



**TINJAUAN ATAS MANFAAT PERENCANAAN PAJAK YANG TEPAT  
TERHADAP MANAJEMEN KAS  
PADA PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**

**Skripsi**

**Diajukan sebagai salah satu syarat  
dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi  
pada Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan Bogor**

**Diajukan Oleh :  
HENI APRILIANTY  
Nrp : 022196270  
Nirm : 41043403960660**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS PAKUAN BOGOR**

**2001**

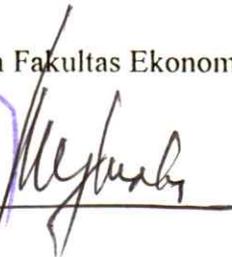
**TINJAUAN ATAS MANFAAT PERENCANAAN PAJAK YANG TEPAT  
TERHADAP MANAJEMEN KAS  
PADA PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**

**Skripsi**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi  
pada Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan Bogor

Menyetujui :

Dekan Fakultas Ekonomi,



(Eddy Mulyadi S, Drs., Ak., MM)

Ketua Jurusan,



(Kotut Sunarta, Drs., Ak., MM)

**TINJAUAN ATAS MANFAAT PERENCANAAN PAJAK YANG TEPAT  
TERHADAP MANAJEMEN KAS  
PADA PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**

**Skripsi**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi  
pada Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan Bogor

Menyetujui :

Penguji,



(Fazariah Mahruzar, Dra., Ak., MM)

Pembimbing,



1. (Ketut Sunarta, Drs., Ak., MM)



2. (Soepardjo, Ak., MM)

*Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.*

*Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain.*

*Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.*

*(QS. Al - Insyirah : 6-8)*

Sabar itu pahit  
tetapi buahnya manis

**Skripsi ini ku persembahkan untuk  
Mama & Bapak  
dan seluruh keluarga besar H.M. Soleh Suwardi  
di Pamoyanan**

## ABSTRAK

Pajak bagi perusahaan merupakan beban, besar dan waktunya pembayaran pajak mempengaruhi manajemen kas perusahaan untuk membiayai proyek-proyek yang pelaksanaannya membutuhkan waktu yang cukup lama. Manajemen kas perusahaan setiap tahunnya akan dipengaruhi oleh pembayaran pajak pada periode sebelumnya. Oleh karena itu tujuan manajemen kas adalah untuk memperkirakan kas yang dibutuhkan untuk bisnis dan membuat estimasi mengenai kapan dan berapa besar pajak harus dibayar. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul "TINJAUAN ATAS PERENCANAAN PAJAK YANG TEPAT TERHADAP MANAJEMEN KAS". Dengan berlakunya sistem *self assessment* masyarakat Wajib Pajak diberi kepercayaan dan tanggung jawab untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya jumlah pajak yang harus dibayar.

Perencanaan pajak merupakan strategi dibidang perpajakan yang bertujuan untuk meminimalkan beban pajak tanpa melanggar Peraturan Perpajakan yang telah ditetapkan. Perencanaan pajak legal dilakukan karena perencanaan pajak hanya dilaksanakan dengan memanfaatkan hal-hal yang tidak diatur (*loopholes*). PT Graha Andrasentra Propertindo telah melaksanakan perencanaan pajak dalam rangka meminimalkan beban pajak perusahaan yang terutang. Perencanaan pajak yang tepat akan sangat berpengaruh terhadap manajemen kas perusahaan.

PT Graha Andrasentra Propertindo didirikan tanggal 15 Juni 1998, merupakan perusahaan properti yang bergerak dalam bidang pengembangan lingkungan, pembangunan perumahan *real estate*, gedung-gedung perkantoran, hotel, serta bertindak sebagai *developer* termasuk pemeliharaan bangunan-bangunan. Salah satu proyek PT Graha Andrasentra Propertindo adalah perumahan Graha Bogor Indah, yang merupakan perumahan resor eksklusif.

Pengelolaan pajak pada PT Graha Andrasentra Propertindo berada dibawah *Finance and Accounting Manager* yang bertanggung jawab atas perumusan kebijakan-kebijakan keuangan perusahaan. *Finance and Accounting Manager* membawahi bagian *Accounting and Tax* yang menangani masalah perpajakan perusahaan secara keseluruhan.

Pengelolaan administrasi perpajakan yang dilakukan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo telah cukup memadai, hal ini terlihat dari pemotongan atau pemungutan pajak, pembayaran atau penyetoran atas hasil pemotongan atau pemungutan pajak baik PPh pasal 21, 23,25 maupun PPN dan pelaporannya dalam Surat Pemberitahuan Pajak untuk masa maupun tahunan telah dilakukkan sesuai ketentuan peraturan perpajakan.

Pada umumnya perusahaan *real estate* mempunyai spesifikasi yang berbeda dengan jenis usaha lainnya terutama dalam hal perpajakan, dalam hal ini PT Graha Andrasentra Propertindo dikenai pajak final sehingga perusahaan tidak dapat melaksanakan perencanaan pajak secara menyeluruh. Meskipun belum menerapkan perencanaan pajak secara menyeluruh, PT Graha Andrasentra Propertindo telah mengimplementasikan perencanaan pajak dengan cukup baik pada beberapa jenis pajak dengan cara-cara yang tidak melanggar peraturan. Pada dasarnya perencanaan pajak yang diterapkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo bertujuan untuk menghemat pengeluaran pajak sehingga akan mengurangi kas keluar.

Manajemen kas yang diterapkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo pada dasarnya merupakan usaha untuk memperbaiki profitabilitas dan menghindari kekurangan kas dalam perusahaan agar perusahaan dapat mengetahui saldo kas yang tersedia dan mengolah kas tersebut dengan efektif.

PT Graha Andrasentra Propertindo telah melaksanakan Peraturan Perpajakan dengan baik sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tetapi dalam hal penyetoran pajak terutang yang bersifat final sebaiknya tidak disetorkan pada akhir tahun karena perusahaan tidak melakukan penundaan pengakuan pendapatan, dengan demikian PPh final seharusnya disetorkan setelah pendapatan diakui.

## KATA PENGANTAR

**Assalamu'alaikum Wr.Wb.**

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan Rakhmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul "TINJAUAN ATAS MANFAAT PERENCANAAN PAJAK YANG TEPAT TERHADAP MANAJEMEN KAS PADA PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO".

Skripsi ini penulis susun dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan Bogor.

Penulis sadar sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan baik dalam penyajian maupun dalam penulisannya karena keterbatasan wawasan dan pengetahuan, tanpa adanya kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak skripsi ini tidak dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan, terutama kepada :

- 1) Bapak Eddy Mulyadi S, Drs., Ak., MM. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan Bogor.
- 2) Bapak Ketut Sunarta, Drs., Ak., MM. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Pakuan Bogor dan selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahannya dalam menyelesaikan skripsi ini.

- 3) Bapak Suparjo, Ak., MM. selaku Dosen Co. Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
- 4) Ibu Fazariah Mahruzar, Drs., Ak., MM. selaku Dosen Penguji Skripsi.
- 5) Bapak Abdurachman Mulachela, selaku General Manager Graha Bogor Indah.
- 6) Bapak Budi Prayitno, SE., selaku Accounting and Tax Graha Bogor Indah.
- 7) Bapak Tri Susanto, SE., selaku staff Accounting Graha Bogor Indah.
- 8) Keluarga Besar H.M. Soleh Suwardi di Pamoyanan (Bapak, Mama, Kakak-kakakku, Adik-adikku dan Keponakan-keponakanku) yang telah banyak membimbing, mendidik dan memberikan dukungan selama ini baik dalam bentuk moril dan materil, maupun dalam bentuk motivasi dan do'a sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- 9) Sahabat-sahabatku : Kiki & A' Andi-nya, Nana, Iyank, Rani, Dian & Au-nya, Nur & Rudi-nya dan teman-teman di FEUP Akt. kelas E '96.
- 10) Tante Wiwit & Oom Syam, Heti & Ferry, Mas Bevi dan semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Amin yaa robbal 'alamiin.

Bogor, September 2001

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b>	-----	i
<b>KATA PENGANTAR</b>	-----	iii
<b>DAFTAR ISI</b>	-----	v
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>	-----	vii
<b>BAB I</b>		
<b>PENDAHULUAN</b>	-----	1
1.1. Latar Belakang Penelitian	-----	1
1.2. Maksud dan Tujuan Penelitian	-----	3
1.3. Kegunaan Penelitian	-----	4
1.4. Kerangka Pemikiran	-----	5
1.5. Metodologi Penelitian	-----	8
1.6. Lokasi Penelitian	-----	8
1.7. Sistematika Pembahasan	-----	9
<b>BAB II</b>		
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b>	-----	12
2.1. Pengertian Pajak	-----	12
2.1.1. Kedudukan Hukum Pajak	-----	14
2.1.2. Fungsi Pajak	-----	14
2.1.3. Asas-asas Pemungutan Pajak	-----	15
2.1.4. Cara Pemungutan Pajak <sup>18</sup>	-----	
2.2. Pajak Penghasilan	-----	21
2.2.1. Pengertian Pajak Penghasilan	-----	21
2.2.2. Pengertian Pajak Penghasilan Final	-----	21
2.2.3. Subjek Pajak	-----	22
2.2.4. Objek Pajak	-----	23
2.2.5. Tarif Pajak dan Pengertiannya	-----	25
2.2.6. Biaya-biaya dalam Perpajakan	-----	28
2.2.7. Pengeluaran yang Tidak Boleh Dibebankan Sebagai Biaya	-----	29
2.3. Perencanaan Pajak	-----	30
2.3.1. Tujuan dan Fungsi Perencanaan Pajak	-----	30
2.3.2. Cara-cara Perencanaan Pajak	-----	31
2.4. Pengertian Manajemen Kas	-----	31
2.4.1. Tujuan Manajemen Kas	-----	32
2.4.2. Elemen-elemen Manajemen Kas	-----	32
2.5. Tinjauan Atas Manfaat Perencanaan Pajak yang Tepat Terhadap Manajemen Kas	-----	32

<b>BAB III</b>	<b>OBJEK DAN METODE PENELITIAN</b> -----	<b>35</b>
3.1.	Obyek Penelitian -----	35
3.1.1.	Tinjauan Umum Perusahaan -----	35
3.1.1.1.	Sejarah Singkat Perusahaan -----	35
3.1.1.2.	Struktur Organisasi Perusahaan -----	36
3.1.2.	Tinjauan Khusus Perusahaan -----	42
3.1.2.1.	Aktivitas Perusahaan -----	42
3.1.2.2.	Kebijakan yang Diterapkan Perusahaan -----	44
3.1.2.3.	Asumsi-asumsi yang digunakan dalam pembahasan -----	44
3.2.	Metode Penelitian -----	45
3.2.1.	Ruang Lingkup Penelitian -----	45
3.2.2.	Sumber Data -----	45
3.2.3.	Alat Teknik Pengumpulan data -----	46
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b> -----	<b>47</b>
4.1.	Pengelolaan Perencanaan Pajak yang Tepat Pada PT Graha Andrasentra Propertindo -----	47
4.1.1.	Pelaksanaan Perpajakan Pada PT Graha Andrasentra Propertindo -----	60
4.1.2.	Penerapan Perencanaan Pajak Pada PT Graha Andrasentra Propertindo -----	68
4.2.	Tujuan Manajemen Kas yang Diterapkan Pada PT Graha Andrasentra Propertindo -----	69
4.3.	Tinjauan Atas Manfaat Perencanaan Pajak yang Tepat Terhadap Manajemen Kas Pada PT Graha Andrasentra Propertindo -----	74
<b>BAB V</b>	<b>RANGKUMAN KESELURUHAN</b> -----	<b>83</b>
<b>BAB VI</b>	<b>SIMPULAN DAN SARAN</b> -----	<b>90</b>
6.1.	Simpulan -----	90
6.1.1.	Simpulan Umum -----	90
6.1.2.	Simpulan Khusus -----	91
6.2.	Saran -----	92

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Struktur Organisasi Perusahaan
- Lampiran II : Surat Setoran Pajak (SSP)
- Lampiran III : Cash Flow
- Lampiran IV : Cash Flow Projection 2000
- Lampiran V : Laba Rugi Fiskal
- Lampiran VI : Asumsi-Asumsi

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Penelitian**

Pembangunan nasional adalah kegiatan yang berlangsung terus-menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik material maupun spiritual. Untuk dapat merealisasikan tujuan tersebut perlu banyak memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan.

Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan yaitu menggali sumberdaya yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bangsa dan negara.

Pajak merupakan kewajiban yang harus dibayarkan kepada kas negara, karena tujuan pajak bagi pemerintah adalah untuk membiayai pembangunan diberbagai sektor. Dalam rangka meningkatkan penerimaan dari sektor perpajakan, pemerintah pada saat ini telah melakukan reformasi dan upaya perubahan dalam hal perpajakan. Karena itu, pengusaha harus menanggapinya secara positif, yaitu dengan melaksanakan kewajiban dalam bidang perpajakan dengan baik tanpa harus melakukan penghindaran pajak atau pun penggelapan pajak. Pengusaha dapat menggunakan strategi di bidang perpajakan atau biasa disebut manajemen pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan.

Manajemen pajak adalah strategi di bidang perpajakan yang jika pengelolaannya tidak dilakukan dengan baik dan benar akan berpengaruh terhadap manajemen kas perusahaan. Apabila perusahaan melakukan manajemen pajak yang benar maka kemungkinan besar kebangkrutan dapat dihindari. Manajemen pajak dalam hal ini tidak termasuk penyelundupan dan penggelapan pajak.

Strategi di bidang perpajakan atau manajemen pajak dapat ditempuh dengan cara yang disebut perencanaan pajak (*tax planning*), yaitu jumlah pajak dapat ditekan dengan cara yang legal. Secara teoritis perencanaan pajak bagian dari manajemen pajak. Perencanaan pajak di sini pada dasarnya hanya untuk menekan pajak serendah mungkin tanpa melanggar peraturan perpajakan yang telah ditetapkan.

Tujuan perencanaan pajak pada dasarnya sama dengan tujuan manajemen keuangan yaitu sama-sama bertujuan untuk meminimalkan beban pajak dan untuk meningkatkan laba perusahaan. Dengan adanya perencanaan pajak, selain dapat meminimalkan beban pajak perusahaan juga dapat menghindari adanya kewajiban pajak yang sangat besar pada akhir tahun pajak yang dapat mempengaruhi manajemen kas perusahaan.

Pajak bagi perusahaan merupakan beban, besar dan waktu pembayaran pajak mempengaruhi manajemen kas dalam suatu perusahaan untuk membiayai proyek-proyek yang pelaksanaannya membutuhkan waktu yang cukup lama. Manajemen kas suatu perusahaan setiap tahunnya akan dipengaruhi oleh pembayaran pajak pada periode sebelumnya. Oleh karena itu tujuan manajemen

kas adalah untuk memperkirakan kas yang dibutuhkan untuk bisnis dan membuat estimasi mengenai kapan dan berapa besar pajak harus dibayar.

Manajemen kas dibutuhkan oleh perusahaan karena banyak perusahaan yang terpaksa dijual, karena meskipun menguntungkan tetapi terjadi kekurangan kas yang mengarah kearah krisis dan berakhir dengan kebangkrutan atau diambil alih dengan harga rendah.

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut penulis tertarik untuk menyusun skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN ATAS MANFAAT PERENCANAAN PAJAK YANG TEPAT TERHADAP MANAJEMEN KAS PADA PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO”**.

Dengan bertitik tolak pada hal tersebut maka penulis mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaiman penerapan perencanaan pajak yang tepat pada PT Graha Andrasentra Propertindo ?.
2. Bagaimana tujuan manajemen kas yang diterapkan pada PT Graha Andrasentra Propertindo ?.
3. Bagaimana manfaat perencanaan pajak yang tepat terhadap manajemen kas pada PT Graha Andrasentra Propertindo ?.

## **1.2. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Maksud dari penelitian yang penulis lakukan adalah untuk memperoleh informasi yang relevan dalam rangka penyusunan skripsi, sebagai salah satu

yang harus ditempuh dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi jurusan Akuntansi pada fakultas Ekonomi Universitas Pakuan Bogor. Sedangkan tujuan yang ingin dicapai dalam melakukan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui penerapan perencanaan pajak yang tepat pada PT Graha Andrasentra Propertindo.
2. Untuk mengetahui tujuan manajemen kas yang diterapkan pada PT Graha Andrasentra Propertindo.
3. Untuk mengetahui manfaat perencanaan pajak yang tepat terhadap manajemen kas pada PT Graha Andrasentra Propertindo.

### **1.3. Kegunaan Penelitian**

Dari penelitian yang dilakukan, penulis berharap dapat memberikan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu :

#### **1. Bagi penulis**

Penelitian ini berguna dan dapat menambah pengetahuan serta wawasan baik secara teori maupun praktek, terutama untuk dapat lebih jauh memahami tentang perencanaan pajak dan pengaruhnya terhadap manajemen kas.

#### **2. Bagi perusahaan**

Penulis ingin memberikan sumbangan pemikiran kepada perusahaan atau sebagai bahan masukan yang mungkin akan bermanfaat bagi perusahaan.

### 3. Bagi pembaca

Penulis ingin memberikan sesuatu yang bermanfaat bagi semua pihak, khususnya pihak yang membaca skripsi ini, dan dapat dijadikan sebagai tambahan pengetahuan serta sebagai bahan perbandingan untuk mendalami bidang yang terkait dengan skripsi ini.

#### 1.4. Kerangka Pemikiran

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 1994 (selanjutnya disebut UU KUP) dan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1994 (selanjutnya disebut UU PPH), sistem pemotongan dan pemungutan pajak di Indonesia, khususnya Pajak Penghasilan (PPH), berdasarkan *self assessment*. Dalam sistem tersebut masyarakat Wajib Pajak diberi kepercayaan dan tanggung jawab untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya jumlah pajak yang harus dibayar.

Dalam pengertian sistem *self assessment* termasuk pula pemberian kepercayaan dan tanggung jawab kepada para pemberi kerja untuk menghitung, memotong, memperhitungkan, menyetor, dan melaporkan besarnya jumlah pajak yang harus dipotong dan disetor atas penghasilan orang pribadi sehubungan dengan pekerjaan, jasa, dan kegiatan.

Sesuai dengan judul skripsi, yaitu tinjauan atas manfaat perencanaan pajak yang tepat terhadap manajemen kas, maka penulis akan memfokuskan penulisan skripsi ini pada Pajak Penghasilan Badan tahun 2000.

Ketentuan pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) Badan untuk jenis usaha *real estate* berbeda dengan jenis usaha lain. Untuk jenis usaha lain dikenakan PPh pasal 25 yang merupakan angsuran pajak, sedangkan untuk jenis usaha *real estate* dikenakan PPh pasal 25 yang bersifat final. Pajak jenis ini juga dapat dikenakan terhadap jenis penghasilan, transaksi, atau usaha tertentu.

PPh final dikenakan atas penghasilan bruto yang diterima dari kegiatan operasional perusahaan. Sesuai dengan Peraturan Perundangan Perpajakan, penghasilan yang telah dikenakan PPh final tidak lagi dilaporkan sebagai penghasilan Kena Pajak, semua beban sehubungan dengan PPh final tidak boleh dibebankan sebagai pengurang penghasilan bruto perusahaan.

Pajak Penghasilan atas laba usaha ditentukan setiap tahun berdasarkan laporan laba rugi fiskal, oleh karena itu perusahaan perlu mengetahui berapa kas yang masih tersisa untuk meneruskan usahanya, karena besar dan waktu pembayaran pajak mempengaruhi perencanaan kas jangka panjang, sedangkan untuk PPh final ditentukan berdasarkan penghasilan bruto yang diterima oleh perusahaan.

Perencanaan kas merupakan salah satu unsur manajemen kas, disamping pengendalian kas dan pengelolaan saldo kas. Perencanaan kas adalah perkiraan atau estimasi terhadap posisi kas pada suatu saat tertentu dalam satu periode akuntansi

yang akan datang. Bagi manajer keuangan fungsi perencanaan ini berarti bahwa ia harus melakukan perencanaan keuangan. Dalam kegiatan perencanaan sering harus didahului dengan prakiraan (*forecasting*) tentang apa yang diharapkan akan terjadi di masa datang.

Perencanaan keuangan dimaksudkan untuk memperkirakan bagaimana posisi keuangan perusahaan di masa yang akan datang termasuk di dalamnya perkiraan tentang berapa banyak pendanaan ekstern yang harus dicari. Sebelum menyusun rencana keuangan, manajer keuangan perlu memahami bagaimana arus kas dalam perusahaan. bagi manajer keuangan kaslah yang menjadi perhatian bukan laba (rugi) menurut pengertian akuntansi.

Manajemen kas pada tahun 1970an sampai saat ini makin dirasakan penting terutama karena tingkat suku bunga investasi yang relatif tinggi telah menaikkan biaya peluang (*opportunity cost*) kas yang ditahan oleh perusahaan. Bahkan dengan suku bunga yang relatif rendah manajemen kas akan tetap penting. Manajemen kas ternyata merupakan satu unsur pokok dalam kegiatan operasi perusahaan.

Dengan adanya perencanaan pajak diharapkan dapat mengurangi kas keluar dan mengatur aliran kas keluar dan yang paling utama dari perencanaan tersebut dapat diketahui apakah hasilnya dapat memperkecil beban pajak perusahaan atau menunda pembayaran pajak.

## 1.5. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Penelitian pustaka (*Library Research*)

Penulis melakukan penelitian dengan cara mengumpulkan data dan informasi ilmiah melalui membaca dan mempelajari literatur-literatur, dan artikel-artikel yang berhubungan dengan masalah perpajakan dan manajemen kas. Maksud dari penelitian ini untuk memperoleh deskripsi yang jelas tentang aspek-aspek perpajakan.

### 2. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Penelitian yang dilakukan dengan cara mendatangi langsung objek penelitian tersebut untuk mengumpulkan data-data atau keterangan-keterangan yang diperlukan melalui wawancara, observasi dengan pihak-pihak yang berwenang untuk mendapatkan informasi mengenai masalah yang diteliti.

## 1.6. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini penulis melakukan penelitian secara langsung pada objek penelitian pada PT Graha Andrasentra Propertindo dengan alamat Jl. Dreded, pahlawan-Bogor.

## 1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memberi gambaran yang jelas dan terperinci dalam penulisan skripsi ini, maka secara garis besar isi dari penelitian dalam skripsi ini dibagi atas enam bab dengan rincian sebagai berikut :

### **BAB I      PENDAHULUAN**

Bab ini mencakup hal-hal yang bersifat umum yang berkaitan dengan latar belakang penelitian, maksud dan tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metodologi penelitian, lokasi penelitian dan sistematika pembahasan.

### **BAB II     TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tentang berbagai teori dan pendapat para ahli sebagai landasan teoritis yang digunakan untuk membatasi dan menunjang masalah yang menjadi objek penelitian yang meliputi pengertian pajak yang terbagi menjadi kedudukan hukum pajak, fungsi pajak, asas-asas pemungutan pajak, cara pemungutan pajak, juga mengenai subjek dan objek pajak, tarif pajak, biaya-biaya dalam perpajakan, dan pengeluaran yang tidak boleh dibebankan sebagai biaya. Dalam bab ini diuraikan juga mengenai perencanaan pajak, tujuan manajemen kas, dan tinjauan atas manfaat perencanaan pajak yang tepat terhadap manajemen kas.

### **BAB III      OBJEK DAN METODE PENELITIAN**

Bab ini menerangkan secara umum mengenai objek dan metode penelitian yang menguraikan sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi perusahaan dan uraian kerja. Selain itu dalam bab ini juga menggambarkan aktivitas perusahaan, dan di dalam metode penelitian mencakup ruang lingkup penelitian, sumber data, alat dan teknik pengumpulan data.

### **BAB IV      HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan pembahasan mengenai permasalahan dan hasil apa yang akan disimpulkan mengenai pengelolaan perencanaan pajak yang tepat pada PT. Graha Andrasentra Propertindo, yang terbagi menjadi pelaksanaan perpajakan pada PT Graha Andrasentra Propertindo, penerapan perencanaan pajak pada PT Graha Andrasentra Propertindo. Dalam bab ini juga membahas mengenai tujuan manajemen kas yang diterapkan pada PT Graha Andrasentra Propertindo dan tinjauan atas manfaat perencanaan pajak yang tepat terhadap manajemen kas pada PT. Graha Andrasentra Propertindo.

### **BAB V      RANGKUMAN KESELURUHAN**

Bab ini memuat gambaran keseluruhan dan proses yang dibahas, ditinjau dari segala aspek mulai dari pendahuluan, tinjauan pustaka, objek dan metode penelitian, sampai pada hasil dan pembahasan.

## **BAB VI      SIMPULAN KHUSUS**

Bab ini menguraikan mengenai simpulan-simpulan yang dapat diambil dari penulisan skripsi ini, baik simpulan umum maupun simpulan khusus, serta saran yang dapat diberikan pada PT. Graha Andrasentra Propertindo, mengenai kendala yang mungkin dihadapi perusahaan dengan suatu rekomendasi yang dapat memberikan alternatif pemecahan masalah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Memuat daftar buku-buku yang menjadi sumber teoritis dan sejumlah literatur yang dijadikan bahan referensi untuk kepentingan bahan penelitian terutama yang banyak digunakan dalam tinjauan pustaka dan pembahasan hasil penelitian.

## **LAMPIRAN**

Lampiran berisi tambahan informasi yang secara langsung diperoleh dari perusahaan yang berupa lembar-lembar khusus yang berfungsi sebagai penunjang dan dapat disajikan sebagai dokumen pendukung untuk melengkapi dan memperjelas skripsi ini.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang penting artinya untuk pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional. Oleh karena itu pemerintah perlu meningkatkan peran serta masyarakat secara adil dan merata sesuai dengan UUD 1945 pasal 23 ayat 2, bahwa pengenaan dan pemungutan pajak untuk keperluan negara berdasarkan Undang-Undang.

Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., dalam buku Dasar-Dasar Hukum dan Pajak Pendapatan, menyatakan bahwa :

**Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.** ( 12 : 5 )

Drs. Agus Sambodo, SH., dalam buku Kewajiban Perpajakan Bagi Badan Usaha dan Orang Pribadi, menyatakan bahwa :

**Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara yang dipungut berdasarkan Undang-Undang dan bagi sipembayar pajak tidak mendapatkan jasa balik (kontraprestasi) yang bisa dinikmati secara langsung dan hasil pungutan pajak dipakai membiayai pemerintah/pembangunan.** ( 1 : 2 )

Pengertian pajak yang dikemukakan oleh Prof., Dr., P.J.A. Andriani yang telah diterjemahkan oleh R. Santoso Brotodiharjo dalam buku Pengantar Ilmu Hukum Pajak, menyatakan bahwa :

**Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi - kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. ( 14 : 2 )**

Dari definisi-definisi tersebut secara umum dapat disimpulkan bahwa pajak adalah pembayaran berupa uang kepada bendahara negara, yang dikenakan atas wajib pajak berdasarkan ketentuan perundang-undangan tanpa mendapatkan imbalan secara langsung dan hasilnya digunakan untuk membiayai pembangunan nasional.

Dari definisi-definisi tersebut dapat pula disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur :

1) Iuran dari rakyat kepada negara

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

2) Berdasarkan Undang-Undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya.

3) Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

4) Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

### 2.1.1. Kedudukan Hukum Pajak

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., Hukum Pajak mempunyai kedudukan di antara hukum-hukum sebagai berikut :

1. Hukum Perdata, mengatur hubungan antara satu individu dengan individu lainnya.
2. Hukum Publik, mengatur hubungan antara pemerintah dengan rakyatnya. Hukum ini dapat dirinci lagi sebagai berikut :
  - Hukum Tata Negara
  - Hukum Tata Usaha (Hukum Administratif)
  - *Hukum Pajak*
  - Hukum Pidana

Dengan demikian kedudukan Hukum Pajak merupakan bagian dari hukum publik.

### 2.1.2. Fungsi Pajak

Sebagaimana telah diketahui pengertian pajak dari berbagai definisi, terlihat ada dua fungsi pajak yaitu :

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah.

Contoh : Dimasukannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

## 2. Fungsi Mengatur (*Reguler*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Contoh : - Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.

- Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
- Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0%, untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

### 2.1.3. Asas-asas Pemungutan Pajak

Asas keadilan dalam prinsip perundang-undangan perpajakan maupun dalam hal pelaksanaannya harus dipegang teguh. Asas pemungutan pajak yang dimaksud meliputi :

Asas Menurut Falsafah Hukum

Hukum pajak harus berdasarkan pada keadilan. Selanjutnya keadilan inilah sebagai asas pemungutan pajak. Untuk menyatakan keadilan kepada hak negara untuk memungut pajak, muncul beberapa teori dasar yaitu :

#### a) Teori Asuransi

Dalam perjanjian asuransi diperlukan pembayaran premi. Premi tersebut dimaksudkan sebagai pembayaran atas usaha melindungi

orang dari segala kepentingan misalnya keselamatan atau keamanan harta bendanya. Teori asuransi ini menyamakan pembayaran premi dengan pembayaran pajak. Walaupun kenyataannya menyamakan dengan premi tersebut tidaklah tepat.

b) Teori Kepentingan

Pada teori kepentingan ini memperhatikan beban pajak yang harus dipungut dari masyarakat. Pembebanan ini harus didasarkan pada kepentingan setiap orang dalam tugas pemerintah termasuk perlindungan jiwa dan hartanya. Oleh karena itu pengeluaran negara untuk melindungi dibebankan pada masyarakat.

c) Teori Gaya Pikul

Teori ini mengandung maksud bahwa dasar keadilan pemungutan pajak terletak dalam jasa-jasa yang diberikan oleh negara kepada masyarakat berupa perlindungan jiwa dan harta bendanya. Oleh karena itu untuk kepentingan perlindungan, maka masyarakat akan membayar pajak menurut gaya pikul seseorang.

d) Teori Bakti

Teori bakti ini disebut juga teori kewajiban pajak mutlak. teori ini mendasarkan bahwa negara-negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak. Di lain pihak, masyarakat menyadari bahwa membayar pajak sebagai suatu kewajiban untuk membuktikan tanda

baktinya terhadap negara. Dengan demikian dasar hukum pajak terletak pada hubungan masyarakat dengan negara.

e) Teori Asas Daya Beli

Dalam teori ini mendasarkan bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungut pajak yang bukan kepentingan individu atau negara, sehingga lebih menitik beratkan pada fungsi mengatur.

Asas Yuridis

Untuk menyatakan suatu keadilan, hukum pajak harus memberikan jaminan hukum kepada negara atau warganya. Oleh karena itu pemungutan pajak harus didasarkan pada Undang-Undang. Landasan hukum pemungutan pajak di Indonesia adalah Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Asas Ekonomis

Seperti pada uraian sebelumnya bahwa pajak mempunyai fungsi reguler dan fungsi budgetair. Pada asas ekonomi ini lebih menekankan pada pemikiran bahwa negara menghendaki agar kehidupan ekonomi masyarakat terus meningkat. Untuk itu pemungutan pajak harus diupayakan tidak menghambat kelancaran ekonomi sehingga kehidupan ekonomi tidak terganggu.

## 2.1.4. Cara Pemungutan Pajak

### 1. Stelsel Pajak

Cara pemungutan pajak dilakukan berdasarkan 3 (tiga) stelsel, yaitu :

#### a) Stelsel nyata (riil stelsel)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan) yang nyata, sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan sesungguhnya telah diketahui. Kelebihan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

#### b) Stelsel anggapan (fictieve stelsel)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur pada undang-undang, misalnya, penghasilan satu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya sehingga pada awal tahun pajak telah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kelebihan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Kelemahan stelsel ini adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

#### c) Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu

anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Apabila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar dari pada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah kekurangannya. Demikian pula sebaliknya, apabila lebih kecil maka kelebihannya dapat diminta kembali.

## 2. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi :

### a) *Official Assessment System*,

adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri *Official Assessment System* :

- (1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus.
- (2) Wajib Pajak bersifat pasif.
- (3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

### b) *Self Assessment System*,

adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

c) *Withholding System*

adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

### 3. Asas Pemungutan Pajak

Terdapat tiga asas yang digunakan untuk memungut pajak :

a) Asas Tempat tinggal

Negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak berdasarkan tempat tinggal Wajib Pajak. Wajib pajak yang bertempat tinggal di Indonesia dikenakan pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh berasal dari Indonesia atau berasal dari luar negeri (pasal 4 Undang-Undang Pajak Penghasilan).

b) Asas Kebangsaan

Pengenaan pajaknya dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara. Asas ini diberlakukan kepada setiap orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia untuk membayar pajak.

c) Asas Sumber

Negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas penghasilan yang bersumber dari suatu negara yang memungut pajak. Dengan demikian Wajib Pajak menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak di Indonesia tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

## 2.2. Pajak Penghasilan

### 2.2.1. Pengertian Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang langsung dikenakan terhadap Subjek Pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak, yang dapat digunakan untuk aktivitas ekonomi seperti mengkonsumsikan dan atau menimbun serta menambah kekayaan.

Menurut Rimsky K. Judisseno dalam buku Perpajakan, menyatakan bahwa :

**Pajak Penghasilan adalah suatu pungutan resmi yang ditunjukkan kepada masyarakat yang berpenghasilan atau atas penghasilan yang diterima dan diperolehnya dalam tahun pajak untuk kepentingan negara dan masyarakat dalam hidup berbangsa dan bernegara sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakannya.** ( 13 : 52 )

### 2.2.2. Pengertian Pajak Penghasilan (PPh) Final

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia dalam buku Standar Akuntansi Keuangan, menyatakan bahwa :

**Pajak Penghasilan Final adalah pajak penghasilan yang bersifat final, yaitu bahwa setelah pelunasannya, kewajiban pajak telah selesai dan penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final tidak digabungkan dengan jenis penghasilan lain yang terkena pajak penghasilan yang bersifat tidak final.** ( 7 : 46.1-46.2 )

### 2.2.3. Subjek Pajak

Dalam Undang-Undang Perpajakan No. 10 tahun 1994 pasal 2, bahwa yang menjadi Subjek Pajak adalah :

- a) (1) **Orang Pribadi**  
 (2) **Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak.**
- b) **Badan, terdiri dari Perseroan Terbatas (PT), Perseroan Komanditer (CV), Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, Persekutuan, Perkumpulan, Firma, Kongsi, Koperasi, Yayasan atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, Dana Pensiun dan bentuk badan usaha lainnya.**
- c) **Bentuk Usaha Tetap (BUT) ( 19 : 99 )**

Subjek Pajak dapat dibedakan pula atas :

1) Subjek Pajak *dalam negeri* yang terdiri atas :

(a) Subjek Pajak *Orang Pribadi*, yaitu :

- Orang pribadi yang bertempat tinggal atau berada di Indonesia lebih dari 183 hari dalam 12 bulan.
- Orang pribadi yang dalam tahun pajak berada di Indonesia dan punya niat bertempat tinggal di Indonesia.

(b) Subjek Pajak *badan*, yaitu :

Badan yang didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia.

(c) Subjek Pajak *warisan*, yaitu :

Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak.

2) Subjek Pajak *luar negeri* yang terdiri atas :

(a) Subjek Pajak *orang pribadi*, yaitu :

Orang pribadi yang bertempat tinggal atau berada di Indonesia tidak

lebih dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan yang menerima/ memperoleh penghasilan dari Indonesia meski bukan dari menjalankan usaha atau pekerjaan.

b) Subjek Pajak *badan*, yaitu :

Badan yang tidak didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia yang :

(a) Menjalankan usaha/ kegiatan melalui BUT di Indonesia.

(b) Menerima/ memperoleh penghasilan dari Indonesia tidak melalui BUT di Indonesia.

#### 2.2.4. Objek Pajak

Yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak selama tahun pajak, yang dapat dipakai untuk konsumsi dan untuk menambah kekayaan.

Bagi wajib pajak dalam negeri, yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia.

Sedangkan bagi wajib pajak luar negeri yang menjadi Objek Pajak hanya penghasilan yang berasal dari Indonesia saja.

Yang termasuk Objek Pajak dalam pengertian penghasilan tersebut adalah :

- 1) Penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa.
- 2) Hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan.
- 3) Laba usaha.
- 4) Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta.
- 5) Penerimaan kembali pembayaran pajak.
- 6) Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan lain karena jaminan pengembalian utang.
- 7) Dividen dengan nama dan dalam bentuk apapun.
- 8) Royalti.
- 9) Sewa dan penghasilan lain.
- 10) Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala.
- 11) Keuntungan karena Pembebasan utang.
- 12) Keuntungan karena selisih kurs mata uang asing.
- 13) Selisih lebih karena penilaian kembali aktiva.
- 14) Premi asuransi.
- 15) Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan sepanjang iuran tersebut ditentukan berdasarkan volume usaha.
- 16) Tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak. ( 9 : 56-57 )

Jenis-jenis penghasilan tersebut dapat dikelompokkan menjadi :

- (a) Penghasilan dari pekerjaan.
- (b) Penghasilan dari kegiatan usaha.
- (c) Penghasilan dari modal atau penggunaan harta.
- (d) Penghasilan dari pekerjaan bebas.



- Penghasilan di atas Rp. 50.000.000,00                      tarifnya 18%

### **Progresif-proporsional**

Yang dimaksud dengan tarif progresif-proporsional adalah pengenaan tarif dengan persentase meningkat yang diikuti dengan peningkatan persentase sebanding, seperti contoh berikut :

- Penghasilan sampai dengan Rp. 25.000.000,00                      tarifnya 10%
- Penghasilan di atas Rp. 25.000.000,00 sampai  
Rp. 50.000.000,00                      tarifnya 15%
- Penghasilan di atas Rp. 50.000.000,00                      tarifnya 20%

### **Tarif Degresif**

Tarif degresif adalah tarif yang persentase pengenaannya akan semakin menurun sejalan dengan penambahan penghasilan. Sama halnya dengan tarif progresif, tarif degresif dalam penerapannya juga dapat berupa Degresif-pogresif, Degresif-degresif, dan Degresif-proporsional.

### **Degresif-progresif**

Tarif ini adalah tarif yang persentase pengenaannya atas peningkatan penghasilan cenderung menurun, yang diikuti dengan peningkatan persentase pada setiap margin penurunannya, seperti contoh berikut :

- Penghasilan sampai dengan Rp. 25.000.000,00                      tarifnya 10%
- Penghasilan di atas Rp. 25.000.000,00 sampai  
Rp. 50.000.000,00                      tarifnya 8%
- Penghasilan di atas Rp. 50.000.000,00                      tarifnya 4%

### **Degresif-degresif**

Tarif ini adalah tarif yang persentase pengenaanya atas peningkatan penghasilan cenderung menurun, yang diikuti dengan penurunan persentase pada setiap margin penurunannya, seperti contoh berikut :

- Penghasilan sampai dengan Rp. 25.000.000,00                      tarifnya 10%
- Penghasilan di atas Rp. 25.000.000,00 sampai  
Rp. 50.000.000,00                                                              tarifnya 8%
- Penghasilan di atas Rp. 50.000.000,00                              tarifnya 7%

### **Degresif-proporsional**

Tarif ini adalah tarif yang pengenaannya atas peningkatan penghasilan cenderung menurun, yang diikuti dengan perbandingan penurunan yang sebanding, seperti contoh berikut :

- Penghasilan sampai dengan Rp. 25.000.000,00                      tarifnya 10%
- Penghasilan di atas Rp. 25.000.000,00 sampai  
Rp. 50.000.000,00                                                              tarifnya 8%
- Penghasilan di atas Rp. 50.000.000,00                              tarifnya 6%

## **2.2.6. Biaya-biaya dalam Perpajakan**

Biaya-biaya dalam perpajakan adalah semua biaya yang diperkenankan untuk dikurangkan dalam rangka menghitung besarnya Penghasilan Kena Pajak. Biaya yang dapat dikurangkan untuk menghitung Penghasilan Kena Pajak adalah sebagai berikut :

- 1) Biaya untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan.
- 2) Penyusutan atas pengeluaran untuk memperoleh harta berwujud dan amortisasi atas pengeluaran untuk memperoleh hak dan biaya lain yang mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun.
- 3) Iuran kepada dana pensiun yang mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan.
- 4) Kerugian yang diderita karena penjualan atau pengalihan barang.
- 5) Kerugian karena selisih kurs mata uang asing.
- 6) Biaya penelitian dan pengembangan perusahaan yang dilakukan di Indonesia.
- 7) Biaya yang dikeluarkan untuk beasiswa, magang dan pelatihan dalam rangka peningkatan kualitas sumber daya manusia.

( 16 : 125-130 )

#### **2.2.7. Pengeluaran yang Tidak Boleh Dibebankan Sebagai Biaya**

Untuk menentukan besarnya Penghasilan Kena Pajak bagi Wajib Pajak dalam negeri dan bentuk usaha tetap, ada beberapa pengeluaran yang tidak boleh dikurangkan sesuai dengan Pasal 9 UU No. 10 Tahun 1994, adalah sebagai berikut :

- 1) Pembagian laba dengan nama dan dalam bentuk apapun seperti deviden termasuk deviden yang dibayarkan oleh perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi.
- 2) Biaya yang dibebankan atau dikeluarkan untuk kepentingan pribadi, pemegang saham, sekutu atau anggota.
- 3) Pembentukan atau pemupukan dan cadangan kecuali cadangan piutang tak tertagih untuk usaha bank dan sewa guna dengan hak opsi, cadangan untuk usaha asuransi dan cadangan biaya reklamasikan untuk usaha pertambangan, yang ketentuan dan syarat-syaratnya ditentukan oleh Menteri Keuangan.
- 4) Premi asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan, asuransi jiwa, asuransi dwiguna dan asuransi beasiswa yang dibayar oleh Wajib Pajak orang pribadi kecuali jika dibayar oleh pemberi kerja dan premi tersebut dihitung sebagai penghasilan bagi Wajib Pajak yang bersangkutan.

- 5) Penggantian atau imbalan yang sehubungan dengan pekerjaan atau jasa yang diberikan dalam bentuk natura atau kenikmatan, kecuali penggantian atau imbalan dalam bentuk natura dan kenikmatan yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan, yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan.
- 6) Jumlah yang melebihi kewajaran yang dibayarkan kepada pemegang saham atau kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa sebagai imbalan sehubungan dengan pekerjaan yang dilakukan.
- 7) Harta yang dihibahkan, bantuan atau sumbangan, dan warisan.
- 8) Pajak penghasilan tidak boleh dikurangkan sebagai biaya, karena bukan merupakan biaya untuk memperoleh atau menagih penghasilan.
- 9) Biaya yang dibebankan atau dikeluarkan untuk kepentingan pribadi Wajib Pajak atau orang yang menjadi tanggungannya.
- 10) Gaji yang dibayarkan kepada anggota persekutuan, firma, atau perseroan komanditer yang modalnya tidak terbagi atas saham.
- 11) Sanksi administrasi berupa bunga, denda dan kenaikan serta sanksi pidana berupa denda yang berkenaan dengan pelaksanaan perundang-undangan di bidang perpajakan. (16 : 131-136 )

### 2.3. Perencanaan Pajak

Strategi penghematan pajak disusun pada saat perencanaan. Perencanaan pajak legal dilakukan karena penghematan pajak hanya dilaksanakan dengan memanfaatkan hal-hal yang tidak diatur (*loopholes*).

Perencanaan pajak ini dapat dilakukan oleh manajemen pajak yang dapat dilakukan sendiri oleh pihak intern perusahaan atau pihak luar perusahaan, dalam hal ini perusahaan bisa menggunakan jasa *tax planner* atau konsultan pajak.

#### 2.3.1. Tujuan dan Fungsi Perencanaan Pajak

Tujuan perencanaan pajak bukan untuk mengelak membayar pajak, tetapi mengatur sehingga pajak yang dibayar tidak lebih dari yang

seharusnya, dan agar perusahaan tidak menyimpang dari ketentuan perpajakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

### 2.3.2. Cara-cara perencanaan pajak

Perencanaan pajak dapat ditempuh dengan cara sebagai berikut :

- 1) Mengambil keuntungan sebesar-besarnya dari ketentuan mengenai pengecualian dan potongan atau pengurangan yang diperkenankan.
- 2) Mengambil keuntungan dari pemilihan bentuk-bentuk perusahaan yang tepat
- 3) Mendirikan perusahaan dalam satu jalur usaha sehingga dapat diatur secara keseluruhan penggunaan tarif pajak, potensi, penghasilan, kerugian, dan aktiva yang bisa dihapus.
- 4) Menyebarkan penghasilan menjadi pendapatan dari beberapa wajib pajak.
- 5) Menyebarkan penghasilan menjadi beberapa tahun untuk mencegah penghasilan tersebut termasuk dalam kategori pendapatan yang tarifnya tinggi. ( 16 : 485-486 )

### 2.7. Pengertian Manajemen Kas

Manajemen kas adalah bagaimana mengembangkan sistem efisiensi untuk manajemen arus kas masuk dan arus kas keluar dalam usaha mengoptimalkan tersedianya dana kas dan mengurangi biaya bunga atau resiko serta untuk mempertahankan posisi likuiditas perusahaan.

Manajemen kas atau pengelolaan kas merupakan fungsi keuangan dalam perusahaan yang mengatur kas baik itu kas masuk maupun kas keluar, yang diperlukan untuk :

- a) Membelanjai seluruh kegiatan operasi perusahaan sehari-hari.
- b) Mengadakan investasi baru dalam aktiva tetap.

c) Membayar dividen, pajak, bunga dan pembayaran lain-lain. ( 2 : 61 )

#### 2.4.1. Tujuan Manajemen Kas

- 1) Penyediaan kas yang cukup untuk operasi jangka pendek dan jangka panjang.
- 2) Penggunaan dana perusahaan secara efektif setiap waktu.
- 3) Penetapan tanggung jawab untuk penerimaan kas dan pemberian perlindungan yang cukup sampai dana disimpan.
- 4) Penyelenggaraan pengendalian untuk menjamin bahwa pembayaran-pembayaran hanya dilakukan untuk tujuan yang sah.
- 5) Pemeliharaan saldo bank yang cukup, bilamana, cocok, untuk mendukung hubungan yang layak dengan bank komersial.
- 6) Penyelenggaraan catatan-catatan kas yang cukup. ( 22 : 393 )

#### 2.4.2. Elemen-elemen Manajemen Kas

Pengelolaan kas dapat dipisahkan menjadi elemen-elemen yang dapat menggambarkan berbagai kerjasama yang saling berhubungan. Elemen-elemen tersebut adalah :

- a) Ramalan/ taksiran kas.
- b) Manajemen arus kas, yaitu pengelolaan penerimaan dan pengeluaran kas.
- c) Investasi
- d) Hubungan Bank
- e) Pengendalian intern (*internal control*) ( 22 : 394 )

### 2.5. Tinjauan Atas Manfaat Perencanaan Pajak Yang Tepat Terhadap Manajemen Kas

Kebanyakan keputusan bisnis baik secara langsung maupun tidak langsung dipengaruhi oleh pajak. Melalui pajak, pemerintah memiliki pengaruh yang besar

terhadap perilaku bisnis dan pemiliknya. Oleh karena itu sistem yang diterapkan dalam proses pemungutan pajak harus mencerminkan suatu keadilan berdasarkan teori dan asas-asas perpajakan yang berlaku di Indonesia.

Besar dan waktu pembayaran pajak akan mempengaruhi manajemen kas. Pada dasarnya perusahaan tidak suka membayar pajak dan akan memanfaatkan segala kemungkinan hukum untuk menghindari pajak, dengan demikian perusahaan melanggar peraturan perpajakan. Sedangkan usaha pengurangan pajak namun tetap mematuhi peraturan dan ketentuan perpajakan merupakan cara legal yang bisa dilakukan oleh wajib pajak dalam upaya penghematan pajak. Upaya penghematan pajak tersebut dapat dilakukan dengan cara melaksanakan perencanaan pajak.

Perencanaan pajak adalah tahap pertama dalam strategi penghematan pajak. Strategi penghematan pajak disusun pada saat perencanaan. Perencanaan pajak sangat tergantung pula pada sistem pembukuan yang ada dalam perusahaan, karena pembukuan dapat memberikan informasi tentang arus kas masuk dan arus kas keluar. Dalam penyusunan perencanaan pajak harus memahami peraturan-peraturan perpajakan dengan baik dan harus selalu mengikuti perkembangan dan perubahan dalam perpajakan agar perencanaan pajak dapat dilaksanakan dengan baik dan benar serta dapat berfungsi sebagai upaya penghematan pajak yang dapat meminimumkan jumlah pajak.

Perencanaan pajak yang tepat akan sangat berpengaruh terhadap pengelolaan dan perencanaan kas. Tujuan perencanaan kas adalah untuk

memperkirakan kas yang dibutuhkan untuk bisnis, perencanaan kas merupakan proyeksi mengenai penerimaan dan pengeluaran kas dalam suatu periode. Apabila perusahaan telah mengetahui waktu dan jumlah pajak yang harus dibayar, maka perusahaan dapat merencanakan dan mengelola manajemen kas dalam menjalankan kegiatan perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perencanaan pajak yang tepat mempunyai pengaruh terhadap manajemen kas.

Jika perusahaan dikenakan pajak final maka perencanaan pajak yang diterapkan tidak akan terlalu mempengaruhi manajemen kas, karena besarnya beban pajak yang harus dibayarkan kepada kas negara tidak ditentukan dari laba usaha tetapi ditentukan berdasarkan penghasilan bruto perusahaan. Pada jenis pajak final perencanaan pajak yang dijalankan biasanya dalam hal menunda pembayaran pajak.

## **BAB III**

### **OBYEK DAN METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Obyek Penelitian**

Di dalam bab ini, penulis akan menguraikan tentang perusahaan yang menjadi obyek penelitian penulis secara singkat.

##### **3.1.1. Tinjauan Umum Perusahaan**

Dalam tinjauan umum perusahaan, penulis akan menguraikan tentang sejarah singkat perusahaan dan struktur organisasi perusahaan.

###### **3.1.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan**

PT Graha Andrasentra Propertindo semula didirikan dengan nama PT Aliyah. Panca. Ha. Fat., pada tanggal 15 juni 1988, berdasarkan akta notaris Ny.Yetty Taher, SH., No. 42. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam surat keputusan No. C2-8942-HT.01.01.Th.88 tanggal 20 September 1988 dan diumumkan dalam Lembar Berita Negara No. 11 Tambahan No. 1147 tanggal 7 Febuari 1995.

Berdasarkan rapat umum luar biasa pemegang saham tanggal 13 Juni 1997, pemegang saham setuju untuk mengganti

nama perusahaan menjadi PT Graha Andrasentra Propertindo. Perubahan tersebut telah diaktakan dengan akta notaris Ny. Toety Juniarto, SH., No. 93 tanggal 23 Juni 1997 dan telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-5976.HT.01.04.Th.1997 tanggal 2 Juli 1997.

Anggaran dasar perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta notaris Yuliana Ekaputri, SH., No. 31 tanggal 9 Juli 1997, mengenai peningkatan modal dasar perusahaan. Akta perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam surat keputusan No. C2-8777.HT.01.04.Th.97 tanggal 29 Agustus 1997.

Pada tanggal 31 Desember 1998, perusahaan mempunyai 95 orang karyawan tetap diberbagai bagian yang mempunyai tugas dan wewenang yang berbeda baik di kantor pusat yang bertempat di Jakarta maupun yang berada kantor pemasaran proyek Graha Bogor Indah.

### **3.1.1.2. Struktur Organisasi Perusahaan**

Struktur Organisasi merupakan serangkaian hubungan antara individu-individu yang mempunyai keahlian yang berbeda dan bekerja sama dalam mewujudkan tujuan perusahaan. Bentuk struktur organisasi perusahaan disesuaikan dengan kegiatan

perusahaan disesuaikan dengan kegiatan perusahaan, dengan demikian perkembangan perusahaan diikuti pula dengan penyempurnaan struktur Organisasi yang sesuai dengan kebutuhan perusahaan.

Struktur organisasi perusahaan pada PT Graha Andrasentra Propertindo berbentuk struktur organisasi garis lurus, yaitu stuktur yang memperlihatkan masalah pembagian kerja. Struktur organisasi garis lurus dipilih berdasarkan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Sederhana dan mudah dipahami.
- b. Bersifat langsung, sehingga kesatuan perintah terjamin dengan baik karena berada dalam satu tangan.
- c. Proses pengambilan keputusan dapat berjalan dengan cepat, karena jumlah yang diajak berkonsultasi tidak terlalu banyak.

Adapun tugas, wewenang dan tanggung jawab dari bagian-bagian struktur organisasi pada PT Graha Andrasentra Propertindo adalah sebagai berikut :

#### **Pemegang Saham**

Orang yang ikut menanamkan modalnya dalam bentuk saham yang dikeluarkan oleh PT Gaha Andrasenta Propertindo.

#### ***Board Of Directors***

Bertugas mengontrol jalannya perusahaan secara global, dan merupakan wakil dari para pemegang saham

***Treasury***

bertanggung jawab atas perolehan (akuisisi) dana dan pengamanannya

***General Manager***

Membantu SBU *Coordination* dalam menangani masalah perizinan dan bertanggung jawab atas pelaksanaan proyek

***Finance and Accounting Manager***

Bertugas mengawasi dan memeriksa aktivitas bagian kolektor (penagihan), administrasi, akuntansi dan pajak, dan staf keuangan untuk membuat laporan keuangan yang merupakan informasi keuangan perusahaan yang dilaporkan kepada *General Manager*.

***Financial Control***

Bertugas dalam pengawasan dan pengendalian keuangan perusahaan, dalam hal kinerja bertanggung jawab kepada kepala *Budget and Control Manajer* di bawah divisi *Treasury*.

***Project Manager***

Merupakan wakil dari *General Manager* untuk melaksanakan tugas-tugas pembangunan yang ada di proyek dan berhak untuk menentukan *policy* (kebijakan) proyek, dan bertanggung jawab penuh atas prestasi dan kemajuan pekerjaan serta kualitas bangunan yang dilaksanakan setiap divisi

***Project Support dan Pengawas Lapangan***

- a) Melaksanakan tugas sesuai dengan pedoman yang telah disajikan oleh perencanaan, serta memonitor atau mengawasi pekerjaan pelaksana lapangan dan pekerjaan dilapangan harus sesuai dengan apa yang diinginkan oleh perencana serta bertanggung jawab penuh atas hasil pekerjaan yang telah dilakukan oleh pelaksana lapangan
- b) Membuat *schedule* pekerjaan dan *schedule material*
- c) Koordinasi dengan divisi terkait untuk membahas kendala yang ada dipelaksanaan, sekaligus sebagai media untuk melaporkan prestasi yang dicapai kepada *project manager* atau perencana sebagai kontrol
- d) Secara peiodik melapor dan berkonsultasi dengan perencana untuk pekerjaan tertentu
- e) Memeriksa dan mengajukan *opname* pembayaran dari pelaksana sesuai prestasi lapangan kepada divisi keuangan yang disetujui oleh *project manager*
- f) Mengendalikan dan mengarahkan secara teknis yang tepat kepada pelaksana

***Estate Management***

- a) Membuat rencana anggaran biaya *housing, infrastructure* dan pekerjaan tanah

- b) Bertanggung jawab penuh terhadap hasil perencanaan sehingga perencanaan tersebut dapat dilaksanakan
- c) Mengkoordinir gambar-gambar dan informasi yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pembangunan

#### ***Mech/ Electrical dan Complaint***

Memeriksa dan menganalisa pekerjaan *electrical*, air panas dan air dingin

#### ***Housing***

- a) Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan rencana dalam kontrak kerja meliputi gambar dan RAB. Sebagai pedoman kerja, dengan bertanggung jawab dan berkonsentrasi penuh dalam merealisasi mutu waktu dan biaya bangunan menjadi tanggung jawabnya
- b) Memberikan laporan kemajuan pekerjaan dan laporan hasil-hasil yang menunjukkan kualitas pekerjaan kepada kepala pelaksana
- c) Melaksanakan pekerjaan *lanscape* dimana pekerjaannya dibantu oleh pihak lain yang berkaitan
- d) Secara aktif dan cermat membuat rencana permintaan dan pemakaian material serta alat (*schedule material*) secara berkala dengan berpedoman dari *master schedule* yang telah

ada dan dikoordinasikan dengan kepala pelaksana untuk disetujui

- e) Secara administrasi yang benar dan tegas pelaksana melaksanakan *opname* pembayaran mandor dengan waktu yang telah ditentukan disertai bukti laporan kemajuan prestasi yang dicapai secara periodik

#### ***Drafter***

- a) Menyiapkan gambar-gambar sub
- b) Pemetaan dan topografi (peta situasi)
- c) Potongan memanjang, potongan melintang
- d) *Leveling*
- e) *Poligon*

### **3.1.2. Tinjauan khusus Perusahaan**

Dalam tinjauan khusus perusahaan, penulis akan menguraikan secara singkat tentang aktivitas perusahaan, kebijakan yang diterapkan perusahaan dan asumsi-asumsi yang digunakan perusahaan.

#### **3.1.2.1. Aktivitas Perusahaan**

PT Graha Andrasentra Propertindo, adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan lingkungan, pembangunan perumahan *real estate*, gedung-gedung perkantoran, hotel,

pengembangan lingkungan serta bertindak sebagai *developer* termasuk pemeliharaan bangunan-bangunan. Salah satu proyek PT Graha Andrasentra Propertindo adalah perumahan Graha Bogor Indah, yang merupakan perumahan resor eksklusif.

Sebagai perumahan resor eksklusif, PT Graha Andrasentra Propertindo menawarkan tipe rumah yang berbeda, diantaranya :

- Tipe *Spring* merupakan tipe terkecil dengan luas bangunan 150 M<sup>2</sup> dan luas tanah 180 M<sup>2</sup>.
- Tipe *River* dengan luas bangunan 210 M<sup>2</sup> dan luas tanah 240 M<sup>2</sup>.
- Tipe *Mountain* dengan luas bangunan 270 M<sup>2</sup> dan luas tanah 450 M<sup>2</sup>.
- Tipe *Pangrango* dengan luas bangunan 290 M<sup>2</sup> dan luas tanah 450 M<sup>2</sup>.

Semua rumah di Graha Bogor Indah terdiri dari dua lantai, sehingga pemanfaatan kavling menjadi lebih efisien. Dengan demikian setiap rumah mempunyai ruang terbuka yang cukup luas di halaman depan maupun di halaman belakang rumah yang bisa difungsikan untuk taman. Atas karya desain yang cukup prima, Graha Bogor Indah memperoleh *Laras Award* pada tahun 1995 untuk kategori desain dan konstruksi.

Produk yang dijual/ ditawarkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo ini, selain berupa rumah tinggal yang dibuat/ dibangun dengan berbagai tipe, PT Graha Andrasentra Propertindo juga menyediakan/ menjual tanah yang berupa kavling dimana pendirian bangunannya dapat dilaksanakan oleh pembeli tanpa melibatkan penjual.

### **3.1.2.2. Kebijakan yang Ditetapkan Perusahaan**

Untuk dapat menarik konsumen terhadap produk yang ditawarkan, perusahaan memberikan kebijakan-kebijakan. Adapun kebijakan-kebijakan yang ditetapkan perusahaan adalah sebagai berikut :

- a) Penjualan dilakukan secara kredit dengan jangka waktu 8 bulan
- b) Untuk pembangunan tahap kedua ini perusahaan memberikan *discount* sebesar 40% dari harga jual per unit rumah untuk semua tipe.

### **3.1.2.3. Asumsi-asumsi Yang Digunakan Dalam Pembahasan**

Dalam melakukan pembahasan pada skripsi ini, penulis akan menggunakan asumsi-asumsi diantaranya yaitu :

- 1) Dalam menggunakan perhitungan pajak penghasilan, penulis akan menggunakan acuan Undang-Undang Perpajakan tahun 1994.

- 2) Data-data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah data tahun 2000.

## **3.2. Metode Penelitian**

Pada sub bab metode penelitian, penulis akan menguraikan secara singkat tentang ruang lingkup penelitian, sumber data yang penulis dapatkan dan tentang alat dan teknik pengumpulan data.

### **3.2.1. Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini dibutuhkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga dari data yang dikumpulkan dapat diperoleh analisis dan kesimpulan.

Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode studi kasus secara lebih khusus untuk memperoleh data primer dan data sekunder.

### **3.2.2. Sumber Data**

#### **a) Data Primer**

Data Primer merupakan data utama yang diperlukan untuk melengkapi penelitian. Data ini diperoleh dari wawancara langsung dengan pihak-pihak yang berkepentingan yang berhubungan dengan obyek penelitian.

b) Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data pendukung untuk melengkapi data utama/ data primer. Data Sekunder diperoleh dari buku-buku acuan, karya tulis ilmiah dan sumber-sumber lain yang ada relevansinya dengan obyek penelitian.

### 3.2.3. Alat dan Teknik Pengumpulan Data

Dalam memperoleh data primer dan data sekunder yang mendukung penulisan skripsi ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dan informasi dengan cara :

a) Observasi

Penulis mendatangi langsung obyek penelitian yang akan diteliti, yaitu PT. Graha Andrasentra Propertindo.

b) Wawancara

Penulis melakukan tanya jawab dengan pimpinan dan staff yang berhubungan dengan masalah yang berkaitan dengan obyek penelitian.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Pengelolaan Perencanaan Pajak Yang Tepat Pada PT Graha Andrasentra Propertindo

Pemerintah mempunyai pengaruh besar terhadap sistem perekonomian.

Pengaruh tersebut diwujudkan dalam :

- 1) Pemasukan pemerintah dari sumber dana dalam negeri berupa pajak, retribusi maupun iuran.
- 2) Pengeluaran pemerintah baik berupa pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan.
- 3) Melalui peraturan atau kebijakan pemerintah dalam mengelola perekonomian, sehingga sesuai dengan tujuan pembangunan nasional.

Perusahaan sebagai wajib pajak badan berkepentingan dengan pengaruh pertama, mengingat pajak adalah beban yang harus diperhitungkan dalam setiap pengambilan keputusan. Perusahaan yang membayar pajak tidak mendapat imbalan langsung atas uang yang dikeluarkannya, oleh karena itu mereka berusaha untuk membayar pajak yang sekecil mungkin. Perusahaan berusaha agar setiap pengeluaran dapat memperkecil beban pajak, tanpa harus melanggar peraturan perpajakan.

PT Graha Andrasentra Propertindo sebagai salah satu subjek pajak badan, memenuhi persyaratan untuk melakukan kewajiban perpajakan dan telah

melaksanakan dengan baik pengelolaan pajaknya. Salah satu syarat agar pengelolaan pajak dapat berfungsi dengan baik dan mencapai sasaran, diperlukan orang-orang yang kompeten di bidangnya yaitu yang mengerti dan memahami peraturan-peraturan perpajakan yang berlaku dan mampu mengatasi masalah perpajakan yang mungkin timbul dalam perusahaan.

Begitu banyak petunjuk pelaksanaan dan teknis perpajakan sehingga pengusaha sulit memanfaatkan peluang yang ada dalam perpajakan, atas dasar itulah maka perusahaan besar biasanya selalu mempunyai petugas atau bagian yang menangani perpajakan agar perusahaan tidak sulit dalam menangani masalah dalam pengelolaan perpajakan.

Pengelolaan pajak pada PT Graha Andrasentra Propertindo berada di bawah *Finance and Accounting Manager* yang bertanggung jawab atas perumusan kebijakan-kebijakan keuangan perusahaan. *Finance and Accounting Manager* membawahi bagian *Accounting and Tax* yang menangani masalah perpajakan perusahaan secara keseluruhan. Dalam pengelolaan pajak, perusahaan sebagai Wajib Pajak menghendaki pembayaran beban pajak yang minimal dengan cara yang legal yang tidak melanggar peraturan yang berlaku. Pengelolaan pajak tersebut dapat dilakukan mulai dari perencanaan pajak sampai dengan pengendalian pajak.

PT Graha Andrasentra Propertindo telah melaksanakan perencanaan pajak meskipun belum menyeluruh. Kebijakan atas pengelolaan perencanaan pajak akan berhubungan langsung dengan masalah keuangan perusahaan. Jika terjadi

kesalahan kebijakan-kebijakan yang diambil oleh bagian *Accounting and Tax* harus mengikuti ketentuan perpajakan yang berlaku.

Dengan adanya perencanaan pajak yang baik diharapkan tidak terjadi kesalahan, sehingga tidak merugikan perusahaan. Karena tujuan dari perencanaan pajak adalah untuk meminimalkan beban pajak perusahaan tanpa melanggar peraturan-peraturan perpajakan yang ada.

Perencanaan pajak yang dilakukan oleh PT Graha Andrsentra Propertindo diantaranya dengan cara :

1) Membuat daftar nominatif untuk biaya entertainment

Biaya yang digunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan pada dasarnya dapat dikurangkan dari penghasilan bruto. Untuk dapat dibebankan sebagai biaya, maka Wajib Pajak harus melampirkan daftar nominatif dalam SPT tahunannya yang berisi nomor urut, tanggal serta alamat entertainment dan sejenisnya, realisasi usaha yang diberikan entertainment. Karena setiap pengeluaran perusahaan dalam bentuk pemberian entertainment atau jamuan pada dasarnya dapat dibiayai sepanjang masih terkait dengan kegiatan operasional perusahaan dan dibuat daftar nominatifnya sesuai dengan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE 27/PJ. 22/1986.

2) Mengalokasikan biaya donasi dan sumbangan lainnya

Jumlah donasi dan sumbangan yang dikeluarkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo menurut ketentuan, biaya-biaya tersebut tidak diperkenankan untuk dikurangkan dari penghasilan bruto perusahaan. PT Graha Andrasentra

Propertindo mengalokasikan biaya-biaya yang dikeluarkan tersebut pada biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto perusahaan. Misalnya, biaya donasi dialokasikan oleh perusahaan pada biaya administrasi dan umum sedangkan untuk biaya sumbangan dialokasikan sebagai biaya promosi.

Semakin besar penghasilan kena pajak (PKP) maka semakin besar pajak yang harus ditanggung, juga semakin tinggi tarif pajak maka semakin besar pula pajak yang harus dibayar. Sangatlah penting bagi perusahaan untuk menentukan Penghasilan Kena Pajak, karena kekeliruan dalam menentukan Penghasilan Kena Pajak akan mengakibatkan kesalahan dalam membuat keputusan yang benar.

Penghasilan Kena Pajak merupakan jumlah penghasilan setelah dikurangi seluruh biaya, termasuk penyusutan dan biaya bunga. Penyusutan merupakan salah satu kebijakan untuk merangsang penanaman modal, karena penyusutan dapat dikurangkan dari penghasilan kena pajak maka besarnya penyusutan mempengaruhi pajak yang harus dibayar oleh perusahaan. Hal yang khusus mengenai penyusutan adalah tanggung jawab untuk membuktikan tentang kebenaran nilai penyusutan yang berada dipihak Wajib Pajak. Meskipun tidak ada peraturan khusus Wajib Pajak perlu menyimpan catatan untuk mencocokkan jumlah penyusutan dalam buku dan dalam pajak setiap tahun.

Penyusutan dapat dikurangkan dari penghasilan kena pajak, maka besarnya penyusutan mempengaruhi pajak yang harus dibayar. Makin besar penyusutan berarti makin besar pula laba yang diperuntukan bagi pemilik modal dan hal ini

mengakibatkan adanya keinginan untuk melakukan investasi lain atau memperluas investasi yang sudah ada dan tersedianya dana untuk penanaman kembali.

Tarif penyusutan ditentukan oleh Undang-Undang beserta cara menghitung penyusutannya seperti yang terlihat pada tabel dibawah ini :

Golongan	Masa Manfaat	% Penyusutan	Metode yang Dipakai
1	4 Tahun	50%	Dihitung dari nilai buku
2	4-8 Tahun	25%	(Saldo Penurunan Ganda/
3	8 Tahun	10%	Double Declining Methode)
4	Bangunan dan harta tak bergerak lainnya	5%	Dihitung dari harga perolehan (Metode Garis Lurus)

Aktiva yang termasuk golongan-golongan diatas diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 961/KMK.04/1983.

Penyusutan pada PT Graha Andrasentra Propertindo dihitung dengan menggunakan metode penurunan ganda (*double declining method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap yang dimiliki perusahaan, dengan perhitungan sebagai berikut :

Jenis Aktiva	Golongan	Nilai Depresiasi
Peralatan dari kayu, kendaraan bermotor.	I	50%
Mesin, peralatan kantor bukan dari kayu	II	25%

Sedangkan untuk biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba atau rugi pada saat terjadinya pemugaran dan penambahan dalam

PT Graha Andrasentra Propertindo dalam melakukan pencatatan atas transaksi pendapatan mengklasifikasikan menjadi dua bagian yaitu pendapatan usaha dan pendapatan di luar usaha dengan nomor dan nama akun yang berbeda. Pendapatan dari penjualan *real estate* diakui secara penuh (*full accrual method*) bila seluruh syarat telah terpenuhi, yaitu :

1) Penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah di atas mana bangunan tersebut didirikan oleh penjual.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi terdiri dari :

- (a) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah berlaku dan ditandatangani.
- (b) Harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran yang akan diterima sekurang-kurangnya telah tercapai 20% dari harga jual yang telah disepakati.
- (c) penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang, bebas dari subordinasi.
- (d) Penjual telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan yang umum terdapat pada suatu transaksi penjualan, dan penjual selanjutnya tidak mempunyai kewajiban atau terlibat lagi secara signifikan dengan aktiva (*property*) tersebut. Dalam hal tersebut setidaknya-tidaknya bangunan tersebut telah siap ditempati / digunakan.

2) Penjualan tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail and sale*).

Syarat-syarat yang harus dipenuhi terdiri dari :

- (a) Masa pengembalian uang muka telah lewat.
- (b) Pembeli telah membayar uang muka sekurang-kurangnya 20% dari harga jual yang telah disepakati.
- (c) Harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran diterima sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati.
- (d) Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi.
- (e) Penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi untuk menyelesaikan lingkungan seperti pematangan tanah yang dijual, pembangunan fasilitas yang dijanjikan ataupun yang menjadi kewajiban dan beban penjual, sesuai dengan perjanjian antara penjual dan pembeli bersangkutan.

Uang muka yang diterima atas penjualan tanah dan rumah tinggal dicatat pada akun Uang Muka Penjualan.

Penjualan yang terjadi selama tahun 2000, adalah :

Penjualan bersih :	
- Penjualan tanah	Rp. 6.783.305.993,00.
- Penjualan rumah	Rp. 1.599.196.708,00.
Total	Rp. 8.382.502.701,00.

Jumlah tersebut merupakan hasil Penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2000, yang digunakan sebagai dasar untuk menghitung beban pajak terutang yang harus dibayarkan oleh perusahaan.

Untuk Pendapatan diluar usaha PT Graha Andrasentra Propertindo melakukan perencanaan pajak atas semua jenis pendapatan diluar usaha yang terdiri atas :

1) Pendapatan atas keuntungan selisih kurs

Setiap transaksi dalam mata uang asing yang dilakukan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi kurs yang terjadi dikredit atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku, ada 2 (dua) metode yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk menetapkan kurs mata uang asing, yaitu :

(a) Menggunakan kurs tetap

Dengan menggunakan kurs tetap, keuntungan dan kerugian diakui pada saat realisasi pembayaran atau jatuh tempo.

(b) Menggunakan kurs tengah Bank Indonesia

Dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia, Wajib Pajak dapat mengakui keuntungan atau kerugian atas selisih kurs mata uang asing tersebut, pada setiap akhir tutup buku.

2) Pendapatan bunga

Untuk pendapatan bunga milik perusahaan dalam laporan keuangan komersial dimasukkan seluruhnya secara bruto.

## 3) Pendapatan lainnya

Pendapatan lain yang dimaksud disini adalah pendapatan yang diterima oleh PT Graha Andrasentra Propertindo selain pendapatan selisih kurs dan pendapatan atas bunga, salah satunya adalah keuntungan dari penjualan / pengalihan harta.

Penerapan metode pengakuan atas pendapatan diluar usaha yang dilakukan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo diperkenankan oleh Undang-Undang Perpajakan sepanjang dilakukan secara konsisten dan taat asas. Berikut ini akan diuraikan akun Penghasilan / (Beban) Lainnya pada PT Graha Andrasentra Propertindo.

**Penghasilan / (Beban) Lainnya :**

<b>a) Penghasilan lainnya :</b>	
- Pendapatan Bunga	Rp. 11.960.186,00.
- Pendapatan Lainnya	Rp. 160.097.989,00.
Total	Rp. 172.058.175,00.
<b>b) Beban Lainnya :</b>	
- Administrasi Bank	Rp. 5.585.861,00.
- Bunga Pembelian Kendaraan	Rp. 1.050.300,00.
- Penghapusan Piutang	Rp. -
- Biaya diluar Usaha Lainnya	Rp. -
Total	Rp. 6.636.161,00.
<b>Penghasilan / (Beban) lainnya - Bersih</b>	<b>Rp. 165.422.014,00.</b>

Jumlah tersebut merupakan Pendapatan diluar usaha sesudah diperhitungkan dengan biaya diluar usaha untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2000.

Sedangkan untuk setiap beban usaha atau pengeluaran yang dilakukan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo dibedakan dan diklasifikasikan sesuai dengan klasifikasi yang berhubungan dengan perpajakan. Akuntansi mendefinisikan bahwa biaya sebagai suatu yang dikorbankan untuk memperoleh pendapatan atau penghasilan. Jadi semua usaha dan sumber yang digunakan untuk memperoleh penghasilan dalam usaha adalah biaya. Jumlah Beban Usaha yang terjadi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2000, terdiri dari :

<b>a) Biaya Penjualan :</b>	
- Iklan & Promosi	Rp. 253.072.377,00.
- Administrasi & Umum	Rp. -
<b>Total</b>	<b>Rp. 253.072.377,00.</b>
<b>b) Biaya Administrasi dan Umum</b>	
- Salary & Allowance	Rp. 608.234.200,00.
- Listrik, PAM, Tlp.	Rp. 150.990.439,00.
- Alat Tulis & Perlengkapan	Rp. 30.053.485,00.
- Perbaikan dan Perawatan Aktiva Tetap	Rp. 90.982.750,00.
- Tansportasi	Rp. 18.879.731,00.
- Penyusutan Aktiva Tetap	Rp. 37.030.092,00.
- Pajak Bumi dan Bangunan, dan Asuransi	Rp. 44.049.787,00.
- Audit, Profesional Fee	Rp. 55.000.000,00.
- Lainnya	Rp. 25.414.150,00.
<b>Total</b>	<b>Rp. 1.060.634.634,00.</b>
<b>Total beban usaha</b>	<b>Rp. 1.313.707.011,00.</b>

Pengeluaran dalam bentuk natura atau kenikmatan adalah pengeluaran yang diberikan kepada pegawai, staff perusahaan dan pihak lain dalam bentuk kenikmatan bukan dalam bentuk uang. Imbalan dalam bentuk kenikmatan tersebut misalnya adalah penggunaan fasilitas mobil, fasilitas pengobatan, dan lain-lain yang bertujuan untuk meningkatkan produktivitas pegawai. Oleh karena itu menurut prinsip ekonomi perusahaan atau akuntansi, pembayaran dalam bentuk natura atau kenikmatan kepada karyawan dapat dibebankan sebagai biaya, meskipun alasan tersebut benar menurut prinsip ekonomi perusahaan atau akuntansi, namun Peraturan Perpajakan mempunyai ketentuan yang berbeda bahwa pemberian natura atau kenikmatan tidak dapat dibebankan sebagai biaya. Dengan kata lain, secara fiskal pemberian natura atau kenikmatan tidak dapat dijadikan sebagai pengurang penghasilan bruto perusahaan.

PT Graha Andrasentra Propertindo, dalam tahun pajak 2000 telah mengeluarkan biaya yang dapat dikategorikan sebagai pengeluaran dalam bentuk natura atau kenikmatan, yang diberikan kepada pegawai perusahaan dengan tujuan untuk meningkatkan produktivitas pegawai dan untuk meningkatkan kesejahteraan pegawai.

Apabila yang memberi imbalan natura atau kenikmatan tersebut bukan Wajib Pajak, maka imbalan tersebut merupakan penghasilan bagi yang menerima atau memperolehnya. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembayaran dalam bentuk kenikmatan atau natura diatur oleh Direktur Jenderal Pajak dalam surat No. 1821/PJ.21/1985 tanggal 7 Oktober 1985, sedangkan untuk ketentuan yang

menyangkut pemberian natura atau kenikmatan di daerah tertentu diatur dalam UU No. 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang No. 17 Tahun 2000.

Pengeluaran tidaklah sama dengan biaya. Biaya dalam perpajakan adalah semua biaya yang diperkenankan untuk dikurangkan dalam rangka menghitung besarnya Penghasilan Kena Pajak.

Dengan berlakunya sistem *self assessment*, Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan melaporkan jumlah pajaknya dalam SPT sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Berarti masyarakat atau Wajib Pajak adalah subjek yang paling mengetahui masalah perpajakannya dan bertanggung jawab atas perhitungan dan pelaporan jumlah pajaknya.

Menurut penulis, PT Graha Andrasentra Propertindo pada dasarnya telah mengimplementasikan perencanaan pajak dengan cukup baik pada beberapa jenis pajak yang merupakan kewajibannya, dengan cara mentaati ketentuan-ketentuan perpajakan yang berlaku secara administratif seperti ketepatan dalam penyetoran dan pembayaran, ketepatan dalam pelaporan perpajakan, dan melakukan kewajiban dalam membayar pajak penghasilan Wajib Pajak Badan.

Pengelolaan administrasi perpajakan yang dilakukan PT Graha Andrasentra Propertindo cukup memadai, hal ini terlihat dari pemotongan atau pemungutan pajak, pembayaran atau peyetoran atas hasil pemotongan atau pemungutan pajak baik PPh Pasal 21, 23, 25 maupun PPN dan pelaporannya dalam Surat

Pemberitahuan Pajak untuk masa maupun tahunan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan.

#### **4.1.1. Pelaksanaan Perpajakan pada PT Graha Andrasentra Propertindo**

Pelaksanaan perpajakan pada dasarnya adalah melaksanakan rencana kerja dan anggaran untuk setiap tahunnya. Untuk penyelesaian semua kewajiban perpajakan perusahaan tidak terlepas dari peran bagian *Accounting and Tax* yang ada pada PT Graha Andrasentra Propertindo. Pada dasarnya bagian ini bertanggung jawab atas segala penyelesaian kewajiban perpajakan termasuk dalam upaya penerapan perencanaan pajak yang dilakukan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo.

Seperti telah diuraikan sebelumnya bahwa perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* mempunyai spesifikasi yang berbeda dengan jenis usaha lainnya. Spesifikasi yang berbeda tersebut menyebabkan adanya perlakuan khusus terhadap jenis usaha *real estate* terutama dalam hal perpajakan. Perlakuan khusus di sini adalah mengenai PPh final yang dikenakan untuk PPh badan yang harus dibayarkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo. Dengan adanya perlakuan khusus tersebut maka perencanaan pajak tidak dapat dilaksanakan secara menyeluruh. Untuk PPh yang bersifat final, kewajiban pajak telah selesai dan penghasilan yang dikenakan PPh final tidak digabungkan dengan penghasilan lain yang dikenakan PPh yang bersifat tidak final, dengan demikian penentuan utang

pajak tidak berdasarkan pada laba usaha tetapi ditetapkan dari jumlah penjualan yang terjadi dalam perusahaan. Dengan kata lain bahwa perusahaan akan dikenakan PPh final setiap perusahaan melakukan penjualan.

Dalam hal ini PT Graha Andrasentra Propertindo tidak melakukan upaya untuk menunda pengakuan pendapatan karena pendapatan diakui dan dicatat pada saat penyerahan barang meskipun penjualan dilakukan dengan cara kredit. Untuk penyetoran PPh final yang terutang dilakukan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo pada akhir tahun.

Perpajakan yang dilaksanakan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo pada dasarnya mengikuti Peraturan Perpajakan yang berlaku. PT Graha Andrasentra Propertindo adalah perusahaan properti yang mempunyai jenis usaha *real estate*. Dalam proses pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilaksanakan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo telah mengikuti ketentuan yang berlaku, diantaranya :

#### 1) Proses pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan

Proses pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, dalam pelaksanaannya membutuhkan perhatian khusus. Untuk itu pembahasannya akan dimulai dengan terlebih dahulu mencari pengertian kata pengalihan dalam kalimat pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Secara bebas pengalihan mempunyai arti bahwa telah terjadi

suatu tindakan pemindahan. Dari pengertian tersebut dapat diketahui ada dua kegiatan atau peristiwa yang terkait secara langsung, yaitu :

- (1) Dalam pengalihan, terjadi peristiwa pemindahan kepemilikan dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.
- (2) Berikutnya dalam proses pengalihan, ada dua cara atau metode yang digunakan agar proses pengalihan berjalan sesuai dengan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang terlibat.

Dengan mengacu pada pengertian diatas, untuk peristiwa pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, dapat diartikan bahwa telah terjadi pemindahan hak kepemilikan atas tanah dan atau bangunan dari pihak yang satu ke pihak yang lain. Menurut PP No. 48 tahun 1994 sebagaimana telah diubah dalam PP No. 27 Tahun 1996, yang termasuk pihak-pihak di sini adalah :

- (1) Hubungan antara Wajib Pajak orang pribadi atau badan disatu pihak dan pemerintah maupun bukan pemerintah di pihak lainnya.
- (2) hubungan antara Yayasan atau organisasi sejenis disatu pihak dan pemerintah maupun bukan pemerintah di pihak lain.

## 2) Proses pemungutan pajak penghasilan

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya mengenai cara-cara yang mungkin ditempuh dalam proses pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, maka dalam proses pengalihannya ada pihak yang memperoleh keuntungan atau penghasilan. Penghasilan tersebut dalam

pengertian pajak adalah merupakan objek pajak penghasilan. Dalam hal ini pemungutannya dilakukan dengan memperhatikan unsur-unsur keadilan.

Setelah memperhatikan unsur-unsur keadilan dari pembayaran dan pemungutan Pajak Penghasilan, yang terpenting untuk diketahui oleh masyarakat adalah mengenai dasar pengenaan Pajak Penghasilan. Sebagai dasar pengenaan Pajak Penghasilan, menurut Keputusan Menteri Keuangan Pasal 5A ayat 1 huruf a dan b No. 392/KMK.04/1996 Tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan No. 635/KMK.04/1994 adalah dengan melihat jumlah bruto nilai pengalihannya. Adapun besarnya nilai pengalihan seperti yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 2 PP No. 48 Tahun 1994 adalah nilai yang tertinggi antara nilai menurut akta dengan nilai menurut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan dalam tahun pajak pada saat terjadinya pengalihan.

PP No. 27 Tahun 1996 ini mengatur tentang PPh final untuk perusahaan yang kegiatan utamanya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Untuk pelaksanaan pembayaran pajak yang dilakukan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo selama perusahaan berjalan telah dikenakan pajak final, dengan kata lain bahwa untuk SPT yang dilaporkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo telah menerapkan ketentuan-ketentuan mengenai pajak final.

Perusahaan telah menerapkan pajak final menurut ketentuan PP. No. 27 Tahun 1996, meskipun hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pajak Penghasilan No. 10 Tahun 1994 pasal 4 ayat (1) huruf c yang menyatakan bahwa objek pajak penghasilan badan adalah laba usaha.

Menurut Undang-Undang Pajak Penghasilan No. 10 tersebut, bahwa yang menjadi objek pajak penghasilan badan adalah laba usaha yaitu penghasilan bruto dikurangi biaya-biaya yang diperkenankan oleh Undang-Undang Pajak Penghasilan. Adapun biaya-biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto menurut Undang-Undang Pajak Penghasilan No. 10 Tahun 1994 pasal 6 ayat (1) yaitu :

- 1) Biaya untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan
- 2) Biaya penyusutan
- 3) Iuran dana pensiun
- 4) Kerugian karena selisih kurs
- 5) Biaya penelitian
- 6) Biaya bea siswa, magang, dan pelatihan.
- 7) Kerugian karena selisih penjualan atau pengalihan harta yang dimiliki dan digunakan dalam perusahaan atau yang dimiliki untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan.

Bila dilihat dari ketentuan PP No. 27 Tahun 1996, pajak terutang didasarkan dari penghasilan bruto yang diterima perusahaan, sedangkan

menurut ketentuan Undang-Undang Pajak penghasilan No. 10 Tahun 1994, pajak terutang didasarkan atas laba perusahaan setelah dikurangi biaya-biaya yang diperkenankan.

Ilustrasi:

Jika penjualan bersih tahun 2000	Rp. 8.382.502.701,00.
Beban pokok penjualan	Rp. 7.306.314.125,00.
Beban penjualan	Rp. 253.072.377,00.
Beban umum dan administrasi	Rp. 1.313.707.011,00.
Pendapatan diluar usaha	Rp. 172.058.175,00.
Beban diluar usaha	Rp. 6.636.161,00.

a) Perhitungan Pajak dengan ketentuan PP No. 27 Tahun 1996.

Taksiran Penghasilan Kena Pajak dan perhitungan taksiran pajak penghasilan yang dikenai pajak final adalah sebagai berikut :

Pembayaran angsuran dan uang muka

    pelanggan yang dikenakan pajak

    penghasilan final 5%

Penjualan tanah dan rumah tinggal	Rp. 8.382.502.701,00.
-----------------------------------	-----------------------

Penambahan uang muka penjualan	-
--------------------------------	---

Penambahan uang muka pemesanan atas

penjualan tanah dan rumah tinggal	-
-----------------------------------	---

Penambahan piutang usaha dari penjualan

tanah dan rumah tinggal	-
-------------------------	---

---

Taksiran Penghasilan kena pajak - final	<u>Rp. 8.382.502.701,00.</u>
Taksiran pajak penghasilan Pasal 25 - final	<u>Rp. 419.125.135,05.</u>

Dari perhitungan diatas dapat diketahui bahwa dengan penetapan pajak final sebesar 5% maka besarnya pajak terutang yang harus dibayar sebesar Rp. 419.125.135,05. Selain itu dengan adanya ketentuan PP No. 27 Tahun 1996 terlihat bahwa biaya-biaya operasi dan biaya-biaya non operasi tidak dapat dikurangkan dari penghasilan dalam perhitungan Penghasilan Kena Pajak (PKP) atau laba usaha. Oleh karena itu PPh final ini tidak terlalu mempengaruhi arus kas perusahaan karena besarnya beban pajak yang harus dibayar tergantung dari penjualan.

- b) Pehitungan pajak dengan ketentuan Undang-Undang Pajak No. 10 Tahun 1994

Jika dilihat dari ikhtisar atau perhitungan laba (rugi) fiskal PT Graha Andrasentra Propertindo menurut ketentuan Undang-Undang Pajak Penghasilan No. 10 Tahun 1994 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2000, adalah :

**PT GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**  
**( d/h PT Aliyah Panca Ha. Fat )**  
**LAPORAN LABA / (RUGI)**  
**(Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2000)**

<b>PENJUALAN BERSIH</b>	Rp.	8.382.502.701,00.
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>		7.306.314.125,00.
<b>LABA KOTOR</b>	Rp.	<u>1.076.188.576,00.</u>
<b>BEBAN USAHA</b>		
Penjualan	Rp.	253.072.377,00.
Umum dan Administrasi		<u>1.060.634.634,00.</u>
<b>TOTAL BEBAN USAHA</b>	Rp.	<u>1.313.707.011,00.</u>
<b>LABA / (RUGI) USAHA</b>	Rp.	<u>(237.518.435,00.)</u>
<b>PENGHASILAN / (BEBAN) LAINNYA</b>		
Pendapatan Diluar Usaha	Rp.	172.058.175,00.
Biaya Diluar Usaha		<u>(6.636.161,00.)</u>
<b>TOTAL PENGHASILAN / (BEBAN) LAINNYA-BERSIH</b>	Rp.	<u>165.422.014,00.</u>
<b>LABA BERSIH SEBELUM PAJAK</b>	Rp.	<u>(72.096.421,00.)</u>
<b>PAJAK PENGHASILAN</b>		0
<b>LABA SETELAH PAJAK</b>	Rp.	<u><u>(72.096.421,00.)</u></u>

Menurut ketentuan Undang-Undang Pajak No. 10 Tahun 1994 pada tahun 2000 secara fiskal perusahaan mengalami kerugian sebesar Rp. 72.096.421,00. maka PPh terutang Wajib Pajak Badan tahun 2000 adalah **NIHIL**.

#### 4.1.2. Penerapan Perencanaan Pajak pada PT Graha Andrsentra Propertindo

PT Graha Andrasentra Propertindo selama tahun 2000 telah memperoleh beberapa penghasilan diluar usaha seperti penghasilan dari bunga deposito, keuntungan selisih kurs, dan keuntungan lainnya.

Penerapan perencanaan pajak pada PT Graha Andrasentra Propertindo belum secara menyeluruh dilaksanakan oleh manajemen perusahaan, karena PT Graha Andasentra Propertindo dikenai PPh final atas penghasilan bruto yang didapatkannya dari operasi perusahaan. Menurut peraturan perpajakan yang berlaku bahwa untuk penghasilan yang telah dikenakan PPh final tidak digabungkan dengan penghasilan lain yang dikenakan PPh yang bersifat tidak final.

PT Graha Andrasentra Popertindo dalam melakukan penerapan perencanaan pajak tidak terlepas dari peraturan-peraturan perpajakan yang berlaku sehingga perencanaan pajak yang diterapkan tidak melanggar peraturan seperti dengan memperhatikan penghindaran pajak (*tax avoidance*).

Penerapan perencanaan pajak yang dilakukan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo pada dasarnya didorong oleh keinginan perusahaan untuk meminimalkan beban pajak pada masa-masa mendatang.

Penerapan perencanaan pajak merupakan bagian dari pengelolaan pajak yang bertujuan untuk meminimalkan beban pajak perusahaan. Penghasilan yang diperoleh perusahaan merupakan objek pajak yang menjadi beban perusahaan yang harus dibayar sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Oleh sebab itu dengan meminimalkan beban pajak perusahaan melalui penerapan perencanaan pajak yang baik seperti dengan memanfaatkan hal-hal yang tidak diatur (*loopholes*), diharapkan akan membantu perusahaan dalam mendapatkan kas yang memadai, sehingga perusahaan dapat mengolah kas tersebut pada masa mendatang.

#### **4.2. Tujuan Manajemen Kas yang diterapkan pada PT Graha Andrasentra Propertindo**

Setiap perusahaan dalam menjalankan usahanya selalu membutuhkan kas. Kas diperlukan baik untuk membiayai operasi perusahaan sehari-hari maupun untuk mengadakan investasi baru dalam aktiva tetap. Untuk mengembangkan sistem efisiensi arus kas masuk dan arus kas keluar perusahaan memerlukan manajemen kas atau pengelolaan kas.

Tingginya suku bunga pada tahun-tahun terakhir ini telah menjadikan manajemen kas bertambah penting, manajemen keuangan bersama lembaga perbankan telah mengembangkan teknik-teknik baru dalam pengumpulan dan pengeluaran kas dengan tujuan mempercepat pengadaan kas atau dana tunai yang

dibutuhkan perusahaan dan memperkecil pengeluaran kas atau dana tunai. Tingginya suku bunga telah merangsang usaha pencapaian manajemen kas yang efisien, usaha peningkatan efisiensi manajemen kas didorong pula oleh perubahan karakteristik pasar.

Perusahaan mempunyai empat alasan untuk mempertahankan atau memegang kas atau dana tunai yaitu :

1) Motif transaksi

Pemilikan kas dengan motif transaksi adalah untuk memungkinkan perusahaan melaksanakan usahanya sehari-hari yaitu melakukan pembelian atau penjualan yang pembayaran dilakukan per kas dan penerimaan dibukukan dalam rekening kas.

2) Motif berjaga-jaga

Pemilikan kas dengan motif berjaga-jaga erat kaitannya dengan tingkat peramalan ( prediktabilitas) arus kas masuk dan arus kas keluar. Jika tingkat prediktabilitas tinggi berarti mudah meramalkan arus kas, berarti lebih sedikit kas yang perlu dikuasai untuk menghadapi keadaan darurat dan hal-hal yang tidak terduga.

3) Motif spekulatif

Pemilikan kas dengan motif spekulatif adalah untuk memungkinkan perusahaan memanfaatkan kesempatan mendapatkan laba yang mungkin timbul. Kebutuhan motif spekulatif umumnya dipenuhi dalam bentuk

cadangan daya berhutang dan dengan pemilikan sekuritas bukan berbentuk saldo kas aktual.

#### 4) Motif kebutuhan saldo kompensasi

Sistem perbankan umum memberikan banyak sekali jenis pelayanan pada dunia usaha. Perusahaan membayar jasa pelayanan ini sebagian dengan cara membayar langsung, dan terkadang sebagian lagi dengan mempertahankan sejumlah dana minimal di bank yang disebut saldo kompensasi. Saldo kompensasi ini berupa sejumlah saldo minimum yang diputuskan untuk tetap berada di bank dalam rekening gironya.

Manajemen kas atau pengelolaan kas dapat dianggap sebagai suatu fungsi keuangan yang mendasar dalam kebanyakan perusahaan. Fungsi tersebut biasanya diarahkan oleh seorang pejabat keuangan, seperti direktur keuangan, atau kepala bagian keuangan bergantung kepada besar dan struktur organisasi perusahaan. Bagi PT. Graha Andrasentra Propertindo Fungsi manajemen kas adalah sebagai laporan tentang keuangan perusahaan dan menyediakan berbagai informasi yang akan dipergunakan dalam merencanakan dan mengendalikan kas perusahaan. Manajemen kas pada umumnya menyediakan laporan mengenai posisi arus kas.

Manajemen kas dilakukan untuk memperbaiki profitabilitas dan menghindari kekurangan kas. Tujuan manajemen kas pada PT Graha Andrasentra Propertindo pada dasarnya meliputi tiga hal, yaitu :

### 1) Perencanaan kas

Perencanaan kas atau budget kas yaitu perkiraan atau estimasi terhadap posisi kas pada saat tertentu dalam satu periode tertentu pada masa yang akan datang. Budget kas dalam perusahaan dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu :

- Estimasi penerimaan-penerimaan kas yang berasal dari : hasil penjualan tunai, piutang yang terkumpul, penerimaan bunga, hasil penjualan aktiiva tetap, dan penerimaan lain-lain.
- Estimasi pengeluaran kas yang digunakan untuk : pembelian bahan mentah, pembayaran utang-utang perusahaan, pembayaran upah buruh, pengeluaran untuk biaya administrasi dan umum, pembayaran bunga, dividen, tantiem, pajak, premi asuransi, pembelian aktiva tetap dan pengeluaran-pengeluaran lainnya.

Perencanaan kas pada PT Graha Andrasentra Propertindo bertujuan :

- (a) Untuk mengetahui posisi kas sebagai hasil rencana operasi perusahaan.
- (b) Untuk mengetahui kemungkinan adanya saldo kas atau defisit (kekurangan) kas dari rencana operasi atau non-operasi
- (c) Untuk mengetahui besarnya kebutuhan dana dan kapan dana itu dibutuhkan untuk menutup defisit kas perusahaan.
- (d) Untuk mengetahui saat-saat dana itu diinvestasikan pada kegiatan lain bila ternyata saldo kas perusahaan tinggi.
- (e) Untuk menentukan kapan kredit harus dibayar.

- (f) Untuk dasar penentuan permintaan kredit kepada Divisi Keuangan perusahaan.
- (g) Sebagai dasar dalam pengendalian atau pengawasan posisi kas perusahaan selama periode berjalan.

## 2) Pengendalian kas

Pengendalian kas yaitu pengendalian uang tunai yang ada dalam perusahaan untuk membantu menentukan kebutuhan minimum dan maksimum perusahaan akan kebutuhan uang tunai selama periode tertentu.

## 3) Pengelolaan saldo kas

Pengelolaan saldo kas yaitu untuk mengatur atau menentukan besarnya saldo kas yang optimum yang sebaiknya dipertahankan perusahaan.

PT Graha Andrasentra Propertindo mengestimasi kebutuhan kas sebagai bagian proses dari penganggaran secara keseluruhan. Pada umumnya perusahaan menggunakan proyeksi anggaran kas bulanan untuk tahun yang akan datang. Tujuan dari anggaran kas ini tidak lain adalah untuk pengendalian kas perusahaan. Proses aliran kas yang terjadi di perusahaan adalah terus menerus sepanjang hidup perusahaan yang bersangkutan yang terdiri dari aliran kas masuk (*cash inflow*) dan aliran kas keluar (*cash outflow*). Bagaimanapun perusahaan yang dapat menghasilkan arus kas yang tinggi akan bertahan dalam jangka waktu yang panjang.

Tujuan dasar dari penyiapan anggaran kas adalah untuk merencanakan kas yang diperlukan perusahaan jika ditinjau dari segi jangka pendek atau jangka

panjang. Anggaran kas juga dapat mengantisipasi penggunaan kas secara efektif jika terjadi kelebihan kas.

Manajemen kas memberikan suatu perincian mengenai perencanaan kas, pengendalian kas dan pengelolaan kas perusahaan secara keseluruhan, dengan mempertimbangkan pengaruh pajak dan pengaruh keuangan lainnya. Perencanaan, pengendalian dan pengelolaan kas dilakukan untuk memperbaiki profitabilitas perusahaan dan untuk menghindari kekurangan kas. Manajemen kas juga dapat menyajikan suatu anggaran jangka pendek dan juga anggaran jangka panjang agar bisa dipergunakan dalam pengambilan keputusan kebijaksanaan keuangan perusahaan.

PT Graha Andasentra Popertindo menjalankan manajemen kas tersebut adalah merupakan usaha untuk memperbaiki profitabilitas dan menghindari kekurangan kas dalam perusahaan, dengan adanya manajemen kas maka perusahaan akan dapat mengetahui saldo kas yang dimiliki oleh perusahaan pada periode berjalan sehingga perusahaan dapat mengolah kas tersebut dengan efektif.

#### **4.3. Tinjauan Atas Manfaat Perencanaan Pajak yang Tepat Terhadap Manajemen Kas Pada PT Graha Andrasentra Popertindo**

Undang-Undang perpajakan yang berlaku sekarang lebih sederhana dibanding Undang-Undang perpajakan lama. Jika kita hendak melakukan penghematan pajak keputusan dan edaran yang terbaru yang diterbitkan oleh

pemerintah harus diikuti dan dipelajari. Dengan mempelajari undang-undang, keputusan, dan edaran, perusahaan dapat melihat celah-celah yang menguntungkan untuk melakukan penghematan pajak.

Apabila telah diketahui jenis dan cara penghematan pajak, tahap selanjutnya adalah pelaksanaan kewajiban perpajakan baik formal atau material. Harus dipastikan bahwa pelaksanaan kewajiban itu telah memenuhi peraturan yang berlaku. Pengendalian pajak adalah tahap pekerjaan untuk memastikan bahwa peraturan perpajakan telah dilaksanakan. Oleh karena itu pengendalian dan pengaturan arus kas sangat penting dalam strategi penghematan pajak.

Sehubungan dengan pengaturan kas, terdapat hubungan yang erat antara besarnya pembayaran pajak dengan penerimaan dan pengeluaran kas perusahaan dalam hal ini kaitannya dengan pengelolaan kas perusahaan atau manajemen kas perusahaan. Pada dasarnya usaha penghematan pajak berdasar *the last and latest rule*, yaitu wajib pajak selalu berusaha menekan pajak sekecil mungkin dan menunda pembayaran pajak selambat mungkin sebatas masih diperkenankan peraturan perpajakan. Penghematan tersebut harus berdasarkan perencanaan dan pengelolaan pajak yang baik.

Salah satu cara yang dilakukan PT Graha Andrasentra Propertindo dalam melaksanakan perencanaan dan pengelolaan pajak dengan memanfaatkan hal-hal yang belum diatur dalam peraturan perpajakan. Usaha memperkecil jumlah pajak tersebut pada dasarnya adalah untuk memperkecil jumlah pajak agar laba setelah pajak dapat meningkat sesuai dengan tujuan perusahaan.

Semakin besar penghasilan kena pajak (PKP) maka semakin besar pajak yang harus ditanggung dan besarnya PKP tergantung dari transaksi-transaksi yang terjadi di perusahaan, besarnya PKP akan menyebabkan semakin kecilnya kas yang dimiliki perusahaan dan akan berpengaruh terhadap kegiatan operasional perusahaan sehari-hari, dengan adanya perencanaan pajak maka PKP perusahaan akan menjadi lebih kecil dari yang seharusnya tanpa melanggar peraturan dan perusahaan pun akan mempunyai jumlah kas yang cukup memadai untuk diinvestasikan atau untuk membiayai kebutuhan operasional perusahaan.

Salah satu fungsi manajemen pajak adalah perencanaan pajak, yang membahas beberapa hal yang dapat dipertimbangkan untuk penghematan pajak. Perencanaan pajak merupakan tahap pertama dalam penghematan pajak. Fungsi ini merupakan titik berat dalam manajemen pajak karena dalam fungsi ini diterapkan cara-cara yang akan dilaksanakan untuk menghemat pajak. Tujuan manajemen pajak pada dasarnya sama dengan manajemen keuangan yaitu sama-sama bertujuan untuk memperoleh likuiditas dan laba yang cukup.

Perencanaan pajak adalah salah satu cara yang digunakan perusahaan dalam rangka meminimalkan beban pajak. PT Graha Andrasentra Propertindo telah mengimplementasikan perencanaan pajak tersebut dalam pengelolaan pajak perusahaannya. Dampak dari perencanaan tersebut dapat mengurangi kas keluar, yang paling utama dari perencanaan ini untuk mengetahui apakah hasilnya dapat memperkecil pajak secara keseluruhan atau menunda pembayaran pajak.

Perecanaan pajak yang diterapkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo pada dasarnya didorong oleh keinginan perusahaan untuk memperkecil beban pajak, usaha tersebut dilakukan oleh perusahaan tidak terlepas dari upaya pihak manajemen untuk membuat transaksi keuangan yang terjadi di perusahaan yang dapat disesuaikan dengan peraturan pajak yang berlaku.

Manfaat perencanaan pajak yang diterapkan PT Graha Andrasentra Propertindo, diantaranya adalah untuk :

1) Penghematan kas keluar

Perencanaan pajak dapat menghemat pajak yang merupakan beban bagi perusahaan.

2) Mengatur aliran kas

Perencanaan pajak dapat mengestimasi kebutuhan kas untuk pajak dan menentukan saat pembayaran sehingga perusahaan dapat menyusun anggaran kas secara lebih akurat.

Manfaat lain dari perencanaan pajak adalah adanya hubungan antara perencanaan pajak dengan proses perencanaan jangka pendek dan jangka panjang perusahaan, dan penangguhan pembayaran pajak merupakan sumber dana yang penting bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan untuk penyusunan rencana perusahaan.

Dalam setiap pengambilan keputusan perusahaan, PT Graha Andrasentra Propertindo memerlukan informasi. Informasi itu adalah data keuangan dari bagian akuntansi atau keuangan, dengan adanya informasi tersebut jumlah pajak

terutang dapat dihitung. Untuk dapat mengetahui dan menghitung jumlah pajak yang terutang, PT Graha Andrasentra Propertindo menyelenggarakan pembukuan, karena tujuan pembukuan dalam perpajakan dimaksudkan agar dari pembukuan tersebut dapat dihitung besarnya pajak yang terutang, karena penghitungan SPT didasarkan atas catatan pembukuan perusahaan.

Dengan memberikan kepercayaan penuh kepada masyarakat Wajib Pajak, berarti peranan pembukuan dan akuntansi dalam perpajakan sangat besar, asalkan pembukuan atau akuntansi diselenggarakan dengan benar dan memenuhi ketentuan perpajakan yang benar maka pelaksanaan kewajiban perpajakan dapat dikatakan telah terpenuhi.

Pada umumnya dalam setiap kegiatan operasionalnya, perusahaan tidak akan lepas dari pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan baik secara tunai maupun kredit. Perpajakan mengakui pengeluaran-pengeluaran tersebut sebagai biaya selama didukung oleh bukti yang sah. PT Graha Andrasentra Propertindo telah melakukan transaksi pembayaran beberapa kegiatan dengan pihak luar perusahaan seperti perjalanan dinas, biaya pembelian alat-alat tulis kantor, dan telah mengarsipkan bukti-bukti pengeluaran perusahaan sebagai bukti pendukung pembukuan.

Keputusan-keputusan perusahaan yang berhubungan dengan cara mendapatkan dan membelanjakan kas dapat dicapai pada saat posisi kas diketahui dengan memperhatikan pengelolaan kas dalam perusahaan yang terdiri dari pengeluaran kas dalam perusahaan yang khas biasanya terdiri dari gaji,

pajak, dividen, biaya perjalanan, bunga, biaya operasi lain dan penerimaan kas perusahaan yang khas terdiri dari penagihan piutang, penjualan, dan lain-lain.

Seperti yang telah dibahas sebelumnya bahwa fungsi perencanaan pajak adalah untuk penghematan kas keluar dan untuk mengatur aliran kas, artinya bahwa setelah diketahui jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh perusahaan kepada kas negara maka perusahaan dapat mengelola kas yang dimilikinya untuk menyiapkan anggaran untuk penggunaan kas secara efektif, apakah kas tersebut akan digunakan untuk investasi lain yang menguntungkan bagi perusahaan atau kas tersebut akan dibiarkan menganggur.

Dalam hal manajemen kas atau pengelolaan kas maka perusahaan harus mempertimbangkan sampai dimana tingkat kebutuhan kas perusahaan baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang. Sangat jelas bahwa operasi perusahaan harus direncanakan dalam batas-batas dana atau kas dalam perusahaan yang tersedia dan memadai untuk operasi perusahaan.

Manfaat pokok dari jumlah kas yang memadai adalah akan memberikan tingkat kepercayaan dari pihak lain yang berkepentingan, berguna bagi perusahaan untuk menentukan peluang bisnis yang ada, dan perusahaan dapat memiliki tingkat likuiditas yang cukup untuk menanggulangi kebutuhan perusahaan yang sifatnya darurat.

Secara umum penerapan perencanaan pajak pada PT Graha Andrasentra Propertindo telah dilakukan dengan baik walaupun belum secara menyeluruh,

dan dampak dari perencanaan pajak tersebut memberikan hasil yang positif bagi perusahaan, diantaranya :

1) Penghematan pajak (*tax saving*).

Telah diuraikan sebelumnya bahwa salah satu tujuan dari perencanaan pajak adalah untuk meminimalkan beban pajak yang dikeluarkan oleh perusahaan. Dengan adanya penerapan perencanaan pajak atas pendapatan dan beban diupayakan terjadi penghematan dalam pembayaran pajak.

2) Penghematan kas keluar.

Jika perusahaan dapat menghemat pembayaran pajak dengan melakukan perencanaan pajak dengan sendirinya perusahaan juga telah menghemat pengeluaran kas.

3) Pengelolaan kas perusahaan secara efisien

Hasil kegiatan perusahaan sepanjang periode pembukuan dapat terlihat laporan keuangan yang disusun oleh perusahaan. Salah satu yang tersaji dalam laporan keuangan tersebut adalah laporan arus kas yang menyajikan jumlah kas yang dimiliki perusahaan selama periode pembukuan. Sehingga atas kas tersebut perusahaan dapat melakukan pengelolaan kas secara efisien.

4) Tertib administrasi perpajakan

Dalam penerapan perencanaan pajak dibutuhkan pemahaman secara mendalam tentang peraturan-peraturan perpajakan dan harus selalu mengikuti perkembangan dan perubahan agar perencanaan pajak dapat berfungsi dengan baik dan tidak terjadi kesalahan yang dapat merugikan perusahaan. Selama

melaksanakan perencanaan pajak, PT Graha Andrasentra propertindo telah melakukan pembenahan administrasi perpajakan yang ada dalam perusahaan sehingga tidak lagi terjadi kesalahan dalam mengelola pajak perusahaan.

Pada dasarnya perencanaan pajak yang baik akan selalu diterapkan dengan berdasarkan peraturan-peraturan perpajakan yang berlaku, sehingga penghematan pajak diperoleh dengan cara yang demikian tidak akan membawa dampak yang buruk bagi perusahaan dan menghindari pengeluaran-pengeluaran kas perusahaan yang tidak efisien.

Fungsi manajemen kas seperti perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian kas juga berlaku dalam manajemen pajak. Fungsi perencanaan pajak (*tax planning*) mengestimasi jumlah pajak yang harus dibayar dan hal-hal yang dapat dilakukan untuk menghindari pajak. Fungsi pelaksanaan pajak (*tax execution*) adalah melaksanakan hasil perencanaan pajak sebaik mungkin dan fungsi pengendalian pajak (*tax control*) adalah untuk memastikan bahwa pelaksanaan pajak tidak melanggar peraturan perpajakan dan mengevaluasi sejauh mana keberhasilan pencapaian perencanaan pajak.

## BAB V

### RANGKUMAN KESELURUHAN

Pajak merupakan kewajiban yang harus dibayarkan kepada kas negara, karena tujuan pajak bagi pemerintah adalah untuk membiayai pembangunan diberbagai sektor. Dalam rangka meningkatkan penerimaan dari sektor perpajakan, pemerintah telah melakukan reformasi dan upaya perubahan di bidang perpajakan.

Pengusaha harus melakukan kewajiban dalam bidang perpajakan dengan baik dan benar tanpa harus melakukan penggelapan dan penghindaran pajak. Usaha yang dapat dilakukan pengusaha dalam memenuhi kewajiban pajaknya bisa dilakukan dengan menggunakan strategi perpajakan.

Strategi di bidang perpajakan atau manajemen pajak dapat ditempuh dengan cara yang disebut perencanaan pajak (*tax planning*) agar jumlah pajak dapat ditekan serendah mungkin dengan cara yang legal. Dengan adanya perencanaan pajak, selain dapat meminimalkan beban pajak perusahaan juga dapat menghindari adanya kewajiban pajak yang sangat besar pada akhir tahun pajak yang dapat mempengaruhi manajemen kas perusahaan.

Manajemen kas pada tahun 1970an sampai saat ini makin dirasakan penting terutama karena tingkat suku bunga investasi yang relatif tinggi telah menaikkan biaya peluang kas yang ditahan oleh perusahaan.

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara yang penting artinya untuk pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional. Oleh karena itu pemerintah perlu

meningkatkan peran serta masyarakat secara adil dan merata sesuai dengan UUD 1945 pasal 23 ayat 2, bahwa pengenaan pajak dan pemungutan pajak unuk keperluan negara berdasarkan Undang-Undang.

Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., dalam buku Dasar-Dasar Hukum dan Pajak Pendapatan, menyatakan bahwa :

**Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. ( 12 : 5 )**

Cara pemungutan pajak yang dilakukan berdasarkan 3 (tiga) stelsel, yaitu :

1) Stelsel Pajak, stelsel pajak ini dibagi lagi menjadi beberapa bagian, yaitu :

(1) Stelsel nyata (riil stelsel)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan) yang nyata, sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yaitu setelah penghasilan pajak sesungguhnya telah diketahui.

(2) Stelsel anggapan

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur pada Undang-Undang. Misalnya, penghasilan satu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya sehingga pada awal tahun pajak telah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan.

(3) Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan,

kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan sebenarnya.

## 2) Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak ini dibagi menjadi :

### (1) *Official Assesment System*

Adalah suatu pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menghitung besarnya pajak yang terutang.

### (2) *Self Assesment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung besarnya pajak yang terutang.

### (3) *Withholding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memungut besarnya pajak terutang.

## 3) Asas Pemungutan Pajak

Terdapat tiga asas dalam yang digunakan untuk memungut pajak, yaitu :

### (a) Asas tempat tinggal

Negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak berdasarkan tempat tinggal Wajib Pajak.

### (b) Asas kebangsaan

Pengenaan pajaknya dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

(c) Asas sumber

Negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas penghasilan yang bersumber dari suatu negara yang memungut pajak.

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang langsung dikenakan terhadap Subjek Pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak, yang dapat digunakan untuk aktivitas ekonomi seperti mengkonsumsikan dan atau menimbun serta menambah kekayaan.

Menurut Rimsky K. Judisseno dalam buku Perpajakan, Menyatakan bahwa :

**Pajak Penghasilan adalah suatu pungutan resmi yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan atau atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak untuk kepentingan negara dan masyarakat dalam hidup berbangsa dan bernegara sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakannya.** ( 13 : 52 )

Sedangkan perencanaan pajak adalah merupakan strategi penghematan pajak yang dilaksanakan oleh perusahaan dalam upaya meminimalkan beban pajak terutang yang harus dibayar oleh perusahaan. Tujuan perencanaan pajak itu sendiri adalah untuk mengatur sehingga pajak yang dibayar tidak lebih dari yang seharusnya, dan agar perusahaan tidak menyimpang dari ketentuan perpajakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Obyek penelitian yang mendasari skripsi ini adalah PT Graha Andrasentra Propertindo yang berlokasi di Jl. Dreded, Pahlawan-Bogor. PT Graha Andrasentra Propertindo merupakan perusahaan properti.

PT Graha Andrasentra Propertindo bergerak dalam bidang pengembangan lingkungan, pembangunan perumahan *real estate*, gedung-gedung perkantoran, hotel,

pengembangan lingkungan serta bertindak sebagai *developer* termasuk pemeliharaan bangunan-bangunan. Salah satu proyek PT Graha Andrasentra Propertindo adalah perumahan Graha Bogor Indah, yang merupakan perumahan resor eksklusif.

Produk yang dijual atau ditawarkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo selain berupa rumah tinggal yang dibuat atau dibangun dengan berbagai tipe, PT Graha Andrasentra Propertindo juga menyediakan atau menjual tanah yang berupa kavling yang pendirian bangunannya dapat dilaksanakan oleh pembeli tanpa melibatkan penjual.

Salah satu yang terpenting dalam suatu perusahaan adalah adanya struktur organisasi yang baik yang akan menunjang kelancaran operasi perusahaan karena dari struktur organisasi akan terlihat sejauh mana wewenang dan tanggung jawab dari seseorang yang memegang jabatan penting dalam perusahaan perusahaan.

Kebijakan atas pengelolaan pajak PT Graha Andrasentra Propertindo berada dibawah *Finance and Accounting manager* yang membawahi bagian *Accounting and Tax* yang menangani masalah perpajakan perusahaan secara keseluruhan.

Pada umumnya perusahaan yang bergerak dibidang real estate mempunyai spesifikasi yang berbeda dengan jenis usaha lainnya. Spesifikasi kegiatan ini akan menjadikan perlakuan yang berbeda pula baik dari perlakuan akuntansi maupun dari perpajakan.

Begitu banyak petunjuk pelaksanaan dan teknis perpajakan sehingga pengusaha sulit untuk untuk memanfaatkan peluang yang ada dalam perpajakan. Kebijakan atas pengelolaan pajak berhubungan langsung dengan masalah keuangan perusahaan, oleh

karena itu kebijakan-kebijakan yang digunakan dalam mengelola perpajakan harus mengikuti ketentuan perpajakan yang berlaku.

Salah satu syarat agar pengelolaan pajak dapat berfungsi dengan baik diperlukan orang-orang yang kompeten di bidangnya sehingga mampu menangani masalah pajak yang mungkin timbul dalam perusahaan. Pengelolaan Administrasi perpajakan yang dilakukan PT Graha Andrasentra Propertindo cukup memadai terlihat dari pemotongan atau pemungutan pajak, pembayaran atau penyetoran atas hasil pemotongan atau pemungutan pajak baik PPh Pasal 21, 23, maupun PPN dan pembayaran angsuran PPh Pasal 25 dan pelaporannya dalam SPT telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan.

Dengan adanya perencanaan pajak yang baik, diharapkan kesalahan-kesalahan terkecilpun tidak akan terjadi sehingga tidak merugikan perusahaan. PT Graha Andrasentra Propertindo telah melaksanakan perencanaan pajak walaupun belum menyeluruh.

Sebagai perusahaan *real estate* PT Graha Andrasentra Propertindo mendapatkan perlakuan khusus dalam hal perpajakan. Pelakukannya khusus di sini adalah mengenai pajak final yang dikenakan untuk PPh badan yang harus dibayarkan oleh perusahaan.

Selama penerapan perencanaan pajak, PT Graha Andrasentra Propertindo telah melakukan pembukuan. Manfaat perencanaan pajak bagi PT Graha Andrasentra Propertindo adalah untuk mengurangi pengeluaran kas dan untuk mengatur aliran kas perusahaan, sehingga manajemen kas perusahaan dapat dikelola secara efisien.

## BAB VI

### SIMPULAN DAN SARAN

#### 6.1. Simpulan

Pada bab ini penulis mengemukakan simpulan dari uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu penulis juga mencoba untuk memberikan saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi pihak perusahaan dalam melaksanakan perencanaan pajak untuk masa-masa yang akan datang.

##### 6.1.1. Simpulan Umum

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis pada PT Graha Andrasentra Propertindo tentang manfaat perencanaan pajak terhadap manajemen kas, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

- 1) PT Graha Andrasentra Propertindo merupakan perusahaan properti yang mempunyai ruang lingkup kegiatan terutama menjalankan usaha dalam pembangunan perumahan atau *real estate*, gedung-gedung perkantoran, hotel, pengembangan lingkungan, serta bertindak sebagai *developer*, termasuk pemeliharaan bangunan-bangunan.
- 2) PT Graha Andrasentra Propertindo berada di Bogor dengan alamat Jl. Dreded, Pahlawan-Bogor.
- 3) Untuk pelaksanaan dan pengelolaan pajak yang baik, PT Graha Andrasentra Propertindo mempunyai bagian *Finance and Accounting*

yang membawahi *Accounting and Tax* yang menangani masalah perpajakan perusahaan secara keseluruhan termasuk perencanaan pajak perusahaan.

### 6.1.2. Simpulan Khusus

Simpulan khusus yang dapat ditarik dari penelitian yang telah dilakukan penulis adalah sebagai berikut :

- 1) Meskipun belum menerapkan perencanaan pajak secara menyeluruh tetapi PT Graha Andrasentra Propertindo telah mengimplementasikan perencanaan pajak dengan cukup baik pada beberapa jenis pajak dengan cara mentaati peraturan perpajakan yang berlaku. Implementasi perencanaan pajak yang dijalankan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo diantaranya adalah dengan memuat daftar nominatif untuk biaya entertainment dan mengalokasikan biaya donasi dan biaya sumbangan kedalam biaya administrasi dan umum.
- 2) Tujuan manajemen kas yang diterapkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo pada dasarnya adalah merupakan usaha untuk memperbaiki profitabilitas dan menghindari kekurangan kas dalam perusahaan sehingga perusahaan dapat mengetahui saldo kas yang tersedia dan mengolah kas tersebut dengan efektif.
- 3) Pada dasarnya perencanaan pajak yang dijalankan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo yang bertujuan untuk menghemat pengeluaran

kas tidak terlalu mempengaruhi *cash flow* karena PT Graha Andrasentra Propertindo sebagai perusahaan properti dikenakan pajak khusus untuk *real estate*, yaitu pajak final dan penentuan pajak final tersebut tidak didasarkan pada laba usaha tetapi tergantung dari penghasilan bruto perusahaan. PT Graha Andrasentra Propertindo tidak melakukan upaya penundaan pengakuan pendapatan dan untuk PPh final disetorkan oleh PT Graha Andrasentra Propertindo pada akhir tahun.

## 6.2. Saran

Saran yang dapat penulis berikan sehubungan dengan penulisan skripsi ini adalah :

PT Graha Andrasentra Propertindo telah melaksanakan Peraturan Perpajakan dengan baik sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tetapi dalam hal penyetoran pajak terutang yang bersifat final sebaiknya tidak disetorkan pada akhir tahun karena PT Graha Andrasentra Propertindo tidak melakukan penundaan pengakuan pendapatan, dengan demikian PPh final seharusnya disetorkan setelah pendapatan diakui.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Agus Sambodo, SH., Kewajiban Perpajakan Bagi Badan Usaha dan Orang Pribadi. Yogyakarta : BPFE, 1999.
2. Basri, Drs., Indriyo Gitosudarmo, Drs., M.Com (Hons)., Manajemen Keuangan. Edisi 3. Yogyakarta : BPFE, 1995.
3. Boediono B., Perpajakan Indonesia (Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea materai). Jakarta : Kawula Indonesia, 1996.
4. Eko Lasmana., Sistem Perpajakan di Indonesia. Jakarta : PT. Pendidikan Kampus Grafika, 1992.
5. Gunadi, Dr., Msc., Akt., Akuntansi Pajak sesuai Dengan Undang-Undang Pajak Baru. Jakarta : 1998.
6. Haris Munandar., Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998.
7. Ikatan Akuntansi Indonesia., Standar Akuntansi Keuangan. Jakarta : Salemba Empat, 1999.
8. Lukman Syamsudin., Manajemen Keuangan Perusahaan : Konsep Aplikasi Dalam Perencanaan, Pengawasan, dan Pengambilan Keputusan. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1995.
9. Mardiasmo, Drs., MBA., Akt., Perpajakan Edisi 3. Yogyakarta : Andi Offset, 1996.
10. Neltje F. Katuuk., Hukum Pajak. Jakarta : Gunadarma - Chandra Pratama, 1996.
11. R. Agus Sartono., MBA., Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasinya. Edisi 3. Yogyakarta : BPFE, 1996.
12. Rochmat Soemitro., Prof., Dr., SH., Dasar-Dasar Hukum dan Pajak Pendapatan. Bandung : PT. Eresco, 1996.
13. Rimsky K. Judisseno., Perpajakan. Edisi Revisi. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997.
14. R. Santoso Brotodihardjo, SH., Pengantar Ilmu Hukum Pajak. Bandung : PT. Rafika Aditama, 1998.

15. Sofyan Syafri Harahap., Budgeting Penganggaran Perencanaan Lengkap. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
16. Sophar Lumbantoruan., Drs., MPA., Akuntansi Pajak. Jakarta : PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 1996.
17. Suad Husnan., Enny Pudjiastuti., Dasar-Dasar manajemen Keuangan. Edisi 2. Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 1998.
18. T. Hani Handoko., Manajemen. Edisi 2. Yogyakarta : Yogyakarta, 1995.
19. Undang-Undang Perpajakan. Bandung : "Citra Umbara", 2000.
20. Waluyo, Drs., MBA., Ak., Wirawan B. Ilyas, Drs., Msi., Perpajakan Indonesia. Jakarta : Salemba Empat, 1999.
21. Weston J. Fred and Thomas E. Copeland., Managerial Finance : Perpajakan Untuk Indonesia dan Pengaruhnya terhadap Manajemen Keuangan. Alih bahasa oleh A. Jaka Wasana dan Kibrandiko. Edisi 9. Jakarta : Bina Aksara, 1995.
22. Wilson D. James and John B. Campbell., Controllershship : Tugas Akuntan Manajemen. Alih bahasa oleh Gunawan Hutauruk, MBA. Edisi 3. Jakarta : Erlangga, 1997.

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Heni Aprilianty  
No. Mahasiswa : 022196270  
Jurusan : Akuntansi

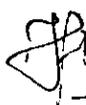
Menyatakan bahwa benar saya telah menghubungi Perusahaan yang akan saya riset dan dari pihak Perusahaan telah menyatakan kesanggupan untuk menerima dilakukannya riset/ Observasi tersebut.

Adapun dari pihak perusahaan yang menerima :

Nama : Tri Susanto, SE.  
Jabatan : Financial Control  
Perusahaan : PT. Graha Andrasentra Propertindo  
Lokasi Perusahaan : Jl. Dreded, Pahlawan - Bogor  
Waktu Penelitian : Februari 2001

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bogor, 28 April 2001  
Yang menyatakan,

Heni Aprilianty



**Graha  
Andrasentra  
Propertindo**

## SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ABDURACHMAN MULACHELA  
Jabatan : General Manager

Dengan ini menerangkan bahwa :

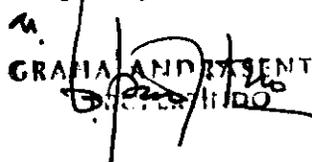
Nama : Heni Aprilianty  
Nrp : 022196270  
Jurusan : Akuntansi S1 Universitas Pakuan Bogor

Bahwa nama tersebut diatas benar telah melakukan riset dan penelitian pada perusahaan kami.

Demikian surat pernyataan ini Saya buat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bogor, 20 April 2001

Yang Menyatakan,

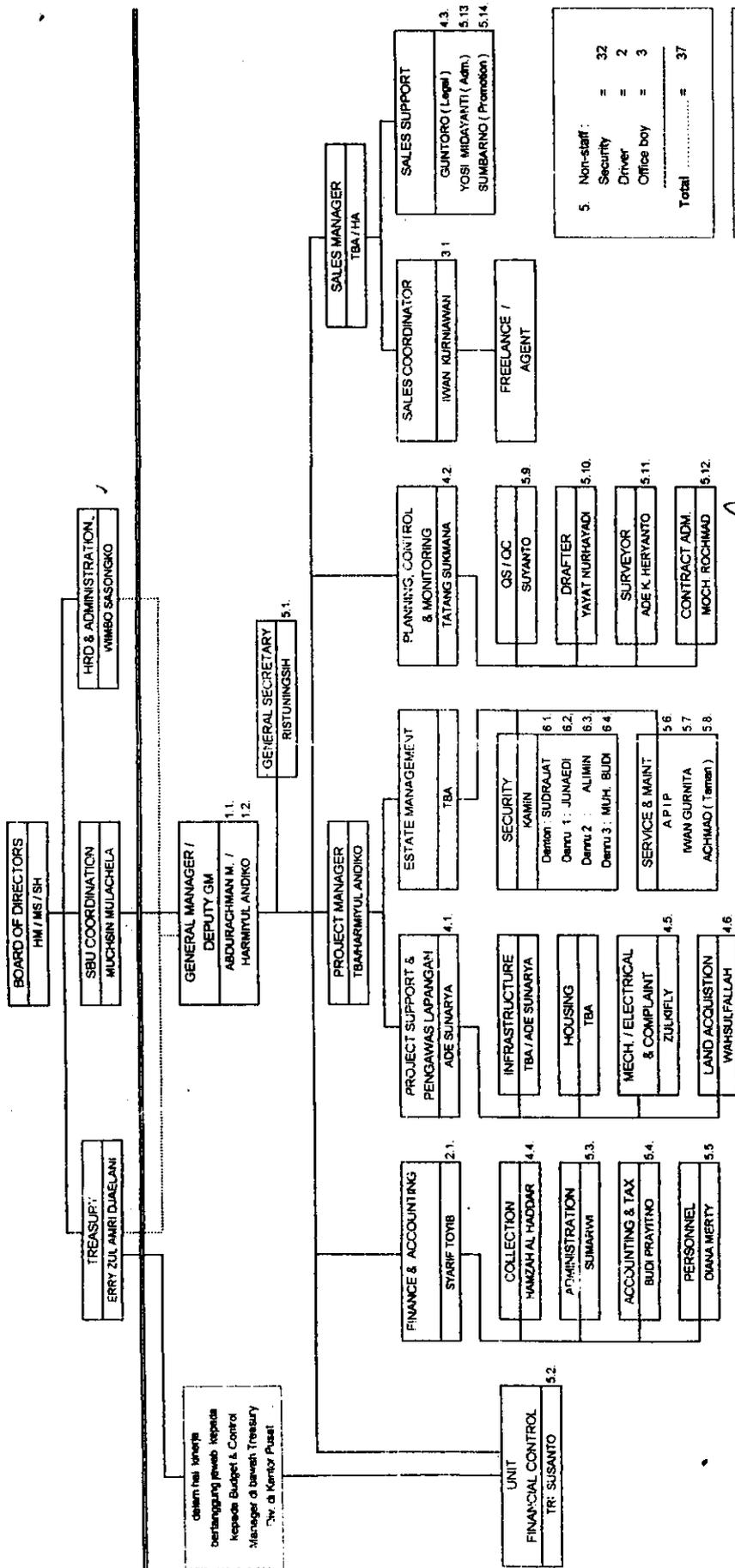
  
GRAHA ANDRASENTRA  
PROPERTINDO

Abdurahman Mulachela



G R A H A  
**BOGOR INDAH**  
Lebih dari Sekedar Rumah Tinggal

1.2. STRUKTUR ORGANISASI UNIT USAHA - PROYEK GRAHA BOGOR INDAH



Disyukan,  
MUCHSIN MULACHELA  
Tgl 15/10/99

Disyukan,  
WIMBO SASONGKO  
Tgl 15/10/99

Disyukan,  
SRI HASCARNO  
Tgl 24/09/99

Disyukan,  
HAMID MUNDZIR  
Tgl 23/10/99

5. Non-staff :

Security	=	32
Driver	=	2
Office boy	=	3
<b>Total</b>	<b>=</b>	<b>37</b>

Summary :

1. Sr Manager	=	2
2. Manager	=	1
3. Officer	=	1
4. Supervisor	=	6
5. Staff	=	14
6. Non-staff	=	37
<b>Total</b>	<b>=</b>	<b>61</b>

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR WILAYAH VII DIF JAWA BARAT  
KANTOR PELAYANAN PAJAK BOGOR

Lampiran II

Facsimile :

0251) 323424 379039

324331

**BUKTI PENERIMAAN SURAT**

Nomor : S-001445/WPL.07/KP.0503/2001

Diterima dari : WAJIB PAJAK LANGSUNG

: PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO

: JL. DREDED-PAHAWAN RT.011 RW.010

BOGOR

SPK LAHUNAN EFH. NTHN Rp. 0.00

Tgl. Masuk : 31 Maret 2001

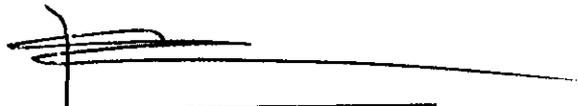
N.P.W.P : 1.332.635.0-404

No. P.K.P :

Ms/Thn Pajak : 2000

BOGOR, 31 Maret 2001

Petugas penerima,



NIP :



DEPARTEMEN KEUANGAN R.I.  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR PELAYANAN PAJAK

BOGOR

SURAT SETORAN PAJAK

( S S P )

Untuk arsip WP

PWP :  -    -    -  -    *diisi sesuai kartu NPWP*

Nama WP : **PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**

Alamat WP : **JL. DREDED - PAHLAWAN, BOGOR.**

..... Kode Pos

Kode Jenis Pajak (MAP) :     Kode Jenis Setoran :

Uraian Pembayaran \*)  
**PPH PASAL 25 BAYAN = EFT DAHUNAN**

*Diisi sesuai daftar pada halaman belakang lembar 1*

Setoran :  Masa  Tahunan  Final  STP  SKPKB  SKPKBT.

*Diisi tanda silang pada kolom yang berkenaan*

Jan	Peb	<del>Mar</del>	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sep	Okt	Nov	Des
-----	-----	----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

*Diisi tanda silang pada kolom bulan untuk setoran masa, final dan pembayaran STP, SKPKB, SKPKBT masa yang berkenaan*

Tahun Diisi Tahun Pajak setoran dimaksud :

Nomor Ketetapan :  /  /  /  /

*Diisi sesuai Nomor Ketetapan : STP, SKPKB, SKPKBT*

Jumlah Pembayaran : **NIHIL**

*Diisi dengan pembayaran rupiah penuh*

Rp. **NIHIL**

Terbilang : **NIHIL**

*Diisi dengan huruf*

Ruang Teraan

*Ditera oleh Bank Persepsi/Kantor Pos dan Giro/KPKN*

Diterima oleh Bank Persepsi/Kantor Pos dan Giro Tanggal .....

*Cup dan tanda tangan*

Nama Jelas : .....

...../Penyetor  
BOGOR

tgl. **31 MARET 2001**

*Cup dan tanda tangan*  
**EJUDI PRAYITNO**

Nama Jelas : .....

*Diisi uraian pembayaran sesuai daftar pada halaman belakang lembar 1 :*

Tambahan Informasi :

- Khusus PPh final atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan diisi nama pembeli dan lokasi obyek
- Khusus PPh final atas persewaan tanah dan bangunan diisi nama penyewa dan lokasi obyek

# SPT TAHUNAN PPh WP BADAN

FORMULIR

## 1771



**PERHATIAN :**

- BACA BUKU PETUNJUK PENGISIAN
- ISI DENGAN HURUF CETAK/DIKETIK
- DIISI DENGAN LENGKAP, BENAR, DAN JELAS

**TAHUN PAJAK**

2	0	0	0
---	---	---	---

- BERI TANDA X DALAM  (KOTAK) YANG SESUAI

TAHUN :  TAHUN TAKWIM  TAHUN BUKU ..... S.D. ....

**DIISI OLEH DINAS**

1. TGL SPT DISAMPAIKAN .....

STATUS SPT

KLASIFIKASI BADAN

ALAT PEMB

N/K/L (M.10)

N/K/L (N.12)

PERMOHONAN ATAS LB

8. LAMPIRAN

9. Kode KLU

N P W P

NAMA WAJIB PAJAK

ALAMAT TEMPAT KE

KELURAHAN/KECAM

KOTA/KODE POS

JENIS USAHA

NAMA PIMPINAN

ALAMAT RUMAH

NOMOR TELEPON

PT. ADIRAGENTRA PROPERTINDO  
 JL. DR. SUDIRMAN LAWAN  
 RT/RW 001/01  
 KEL. RANGGA MEKAR  
 KEC. BOGOR SELATAN  
 BOGOR KODE POS 00000  
 REAL ESTATE

DRS. ABDURACHMAN MULACHELA

RUMAH ..... KANTOR .....

KLASIFIKASI BADAN :  PT MODAL VENTURA  YAYASAN BANK  KOPERASI REKSADANA  DANA PENSIUN LAINNYA

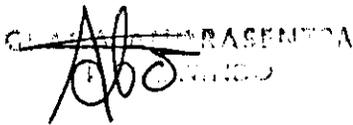
PEMBUKUAN :  KAS AKRUAL  MANUAL KOMPUTER  BAHASA INDONESIA/BAHASA INGGRIS  RUPIAH DOLLAR AS

CARA PENILAIAN PERSEDIAAN :  RATA-RATA FIFO  GARIS LURUS SALDO MENURUN

METODE PENYUSUTAN :  GARIS LURUS SALDO MENURUN

AMORTISASI :  GARIS LURUS SALDO MENURUN

PENGHASILAN NETO	1.	PENGHASILAN NETO DALAM NEGERI (DIISI DARI 1771-I BAGIAN D NOMOR 5)	DALAM RUPIAH	
				(72.096.421)
	2.	PENGHASILAN NETO LUAR NEGERI (DIISI DARI 1771-III KOLOM (5))		-
	3.	JUMLAH PENGHASILAN NETO (1 + 2)		(72.096.421)
PENGHASILAN KENA PAJAK	4.	KOMPENSASI KERUGIAN		-
	5.	PENGHASILAN KENA PAJAK (3 - 4)		-
PPh TERUTANG	6.	PPh TERUTANG (TARIF PPh PASAL 17 X ANGKA 5)		-
	7.	PENGEMBALIAN/PENGURANGAN PPh PASAL 24 YANG TELAH DIKREDITKAN		-
	8.	JUMLAH PPh YANG TERUTANG (6 + 7)		-
KREDIT PAJAK	9.	PPh YANG DIPOTONG/DIPUNGUT OLEH PIHAK LAIN/DITANGGUNG OLEH PEMERINTAH (DIISI DARI 1771-II DAN 1771-III)		-
	10.	a. <input type="checkbox"/> PPh YANG HARUS DIBAYAR SENDIRI		-
		b. <input type="checkbox"/> PPh YANG LEBIH DIPOTONG/DIPUNGUT (8 - 9)		-
	11.	PPh YANG DIBAYAR SENDIRI		-
		a. PPh PASAL 25	a	-
	b. STP PPh PASAL 25 (HANYA POKOK PAJAK)	b	-	
	c. FISKAL LUAR NEGERI	c	-	
	d. PPh PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN	d	-	
		JUMLAH (2+3+4+5)		-

PERMOHONAN	13.	<b>JUMLAH PPh YANG LEBIH DIBAYAR PADA ANGKA 12 b</b> MOHON : <input type="checkbox"/> DIRESTITUSIKAN <input type="checkbox"/> DIPERHITUNGAN DENGAN UTANG PAJAK YANG AKAN DATANG	13	-
ANGSURAN PPh PASAL 25 TAHUN PAJAK BERIKUTNYA	14.	<b>ANGSURAN PPh PASAL 25 TAHUN PAJAK BERIKUTNYA SEBESAR</b>  JUMLAH TERSEBUT DIHITUNG BERDASARKAN : a. <input type="checkbox"/> 1/12 X JUMLAH PADA ANGKA 10a - 7 b. <input type="checkbox"/> PENGHITUNGAN DALAM LAMPIRAN TERSENDIRI  <b>CATATAN :</b> TIDAK DIISI OLEH WP BANK , SEWA GUNA USAHA DENGAN HAK OPSI, BUMN/BUMD, DAN WP TERTENTU LAINNYA	Rp	-
LAMPIRAN	15.	<b>SELAIN LAMPIRAN-LAMPIRAN 1771-I, 1771-II, 1771-III, 1771-IV, 1771 V, DAN 1771-VI BERSAMA INI DILAMPIRKAN PULA :</b> a. <input checked="" type="checkbox"/> NERACA DAN LAPORAN LABA RUGI TAHUN PAJAK YANG BERSANGKUTAN b. <input type="checkbox"/> PENGHITUNGAN ANGSURAN PPh PASAL 25 TAHUN PAJAK BERIKUTNYA c. <input type="checkbox"/> SURAT SETORAN PAJAK PPh PASAL 29 TAHUN ..... d. <input type="checkbox"/> SURAT KUASA KHUSUS (BILA DIKUASAKAN) e. <input type="checkbox"/> DAFTAR PENGHITUNGAN PENYUSUTAN/AMORTISASI f. ....		
PERNYATAAN	16.	DENGAN MENYADARI SEPENUHNYA AKAN SEGALA AKIBATNYA TERMASUK SANKSI-SANKSI SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, SAYA MENYATAKAN BAHWA APA YANG TELAH SAYA BERITAHUKAN DI ATAS BESERTA LAMPIRAN-LAMPIRANNYA ADALAH BENAR, LENGKAP DAN JELAS.  <p style="text-align: right;">BOGOR....., TOL. 31 MARET..... 20 01.....</p> <div style="text-align: right;">             TANDA TANGAN            NAMA TERANG DRS. ABDURACHMAN MULACHELA         </div> <div style="margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> PENGURUS  <input type="checkbox"/> KUASA         </div>		

● PEMBETULAN IDENTITAS

A. NPWP	<input type="checkbox"/>
B. NAMA WAJIB PAJAK	:
C. A LAMAT	:
D. KELURAHAN/KECAMATAN	:
E. KOTA/KODE POS	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

● TANDA TANGAN PENGURUS/ KUASA :



DEPARTEMEN KEUANGAN R.I.  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

LAMPIRAN - I

# SPT TAHUNAN PPh WP BADAN

FORMULIR  
1771-I

PENGHASILAN NETO DALAM NEGERI DARI USAHA DAN DARI LUAR USAHA  
● LAMPIRKAN PADA FORMULIR 1771

TAHUN PAJAK

2	0	0	0
---	---	---	---

NAMA WAJIB PAJAK : PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPRIETARI PT. 1 332 635 0 404

**BAGIAN A : PENGHASILAN DARI USAHA**

(DALAM RUPIAH)

NO.	JENIS USAHA	PEREDARAN USAHA	HARGA POKOK PENJUALAN	LABA BRUTO USAHA
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	DAGANG	-	-	-
2.	INDUSTRI	8.382.502.701,-	7.306.314.125,-	1.076.188.576,-
3.	JASA	-	-	-
4.	LAIN-LAIN	-	-	-
JUMLAH		8.382.502.701,-	7.306.314.125,-	1.076.188.576,-

**BAGIAN B : PENGHASILAN DARI LUAR USAHA**

(DALAM RUPIAH)

NO.	JENIS PENGHASILAN	PENGHASILAN BRUTO
(1)	(2)	(3)
1.	BUNGA	11.960.186,-
2.	DIVIDEN	-
3.	ROYALTI	-
4.	SEWA	-
5.	KEUNTUNGAN DARI PENJUALAN/PENGALIHAN HARTA	13.764.129,-
6.	LAIN-LAIN	146.333.860,-
JUMLAH		172.058.175,-

**BAGIAN C : PENGURANGAN PENGHASILAN BRUTO**

(DALAM RUPIAH)

NO.	URAIAN	JUMLAH
(1)	(2)	(3)
1.	GAJI, UPAH, BONUS, HADIAH, GRATIFIKASI, HONORARIUM, THR, DSB	608.234.200,-
2.	PENYUSUTAN DAN AMORTISASI	41.763.032,-
3.	CADANGAN	-
4.	PIUTANG TIDAK DAPAT DITAGIH	-
5.	BUNGA PINJAMAN, SEWA, ROYALTI, IMBALAN JASA	-
6.	KERUGIAN KARENA PENJUALAN/PENGALIHAN HARTA	-
7.	NATURA DAN/ATAU KENIKMATAN DI DAERAH TERPENCIL	-
8.	LAIN-LAIN	670.345.940,-
JUMLAH		1.320.343.172,-

**BAGIAN D : PENGHASILAN NETO**

(DALAM RUPIAH)

NO.	URAIAN	JUMLAH
(1)	(2)	(3)
1.	PENGHASILAN DARI USAHA (JUMLAH BAGIAN A KOLOM (5))	1.076.188.576,-
2.	PENGHASILAN DARI LUAR USAHA (JUMLAH BAGIAN B)	172.058.175,-
3.	JUMLAH PENGHASILAN BRUTO (1 + 2)	1.248.246.751,-

(1 320 343 172 -)

# SPT TAHUNAN PPh WP BADAN

FORMULIR  
1771-II

TAHUN PAJAK

2	0	0	0
---	---	---	---

DAFTAR PEMOTONGAN/PEMUNGUTAN PPh OLEH PIHAK LAIN DAN PPh YANG DITANGGUNG PEMERINTAH

● LAMPIRKAN PADA FORMULIR 1771

IB PAJAK : PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO NPWP : 1 3 3 2 6 3 5 0 4 0 4

PEMOTONG/PEMUNGUT PAJAK	PPh PASAL 22 (Rp)		PPh PASAL 23 (Rp)		PPh YANG DITANGGUNG PEMERINTAH (Rp)
	(3)	(4)	(5)	(6)	
NAMA (2)					

SAH : .....

1) PINDAHKAN HASIL PENJUMLAHAN KOLOM (4) + (5) + (6) DITAMBAH DENGAN PENJUMLAHAN KOLOM (7) FORMULIR 1771-III KE FORMULIR 1771 HURUF M ANGIKA 9  
2) JIKA FORMULIR INI TIDAK CUKUP, DAPAT DIBUAT LAMPIRAN TERSENDIRI SESUAI DENGAN BENTUK INI.

# SPT TAHUNAN PPh WP BADAN

1771-III

## TAHUN PAJAK

2	0	0	0
---	---	---	---

PENGHASILAN NETO DAN PAJAK ATAS PENGHASILAN YANG DIBAYAR/TERUTANG DI LUAR NEGERI  
 • LAMPIRKAN PADA FORMULIR 1771

B PAJAK : PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO

NPWP : 1 3 3 2

6 3 5 0

4 0 4

NEGERA SUMBER PENGHASILAN	NAMA DAN ALAMAT PEMOTONG PAJAK DI LUAR NEGERI	JENIS PENGHASILAN	PENGHASILAN NETO (Rp)	PAJAK YANG DIBAYAR/ TERUTANG DI LUAR NEGERI (Rp)	PPh PASAL 24 *) (Rp)
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
-	-	-	-	-	-

JH : .....

AN : JUMLAH PADA KOLOM (7) MOHON DIPERHITUNGKAN SEBAGAI KREDIT PAJAK

- ) PINDAHKAN HASIL PENJUMLAHAN KOLOM (5) KE FORMULIR 1771 HURUF J ANGKA 2
- ) PINDAHKAN HASIL PENJUMLAHAN KOLOM (7) DITAMBAH DENGAN HASIL PENJUMLAHAN KOLOM (4) + (5) + (6) FORMULIR 1771-II KE FORMULIR 1771 HURUF M ANGKA 9
- ) JIKA FORMULIR INI TIDAK CUKUP, DAPAT DIBUAT LAMPIRAN TERSENDIRI SESUAI DENGAN BENTUK INI



REPUBLIC OF INDONESIA  
 DEPARTMENT OF NATIONAL INCOME TAX

# SPT TAHUNAN PPh WP BADAN

## 1771-IV

### TAHUN PAJAK

2	0	0	0
---	---	---	---

DAFTAR PENERIMA DIVIDEN, BONUS, TANTIEM, DAN GRATIFIKASI  
 ● LAMPIRKAN PADA FORMULIR 1771

IB PAJAK : PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO NPWP : 1 3 3 3 2 6 3 5 0 4 0 4

NAMA DAN ALAMAT	NPWP	DIVIDEN (Rp)		BONUS (Rp)	TANTIEM (Rp)	GRATIFIKASI (Rp)
		PERSAHAM	JUMLAH			
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
-	-	-	-	-	-	-

A. FORMULIR INI TIDAK CUKUP DAPAT DIBUAT FORMULIR TERSENDIRI SESUAI DENGAN BENTUK INI.





DEPARTEMEN KEUANGAN R.I  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

LAMPIRAN - V

# SPT TAHUNAN PPh WP BADAN

FORMULIR  
1771-V

DAFTAR SUSUNAN PENGURUS/KOMISARIS/BADAN PEMERIKSA  
KOPERASI

DAFTAR PEMEGANG SAHAM/PEMILIK MODAL, DAFTAR CABANG/  
BADAN ANGGOTA KOPERASI

● LAMPIRKAN PADA FORMULIR 1771

TAHUN PAJAK

2	0	0	0
---	---	---	---

NAMA WAJIB PAJAK : PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTI ANDO NPWP 1 3 3 2 6 3 5 0 4 0 4

BAGIAN A : DAFTAR SUSUNAN PENGURUS/KOMISARIS/BADAN PEMERIKSA KOPERASI

NO.	NAMA DAN ALAMAT	NPWP	JABATAN
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	ARI SAPTARI HUDAYA	-	KOMISARIS UTAMA
2.	ANDY RACHMAN ALAMSYAH	-	KOMISARIS
3.	HAMID MUNDZIR	-	DIREKTUR UTAMA
4.	MARUDI SURACHMAN	-	DIREKTUR

BAGIAN B : DAFTAR PEMEGANG SAHAM/PEMILIK MODAL

NO.	NAMA DAN ALAMAT	NPWP	JUMLAH SAHAM DISETOR		
			LEMBAR	RIBUAN RUPIAH	(%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	PT. BAKRIELAND DEVELOPMENT. Tbk.	-	42.000.000	42.000.000.000,-	80%
2.	PT. SANGGRAHA PELITA INTER-NASIONAL	-	5.250.000	5.250.000.000,-	10%
3.	PT. KALUPPANG MAKMUR ABADI	-	5.250.000	5.250.000.000,-	10%

CATATAN :

UNTUK PERUSAHAAN MASUK BURSA HANYA DIMASUKKAN PEMEGANG SAHAM YANG MEMILIKI SAHAM PUBLIK 5% ATAU LEBIH DARI SELURUH MODAL SAHAM YANG DISETOR

BAGIAN C : DAFTAR CABANG/BADAN ANGGOTA KOPERASI

NO.	NAMA DAN ALAMAT	TERHITUNG SEJAK TANGGAL	NPWP	KETERANGAN
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
-	-	-	-	-

CATATAN : JIKA FORMULIR INI TIDAK CUKUP DAPAT DIBUAT LAMPIRAN TERSENDIRI SESUAI DENGAN BENTUK INI

LAMPIRAN - VI  
**SPT TAHUNAN PPh WP BADAN**

FORMULIR  
**1771-VI**

PENGHASILAN YANG TELAH DIKENAKAN PAJAK BERSIFAT FINAL  
 DAN  
 PENGHASILAN YANG TIDAK TERMASUK OBJEK PAJAK

TAHUN PAJAK

2 | 0 | 0 | 0

● LAMPIRKAN PADA FORMULIR 1771

A WAJIB PAJAK : PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO | 1 | 3 | 3 | 2 | 6 | 3 | 5 | 0 | 4 | 0 | 4

AN A : PENGHASILAN YANG TELAH DIKENAKAN PAJAK BERSIFAT FINAL

JENIS PENGHASILAN	PENGHASILAN BRUTO / NILAI TRANSAKSI  (Rp)	TARIF  (%)	PPh FINAL YANG SEHARUSNYA TERUTANG MELALUI (Rp)		
			PEMOTONGAN /PEMUNGUTAN (3 x 4)	PEMBAYARAN SENDIRI (3 x 4)	JUMLAH (5 + 6)
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
a. BUNGA DEPOSITO/TABUNGAN DAN DISKONTO SBI	-	-	-	-	-
b. HADIAH UNDIAN	-	-	-	-	-
c. BUNGA SIMPANAN ANGGOTA KOPERASI	-	-	-	-	-
d. BUNGA ATAU DISKONTO OBLIGASI YANG DIJUAL DI BURSA EFEK	-	-	-	-	-
PENJUALAN SAHAM DI BURSA EFEK	-	-	-	-	-
a. SAHAM PENDIRI	-	-	-	-	-
b. BUKAN SAHAM PENDIRI	-	-	-	-	-
PENJUALAN SAHAM MILIK PERUSAHAAN MODAL VENTURA	-	-	-	-	-
a. PENYALUR / DEALER / AGEN PRODUK PERTAMINA DAN PREMIX	-	-	-	-	-
b. PENYALUR / GROSIR TEPUNG TERIGU DAN GULA PASIR (BULOG)	-	-	-	-	-
c. PENYALUR / DISTRIBUTOR ROKOK	-	-	-	-	-
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN	-	-	-	-	-
PERSEWAAN ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN	-	-	-	-	-
USAHA JASA KONSTRUKSI	-	-	-	-	-
a. PELAKSANAAN DAN PERENCANAAN KONSTRUKSI	-	-	-	-	-
b. PENGAWASAN KONSTRUKSI	-	-	-	-	-
USAHA JASA KONSULTAN, KECUALI KONSULTAN HUKUM DAN KONSULTAN PAJAK	-	-	-	-	-
LAIN - LAIN	-	-	-	-	-
<b>JUMLAH</b>					

AGIAN B : PENGHASILAN YANG TIDAK TERMASUK OBJEK PAJAK

(DALAM RIBUAN)

O.	JENIS PENGHASILAN	JUMLAH PENGHASILAN
(1)	(2)	(3)
1.	BANTUAN / SUMBANGAN	
2.	HIBAH	
3.	IURAN DAN PENGHASILAN TERTENTU YANG DITERIMA DANA PENSUN	
4.	DIVIDEN/BAGIAN LABA YANG DITERIMA DARI PT.	
5.	BUNGA OBLIGASI YANG DITERIMA PERUSAHAAN REKSADANA	-
6.	BAGIAN LABA YANG DITERIMA PERUSAHAAN MODAL VENTURA	
7.	LAIN - LAIN	
	<b>JUMLAH</b>	-

CATATAN : JIKA FORMULIR INI TIDAK CUKUP DAPAT DIBUAT LAMPIRAN TERSENDIRI SESUAI DENGAN BENTUK INI.

**PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**  
**Statement of Cash Flow**  
**( For Period Month of Desember 2000 )**

Actual Previous Year This Month	Descriptions	Month to Date		Variance	
		Budget	Actual	Actual Vs Budget	Actual Vs Previous Year
	Public Facilities :				
-	Hutan Kota	-	-	-	-
-	Club House	-	-	-	-
-	Joging Track	-	-	-	-
-	Mini Golf ( Putting Green )	-	-	-	-
-	Commercial Area	-	-	-	-
-	Garden House	-	4,514,000	(4,514,000)	(4,514,000)
-	Recreational Facilities	-	-	-	-
-	<b>TOTAL</b>	-	4,514,000	(4,514,000)	(4,514,000)
	Land Acquisition :				
-	Land Acquisition	103,400,000	-	103,400,000	-
-	Administration	-	-	-	-
-	<b>TOTAL</b>	103,400,000	-	103,400,000	-
-	Penagkal Petir	-	-	-	-
-	Up Grade Main Entrance Road Phase I	-	-	-	-
102,848,035	<b>LAND DEVELOPMENT COST</b>	671,392,508	46,267,600	625,124,908	56,580,435
338,163,775	<b>CONSTRUCTION COST ( Housing )</b>	1,248,281,250	188,063,200	1,060,218,050	150,100,575
	<b>OPERATIONAL EXPENSES :</b>				
	Marketing :				
18,755,000	Promotion	14,600,000	-	14,600,000	18,755,000
839,155	Administration	438,000	-	438,000	839,155
22,220,688	Commission	106,708,175	-	106,708,175	22,220,688
41,814,843	<b>TOTAL</b>	121,746,175	-	121,746,175	41,814,843
	General and Administration :				
28,273,844	Office Administration	34,375,000	24,248,202	10,126,798	4,025,642
458,981,645	Payroll, Benefit & Other Administration	185,625,000	264,215,333	(78,590,333)	194,766,312
487,255,489	<b>TOTAL</b>	220,000,000	288,463,535	(68,463,535)	198,791,954
17,489,850	Capital Expenditure	-	1,262,500	(1,262,500)	16,227,350
(444,116,632)	<b>NETFLOW OPERATING</b>	787,385,067	(505,758,350)	281,626,717	(988,672,032)
	<b>NON OPERATING INFLOW :</b>				
-	Bank Loan	-	-	-	-
-	Share Holder Loan	-	-	-	-
-	IDC	-	-	-	-
9,993,125	Intercompany	-	511,422,108	511,422,108	501,428,983
595,858,476	Deposite	250,000,000	1,000,000,000	750,000,000	404,141,524
-	Sub Ordinate Loan	-	-	-	-
159,771,165	Other (Inc. repayment of cancelation of purchase fixed asset, graha mampang)	15,446,861	5,610,016	(9,836,845)	(154,161,149)
765,622,766	<b>TOTAL</b>	265,446,861	1,517,032,124	1,251,585,263	751,409,358
	<b>NON OPERATING OUTFLOW :</b>				
-	Repayment Bank Loan - Principal	560,698,200	-	560,698,200	-
-	Repayment Bank Loan - Interest	-	-	-	-
-	Repayment NFC Loan - Principal	-	-	-	-
-	Repayment NFC Loan - Interest	-	-	-	-
45,000,000	Third Parties	-	50,000,000	(50,000,000)	(5,000,000)
47,000,000	Third Parties Interest	-	30,750,000	(30,750,000)	16,250,000
26,504,100	Intercompany	13,000,000	1,320,496,445	(1,307,496,445)	(1,293,992,345)
295,000,000	Deposite	-	-	-	295,000,000
-	Value added Tax	283,366,900	18,173,327	265,193,573	(18,173,327)
-	Final Tax / Income Tax	152,440,250	3,615,913	148,824,337	(3,615,913)
193,233,318	Others	30,488,050	66,906,250	(36,418,200)	126,327,068
606,737,418	<b>TOTAL</b>	1,039,993,400	1,489,941,935	(449,948,535)	(883,204,517)
(285,231,284)	<b>NET CASHFLOW</b>	12,838,528	(478,668,161)	(491,506,689)	(193,436,877)
1,014,861,426	<b>BEGINING BALANCE</b>	65,021,941	982,085,857	917,063,915	(32,775,570)
729,630,142	<b>ENDING BALANCE</b>	77,860,470	503,417,696	425,557,226	(226,212,447)

**PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**  
**Statement of Cash Flow**  
**( For Period Month of Desember 2000 )**

Descriptions	Year to Date			Variance	
	Actual Previous Year	Budget	Actual	Actual Vs Budget	Actual Vs Previous Year
<b>OPERATING INFLOW :</b>					
A / R Collection	7,933,374,152	2,571,209,038	898,751,075	(1,672,457,963)	(7,034,623,077)
Current Sales	-	28,217,430,001	3,054,550,174	(25,162,879,827)	3,054,550,174
Down Payment	50,000,000	-	30,405,826	30,405,826	(19,594,174)
Booking Fee	137,000,000	-	14,000,000	14,000,000	(123,000,000)
Others	28,058,750	-	-	-	(28,058,750)
<b>TOTAL OPERATING INFLOW</b>	<b>8,148,432,902</b>	<b>30,788,639,039</b>	<b>3,997,707,075</b>	<b>(26,790,931,964)</b>	<b>(4,150,725,827)</b>
<b>OPERATING OUTFLOW :</b>					
Pre - Development :					
General and Administrations Expenses	21,483,900	-	-	-	21,483,900
Site Surveys - Topographical Surveys	8,000,000	-	-	-	8,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>29,483,900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29,483,900</b>
Consultants :					
Internal Consultant	17,763,636	-	101,000,000	(101,000,000)	(83,236,364)
Master Planner	-	-	-	-	-
Landscape	-	-	-	-	-
Housing Consultant	5,000,000	-	-	-	5,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>22,763,636</b>	<b>-</b>	<b>101,000,000</b>	<b>(101,000,000)</b>	<b>(78,236,364)</b>
Project Permitting Legal :					
Project Permitting	90,646,100	282,174,300	44,168,500	238,005,800	46,477,600
Project Legal	53,539,950	-	3,500,000	(3,500,000)	50,039,950
Government Relation	74,800,000	-	-	-	74,800,000
<b>TOTAL</b>	<b>218,986,050</b>	<b>282,174,300</b>	<b>47,668,500</b>	<b>234,505,800</b>	<b>171,317,550</b>
<b>CONSTRUCTION STAGE :</b>					
Connecting Bridge :					
Slope Stabilisation	-	-	-	-	-
Temporary Bridge	-	-	-	-	-
Bridge Construction	270,039,690	-	-	-	270,039,690
<b>TOTAL</b>	<b>270,039,690</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>270,039,690</b>
Main Entrance Road :					
Sub Grade Improvement	50,000	-	-	-	50,000
Road Construction	1,210,000	-	-	-	1,210,000
Pedestrian and Green	-	-	-	-	-
Main Entrance Gate	-	158,096,954	-	158,096,954	-
<b>TOTAL</b>	<b>1,260,000</b>	<b>158,096,954</b>	<b>-</b>	<b>158,096,954</b>	<b>1,260,000</b>
Land Development :					
Land Clearing	-	52,344,600	2,710,000	49,634,600	(2,710,000)
Earth Work	50,000,000	338,767,000	-	338,767,000	50,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>50,000,000</b>	<b>391,111,600</b>	<b>2,710,000</b>	<b>388,401,600</b>	<b>47,290,000</b>
Road and Drainage Construction :					
Road Construction	131,091,790	1,363,863,428	-	1,363,863,428	131,091,790
Drainage	10,946,000	1,093,784,604	-	1,093,784,604	10,946,000
<b>TOTAL</b>	<b>142,037,790</b>	<b>2,457,648,032</b>	<b>-</b>	<b>2,457,648,032</b>	<b>142,037,790</b>
Water Distribution Systems :	57,827,938	-	-	-	57,827,938
<b>TOTAL</b>	<b>57,827,938</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,827,938</b>
Electrical Distribution System :					
Reticulation And Substation	-	-	-	-	-
Street Lighting	18,600,000	-	50,650,503	(50,650,503)	(32,050,503)
Electrical Subsidy	212,034,619	128,750,000	4,000,000	124,750,000	208,034,619
<b>TOTAL</b>	<b>230,634,619</b>	<b>128,750,000</b>	<b>54,650,503</b>	<b>74,099,497</b>	<b>175,984,116</b>
Telecommunication System :	-	62,315,000	20,095,000	42,220,000	(20,095,000)
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>62,315,000</b>	<b>20,095,000</b>	<b>42,220,000</b>	<b>(20,095,000)</b>
Boundary Wall	13,910,675	92,700,000	-	92,700,000	13,910,675
<b>TOTAL</b>	<b>13,910,675</b>	<b>92,700,000</b>	<b>-</b>	<b>92,700,000</b>	<b>13,910,675</b>
Landscaping and Signage :					
River Improvement	-	-	-	-	-
Landscaping - Green Area	57,955,810	145,702,083	42,134,000	103,568,083	15,821,810
Signage and Street Furniture	7,890,000	-	-	-	7,890,000
Temporary Work / Maintenance	105,834,100	-	162,969,350	(162,969,350)	(57,135,250)
<b>TOTAL</b>	<b>171,679,910</b>	<b>145,702,083</b>	<b>205,103,350</b>	<b>(59,401,267)</b>	<b>(33,423,440)</b>

**PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**  
**Statement of Cash Flow**  
**( For Period Month of Desember 2000 )**

Descriptions	Year to Date			Variance	
	Actual Previous Year	Budget	Actual	Actual Vs Budget	Actual Vs Previous Year
Public Facilities :					
Hutan Kota	4,000,000	-	-	-	4,000,000
Club House	-	-	-	-	-
Joging Track	-	-	-	-	-
Mini Golf ( Putting Green )	-	257,500,000	115,012,500	142,487,500	(115,012,500)
Commercial Area	-	30,900,000	-	30,900,000	-
Garden House	-	-	290,910,000	(290,910,000)	(290,910,000)
Recreational Facilities	99,250	-	3,750,000	(3,750,000)	(3,650,750)
<b>TOTAL</b>	<b>4,099,250</b>	<b>288,400,000</b>	<b>409,872,500</b>	<b>(121,272,500)</b>	<b>(405,573,250)</b>
Land Acquisition :					
Land Acquisition	106,066,000	653,400,000	181,550,000	471,850,000	(75,484,000)
Administration	7,410,625	-	-	-	7,410,625
<b>TOTAL</b>	<b>113,476,625</b>	<b>653,400,000</b>	<b>181,550,000</b>	<b>471,850,000</b>	<b>(68,073,375)</b>
Penagkal Petir	-	77,250,000	-	77,250,000	-
Up Grade Main Entrance Road Phase I	-	-	-	-	-
<b>LAND DEVELOPMENT COST</b>	<b>1,326,200,083</b>	<b>4,737,547,968</b>	<b>1,022,449,853</b>	<b>3,715,098,115</b>	<b>303,750,230</b>
<b>CONSTRUCTION COST ( Housing )</b>	<b>2,260,117,632</b>	<b>10,434,656,250</b>	<b>931,741,377</b>	<b>9,502,914,873</b>	<b>1,328,376,255</b>
<b>OPERATIONAL EXPENSES :</b>					
Marketing :					
Promotion	187,484,150	492,800,000	109,032,400	383,767,600	78,451,750
Administration	31,134,194	19,284,000	27,076,000	(7,792,000)	4,058,194
Comission	317,960,867	987,610,050	130,900,101	856,709,949	187,060,766
<b>TOTAL</b>	<b>536,579,211</b>	<b>1,499,694,050</b>	<b>267,008,501</b>	<b>1,232,685,549</b>	<b>269,570,710</b>
General and Administration :					
Office Administration	506,337,628	309,375,000	668,363,843	(358,988,843)	(162,026,215)
Payroll,Benefit & Other Administration	2,433,551,000	1,670,625,000	2,008,407,987	(337,782,987)	425,143,013
<b>TOTAL</b>	<b>2,939,888,628</b>	<b>1,980,000,000</b>	<b>2,676,771,830</b>	<b>(696,771,830)</b>	<b>263,116,798</b>
Capital Expenditure	53,643,850	150,000,000	601,327,000	(451,327,000)	(547,683,150)
<b>NETFLOW OPERATING</b>	<b>1,032,003,498</b>	<b>11,986,740,771</b>	<b>(1,501,591,486)</b>	<b>(13,488,332,257)</b>	<b>(2,533,594,984)</b>
<b>NON OPERATING INFLOW :</b>					
Bank Loan	-	-	-	-	-
Share Holder Loan	-	-	-	-	-
IDC	-	-	-	-	-
Intercompany	1,917,261,093	-	5,281,650,514	5,281,650,514	3,364,389,421
Deposite	7,018,590,476	785,000,000	2,051,532,476	1,266,532,476	(4,967,058,000)
Sub Ordinate Loan	-	-	-	-	-
Other (Inc. repayment of cancelation of purchase fixed asset, graha mampang)	1,730,565,468	195,132,952	1,458,132,590	1,262,999,638	(272,432,878)
<b>TOTAL</b>	<b>10,666,417,037</b>	<b>980,132,952</b>	<b>8,791,315,580</b>	<b>7,811,182,628</b>	<b>(1,875,101,457)</b>
<b>NON OPERATING OUTFLOW :</b>					
Repayment Bank Loan - Principal	-	6,377,097,600	152,043,270	6,225,054,330	(152,043,270)
Repayment Bank Loan - Interest	-	-	400,000,000	(400,000,000)	(400,000,000)
Repayment NFC Loan - Principal	-	-	-	-	-
Repayment NFC Loan - Interest	-	-	-	-	-
Third Parties	395,000,000	-	297,000,000	(297,000,000)	98,000,000
Third Parties Interest	979,500,000	-	361,000,000	(361,000,000)	618,500,000
Intercompany	1,727,392,462	228,000,000	2,473,175,369	(2,245,175,369)	(745,782,907)
Deposite	6,343,489,157	2,150,000,000	1,872,518,176	277,481,824	4,470,970,981
Value added Tax	-	2,612,309,400	474,026,992	2,138,282,408	(474,026,992)
Final Tax / Income Tax	-	1,539,431,953	302,720,498	1,236,711,455	(302,720,498)
Others	1,824,045,369	282,174,300	1,183,452,236	(901,277,936)	640,593,133
<b>TOTAL</b>	<b>11,269,426,988</b>	<b>13,189,013,253</b>	<b>7,515,936,541</b>	<b>5,673,076,712</b>	<b>3,753,490,447</b>
<b>NET CASHFLOW</b>	<b>428,993,547</b>	<b>(222,139,530)</b>	<b>(226,212,447)</b>	<b>(4,072,916)</b>	<b>(655,205,994)</b>
<b>BEGINING BALANCE</b>	<b>300,636,595</b>	<b>300,000,000</b>	<b>729,630,142</b>	<b>429,630,142</b>	<b>428,993,547</b>
<b>ENDING BALANCE</b>	<b>729,630,142</b>	<b>77,860,470</b>	<b>503,417,696</b>	<b>425,557,226</b>	<b>(226,212,447)</b>

**PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**  
**Statement of Cash Flow**  
**( For Period Month of Desember 2000 )**

Descriptions	Actual Previous Year Year End	Year End		Variance	
		Budget	Actual Plus Estimate	Actual Vs Budget	Actual Vs Previous Year
<b>OPERATING INFLOW :</b>					
A / R Collection	7,933,374,152	2,571,209,038	898,751,075	(1,672,457,963)	(7,034,623,077)
Current Sales	-	26,921,430,000	1,758,550,173	(25,162,879,827)	1,758,550,173
Down Payment	50,000,000	-	30,405,826	30,405,826	(19,594,174)
Booking Fee	137,000,000	-	14,000,000	14,000,000	(123,000,000)
Others	28,058,750	-	-	-	(28,058,750)
<b>TOTAL OPERATING INFLOW</b>	<b>8,148,432,902</b>	<b>29,492,639,038</b>	<b>2,701,707,074</b>	<b>(26,790,931,964)</b>	<b>(5,446,725,828)</b>
<b>OPERATING OUTFLOW :</b>					
Pre - Development :					
General and Administrations Expenses	21,483,900	-	-	-	21,483,900
Site Surveys - Topographical Surveys	8,000,000	-	-	-	8,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>29,483,900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29,483,900</b>
Consultants :					
Internal Consultant	17,763,636	-	101,000,000	(101,000,000)	(83,236,364)
Master Planner	-	-	-	-	-
Landscape	-	-	-	-	-
Housing Consultant	5,000,000	-	-	-	5,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>22,763,636</b>	<b>-</b>	<b>101,000,000</b>	<b>(101,000,000)</b>	<b>(78,236,364)</b>
Project Permitting Legal :					
Project Permitting	90,646,100	-	(238,005,800)	238,005,800	328,651,900
Project Legal	53,539,950	-	3,500,000	(3,500,000)	50,039,950
Government Relation	74,800,000	-	-	-	74,800,000
<b>TOTAL</b>	<b>218,986,050</b>	<b>-</b>	<b>(234,505,800)</b>	<b>234,505,800</b>	<b>453,491,850</b>
<b>CONSTRUCTION STAGE :</b>					
Connecting Bridge :					
Slope Stabilisation	-	-	-	-	-
Temporary Bridge	-	-	-	-	-
Bridge Construction	270,039,690	-	-	-	270,039,690
<b>TOTAL</b>	<b>270,039,690</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Main Entrance Road :					
Sub Grade Improvement	50,000	-	-	-	50,000
Road Construction	1,210,000	-	-	-	1,210,000
Pedestrian and Green	-	-	-	-	-
Main Entrance Gate	-	153,492,190	(4,604,764)	158,096,954	4,604,764
<b>TOTAL</b>	<b>1,260,000</b>	<b>153,492,190</b>	<b>(4,604,764)</b>	<b>158,096,954</b>	<b>5,864,764</b>
Land Development :					
Land Clearing	-	50,820,000	1,185,400	49,634,600	(1,185,400)
Earth Work	50,000,000	622,870,000	284,103,000	338,767,000	(234,103,000)
<b>TOTAL</b>	<b>50,000,000</b>	<b>673,690,000</b>	<b>285,288,400</b>	<b>388,401,600</b>	<b>(235,288,400)</b>
Road and Drainage Construction :					
Road Construction	131,091,790	1,426,476,350	62,612,923	1,363,863,428	68,478,868
Drainage	10,946,000	767,956,800	(325,827,804)	1,093,784,604	336,773,804
<b>TOTAL</b>	<b>142,037,790</b>	<b>2,194,433,150</b>	<b>(263,214,882)</b>	<b>2,457,648,032</b>	<b>405,252,672</b>
Water Distribution Systems :	57,827,938	-	-	-	57,827,938
<b>TOTAL</b>	<b>57,827,938</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,827,938</b>
Electrical Distribution System :					
Reticulation And Substation	-	-	-	-	-
Street Lighting	18,600,000	-	50,650,503	(50,650,503)	(32,050,503)
Electrical Subsidy	212,034,619	125,000,000	250,000	124,750,000	211,784,619
<b>TOTAL</b>	<b>230,634,619</b>	<b>125,000,000</b>	<b>50,900,503</b>	<b>74,099,497</b>	<b>179,734,116</b>
Telecommunication System :	-	60,500,000	18,280,000	42,220,000	(18,280,000)
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>60,500,000</b>	<b>18,280,000</b>	<b>42,220,000</b>	<b>(18,280,000)</b>
Boundary Wall	13,910,675	90,000,000	(2,700,000)	92,700,000	16,610,675
<b>TOTAL</b>	<b>13,910,675</b>	<b>90,000,000</b>	<b>(2,700,000)</b>	<b>92,700,000</b>	<b>16,610,675</b>
Landscaping and Signage :					
River Improvement	-	-	-	-	-
Landscaping - Green Area	57,955,810	141,458,328	37,890,245	103,568,083	20,065,565
Signage and Street Furniture	7,890,000	-	-	-	7,890,000
Temporary Work / Maintenance	105,834,100	-	162,969,350	(162,969,350)	(57,135,250)
<b>TOTAL</b>	<b>171,679,910</b>	<b>141,458,328</b>	<b>200,859,595</b>	<b>(59,401,267)</b>	<b>(29,179,685)</b>

**PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTINDO**  
**Statement of Cash Flow**  
**( For Period Month of Desember 2000 )**

Descriptions	Actual Previous Year Year End	Year End		Variance	
		Budget	Actual Plus Estimate	Actual Vs Budget	Actual Vs Previous Year
<b>Public Facilities :</b>					
Hutan Kota	-	-	-	-	-
Club House	4,000,000	30,000,000	30,000,000	-	(26,000,000)
Joging Track	-	-	-	-	-
Mini Golf ( Putting Green )	-	-	(142,487,500)	142,487,500	142,487,500
Commercial Area	-	258,400,000	227,500,000	30,900,000	(227,500,000)
Garden House	-	-	290,910,000	(290,910,000)	(290,910,000)
Recreational Facilities	99,250	-	3,750,000	(3,750,000)	(3,650,750)
<b>TOTAL</b>	<b>4,099,250</b>	<b>288,400,000</b>	<b>409,672,500</b>	<b>(121,272,500)</b>	<b>(405,573,250)</b>
<b>Land Acquisition :</b>					
Land Acquisition	106,066,000	-	(471,850,000)	471,850,000	577,916,000
Administration	7,410,625	-	-	-	7,410,625
<b>TOTAL</b>	<b>113,476,625</b>	<b>-</b>	<b>(471,850,000)</b>	<b>471,850,000</b>	<b>585,326,625</b>
Penagkal Petir	-	75,000,000	(2,250,000)	77,250,000	2,250,000
Up Grade Main Entrance Road Phase I	-	-	-	-	-
<b>LAND DEVELOPMENT COST</b>	<b>1,326,200,083</b>	<b>3,801,973,668</b>	<b>86,875,553</b>	<b>3,715,098,115</b>	<b>969,284,840</b>
<b>CONSTRUCTION COST ( Housing )</b>	<b>2,260,117,632</b>	<b>10,434,656,250</b>	<b>931,741,377</b>	<b>9,502,914,873</b>	<b>1,328,376,255</b>
<b>OPERATIONAL EXPENSES :</b>					
<b>Marketing :</b>					
Promotion	187,484,150	642,800,000	259,032,400	383,767,600	(71,548,250)
Administration	31,134,194	19,284,000	27,076,000	(7,792,000)	4,058,194
Commission	317,960,867	942,250,050	85,540,101	856,709,949	232,420,766
<b>TOTAL</b>	<b>536,579,211</b>	<b>1,604,334,050</b>	<b>371,648,501</b>	<b>1,232,685,549</b>	<b>164,930,710</b>
<b>General and Administration :</b>					
Office Administration	506,337,628	309,375,000	668,363,843	(358,988,843)	(162,026,215)
Payroll, Benefit & Other Administration	2,433,551,000	1,670,625,000	2,008,407,987	(337,782,987)	425,143,013
<b>TOTAL</b>	<b>2,939,888,628</b>	<b>1,980,000,000</b>	<b>2,676,771,830</b>	<b>(696,771,830)</b>	<b>263,116,798</b>
Capital Expenditure	53,643,850	-	451,327,000	(451,327,000)	(397,683,150)
<b>NETFLOW OPERATING</b>	<b>1,032,003,498</b>	<b>11,671,675,070</b>	<b>(1,816,657,187)</b>	<b>(13,488,332,257)</b>	<b>(2,848,660,685)</b>
<b>NON OPERATING INFLOW :</b>					
Bank Loan	-	-	-	-	-
Share Holder Loan	-	-	-	-	-
IDC	-	-	-	-	-
Intercompany	1,917,261,093	-	5,281,650,514	5,281,650,514	3,364,389,421
Deposite	7,018,590,476	1,170,000,000	2,436,532,476	1,266,532,476	(4,582,058,000)
Sub Ordinate Loan	-	-	-	-	-
Other (Inc. repayment of cancelation of purchase fixed asset, graha mampang)	1,730,565,467	187,601,215	1,450,600,853	1,262,999,638	(279,964,614)
<b>TOTAL</b>	<b>10,666,417,036</b>	<b>1,357,601,215</b>	<b>9,168,783,843</b>	<b>7,811,182,628</b>	<b>(1,497,633,193)</b>
<b>NON OPERATING OUTFLOW :</b>					
Repayment Bank Loan - Principal	-	6,377,097,600	152,043,270	6,225,054,330	(152,043,270)
Repayment Bank Loan - Interest	-	-	400,000,000	(400,000,000)	(400,000,000)
Repayment NFC Loan - Principal	-	-	-	-	-
Repayment NFC Loan - Interest	-	-	-	-	-
Third Parties	395,000,000	-	297,000,000	(297,000,000)	98,000,000
Third Parties Interest	979,500,000	-	361,000,000	(361,000,000)	618,500,000
Intercompany	1,727,392,462	228,000,000	2,473,175,369	(2,245,175,369)	(745,782,907)
Deposite	6,343,489,157	2,150,000,000	1,872,518,176	277,481,824	4,470,970,981
Value added Tax	-	2,508,629,400	370,346,992	2,138,282,408	(370,346,992)
Final Tax / Income Tax	-	1,474,631,952	237,920,497	1,236,711,455	(237,920,497)
Others	1,824,045,369	538,428,600	1,439,706,536	(901,277,936)	384,338,833
<b>TOTAL</b>	<b>11,269,426,988</b>	<b>13,276,787,552</b>	<b>7,603,710,840</b>	<b>5,673,076,712</b>	<b>3,665,716,148</b>
<b>NET CASHFLOW</b>	<b>428,993,546</b>	<b>(247,511,267)</b>	<b>(251,584,183)</b>	<b>(4,072,916)</b>	<b>(680,577,729)</b>
<b>BEGINING BALANCE</b>	<b>300,636,595</b>	<b>300,000,000</b>	<b>729,630,142</b>	<b>429,630,142</b>	<b>428,993,547</b>
<b>ENDING BALANCE</b>	<b>729,630,141</b>	<b>52,488,733</b>	<b>478,045,959</b>	<b>425,557,226</b>	<b>(251,584,182)</b>

## ENDING CASH AND BANK BALANCE

As of Desember 2000

Bank	Balance per Book	Outstanding Cheque	Balance as Adjusted
- Cash	217,890	-	217,890
- Niaga - Bogor (GAP - GBI)	23,605,350	-	23,605,350
- Niaga - Jakarta (HM & SH)	6,085,353	-	6,085,353
- Niaga - Jakarta (GAP - Pusat)	70,485,427	-	70,485,427
- Duta - Bogor (GAP - GBI)	-	-	-
- City Bank - Jakarta (GAP - Pusat)	2,000,000	-	2,000,000
- Mandiri (Exim) - Bogor	4,597,912	-	4,597,912
- Mandiri (Exim) - Jakarta	144,570,065	-	144,570,065
- Danamon (eks BNN - Rekg. Operasional )	993,249	-	993,249
- Danamon (eks BNN - Rekg. Penampungan)	20,871,596	-	20,871,596
- Danamon (eks BNN - Rekg. Konsentrasi)	967,396	-	967,396
- BNI ( GBI )	1,460,874	-	1,460,874
- BNI ( Rp) GAP	5,571,417	-	5,571,417
- BNI ( \$) GAP	-	-	-
- Nusa	6,371,774	-	6,371,774
- Bank Muamalat - Jakarta	112,075,000	-	112,075,000
- Bank Nagari - Jakarta	103,544,393	-	103,544,393
Saldo kas dan bank	503,417,695	-	503,417,695



**ASUMSI-ASUMSI**

**A PENERIMAAN ATAS PENJUALAN ASET**

**1 STOK KAVLING**

**1 TAHAP I ( RANGGA MEKAR )**

- Type Mountain

**2 TAHAP II ( MULYA HARJA )**

- Type Pangrango

- Type Ceremei

- Type Gede

270/450	=	4	unit
Sub Total		4	unit
290/450	=	33	unit
210/240	=	206	unit
150/180	=	336	unit
Sub Total		575	unit
TOTAL UNIT	=	579	unit

**II TARGET PENJUALAN**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Revenue ( Milyard )	30.788.639	46.775.052	56.173.802	67.831.750	80.782.777	81.141.750	14.051.250
Rata-rata revenue perbulan	2.565.720	3.897.921	4.681.150	5.652.646	6.731.898	6.761.813	1.170.938
M/R ( Milyard )	5.824.420	7.873.968	9.398.057	10.915.777	14.375.250	14.051.250	
Jumlah Unit Terjual	66	86	92	107	111	117	
Rata-rata jumlah unit / bulan	6	7	8	9	9	10	
Jumlah M2 Bangunan Terjual	12.460	16.080	16.260	19.230	20.390	19.890	
Rata-rata M2 Bang. / bulan	1.038	1.340	1.355	1.603	1.699	1.658	
Jumlah M2 tanah terjual	15.890	19.440	19.800	23.220	25.020	23.400	
Rata-rata M2 tanah / bulan	1.308	1.620	1.650	1.935	2.085	1.950	
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>377.5450</b>						

**III SISTEM PEMBAYARAN**

Sistem Pembayaran untuk semua Tahap adalah sama, yaitu :

TANAH

4 x angsuran

BANGUNAN

6 x angsuran

atau

DP

30%

KPR

70%

jika KPR sudah ada

IV HARGA JUAL ( diluar Ppn )

Untuk Tahap I maupun Tahap II, diberlakukan harga jual yang sama, yaitu :

	Harga (Rp./m <sup>2</sup> )	Cost Bang. (Rp./m <sup>2</sup> )	Profil Bang. (%)
~ Tahun 2000 Tanah Bangunan	700.000 1.500.000	1.125.000	25.00%
~ Tahun 2001 Tanah Bangunan	850.000 1.750.000	1.225.000	30.00%
~ Tahun 2002 Tanah Bangunan	1.000.000 2.000.000	1.400.000	30.00%
~ Tahun 2003 Tanah Bangunan	1.100.000 2.000.000	1.400.000	30.00%
~ Tahun 2004 Tanah Bangunan	1.250.000 2.250.000	1.575.000	30.00%
~ Tahun 2005 Tanah Bangunan	1.250.000 2.250.000	1.575.000	30.00%

B PENGELUARAN DANA

I PERHITUNGAN PAJAK

a. Ppn Bangunan sebesar 10 %	TOTAL (Rp.)	23.097.525.000
b. Ppn Tanah sebesar 8 %		11.519.884.800
c. Pph sebesar 5 %		18.877.250.952
<b>TOTAL</b>		<b>53.494.660.752</b>

II SINDICATION LOAN

Pinjaman Bank Sindikasi dihitung sebesar Rp. :  
 dengan asumsi bunga pinjaman /tahun  
 Total Pinjaman dan Bunga yang harus dibayar

31.246.725.817
15 %
47.121.761.336

**PT. GRAHA ANDRASENTRA PROPERTIINDO**  
**PERUMAHAN " GRAHA BOGOR INDAH "**

**III BIAYA PERIJINAN**

- Sile Plan Tahap II ( Casio & Pirus ) 250.000,000
  - IMB Induk 575.000,000
  - Pembuatan Jln Lokasi & Sile Plan 125.000,000
  - Pecahan Sertifikat 335.000,000
  - Pengurusan HGB menjadi SHM 1.737.000,000
- TOTAL 3.022.000,000**

**IV PEMBEBASAN TANAH**

	luas lahan (m2)	harga/m2	TOTAL BIAYA ( Rp. )
<b>1. Pembebasan Tanah HEJ</b>			
Biaya Sertifikat	58.464	200.000	11.692.800,000
	58.464	2.500	146.160,000
			<b>11.838.960,000</b>
<b>2. Pembebasan Tanah Tahap II</b>			
Biaya Sertifikat	53.562	50.000	2.678.100,000
Biaya Kepengurusan ( 5 % )	53.562	2.500	133.905,000
			<b>133.905,000</b>
			<b>2.945.910,000</b>
<b>3. Pembebasan JI.Dreded</b>			
Biaya Sertifikat	6.750	500.000	3.375.000,000
Biaya Kepengurusan ( 5 % )	6.750	2.500	16.875,000
			<b>168.750,000</b>
			<b>3.540.625,000</b>
<b>4. Pembebasan Tanah Baru</b>			
Biaya Sertifikat	772.000	50.000	38.600.000,000
Biaya Kepengurusan ( 5 % )	772.000	2.500	1.930.000,000
			<b>1.930.000,000</b>
			<b>42.440.000,000</b>
<b>TOTAL</b>			<b>60.805.495,000</b>

**V PEKERJAAN INFRASTRUKTUR**

- Pembangunan Main Ent. Jl. Dreded 2.002.500,000 (skedul Agusi 2002 s/d Des 2002 )
- Pegelesalan Cluster Flamboyon 1.875.727,800 (skedul Mar 2000 s/d Apr 2001 )
- Pekerjaan Cluster Casio hingga KSB 6.449.681,553 (skedul Mar 2000 s/d Septi 2001 )

