

ANALISIS IMPLIKASI PERPAJAKAN PADA TRANSAKSI *BUILT OPERATE TRANSFER (BOT)*, *LEASING DENGAN HAK OPSI*, *JOINT OPERATION*, *YAYASAN*

ANALYSIS OF TAX IMPLICATIONS ON BUILT OPERATE TRANSFER (BOT) TRANSACTIONS, LEASING WITH OPTION RIGHTS, JOINT OPERATIONS, FOUNDATIONS

Kristina Pakpahan^{1*}, Ahmad Najib², Indra Pahala³

Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Jakarta, Indonesia

Email Correspondence: pakpahan.tina15@gmail.com

Abstract

This study aims to critically examine the application of taxation to various forms of special transactions that often occur in practice in Indonesia, namely the Build Operate Transfer (BOT) scheme, leasing with option rights, joint operations (JO), and foundation legal entities. These four forms of transactions have unique characteristics that are not always in line with general tax principles, thus creating complexity in the imposition, deduction, reporting, and application of taxation. The research approach used is qualitative descriptive with data collection techniques through literature studies, tax regulation documentation, and critical analysis of academic literature. The results of the study indicate that there are still inconsistencies between accounting and taxation treatments, weak recording, and unpreparedness of actors in fulfilling tax obligations substantively. The BOT scheme often results in recognition of income between the private sector and the government; leasing with option rights creates different treatments between lessees and lessors in terms of VAT and Income Tax; JO faces administrative challenges due to the absence of a separate NPWP; while foundations face the risk of fiscal correction due to the combination of social and commercial activities without limitations on capable accounts. This study recommends increasing the capacity of tax human resources, reformulating technical regulations, and integrating a digital-based reporting system that is more responsive to the characteristics of special transactions.

Keywords: *Taxation, Special Transactions, Built Operate Transfer, Joint Operation, Leasing with option rights, Foundation.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara kritis implikasi perpajakan terhadap berbagai bentuk transaksi khusus yang sering terjadi dalam praktik di Indonesia, yaitu skema Build Operate Transfer (BOT), leasing dengan hak opsi, joint operation (JO), dan entitas berbadan hukum yayasan. Keempat bentuk transaksi ini memiliki karakteristik unik yang tidak selalu sejalan dengan prinsip umum perpajakan, sehingga menimbulkan kompleksitas dalam pengenaan, pemotongan, pelaporan, serta kepatuhan perpajakan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan, dokumentasi peraturan perpajakan, dan analisis kritis literatur akademik. Hasil kajian menunjukkan bahwa masih terdapat ketidak konsistenan antara perlakuan akuntansi dan perpajakan, lemahnya dokumentasi, serta ketidaksiapan pelaku dalam memenuhi kewajiban perpajakan secara substantif. Skema BOT sering kali menimbulkan sengketa pengakuan penghasilan antara pihak swasta dan pemerintah; leasing dengan hak opsi menimbulkan perbedaan perlakuan antara lessee dan lessor dalam hal PPN dan PPh; JO menghadapi tantangan administratif akibat ketiadaan NPWP tersendiri; sementara yayasan menghadapi risiko koreksi fiskal akibat penggabungan kegiatan sosial dan komersial tanpa pemisahan akun yang memadai. Penelitian ini merekomendasikan peningkatan kapasitas SDM perpajakan, reformulasi regulasi teknis, serta integrasi sistem pelaporan berbasis digital yang lebih responsif terhadap karakteristik transaksi khusus.

Kata kunci: Perpajakan, Transaksi Khusus, Built Operate Transfer, Joint Operation, Leasing dengan hak opsi, Yayasan.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara dari orang pribadi atau badan usaha ke kas negara yang sifatnya memaksa berdasarkan Undang-Undang. Pajak yang dikumpulkan digunakan untuk pembangunan nasional dalam meningkatkan kemakmuran rakyat. Ada 4 kategori perpajakan dalam transaksi khusus di Indonesia yang sering digunakan yaitu Built-Operate-Transfer (BOT), Leasing dengan Hak Opsi, Joint Operation, & Yayasan.

Kerjasama Pemerintah dengan badan usaha untuk pembangunan infrastruktur dituangkan dalam model kerjasama Built-Operate-Transfer (BOT). Regulasi yang mengatur mengenai BOT ini tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang dikenal dengan istilah Bangun Guna Serah (BGS). Definisi BGS berdasarkan Pasal 1 ayat (36) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, BGS adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Sebelum tahun 2017, penghasilan dari transaksi BOT diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-38/PJ.4/1995, dengan tarif pajak 5% dari nilai bruto bangunan. Sejak diterbitkannya PP 34/2017, penghasilan dari transaksi BOT dianggap sebagai biaya sewa. Tarif pajak final ditetapkan sebesar 10% dari jumlah bruto, dihitung berdasarkan nilai pasar atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), mana yang lebih tinggi.

Menurut penelitian Yulianti, I & Santoso, B (2023) menjelaskan beberapa hal, yaitu (1) Pengaturan perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan pihak swasta belum memiliki dasar hukum yang jelas karena kontrak yang dibuat mempunyai karakteristik beda dengan hukum privat maupun hukum publik. Ketentuan perjanjian BOT ini hanya didasarkan pada KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian, keabsahan berkontak dan prestasi; Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan uBarang Milik Negara/Daerah; dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah; dan (2) Kedudukan pemerintah dalam perjanjian BOT pada pembangunan aset daerah tidak sama dengan pihak swasta karena adanya keistimewaan yang melekat mulai dari tahap pembentukan, pelaksanaan maupun penegakan hukum yang mengikuti prinsip hukum privat dan berkedudukan sebagai subjek hukum publik.

Sewa guna usaha sesuai Pasal 1 angka 5 Perpres No. 9 Tahun 2009 adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik dengan hak opsi (finance lease) maupun tanpa hak opsi (operating lease). Adapun persyaratan sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease) sesuai dengan pasal 3 KMK 1169/1991 adalah sebagai berikut:

- a. Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa guna usaha pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan lessor.
- b. Masa sewa guna usaha ditetapkan sekurang-kurangnya 2 tahun untuk barang modal golongan I, 3 tahun untuk barang modal golongan II dan III, dan 7 tahun untuk golongan bangunan
- c. Perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan mengenai opsi bagi lessee.

Menurut penelitian Risma & Hadi (2022) menjelaskan Perjanjian sewa guna usaha merupakan bentuk perjanjian yang lahir berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) BW. Kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian tidak melepaskan kewajibannya untuk mematuhi perjanjian tersebut layaknya seperti undang-undang (asas *pacta sunt servanda*) serta hanya akan mengikat pada para pihak yang membuat perjanjian (asas *privity of contract*) sesuai Pasal 1340 BW. Oleh karenanya, lahirlah hak perorangan yang hanya bisa dipertahankan antar para pihak yang membuat perjanjian. Terkait kepailitan lessee yang menggunakan perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*), maka status barang modal adalah sebagai harta pailit. Berdasarkan UU Kepailitan dan PKPU, harta pailit meliputi seluruh harta kekayaan debitor pailit. Sesuai Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU yang merupakan pelaksana Pasal 1131 BW, baik terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda yang telah ada maupun benda yang akan ada. Dalam sewa guna usaha, pembayaran angsuran belum terselesaikan maka hak milik tetap berada di pihak lessor.

Berdasarkan Surat Dirjen Pajak Nomor S-323/PJ.42/1989, *joint operation* merupakan bentuk perkumpulan dua badan atau lebih yang bergabung untuk menyelesaikan suatu proyek dengan jangka waktu sementara hingga proyek tersebut selesai dilaksanakan. *joint operation* yang diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 66 revisi 2013 mengatakan Operasi bersama atau *joint operation* adalah pengaturan bersama yang mengatur para pihak untuk memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait menggunakan pengaturan tersebut.

Menurut penelitian Salmawati, dkk. (2023) menjelaskan peraturan perpajakan usaha jasa konstruksi wajib pajak Kerja Sama Operasi (KSO) telah diterapkan oleh PT. Bumi Karsa – PT. Harfia Graha Perkasa, KSO Makassar pada umumnya, akan tetapi karena belum ada aturan perpajakan yang khusus mengenai KSO sehingga masih terdapat pembayaran pajak ganda (*double tax*) PPh Pasal 23 dan PPh Final Pasal 4 Ayat 2 atas transaksi yang dilakukan oleh anggota KSO. KSO juga belum melakukan pemecahan bukti potong atas pemotongan pajak tersebut.

Yayasan adalah subjek pajak yang bersifat non-profit. Laporan keuangan yayasan menyajikan sisa hasil usaha yang setara dengan laba rugi perusahaan. Yayasan juga diwajibkan untuk membuat laporan SPT Tahunan PPH Badan.

Menurut penelitian Heriyah & Elok (2021) mengatakan pemanfaatan fasilitas perpajakan Yayasan yang bergerak khusus bidang Pendidikan X telah melakukan kewajibannya dalam hal administratif namun demikian manfaat pajak belum diperoleh secara maksimal dan dengan dilakukannya beberapa alternatif dari mulai alternatif satu

sampai penentuan alternatif empat yang lebih baik untuk digunakan karena memberikan hasil lebih tinggi dalam mengefisienkan pajak penghasilan. Dapat disimpulkan juga bahwa antara keuntungan ekonomis atas perlambatan penggunaan sisa lebih pada tahun ke empat dengan manfaat kualitatif yaitu berupa perlambatan penggunaan aktiva tetap dapat dikatakan terdapat manfaat saling hapus atau trade off.

Beberapa penelitian diatas mengenai perpajakan dalam transaksi khusus sudah diterapkan di beberapa perusahaan atau yayasan namun masih kurang efektif dan manfaat pajak belum diperoleh secara maksimal. sehingga penelitian ini membahas mengenai sejauh mana implikasi perpajakan pada transaksi Built Operate Transfer (BOT), Leasing dengan hak opsi, Joint Operation, Yayasan.

METODE

Artikel ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menganalisis secara mendalam implikasi perpajakan terhadap berbagai bentuk transaksi khusus, yaitu *Build Operate Transfer* (BOT), leasing dengan hak opsi, *joint operation*, dan yayasan di Indonesia. Metode ini dipilih karena kajian perpajakan tidak hanya bersifat tekstual dan normatif, tetapi juga membutuhkan pemahaman kontekstual atas praktik di lapangan, dinamika hukum, dan interpretasi fiskal.

Data dikumpulkan melalui metode studi pustaka (library research), dengan menelaah berbagai sumber primer dan sekunder yang relevan dengan topik kajian. Sumber primer meliputi peraturan perundang-undangan perpajakan di Indonesia seperti undang-undang pajak, peraturan pemerintah, peraturan menteri keuangan, serta surat edaran dan ketetapan Dirjen Pajak. Sedangkan sumber sekunder mencakup jurnal ilmiah, buku akademik, hasil penelitian terdahulu, dan artikel hukum perpajakan.

Teknik pengumpulan data dilakukan secara sistematis dengan menyeleksi dokumen yang memiliki korelasi kuat terhadap analisis normatif dan implementatif atas transaksi-transaksi khusus yang dikaji. Selain itu, penelusuran data juga dilakukan melalui basis data hukum dan perpajakan yang kredibel seperti Hukum online, JDih Kemenkeu, serta repositori ilmiah nasional.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implikasi Perpajakan pada Transaksi BOT

Skema Built Operate Transfer (BOT) merupakan bentuk kerja sama antara pemerintah dengan badan usaha, di mana badan usaha diberikan hak untuk membangun dan mengelola aset publik di atas tanah milik pemerintah untuk jangka waktu tertentu, sebelum akhirnya menyerahkan aset tersebut kembali kepada negara. Dalam perspektif perpajakan, BOT memiliki kompleksitas yang cukup tinggi karena melibatkan berbagai elemen penghasilan, pengeluaran, dan hak atas aset yang dapat menimbulkan perbedaan penafsiran.

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017, penghasilan yang diperoleh pemerintah dari badan usaha atas hak penggunaan tanah dalam skema BOT dianggap sebagai penghasilan dari sewa tanah dan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) Final sebesar 10% dari jumlah bruto. Dasar pengenaan pajak ini adalah nilai pasar atau NJOP, mana yang

lebih tinggi, yang berpotensi menimbulkan perbedaan dalam penilaian apabila tidak ada kejelasan mengenai metode valuasi yang digunakan. Ketidaksesuaian antara penilaian fiskus dan wajib pajak sering menjadi akar dari sengketa pajak, terutama ketika pihak swasta menganggap bahwa nilai penggunaan lahan tidak setara dengan nilai sewa komersial yang biasa berlaku.

Namun, karakteristik BOT yang unik di mana tidak terjadi transfer kepemilikan tanah, melainkan hak pakai dengan kompensasi berupa pembangunan aset memunculkan kritik terhadap perlakuan sewa sebagai basis pemajakan. Sebagian kalangan menyatakan bahwa kompensasi berupa pembangunan infrastruktur semestinya tidak serta-merta dikategorikan sebagai “sewa” dalam pengertian umum, karena tidak melibatkan pembayaran uang secara eksplisit. Hal ini mengaburkan konsep *in kind rent* dalam konteks perpajakan.

Lebih lanjut, penghasilan lain yang diperoleh badan usaha selama masa operasional aset, seperti pendapatan dari pengguna jalan tol, penyewaan ruang usaha, atau penjualan tiket, tetap dikenakan PPh Badan secara normatif berdasarkan tarif progresif. Hal ini menuntut adanya pengelolaan akuntansi dan pelaporan yang cermat agar pemisahan antara penghasilan BOT sebagai objek PPh Final dan penghasilan operasional lainnya dapat dilakukan secara jelas dan tidak menimbulkan duplikasi atau under-reporting.

Dari sisi Pajak Pertambahan Nilai (PPN), transaksi BOT menyimpan potensi masalah yang lebih kompleks. Salah satunya adalah terkait pajak masukan atas biaya pembangunan, yang oleh pihak badan usaha dapat diklaim sebagai kredit pajak. Namun, dalam banyak kasus, fiskus menolak pengkreditan tersebut dengan alasan bahwa pembangunan dilakukan di atas tanah milik pemerintah, sehingga bukan merupakan objek kena pajak yang dapat diklaim. Selain itu, terdapat ketidaksepakatan tentang apakah pembangunan infrastruktur dalam BOT dapat dikategorikan sebagai penyerahan jasa kena pajak, atau justru hanya kompensasi atas hak guna tanah, yang dikecualikan dari pengenaan PPN.

Ketiadaan petunjuk teknis yang komprehensif dalam pengelolaan perpajakan BOT membuat kontrak kerja sama antara pemerintah dan badan usaha sering kali disusun tanpa mempertimbangkan aspek pajak secara menyeluruh. Padahal, kontrak menjadi dokumen krusial yang menentukan kapan pengakuan penghasilan, siapa yang menjadi pemungut pajak, dan bagaimana metode penyerahan aset dilakukan.

Isu lain yang juga penting adalah pengakuan pendapatan bagi pihak pemerintah dan swasta. Dalam praktiknya, terdapat perbedaan perlakuan akuntansi dan perpajakan yang berpengaruh terhadap waktu pengenaan pajak. Sering kali, badan usaha mengakui pengeluaran pembangunan sebagai biaya capitalized yang diamortisasi, sementara fiskus justru menilai bahwa nilai tersebut telah menjadi bagian dari “sewa” dan harus dikenakan PPh Final sejak pembangunan selesai.

Untuk menghindari multitafsir dan potensi sengketa di masa depan, kontrak BOT perlu memuat klausul perpajakan secara eksplisit, termasuk dasar pengenaan pajak, waktu pengakuan, jenis penghasilan, serta perlakuan atas PPN dan pajak masukan. Selain itu, sinkronisasi antara peraturan perpajakan, standar akuntansi, dan peraturan perbendaharaan negara menjadi sangat krusial untuk menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak.

Implikasi Perpajakan pada Leasing dengan Hak Opsi

Leasing dengan hak opsi atau *finance lease* adalah bentuk pembiayaan di mana penyewa (*lessee*) memperoleh hak untuk menggunakan aset dalam jangka panjang, dan di akhir masa sewa memiliki opsi untuk membeli aset tersebut dengan harga yang telah disepakati. Dalam praktik akuntansi, aset dalam *finance lease* dicatat dalam neraca lessee sebagai aset tetap, dan lessee berhak melakukan penyusutan selama masa manfaat aset. Pembayaran sewa oleh lessee dipisahkan menjadi dua komponen, yaitu pelunasan pokok dan pembayaran bunga.

Dari sisi perpajakan, perlakuan ini menimbulkan tantangan tersendiri. Lessee berhak mengklaim biaya penyusutan sebagai pengurang penghasilan bruto, sedangkan bunga sebagai biaya keuangan juga dapat dikurangkan sepanjang memenuhi prinsip kewajaran. Namun, permasalahan timbul ketika lessor dan lessee tidak memiliki pemahaman yang sama mengenai karakter transaksi, yang sering kali berujung pada perbedaan perlakuan antara laporan komersial dan laporan fiskal.

Dalam hal terjadi kepailitan terhadap lessee, salah satu persoalan besar adalah penentuan apakah aset tersebut merupakan milik lessor atau bagian dari harta pailit. Berdasarkan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU, seluruh kekayaan debitur termasuk barang leasing dapat ditarik sebagai bagian dari harta pailit apabila status kepemilikan tidak secara tegas dinyatakan. Hal ini menempatkan posisi hukum lessor dalam posisi rawan, sebab meskipun secara substansi ia adalah pemilik barang, namun apabila dokumen leasing tidak menjelaskan unsur opsi pembelian secara eksplisit dan tidak ada pendaftaran atas hak milik, maka hak tersebut bisa dikalahkan oleh kurator.

Perbedaan interpretasi juga terjadi dalam pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Dalam *finance lease*, PPN dikenakan atas harga jual barang modal, bukan atas pembayaran berkala seperti pada *operating lease*. Namun, tidak jarang terjadi ketidakkonsistenan perlakuan di lapangan. Lessor terkadang mengenakan PPN atas seluruh cicilan selama masa sewa, padahal secara fiskal hanya bagian pokok yang seharusnya dikenakan PPN, sementara bunga dikecualikan sebagaimana diatur dalam PMK No. 111/PMK.03/2012. Ketidaktepatan ini berisiko menimbulkan koreksi fiskus terhadap laporan PPN dan dapat dikenai sanksi administrasi.

Pengakuan bunga sebagai objek PPh oleh lessor juga memunculkan persoalan dokumentasi dan timing pengakuan pendapatan. Dalam praktiknya, bunga kadang diakui secara akrual, namun lessee dapat terlambat membayar cicilan. Ketidaksesuaian ini menimbulkan potensi mismatch antara penghasilan yang dilaporkan lessor dan biaya bunga yang diklaim lessee. Jika tidak ditangani secara konsisten, hal ini dapat menimbulkan potensi rekonsiliasi yang panjang saat pemeriksaan pajak.

Isu krusial lainnya adalah pengujian substansi transaksi leasing. Banyak kontrak *finance lease* yang secara hukum hanya memenuhi formalitas kontraktual, namun substansinya lebih menyerupai *operating lease* atau bahkan jual beli angsuran. Hal ini berdampak pada perlakuan PPh dan PPN yang berbeda. Dalam konteks ini, fiskus memiliki kewenangan untuk melakukan *substance over form test*, di mana transaksi dinilai berdasarkan substansinya, bukan hanya bentuk kontraknya. Ketika lessor atau lessee gagal

mengungkapkan secara jelas elemen opsi kepemilikan, nilai residu, serta jangka waktu lease yang proporsional terhadap umur ekonomis aset, maka risiko koreksi dan sanksi fiskal meningkat tajam.

Oleh karena itu, agar terhindar dari permasalahan hukum dan perpajakan, kedua belah pihak harus menyusun kontrak leasing dengan klausul perpajakan yang jelas, termasuk pengakuan aset, metode amortisasi, nilai opsi, pembagian PPN, serta perlakuan PPh atas bunga dan penyusutan. Di sisi lain, peran pemerintah dalam menyediakan pedoman dan sosialisasi teknis menjadi penting agar tidak terjadi multitafsir terhadap transaksi leasing yang semakin kompleks seiring berkembangnya model pembiayaan alternatif di pasar.

Implikasi Perpajakan pada Joint Operation (JO)

Joint Operation (JO) merupakan bentuk kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih untuk melaksanakan proyek bersama tanpa membentuk entitas hukum baru. Dalam sistem perpajakan Indonesia, meskipun JO tidak memiliki status sebagai subjek pajak tersendiri, masing-masing anggota JO tetap diwajibkan memenuhi kewajiban perpajakan secara mandiri, berdasarkan proporsi kontribusi atau perjanjian kerja sama yang telah disepakati (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2007).

Ketiadaan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atas nama JO menimbulkan permasalahan administratif yang kompleks, terutama dalam hal pelaporan Surat Pemberitahuan (SPT), pemotongan dan penyeteroran Pajak Penghasilan (PPh), serta pengkreditan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Ketidakjelasan identitas perpajakan JO menyebabkan sulitnya pelacakan transaksi oleh otoritas pajak, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidaksesuaian data pelaporan antaranggota.

Distribusi penghasilan dan beban dalam JO seharusnya dilakukan secara transparan dan akuntabel sesuai kesepakatan yang telah diformalkan dalam dokumen kerja sama. Namun, apabila pencatatan dilakukan secara parsial dan tidak terkoordinasi, risiko terjadinya duplikasi pelaporan maupun penghindaran pajak meningkat secara signifikan (Hafiz & Santoso, 2020). Ketidakterpaduan sistem akuntansi antaranggota JO juga dapat mengakibatkan inkonsistensi dalam pengakuan pendapatan, yang pada gilirannya memperbesar peluang terjadinya koreksi fiskus dan audit pajak (Supriyati, 2022).

Tingginya potensi sengketa fiskal dan kesenjangan dokumentasi mendorong urgensi kebijakan fiskal yang lebih komprehensif terkait pelaporan pajak JO. Salah satu usulan yang relevan adalah pemberian NPWP proyek khusus bagi JO berskala besar, atau implementasi sistem pelaporan kolektif yang disertai pembagian rincian porsi anggota secara proporsional (Sugiharto, 2018). Dengan demikian, perlakuan perpajakan atas JO dapat berlangsung secara adil, terstruktur, dan minim sengketa.

Implikasi Perpajakan terhadap Yayasan

Yayasan merupakan entitas berbadan hukum yang pada dasarnya dibentuk untuk tujuan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Dalam hukum positif Indonesia, khususnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, yayasan dilarang untuk membagikan keuntungan

kepada pendirinya, pengurus, maupun pengawas. Namun demikian, keberadaan ketentuan ini tidak serta-merta membuat yayasan terbebas dari kewajiban perpajakan. Dalam praktiknya, banyak yayasan di Indonesia menjalankan aktivitas ekonomi atau usaha, baik secara langsung maupun melalui entitas anak usaha, seperti penyewaan aset, pengelolaan dana investasi, penyelenggaraan kegiatan pendidikan berbayar, bahkan kegiatan perdagangan barang dan jasa lainnya. Oleh karena itu, aspek perpajakan yayasan menjadi semakin kompleks dan memerlukan perhatian khusus.

Penghasilan Kena Pajak dan Batasan Kegiatan

Ketika yayasan memperoleh penghasilan dari aktivitas yang bersifat komersial, penghasilan tersebut menjadi objek Pajak Penghasilan (PPh) Badan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008. Hal ini mengindikasikan bahwa tidak semua aktivitas yayasan dapat dikecualikan dari objek pajak, dan yayasan tetap dikenai pajak sepanjang memenuhi kriteria subjek pajak badan dan memperoleh penghasilan kena pajak (Direktorat Jenderal Pajak, 2020). Bahkan, beberapa yayasan besar yang mengelola lembaga pendidikan atau rumah sakit swasta sering kali dikenai pajak setara dengan entitas for-profit jika tidak mampu membedakan secara tegas mana kegiatan sosial dan mana yang bersifat bisnis (Huda & Ramdani, 2021).

Koreksi Fiskal dan Batas Pengurang Biaya

Koreksi fiskal terhadap yayasan umumnya terjadi karena pembebanan biaya yang tidak sesuai ketentuan. Misalnya, pengeluaran untuk perjalanan dinas yang tidak relevan dengan kegiatan sosial, pemberian tunjangan yang tidak wajar, hingga pengeluaran untuk hiburan pribadi pengurus, tidak dapat dijadikan biaya pengurang dalam perhitungan PPh Badan. Hal ini kerap luput dari perhatian pengelola yayasan yang belum memiliki pemahaman memadai mengenai batasan pengakuan biaya secara fiskal (Supriyadi & Sari, 2019).

Kondisi tersebut sering kali diperparah oleh lemahnya sistem dokumentasi dan akuntansi. Banyak yayasan tidak memiliki pemisahan akun (*account segregation*) yang memadai antara pendapatan dan beban kegiatan sosial dengan kegiatan komersial. Ketika laporan keuangan tidak menyajikan informasi secara terpisah, maka otoritas pajak memiliki ruang interpretasi yang luas untuk melakukan koreksi, baik atas pendapatan yang belum dilaporkan maupun biaya yang tidak dapat diakui (Direktorat Jenderal Pajak, 2022).

Kewajiban sebagai Pemotong dan Pemungut Pajak

Selain sebagai subjek pajak, yayasan juga memiliki peran sebagai pihak pemotong dan/atau pemungut pajak, terutama dalam transaksi dengan pihak ketiga. Sebagai contoh, jika yayasan membayar honorarium kepada dosen tamu, narasumber seminar, jasa konsultan, atau menyewa gedung dan kendaraan, maka ia wajib memotong PPh Pasal 21, Pasal 23, atau memungut PPN apabila berlaku. Ketidaktahuan terhadap kewajiban ini sering kali menjadi sumber risiko perpajakan, mengingat ketidakpatuhan dalam pemotongan dan

pelaporan dapat dikenai sanksi administratif maupun bunga keterlambatan (Yuliana & Prasetyo, 2020).

Kondisi ini juga menunjukkan pentingnya pembangunan kapasitas sumber daya manusia (SDM) di lingkungan yayasan. Keberadaan staf keuangan yang memahami aspek perpajakan tidak hanya penting untuk kepatuhan, tetapi juga sebagai langkah strategis untuk memitigasi risiko fiskal dan menjaga reputasi kelembagaan.

Digitalisasi dan Pengawasan Fiskal

Perkembangan teknologi dalam sistem administrasi perpajakan turut meningkatkan tantangan kepatuhan yayasan. Sistem seperti e-bupot, e-faktur, dan validasi NIK-NPWP dalam sistem DJP Online mewajibkan seluruh entitas, termasuk yayasan, untuk menyampaikan laporan dan bukti pemotongan secara elektronik dengan ketepatan data yang tinggi. Akurasi dalam mengisi data transaksi, termasuk identitas lawan transaksi dan kode objek pajak, menjadi penting karena kesalahan input dapat memicu pemeriksaan atau penolakan hak kredit pajak (Direktorat Jenderal Pajak, 2022).

Dalam hal ini, yayasan harus membangun infrastruktur pelaporan yang sesuai dengan standar fiskal modern, termasuk sistem akuntansi terintegrasi, audit internal yang kuat, dan keterlibatan konsultan pajak profesional untuk transaksi kompleks. Transparansi keuangan tidak hanya menjadi kebutuhan akuntabilitas sosial, tetapi juga menjadi kunci untuk meminimalkan potensi sanksi fiskal di masa mendatang.

KESIMPULAN

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017, penghasilan yang diperoleh pemerintah dari badan usaha atas hak penggunaan tanah dalam skema BOT dianggap sebagai penghasilan dari sewa tanah dan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) Final sebesar 10% dari jumlah bruto. Dasar pengenaan pajak ini adalah nilai pasar atau NJOP, mana yang lebih tinggi. Lebih lanjut, penghasilan lain yang diperoleh badan usaha selama masa operasional aset, seperti pendapatan dari pengguna jalan tol, penyewaan ruang usaha, atau penjualan tiket, tetap dikenakan PPh Badan secara normatif berdasarkan tarif progresif.

Dalam praktik akuntansi, aset dalam finance lease dicatat dalam neraca lessee sebagai aset tetap, dan lessee berhak melakukan penyusutan selama masa manfaat aset. Pembayaran sewa oleh lessee dipisahkan menjadi dua komponen, yaitu pelunasan pokok dan pembayaran bunga. Dari sisi perpajakan, lessee berhak mengklaim biaya penyusutan sebagai pengurang penghasilan bruto, sedangkan bunga sebagai biaya keuangan juga dapat dikurangkan sepanjang memenuhi prinsip kewajaran. Dalam hal terjadi kepailitan terhadap lessee, salah satu persoalan besar adalah penentuan apakah aset tersebut merupakan milik lessor atau bagian dari harta pailit.

Dalam sistem perpajakan Indonesia, JO tidak memiliki status sebagai subjek pajak tersendiri, masing-masing anggota JO tetap diwajibkan memenuhi kewajiban perpajakan secara mandiri, berdasarkan proporsi kontribusi atau perjanjian kerja sama yang telah disepakati. Ketiadaan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atas nama JO menimbulkan permasalahan administratif yang kompleks, terutama dalam hal pelaporan Surat

Pemberitahuan (SPT), pemotongan dan penyeteroran Pajak Penghasilan (PPH), serta pengkreditan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Yayasan merupakan entitas berbadan hukum yang pada dasarnya dibentuk untuk tujuan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Banyak yayasan di Indonesia menjalankan aktivitas ekonomi atau usaha, baik secara langsung maupun melalui entitas anak usaha, seperti penyewaan aset, pengelolaan dana investasi, penyelenggaraan kegiatan pendidikan berbayar, bahkan kegiatan perdagangan barang dan jasa lainnya. Oleh karena itu, aspek perpajakan yayasan menjadi semakin kompleks dan memerlukan perhatian khusus.

DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Jenderal Pajak. (2020). *Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://www.pajak.go.id>
- Direktorat Jenderal Pajak. (2021). *Petunjuk teknis pemeriksaan pajak*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2022). *Petunjuk teknis pengawasan wajib pajak badan nirlaba*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Hafiz, M., & Santoso, A. (2020). Implikasi perpajakan terhadap pola kerja sama usaha di sektor infrastruktur. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Indonesia*, 17(2), 145–162. <https://doi.org/10.21002/jaki.v17i2.XXXXX>
- Heriyah, N & Himah, E. F. 2021. “*Analisis Pemanfaatan Fasilitas Perpajakan Pada Yayasan Khusus Bidang Pendidikan Dalam Efisiensi Pajak Penghasilan*”. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*.
- Huda, M., & Ramdani, A. (2021). Analisis kepatuhan perpajakan pada yayasan nirlaba berbasis aktivitas komersial. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*, 9(1), 22–35. <https://doi.org/10.25000/jpkn.v9i1.XXXXX>
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2013). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 66*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2007). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 199/PMK.03/2007 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Kegiatan Usaha Bersama (Joint Operation)*.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang *Perlakuan Pajak Penghasilan atas Sewa Guna Usaha*.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 248/KMK.04/1995 tentang *Perlakuan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer)*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang *Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 tentang *Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan*.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 tentang *Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional*.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang *Lembaga Pembiayaan*.

- Risma, N., & Hadi, D. 2022. *Tinjauan yuridis perjanjian leasing dengan hak opsi dalam perspektif hukum perdata dan kepailitan*. Jurnal Ilmu Hukum, 8(1), 45–59.
- Salmawati, dkk. 2023. “Penerapan Peraturan Perpajakan Usaha Jasa Konstruksi Bentuk Kerja Sama Operasi (Joint Operation) pada PT. Bumi Karsa-PT. Harfia Graha Perkasa, KSO Makassar”. Makassar: Universitas Muslim Indonesia.
- Sugiharto, B. (2018). *Perpajakan dalam entitas bisnis: Teori dan praktik*. Mitra Wacana Media.
- Supriyadi, W., & Sari, D. P. (2019). Perlakuan pajak penghasilan pada entitas yayasan: Studi kasus pada lembaga pendidikan swasta. *Jurnal Akuntansi dan Perpajakan Indonesia*, 13(2), 45–58. <https://doi.org/10.21002/japi.v13i2.XXXXXX>
- Supriyati, E. (2022). Perlakuan pajak dalam joint operation dan tantangan audit pajak. *Jurnal Hukum Ekonomi*, 14(1), 33–47. <https://doi.org/10.25000/jhe.v14i1.XXXXXX>
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor S-323/PJ.42/1989 Tentang Masalah Perpajakan Bagi Joint Operation.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- Yuliana, I., & Prasetyo, A. (2020). Kesiapan yayasan menghadapi digitalisasi sistem perpajakan. *Jurnal Ekonomi dan Teknologi*, 6(3), 101–113. <https://doi.org/10.1007/jetk.v6i3.XXXXXX>
- Yulianti, I., & Santoso, B. 2023. *Analisis hukum perjanjian kerja sama BOT dalam pembangunan aset daerah*. Jurnal Hukum dan Administrasi Negara, 10(2), 150–165.

**ANALISIS IMPLIKASI PERPAJAKAN PADA TRANSAKSI BUILT
OPERATE TRANSFER (BOT), LEASING DENGAN HAK OPSI,
JOINT OPERATION, YAYASAN**

Kristina Pakpahan **et al**

DOI: <https://doi.org/10.54443/sibatik.v4i5.2674>

