

**SKRIPSI**

***TAX REVIEW* PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS SEWA  
KONTRAK TAHUNAN  
PADA PERUSAHAAN UMUM DAERAH PASAR MANADO**

Oleh:

Moh Rafli Eksan

NIM: 20 042 036

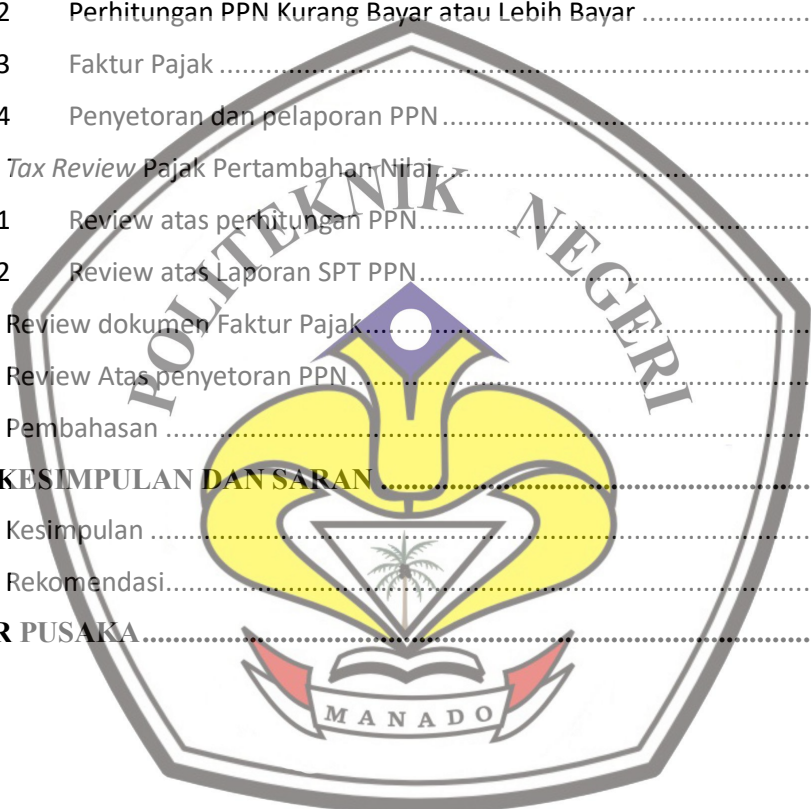


**KEMENTRIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
POLITEKNIK NEGERI MANADO - JURUSAN AKUNTANSI  
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN AKUNTANSI PERPAJAKAN  
TAHUN 2024**

## DAFTAR ISI

<b>SKRIPSI</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	<b>6</b>
2.1 Pajak Pertambahan Nilai (PPN).....	6
2.2 Dasar Hukum Pajak Pertambahan Nilai.....	6
2.3 Subjek Pajak Pertambahan Nilai.....	7
2.4 Objek Pajak Pertambahan Nilai.....	8
2.5 Pajak Masukan dan Keluaran.....	8
2.6 Mekanisme Pemungutan, Penyetoran dan Pelaporan PPN.....	9
2.7 Cara Hitung Pajak Pertambahan Nilai.....	11
2.8 Faktur Pajak .....	12
2.9 Pengertian <i>Tax Review</i> .....	13
2.10 Penelitian Terdahulu.....	14
2.11 Kerangka Berpikir .....	18
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>19</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	19
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian.....	19
3.3 Sumber Data .....	19

3.4	Teknik Pengumpulan Data .....	20
3.5	Teknik Analisis Data .....	20
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>21</b>
4.1	Gambar Umum .....	21
4.1.1	Sejarah Perusahaan.....	21
4.1.2	Visi, Misi Perusahaann .....	22
4.1.3	Sturktur Organisasi.....	22
4.1.4	Tujuan Perusahaan/Instasi .....	23
4.2	Data dan Hasil Analisis.....	23
4.2.1	Data transaksi PPN Atas Sewa Kontrak Tahunan.....	23
4.2.2	Perhitungan PPN Kurang Bayar atau Lebih Bayar .....	24
4.2.3	Faktur Pajak .....	24
4.2.4	Penyetoran dan pelaporan PPN .....	25
4.3	Tax Review Pajak Pertambahan Nilai.....	26
4.3.1	Review atas perhitungan PPN.....	26
4.3.2	Review atas Laporan SPT PPN.....	29
4.4	Review dokumen Faktur Pajak.....	30
4.5	Review Atas penyetoran PPN.....	30
4.6	Pembahasan .....	31
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>32</b>
5.1	Kesimpulan .....	32
5.2	Rekomendasi.....	32
<b>DAFTAR PUSAKA</b>	<b>.....</b>	<b>33</b>



dilakukan *Review*, perusahaan akan mendapatkan saran dan rekomendasi untuk memperbaiki kesalahan yang mungkin ditemukan dalam perhitungan, pembayaran, dan penyetoran pajak mereka. Sehingga Perusahaan dapat melakukan pembetulan atas kesalahan yang terjadi sebelum dilakukan pemeriksaan oleh fiskus. Perusahaan memiliki kesempatan untuk memperbaiki kesalahan yang ditemukan guna mencegah terjadinya masalah di masa depan. Tindakan perbaikan ini dapat mengakibatkan perusahaan dikenakan sanksi yang lebih ringan dari pada jika kesalahan tersebut terungkap selama pemeriksaan pajak oleh otoritas fiskal.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak domestik yang dikenakan pada Barang Kena Pajak (BKP) dan/atau Jasa Kena Pajak (JKP) secara tidak langsung, menggantikan pajak penjualan. PPN muncul karena setiap bisnis membebankan faktor produksi yang dikumpulkan secara tidak langsung selama proses persiapan, produksi, distribusi, atau perdagangan barang, atau pemberian jasa kepada konsumen. Selain itu, PPN merupakan pungutan pajak oleh pemerintah pusat untuk membiayai pengeluaran publik (pajak pusat). PPN dikenakan pada “Nilai tambah” dari Barang Kena Pajak (BKP) atau Jasa Kena Pajak (JKP) yang disertakan oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP). Nilai tambah ini berasal dari kegiatan ekonomi, seperti transaksi jual beli, sewa-menyewa, pemberian jasa, dan lainnya. Dalam penelitian ini, transaksi yang dikenakan tarif PPN yaitu, transaksi Sewa Kontrak Tahunan terhadap bangunan milik PERUMDA Pasar Manado. Dengan demikian, PPN pada dasarnya merupakan pungutan pajak yang diberlakukan pada setiap peningkatan nilai dari barang atau jasa selama proses peredaran dari produsen hingga konsumen.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (2) UUD 1945, pungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang perpajakan yang disusun oleh pemerintah dan disetujui oleh rakyat melalui Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Oleh karena itu, Ketentuan pengenaan pajak sewa bangunan diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai, yang mana telah diperbarui terakhir dengan UU No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi peraturan Perpajakan. Salah satu persyaratan penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) adalah bahwa penyerahan tersebut harus terjadi dalam rangka kegiatan usaha atau pekerjaan dari pengusaha yang telah terdaftar sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP), Pengusaha yang wajib

menjadi PKP adalah mereka yang omsetnya telah melebihi batasan peredaran bruto sebesar 4,8 miliar rupiah dalam satu tahun buku; pengusaha yang belum mencapai omset tersebut tidak diwajibkan untuk mengenakan pajak PPN. PKP diwajibkan untuk menghitung PPN dengan mengurangkan Pajak keluaran pada suatu masa pajak dengan pajak masukan, maka PKP memiliki hutang pajak yang harus disetor ke Kas Negara. Sebaliknya, jika pajak masukan lebih besar dari pada pajak keluaran, PKP dapat menggunakan kelebihan tersebut untuk mengurangi pajak yang terutang pada Masa Pajak berikutnya.

Perusahaan Umum Daerah (PERUMDA) Pasar Manado adalah salah satu Badan Usaha Milik Daerah di kota Manado yang menangani dan mengatur operasional unit usaha perdagangan komoditi dasar kebutuhan masyarakat di kota Manado. Dengan pengalaman lebih dari 20 tahun, dan berfokus pada Retribusi Pasar di kota Manado, dan menjadi salah satu sumber pendapatan yaitu sewa kontrak tahunan terhadap lapak/kos milik Perumda Pasar Manado. Dalam sewa kontrak tahunan, Perumda Pasar Manado mengelolah beberapa pasar diantaranya Pasar Bersehati, Pinasungkulan, Jln. Nusantara, Jln. Roda, Shopping Center dan Pasar Buha. Satu unit toko/kios dikenakan tarif sesuai dengan jumlah besarnya toko yang dihitung dengan tarif Rp.500.000 per meter. perusahaan mulai beroperasi sejak tahun 2000 dan di kukuhkan menjadi Pengusaha Kena Pajak sejak tanggal 08 September 2023. PERUMDA Pasar Manado dalam melakukan kegiatan usaha membayar dan memungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat 2. Perlakuan PPN terhadap Sewa Kontrak Tahunan pada PERUMDA Pasar Manado masih terbelang baru setelah dikukuhkan sebagai PKP, pada awal tahun 2024 diberlakukannya PPN. Hal ini menyebabkan mudahnya terjadi kesalahan saat melakukan perhitungan, penyeteran, dan pelaporan. Kesalahan yang tidak disengaja maupun disengaja terkait kewajiban perpajakan, dapat menyebabkan perusahaan dikenai sanksi administratif maupun pidana berdasarkan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu untuk menghindari sanksi di kemudian hari, perusahaan dapat melakukan *Tax Review*.

Dengan adanya fenomena yang sudah dijelaskan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian guna mengetahui ketepatan *Tax Review* atas Pajak Pertambahan Nilai di PERUMDA Pasar Manado. Sehingga judul yang diangkat

penulis sehubungan dengan penulisan skripsi ini “*TAX REVIEW PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS SEWA KONTRAK TAHUNAN PADA PERUSAHAAN UMUM DAERAH PASAR MANADO*”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dengan latar belakang yang diuraikan di atas, maka dapat dibuat perumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana *Tax Review* Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Sewa Kontrak Tahunan Pada Perumda Pasar Manado
2. Apakah penerapan PPN atas Sewa Kontrak Tahunan Pada Perumda Pasar Manado telah sesuai dengan aturan yang berlaku?”

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses transaksi Pajak Pertambahan Nilai pada Perumda Pasar Manado.
2. Untuk Menilai dan Mengetahui secara mendalam mengenai *Tax Review* Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Transaksi Sewa Kontrak Tahunan Pada Perumda Pasar Manado sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperoleh manfaat, antara lain:

1. Bagi PERUMDA Pasar Manado  
Dapat membantu dalam pengambilan keputusan maupun sebagai masukan serta menjadi bahan pertimbangan untuk permasalahan perpajakan terkait Pajak Pertambahan Nilai.
2. Bagi Penulis  
Dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta sebagai wadah untuk menerapkan teori-teori serta mengembangkan apa yang telah diperoleh dari bangku kuliah.
3. Bagi Pihak Lainnya  
Bisa dijadikan sebagai bahan acuan bagi peneliti lainnya yang akan melakukan ataupun melanjutkan penelitian sesuai dengan judul ini.

4. Bagi Jurusan Akuntansi

Dapat dijadikan sumber referensi dalam perkembangan kurikulum serta modul bahan ajar dalam mata kuliah Akuntansi Pemerintah Daerah.

