptanya lingkungan rumah susun yang aman, nyaman, bersih, asri, sehat, tertib, dan damai,
- 2) Memajukan dan menyelaraskan kepentingan anggota dengan menjalankan keseimbangan kepentingan pribadi yang selaras dengan kepentingan bersama rekan sekerja.
- 3) Pengelolaan rumah susun dan lingkungan yang berkaitan dengan tempat tinggal, pengelolaan dan kepentingan bersama.

Struktur Organisasi

Struktur Kepengurusan P3SRS adalah sebagai berikut:



Gambar 1: Struktur Organisasi P3SRS Apartemen Maju Jaya

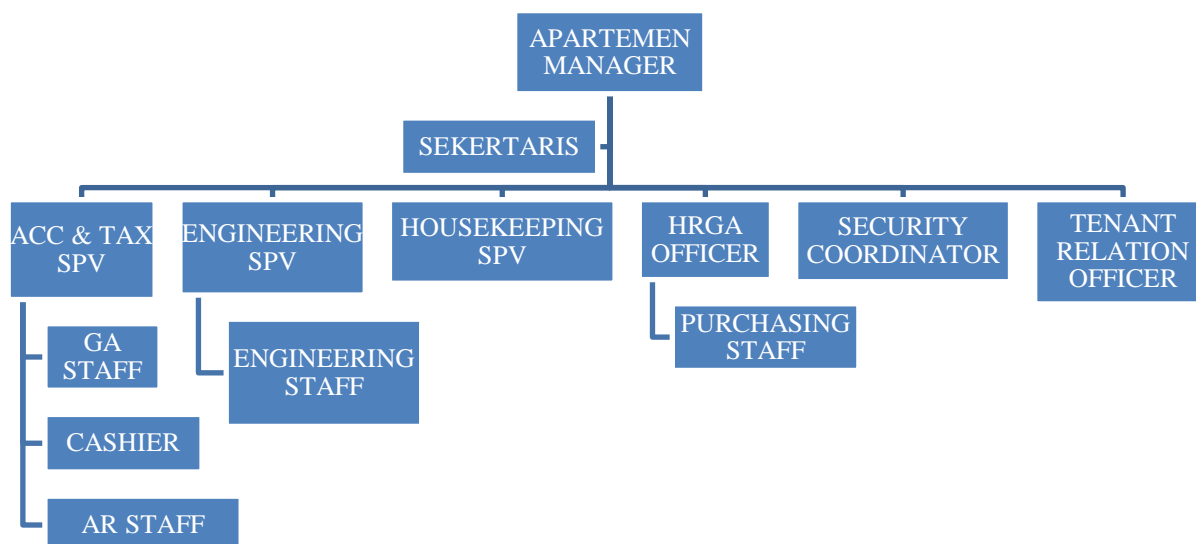
- i. Menetapkan dan mengubah aturan perilaku dan manajemen tempat tinggal dan menetapkan kebijakan asosiasi sesuai dengan AD ART,
- ii. Memberikan peringatan, teguran, dan tindakan lainnya kepada anggota yang melanggar atau tidak menghormati AD ART, aturan prosedur, keputusan dewan, keputusan rapat manajemen, dan kesepakatan dengan otoritas pengatur,
- iii. Ketua dan Sekretaris mewakili perkumpulan di dalam dan di luar Pengadilan dalam segala hal dan dalam segala peristiwa, sesuai dengan AD ART dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta melakukan segala tindakan, baik dalam urusan kepengurusan maupun harta benda dalam rangka pengelolaan rumah susun,
- iv. Apabila ketua dan sekretaris berhalangan hadir, hal itu tidak perlu ditunjukkan kepada pihak lain, yang berhalangan hadir dapat diwakili oleh pengurus lainnya.

Kewajiban Pengurus adalah :

- a) Melaksanakan AD ART,
- b) Melaporkan kepada Majelis Umum Anggota,
- c) Menyampaikan laporan anggaran secara berkala minimal 2 (dua) kali setahun atas pekerjaan badan pengurus,
- d) Melakukan pekerjaan administrasi rumah susun yang ditempati ,
- e) Melaksanakan keputusan Rapat Umum Anggota dan rapat pengurus,
- f) Mendorong mitra hidup rukun dan serasi dan seimbang dalam kehidupan rumah susun,
- g) Memantau pelaksanaan penggunaan/penggunaan rumah susun agar penghuni/pengguna apartemen mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku di apartemen, ketentuan dalam AD ART dan peraturan perjanjian,
- h) Menetapkan dan menerapkan sanksi atas pelanggaran oleh anggota ketentuan perundang-undangan yang berlaku pemanggilan, AD ART, keputusan pengurus keanggotaan bersama, keputusan rapat manajemen, aturan prosedur dan a) kesepakatan dengan regulator,
- i) Pembentukan kemitraan langsung atau tidak langsung dengan pemangku kepentingan, sebagaimana disebutkan dalam undang-undang apartemen, untuk lebih memperkuat upaya mencapai tujuan asosiasi.

P3SRS dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan professional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun.

Struktur Badan Pengelola Apartemen Maju Jaya adalah:



Gambar 2: Struktur Organisasi Badan Pengelola Apartemen Maju Jaya

Tugas Badan Pengelola adalah :

- 1) Melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, pembersihan dan rehabilitasi apartemen dan lingkungannya di area umum, fasilitas umum, dan bangunan umum.
- 2) Menjamin ketertiban dan keamanan penghuni dan penggunaan area umum, fasilitas dan pekarangan.
- 3) Memberikan laporan berkala kepada manajemen setiap bulan.
- 4) Melaksanakan tugas yang diberikan oleh manajemen sesuai kesepakatan.
- 5) Bertanggung jawab kepada direksi atas kinerja manajemen.

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola :

- Memberikan aturan dan peraturan lain yang terkait dengan pengelolaan apartemen.
- Pemungutan biaya pengelolaan (service fee) dan biaya lainnya yang ditetapkan oleh Pengurus.
- Hak dan wewenang di atas harus disetujui secara tertulis oleh manajemen.

Dalam pengelolaan apartemen tentunya dibutuhkan biaya, dan biaya-biaya ini diperoleh dari iuran anggota dan penerimaan lain sebagai berikut :

- ✓ Iuran Anggota :
 - a) Modal Dasar;
 - b) Iuran Pengelolaan (Service Charge);
 - c) Iuran Cadangan Renovasi / Perbaikan Gedung (Sinking Fund)
 - d) Asuransi Kebakaran, dan
- ✓ Usaha-usaha lain yang sah.

Penelitian ini adalah merupakan bagian dari jasa konsultasi yang penulis berikan kepada Apartemen Maju Jaya dari sejak perikatan pertama kali yaitu di awal tahun 2017 hingga penelitian ini diterbitkan. Penulis juga diminta untuk memberikan jasa konsultasi pajak atas seluruh kewajiban perpajakan yang terjadi dan yang akan terjadi, serta membuat perencanaan perpajakan dimasa depan, serta jasa budgeting tahunan yang diperlukan guna perencanaan pengelolaan yang lebih baik dan terukur sebagai bentuk profesionalitas dan pertanggung-jawaban Pengurus P3SRS dalam Rapat Umum

Anggota dan atau Rapat Umum Anggota Luar Biasa sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam AD ART P3SRS Apartemen Maju Jaya.

Posisi penulis adalah sebagai konsultan yang mempertanggung-jawabkan hasil pekerjaan langsung kepada P3SRS Apartemen Maju Jaya. Namun dalam hal teknis proses pencatatan seluruh transaksi keuangan, pembuatan voucher, hingga penyusunan Laporan Keuangan, dikerjakan oleh tim keuangan Badan Pengelola, yang juga disupervisi secara langsung oleh penulis.

Transaksi Keuangan Apartemen Maju Jaya

Berikut merupakan transaksi-transaksi keuangan yang telah diatur dan ditetapkan melalui Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Pasal 30 dan penjelasannya (Pasal 16 & 17) di Apartemen Maju Jaya, antara lain sebagai berikut:

A. Transaksi Penerimaan Keuangan:

- i. Modal Dasar, yaitu iuran pokok yang diterima diawal pembentukan P3SRS, sebagai modal awal pengelolaan;
- ii. Iuran Pengelolaan, yang selanjutnya disebut “Service Charge (SC)”, yaitu iuran bulanan yang harus dibayar anggota, yang diperuntukkan untuk membiayai seluruh biaya terkait kegiatan operasional pengelolaan apartemen, pemeliharaan benda bersama, bangunan bersama, dan lingkungan, dan biaya-biaya lain yang diperuntukkan guna kepentingan seluruh anggota.

Tarif SC yang dikenakan untuk tahun 2018 adalah:

- ✓ Tower A, B, dan C adalah Rp.12.000 per bulan dikalikan luas unit;
- ✓ Ruko adalah Rp.8.500 per bulan dikalikan luas unit;

Berikut detail penerimaan SC untuk tahun 2018: (tabel 1)

**Penerimaan Service Charge
Tahun 2018**

Bulan	Tower A	Tower B	Tower C	Ruko	Total	
	322 unit	345 unit	298 unit	57 unit	1.022 unit	Jumlah Unit
	11.582 m ²	16.762 m ²	11.658 m ²	6.945 m ²	46.948 m ²	Luas Unit Jan-Agt'18
	11.582 m ²	16.762 m ²	11.658 m ²	6.919 m ²	46.922 m ²	Luas Unit Sep-Des'18
	Rp 12.000	Rp 12.000	Rp 12.000	Rp 8.500		Tarif SC
Jan	138.989.520	201.142.320	139.894.320	59.035.560	539.061.720	
Feb	138.989.520	201.142.320	139.894.320	59.035.560	539.061.720	
Mar	138.989.520	201.142.320	139.894.320	59.035.560	539.061.720	
Apr	138.989.520	201.142.320	139.894.320	59.035.560	539.061.720	
Mei	138.989.520	201.142.320	139.894.320	59.035.560	539.061.720	
Jun	138.989.520	201.142.320	139.894.320	59.035.560	539.061.720	
Jul	138.989.520	201.142.320	139.894.320	59.035.560	539.061.720	
Agt	138.989.520	201.142.320	139.894.320	59.035.560	539.061.720	
Sep	138.989.520	201.142.320	139.894.320	58.814.560	538.840.720	
Okt	138.989.520	201.142.320	139.894.320	58.814.560	538.840.720	
Nov	138.989.520	201.142.320	139.894.320	58.814.560	538.840.720	
Des	138.989.520	201.142.320	139.894.320	58.814.560	538.840.720	
Jan-Des	1.667.874.240	2.413.707.840	1.678.731.840	707.542.720	6.467.856.640	

- iii. Iuran Dana Cadangan, yang selanjutnya disebut “Sinking Fund (SF)”, yaitu iuran bulanan yang harus dibayar anggota, yang diperuntukkan untuk membiayai seluruh biaya terkait dengan perbaikan bangunan bersama, dan atau benda bersama, yang tidak dapat dibiayai dari iuran service charge.

Tarif SF yang dikenakan untuk tahun 2018 adalah:

- Tower A, B, dan C adalah Rp.2.500 per bulan dikalikan luas unit;
- Ruko adalah Rp.1.700 per bulan dikalikan luas unit;

Berikut detail penerimaan SF untuk tahun 2018: (tabel 2)

**Penerimaan Sinking Fund
Tahun 2018**

Bulan	Tower A	Tower B	Tower C	Ruko	Total	
	322 unit	345 unit	298 unit	57 unit	1.022 unit	Jumlah Unit
	11.582 m2	16.762 m2	11.658 m2	6.945 m2	46.948 m2	Luas Unit Jan-Agt'18
	11.582 m2	16.762 m2	11.658 m2	6.919 m2	46.922 m2	Luas Unit Sep-Des'18
Rp	Rp	Rp	Rp			Tarif SF
Jan	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.807.112	111.812.562	
Feb	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.807.112	111.812.562	
Mar	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.807.112	111.812.562	
Apr	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.807.112	111.812.562	
Mei	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.807.112	111.812.562	
Jun	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.807.112	111.812.562	
Jul	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.807.112	111.812.562	
Agt	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.807.112	111.812.562	
Sep	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.762.912	111.768.362	
Okt	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.762.912	111.768.362	
Nov	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.762.912	111.768.362	
Des	28.956.150	41.904.650	29.144.650	11.762.912	111.768.362	
Jan-Des	347.473.800	502.855.800	349.735.800	141.508.544	1.341.573.944	


- iv. Tagihan Pemakaian Listrik dan Air, yaitu iuran bulanan yang harus dibayar anggota berdasarkan jumlah pemakaian dalam suatu periode;

Komponen tagihan listrik:

- Biaya pemakaian, yaitu pemakaian Kwh dikalikan dengan tarif (Rp.900);
- WBP, yaitu biaya pemakaian waktu beban puncak; dan
- PJU, yaitu biaya bersama atas penerangan umum.

Komponen tagihan air, hanya terdiri dari pemakaian M3 (meter kubik) air dikalikan dengan tarif (Rp.9.800). Dan biaya administrasi cetak invoice Rp.2.000 (dua ribu rupiah).

Contoh tagihan SF, SC, Listrik, dan Air yang biasanya dibuat dalam 1 (satu) invoice:

		BADAN PENGELOLA APARTEMEN		JAKARTA	
		Telp : 021	Fax : 021		
<u>INVOICE</u>					
Nama :		No. Invoice :	IV20090301		
Lot No. :		Tgl Invoice :	01 September 2020		
Type : 37 M2		Tgl Jatuh Tempo :	20 September 2020		
No. Virtual Account :		Periode Tagihan :	September 2020		
<u>TAGIHAN MAINTENANCE FEE</u>					
Service Charges Unit: Tower A	35.21 M2 X Rp. 14,000	Rp.	492,940		
Sinking Fund Unit: Tower A	35.21 M2 X Rp. 1,500	Rp.	52,815		
Sub Total Tagihan Maintenance fee		Rp.	545,755		
<u>TAGIHAN LISTRIK (25/07/2020 s/d 25/08/2020)</u>					
Biaya Berlangganan	3.50 VA X Rp. 44,000	Rp.	154,000		
Stand Awal	64,572 Kwh				
Stand Akhir	64,971 Kwh				
Pemakaian	399 Kwh X Rp. 900	Rp.	359,100		
WBP (25% X 513,100) X 20%		Rp.	25,655		
PIU 3.00%		Rp.	16,163		
Sub Total Tagihan Listrik Bulan ini		Rp.	554,918		
<u>TAGIHAN AIR (20/07/2020 s/d 20/08/2020)</u>					
Biaya Berlangganan (1)		Rp.	19,390		
Stand Awal	1,267 M3				
Stand Akhir	1,276 M3				
Pemakaian	9 M3 X Rp. 9,800	Rp.	88,200		
Sub Total Tagihan Air Bulan ini		Rp.	107,590		
TV KABEL		Rp.	0		
Administrasi		Rp.	2,000		
Total Tagihan bulan ini		Rp.	1,210,263		
Tunggakan (Kelebihan Bayar Bulan Lalu)		Rp.	0		
Denda		Rp.	0		
Grand Total		Rp.	1,210,263		

Terbilang : Satu Juta Dua Ratus Sepuluh Ribu Dua Ratus Enam Puluh Tiga Rupiah

Gambar 3: Contoh Invoice

- v. Iuran-iuran lain yang sehubungan dengan kegiatan dan atau kebutuhan anggota, seperti tagihan parkir, akses keluar-masuk hunian, asuransi kebakaran, dan lain sebagainya;
- vi. Dan penerimaan-penerimaan lainnya yang diperoleh dari pengelolaan keuangan seperti: pendapatan bunga tabungan, bunga deposito, dan termasuk penerimaan yang diperoleh dari penggunaan benda atau bagian bersama apartemen, seperti sewa ruangan, sewa lahan, dan lain sebagainya.

B. Transaksi Pengeluaran Keuangan:

- i. Pemeliharaan Gedung (bangunan dan atau benda bersama);
- ii. Pemeliharaan Lift;
- iii. Pengolahan Limbah dan Pembasmian Hama;
- iv. Pemeliharaan Taman dan Lingkungan;
- v. Keamanan & Kebersihan;
- vi. Biaya Gaji dan Tunjangan Karyawan Badan Pengelola;
- vii. Biaya ATK dan Perlengkapan Kantor;
- viii. Biaya Perpajakan dan Perizinan;
- ix. Dan pengeluaran-pengeluaran lainnya yang diperlukan guna menunjang kegiatan dan atau kebutuhan seluruh anggota.

Dalam memelihara bangunan dan atau benda bersama, Apartemen Maju Jaya menggunakan outsourcing (pihak ketiga), dimana supervisi atas pelaksanaannya dilakukan oleh karyawan badan pengelola. Jenis pemeliharaan yang menggunakan jasa pihak ketiga (outsourc) antara lain : pemeliharaan lift, pemeliharaan taman, cleaning service, fogging (pengasapan nyamuk), perawatan limbah dan atau pest control, dan keamanan (security).

Penyusunan Laporan Keuangan tahun 2017 dan Perubahan untuk tahun 2018

Mengacu kepada Principle Base yang digunakan oleh IFRS dan PSAK yaitu dalam menggunakan standar akuntansi membutuhkan penilaian atas substansi transaksi dan evaluasi apakah presentasi akuntansi mencerminkan realitas ekonomi atau relevan. Maka untuk penyajian pendapatan dan beban entitas penulis memilih untuk menggunakan PSAK 45 – Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba, yaitu dimana laporan pendapatan dan beban disajikan kedalam Laporan Aktivitas; pengakuan Aset Neto yang disajikan dalam Laporan Posisi Keuangan; dan Laporan Perubahan Aset Bersih.

Pencatatan atau kebijakan akuntansi Apartemen Maju Jaya pada periode tahun 2017 yang telah dilakukan adalah sebagai berikut:

- a) Seluruh penerimaan atau penghasilan yang diterima berdasarkan invoice yang diterbitkan kepada tenant atau pihak ketiga lainnya dicatat kedalam Laporan Aktivitas, kecuali sinking fund karena penggunaannya diatur terpisah dari kegiatan operasional. Artinya jika dilihat dari Laporan Aktivitas tahun 2017, saldo penghasilan lain-lain sebesar 6.014.598 merupakan penghasilan yang diterima bukan dari invoice, dalam hal ini merupakan selisih kurs valuta asing yang dikarenakan adanya simpanan rekening tabungan dalam bentuk mata uang asing. Dan simpanan ini sudah ditutup pada periode tahun 2018 dan sehingga tidak ada selisih kurs pada Laporan Aktivitas tahun 2018 nya;
- b) Pemakaian dana sinking fund langsung dicatat kedalam Neraca, sehingga langsung mengurangi saldo akun Aset Terikat Temporer, dengan penjelasan pada Catatan Atas Laporan Keuangannya; dan
- c) Pencatatan penghasilan atas WE dan biayanya dicatat terpisah dan langsung pada Laporan Aktivitas.

Pencatatan seperti ini sudah berlangsung sejak laporan keuangan pertama kali diterbitkan, dan opini auditor independen atas laporan keuangan tersebut adalah Wajar Tanpa Pengecualian.

Penulis melakukan simulasi dan analisa dengan menyajikan kembali perhitungan beban pajak penghasilan badan tahun 2017 jika perubahan kebijakan akuntansi dan tax saving plan dijalankan, dan menemukan bahwa ada potensi penghematan pajak yang dapat dilakukan oleh P3SRS Apartemen Maju Jaya. Perubahan kebijakan akuntansi yang dilakukan untuk periode tahun 2018 adalah sebagai berikut:

1. Penghasilan lain selain SC dicatat kedalam akun pendapatan lain-lain;
2. Singking fund dicatat sebagai pendapatan hanya pada saat digunakan yang sekaligus dibiayakan;
3. Penerimaan iuran WE dan biaya WE dicatat kedalam akun Neraca, dan jika ada selisih lebih (kurang) baru diakui dalam Laporan Aktivitas sebagai penghasilan (beban) lain-lain.

Berikut merupakan hasil perubahan penyusunan laporan keuangan periode tahun 2018:

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN MAJU JAYA

NERACA

PER 31 DESEMBER 2018

Dengan Angka Perbandingan Untuk Tahun 2017

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Desember 2018	31 Desember 2017
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	3c,4	18.916.711.744	20.603.943.003
Piutang Usaha	3d,e,5	1.479.313.191	1.443.402.050
Piutang Lain-lain	6	3.272.000	18.625.000
Uang Muka	3f,7	-	409.189.305
Pajak Dibayar Dimuka		66.495.929	83.810.124
Jumlah Aset Lancar		20.465.792.864	22.558.969.482
Aset Tidak Lancar			
Aset Tetap	3g,8	336.203.670	369.803.524
Aset Tak Berwujud	3h,9	-	153.511.625
Aset Tidak Lancar Lainnya		2.400.000	2.400.000
Jumlah Aset Tidak Lancar		338.603.670	525.715.149
JUMLAH ASET		20.804.396.534	23.084.684.631
LIABILITAS DAN ASET BERSIH			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Usaha	10	-	14.700.000
Utang Pajak	11	104.761.942	520.444.031
Beban Akrual	12	1.317.958.879	1.221.348.043
Uang Muka Penjualan	13	1.091.089.912	1.285.462.008
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2.513.810.733	3.041.954.082
Liabilitas Jangka Panjang			
Imbalan Pascakerja		838.482	838.482
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		838.482	838.482
Jumlah Liabilitas		2.514.649.215	3.042.792.564
ASET BERSIH			
Aset Terikat Permanen		85.450.470	85.450.470
Aset Terikat Temporer	15	8.132.428.380	10.838.918.436
Aset Tidak Terikat	14	10.071.868.468	9.117.523.161
Jumlah Aset Bersih		18.289.747.318	20.041.892.067
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET BERSIH		20.804.396.534	23.084.684.631

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN MAJU JAYA
LAPORAN AKTIVITAS
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018
 Dengan Angka Perbandingan Untuk Tahun 2017
 (Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Desember 2018	31 Desember 2017
PENDAPATAN	3j,16		
Pendapatan Sinking Fund		4.048.064.000	1.341.573.944
Pendapatan Service Charge		6.467.856.640	6.467.856.640
Pendapatan Water & Electricity		-	7.688.733.420
Pendapatan Lainnya		-	237.128.345
Jumlah Pendapatan		10.515.920.640	15.735.292.349
BEBAN TIDAK TERIKAT	3j,17		
Beban Water & Electricity			7.431.429.342
Pemakaian Sinking Fund - Beban Modernisasi Lift		4.048.064.000	-
Beban Operasional Gedung		3.511.215.837	3.393.532.861
Beban Umum dan Administrasi		2.784.939.429	2.857.213.148
Jumlah Beban Tidak Terikat		10.344.219.266	13.682.175.351
KENAIKAN (PENURUNAN) ASET BERSIH		171.701.374	2.053.116.998
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	3j,18		
Penghasilan Lain-lain		218.429.059	6.014.598
Pendapatan Bunga Deposito, nett		912.147.429	876.629.892
Pendapatan Bunga Giro/Tabungan, nett		18.649.903	9.076.445
Beban Lain-lain		(288.723.938)	(272.525.883)
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain		860.502.453	619.195.052
KENAIKAN (PENURUNAN) SEBELUM PAJAK		1.032.203.827	2.672.312.050
Beban Pajak Penghasilan		77.858.519	441.453.788
KENAIKAN (PENURUNAN) ASET BERSIH SETELAH PAJAK PENGHASILAN		954.345.308	2.230.858.261

Laporan Neraca dan Laporan Aktivitas tersebut diatas telah diaudit dan mendapat opini Wajar Tanpa Pengecualian.



& REKAN

Registered Public Accountants

NIUKAP : KE

• Audit • Accounting Systems • Tax & Management Consultants •

Opini Wajar Tanpa Pengecualian

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni** tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik.

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK
DAN REKAN**



No.Reg.Izin AP

SE.Ak., CPA.

Jakarta, 08 Maret 2019

Analisa Perubahan

Berikut merupakan tampilan Laporan Aktivitas sebelum perubahan (*tax saving plan*) dilakukan dengan *sesudah*:

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN MAJU JAYA
LAPORAN AKTIVITAS
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018
 Dengan Angka Perbandingan Untuk Tahun 2018 (*sebelum tax saving plan*)
 (Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Desember 2018	
		sebelum	sesudah
PENDAPATAN	3j,16		
Pendapatan Sinking Fund		-	4.048.064.000
Pendapatan Service Charge		6.467.856.640	6.467.856.640
Pendapatan Water & Electricity		7.215.332.984	-
Pendapatan Lainnya		136.101.265	-
Jumlah Pendapatan		13.819.290.889	10.515.920.640
BEBAN TIDAK TERIKAT	3j,17		
Beban Water & Electricity		7.133.005.190	-
Pemakaian Sinking Fund - Beban Modernisasi Lift		-	4.048.064.000
Beban Operasional Gedung		3.511.215.837	3.511.215.837
Beban Umum dan Administrasi		2.784.939.429	2.784.939.429
Jumlah Beban Tidak Terikat		13.429.160.456	10.344.219.266
KENAIKAN (PENURUNAN) ASET BERSIH		390.130.433	171.701.374
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	3j,18		
Penghasilan Lain-lain		-	218.429.059
Pendapatan Bunga Deposito, nett		912.147.429	912.147.429
Pendapatan Bunga Giro/Tabungan, nett		18.649.903	18.649.903
Beban Lain-lain		(288.723.938)	(288.723.938)
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain		642.073.394	860.502.453
KENAIKAN (PENURUNAN) SEBELUM PAJAK		1.032.203.827	1.032.203.827
Beban Pajak Penghasilan		81.909.373	77.858.519
KENAIKAN (PENURUNAN) ASET BERSIH SETELAH PAJAK PENGHASILAN		950.294.454	954.345.308

Dari tampilan tersebut terlihat bahwa sebelum *tax saving plan* dijalankan, maka beban pajak penghasilan badan untuk periode tahun buku 2018, sebelum dikurangi dengan kredit pajak, menghasilkan beban pajak penghasilan sebesar 81.909.373, yang dimana jumlah ini lebih besar 4.050.853 dibanding setelah *tax saving plan* dijalankan yaitu sebesar 77.858.519. Sehingga Apartemen Maju Jaya bisa melakukan penghematan pajak sebesar 5% atas beban pajak penghasilan badannya.

Berikut merupakan tampilan Neraca sebelum dan sesudah *tax saving plan* dijalankan:

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN MAJU JAYA

NERACA

PER 31 DESEMBER 2018

Dengan Angka Perbandingan Untuk Tahun 2017

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Desember 2018	
		sebelum	sesudah
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	3c,4	19.206.540.384	19.206.540.384
Piutang Usaha	3d,e,5	1.479.313.191	1.479.313.191
Piutang Lain-lain	6	3.272.000	3.272.000
Uang Muka	3f,7	-	-
Pajak Dibayar Dimuka		66.495.929	66.495.929
Jumlah Aset Lancar		20.755.621.504	20.755.621.504
Aset Tidak Lancar			
Aset Tetap	3g,8	336.203.670	336.203.670
Aset Tak Berwujud	3h,9	-	-
Aset Tidak Lancar Lainnya		2.400.000	2.400.000
Jumlah Aset Tidak Lancar		338.603.670	338.603.670
JUMLAH ASET		21.094.225.174	21.094.225.174
LIABILITAS DAN ASET BERSIH			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Usaha	10	-	-
Utang Pajak	11	108.812.796	104.761.942
Beban Akrual	12	1.317.958.879	1.317.958.879
Uang Muka Penjualan	13	1.091.089.912	1.091.089.912
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2.517.861.587	2.513.810.733
Liabilitas Jangka Panjang			
Imbalan Pascakerja		838.482	838.482
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		838.482	838.482
Jumlah Liabilitas		2.518.700.069	2.514.649.215
ASET BERSIH			
Aset Terikat Permanen		85.450.470	85.450.470
Aset Terikat Temporer	15	8.132.428.380	8.132.428.380
Aset Tidak Terikat	14	10.357.646.255	10.361.697.108
Jumlah Aset Bersih		18.575.525.105	18.579.575.958
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET BERSIH		21.094.225.174	21.094.225.174

Akun yang berubah adalah Utang Pajak dan Aset Tidak Terikat yang berubah mengikuti besaran jumlah beban pajak penghasilan.

Selain penghematan pajak, hal ini ternyata memberikan dampak positif lainnya dari P3SRS dan para pemilik dan penghuni lainnya dalam Rapat Umum Anggota yang dilaksanakan pada setiap tengah tahun setelah Laporan Audit Independen terbit dan SPT Tahunan Badan pada periode tersebut telah selesai dilapor. Dampak positif lainnya tersebut antara lain:

- 1) Pengurangan besaran angsuran PPh Pasal 25 yang dibayar tiap bulan, dikarenakan adanya pemisahan yang jelas, mana penghasilan yang sifatnya teratur dan penghasilan tidak teratur, dengan rincian sebagai berikut:

Perhitungan angsuran PPh 25 untuk tahun pajak 2019

	<u>sebelum</u>	<u>sesudah</u>
Penghasilan neto fiskal tahun pajak 2018	390.130.000	390.130.000
Penghasilan tidak teratur tahun pajak 2018	-	(218.429.059)
Penghasilan yang menjadi dasar perhitungan untuk tahun pajak 2019	390.130.000	171.700.941
Tarif Pasal 17		
Mendapat Fasilitas	15.623.127	9.796.628
Tidak Mendapat Fasilitas	66.286.245	42.925.235
Jumlah Pajak Penghasilan Terhutang	81.909.373	52.721.863
Dikurangi Kredit Pajak tahun pajak 2018	(66.495.929)	(66.495.929)
PPh yang harus dibayar sendiri	15.413.444	-
Angsuran PPh Pasal 25 (dibagi 12 bulan)	1.284.454	-

Dari perhitungan diatas dapat dilihat bahwa sesudah *tax saving plan* dijalankan, angsuran PPh Pasal 25 tidak ada karena jumlah pajak penghasilan terhutang lebih kecil dibanding jumlah kredit pajak tahun pajak 2018 yang menjadi dasar perhitungan angsuran PPh Pasal 25 untuk tahun pajak 2019. Hal ini sangat membantu Apartemen Maju Jaya untuk terhindar dari kondisi Lebih Bayar yang diakibatkan jumlah pembayaran pajak lebih besar dari yang seharusnya. Dan sekaligus juga membantu Apartemen Maju Jaya untuk dapat mengatur *cash flow* untuk kegiatan operasional.

- 2) Pemisahan antara penghasilan yang sifatnya teratur dengan yang tidak teratur berguna untuk kepentingan evaluasi kinerja Badan Pengelola dan P3SRS, dan mempermudah proses penyusunan *budget*.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dibahas dalam bab sebelumnya, dihasilkan beberapa kesimpulan sebagai berikut, antara lain:

1. Pemahaman mendalam mengenai Standar Akuntansi Keuangan dan peraturan perpajakan sesuai dengan lingkup kegiatan suatu organisasi sangat diperlukan bagi para akuntan sebelum membuat suatu kebijakan akuntansi atau perpajakan, dan penyusunan laporan keuangan organisasi tersebut. Hal ini dapat memberikan dampak positif baik secara financial maupun kualitas pelaporan keuangan itu sendiri;
2. Surat Dirjen Pajak Nomor S-146/PJ.333/1998 sangat tepat untuk digunakan sebagai pedoman pengakuan penghasilan guna penghematan beban pajak penghasilan apartemen atau P3SRS; dan
3. Selain penghematan beban pajak tahunan diatas, dapat juga menghemat angsuran PPh Pasal 25 untuk tahun berikutnya, sehingga terhindar dari kondisi Lebih Bayar.

DAFTAR PUSTAKA

- Alayemi, S. A. (2015). Choice of accounting policy: Effects on analysis and interpretation of financial statements. *American Journal of Economics, Finance and Management*, 1(3), 190–194.
- Allison, M., & Kaye, J. (2005). *Perencanaan Strategis Bagi Organisasi Nirlaba*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Arifin, Z. (2020). Metodologi penelitian pendidikan. *Jurnal Al-Hikmah*, 1(1).
- Astutik, R. E. P., & Mildawati, T. (2016). Pengaruh perencanaan pajak dan beban pajak tangguhan terhadap manajemen laba. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 5(3).

- Dinanti, A., & Nugraha, G. A. (2018). Pelaporan keuangan organisasi nirlaba. *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Dan Akuntansi*, 20(1). <https://doi.org/10.32424/jeba.v20i1.1081>
- Khairani, N., & Silalahi, A. D. (2022). Analisis Penerapan Perencanaan Pajak Penghasilan Pasal 21 Sebagai Upaya Penghematan Beban Pajak Penghasilan Badan Pada Pt. Sumber Sawit Makmur. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(10), 3343–3352. <https://doi.org/https://doi.org/10.47492/jip.v2i10.1327>
- Kuncoro, A. R., & Pratama, A. D. Y. (2017). Optimalisasi pajak atas yayasan yang bergerak di bidang pendidikan. *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, 1(2), 31–37. <https://doi.org/10.31092/JPI.V1I2.191>
- Panjalusman, P. A., Nugraha, E., & Setiawan, A. (2018). Pengaruh transfer pricing terhadap penghindaran pajak. *JPAK: Jurnal Pendidikan Akuntansi Dan Keuangan*, 6(2), 105–114. <https://doi.org/.17509/jpak.v6i2.15916>
- Rahardjo, M. (2017). *Studi kasus dalam penelitian kualitatif: konsep dan prosedurnya*. HarperCollins.
- Saifi, M. (n.d.). *Penerapan Strategi Perencanaan Pajak (Tax Planning) dalam Upaya Saifi, M. (n.d.). Penerapan Strategi Perencanaan Pajak (Tax Planning) dalam Upaya Penghematan Pajak Penghasilan. Penghematan Pajak Penghasilan.*
- Saragih, N., & Sembiring, S. (2022). Pelatihan Aplikasi Microsoft SPSS Dalam Pengolahan Data Primer Penelitian Bagi Mahasiswa Fakultas Ekonomi Unika Santo Thomas Medan. *KAIZEN: JURNAL PENGABDIAN PADA MASYARAKAT*, 21–28.
- Suryadana, M. L. (2013). *Sosiologi Pariwisata: Kajian Kepariwisata dalam Paradigma Intergratif-Transformatif menuju Wisata Spiritual*. Humaniora.
- Wahidmurni. (2017). Pemaparan Metode Penelitian Kualitatif. *Pemaparan Metode Penelitian Kualitatif*, 4, 9–15.



© 2022 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).