

Edisi No. 6, 2017

Oleh:

Tim Konsultan Pajak Russell Bedford SBR

Aplikasi e-Faktur Terbaru

Sebagaimana diketahui pada 1 Oktober 2017, Direktur Jendral Pajak telah memperbarui aplikasi e-Faktur lama dengan versi baru yaitu dari versi 1.0.0.46 menuju versi 2.0. Aplikasi terbaru e-Faktur versi 2.0 ini tidak hanya berbasis *client application*, tapi kini telah menjadi aplikasi berbasis host-to-host dan web. Host-to-host dari e-Faktur versi 2.0 tersebut akan mengkoneksikan server yang digunakan oleh wajib pajak dengan server Direktur Jendral Pajak, dan koneksi antar server tersebut melalui jaringan tertutup sehingga keamanan data wajib pajak bisa terjamin. Dibandingkan dengan aplikasi sebelumnya, aplikasi host-to-host ini memiliki kapasitas yang lebih besar.

Di aspek lain, pembaruan web based pada e-Faktur versi 2.0 ini memberi kemudahan wajib pajak dalam melakukan pengisian e-Faktur secara langsung menggunakan jaringan internet yang sudah terhubung dengan aplikasi yang sudah disediakan oleh Direktur Jendral Pajak di website resminya. Tentu saja ini merupakan langkah maju dari Dirjen Pajak dalam meningkatkan mutu pelayanan perpajakan di bidang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM).

Apa saja fitur tambahan dalam aplikasi e-faktur versi 2.0?

Fitur tambahan dalam e-faktur versi 2.0 yaitu:

1. Pembatalan faktur pajak yang bisa dilakukan setelah lawan transaksi menyetujuinya. Mekanisme pembatalannya yaitu:
 - a. PKP penjual harus menunggu validasi dari lawan transaksi kecuali pembeli belum kreditkan PM atau pembeli Non-PKP
 - b. Apabila pembeli sudah kreditkan PM kemudian penjual membatalkan FP keluaran, saat penjual batalkan faktur maka status FP keluaran tidak langsung berubah menjadi BATAL (nanti ada keterangan bahwa pembeli sudah kreditkan faktur)
 - c. Penjual harus konfirmasi kepada pembeli agar membatalkan pajak masukannya juga. Setelah pembeli berhasil membatalkan faktur pajak masukan, maka penjual dapat memperbarui tampilan e-fakturnya agar FP keluaran berubah status menjadi BATAL.
 - d. Namun apabila pembeli belum kreditkan FP masukan, maka saat penjual batalkan faktur status FP keluaran langsung berubah menjadi Batal, tanpa melakukan konfirmasi kepada pembeli. Selanjutnya jika pembeli mengupload faktur pajak masukan tersebut, status approvalnya akan Sukses tetapi status fakturnya otomatis berubah menjadi batal. Kalau versi sebelumnya status approvalnya reject karena penjual sudah batalkan faktur.

2. Pembatalan Retur Faktur Pajak;
3. Peringatan pada saat nilai transaksi yang direkam melebihi Rp1.000.000.000,00;
4. Notifikasi untuk mencantumkan nomor induk kependudukan pada kolom referensi apabila saat merekam transaksi ternyata lawan transaksi tidak memiliki NPWP
 - a. Apabila penjual mengisi NPWP pembeli dengan angka 00.000.000-000.000 di faktur pajak keluaran, maka saat klik SIMPAN akan dihimbau untuk mengisi NIK
 - b. Sifatnya tidak wajib karena belum ada peraturan yang mengharuskan mengisi NIK pembeli
 - c. Penjual bisa menambahkan NIK pembeli di kolom Referensi Faktur, karena belum ada kolom khusus
5. Perbaikan bugs pada saat cetak nota retur;
6. Penambahan Cap "PPN TIDAK DIPUNGUT BERDASARKAN PP NOMOR 96 TAHUN 2015"
7. Penambahan Cap "PPN DIBEBASKAN SESUAI PP NOMOR 74 TAHUN 2015";
8. Penambahan Cap "PPN TIDAK DIPUNGUT BERDASARKAN PP NOMOR 106 TAHUN 2015" ***

Properti Investasi

PSAK No. 13

Sebuah properti dapat diklasifikasikan sebagai Properti Investasi untuk kepentingan pelaporan keuangan perusahaan yang diatur dalam PSAK 13. Karakteristik dari properti investasi berbeda secara signifikan dengan *Properti Yang Digunakan Sendiri*.

PSAK 13 mendefinisikan Properti Investasi dengan "*properti (tanah atau bangunan) yang dikuasai oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administrative, atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari*" sedangkan Properti Yang Digunakan Sendiri didefinisikan PSAK 13 sebagai "*properti yang dikuasai oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.*" Jika dilihat dari kedua definisinya, dapat disimpulkan bahwa perbedaan utama antara kedua jenis properti tersebut adalah kegunaannya, Properti Yang Digunakan Sendiri digunakan untuk produksi barang ataupun jasa, sedangkan Properti Investasi tidak digunakan untuk produksi, tetapi dimiliki untuk rental ataupun memanfaatkan kenaikan nilainya.

Ilustrasi di bawah ini adalah contoh kasus yang menggambarkan perbedaan antara Properti Yang Digunakan Sendiri dan Properti Investasi:

PT Ghibli memiliki gedung 20 lantai. 10 lantai digunakan untuk kegiatan entitas, sedangkan sisanya disewakan. Aktivitas utama perusahaan bukan menyewakan gedung. Dalam kasus ini, bagian gedung yang digunakan sebagai aktivitas utama perusahaan diakui sebagai aset tetap, sedangkan bagian gedung yang disewakan disajikan sebagai properti investasi.

Sebuah properti dapat dikatakan properti investasi jika memenuhi dua kriteria, tujuan penggunaannya (rental dan/atau kenaikan nilai), dan jenis kepemilikannya (dimiliki sendiri atau melalui sewa pembiayaan). Berikut berbagai contoh dari properti investasi yang umumnya dimiliki oleh perusahaan:

- a. Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari.
- b. Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan. Jika entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai Properti Yang Digunakan Sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, maka tanah tersebut sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai.

- c. Bangunan yang dimiliki oleh perusahaan atau dikuasai oleh perusahaan melalui sewa pembiayaan dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- d. Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- e. Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang dimasa depan digunakan sebagai properti investasi.

Properti Investasi pada awalnya diukur dengan *biaya perolehan* saat pembelian. PSAK 13 mendefinisikan biaya perolehan sebagai “jumlah kas atau setara kas yang dikeluarkan atau nilai wajar dari imbalan lain yang diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau pembangunan atau nilai yang diatribusikan pada aset ketika pengakuan awal sesuai dengan ketentuan spesifik dalam SAK lain.” Selanjutnya perusahaan dapat mengukur properti Investasi pada Model Nilai Wajar atau Model Biaya. Kedua model tersebut adalah kebijakan akuntansi yang dapat dipilih dan diterapkan secara konsisten pada semua Properti Investasi yang dimiliki perusahaan.

Nilai wajar mencerminkan kondisi pasar pada tanggal pelaporan. Karna kondisi pasar dapat berubah, maka jumlah yang dilaporkan berdasarkan nilai wajar mungkin akan tidak tepat jika diestimasi pada waktu yang berbeda. Nilai wajar properti investasi setidaknya dapat mencerminkan penghasilan dari sewa yang sedang berjalan dan asumsi-asumsi yang layak dan rasional, sehingga pihak-pihak yang berkeinginan bertransaksi menjadi yakin dan memiliki pengetahuan yang memadai mengenai asumsi tentang penghasilan rental dari sewa di masa depan dengan mengingat kondisi sekarang. Untuk pengukuran nilai wajar perusahaan dapat mengacu pada ketentuan yang diatur di dalam *PSAK 68: Pengukuran Nilai Wajar*.

Selain Model Nilai Wajar, perusahaan dapat memilih Model Biaya untuk mengukur seluruh properti investasi yang dimiliki. Model Nilai Wajar dapat mengikuti perhitungan yang sudah diatur di *PSAK 16: Aset Tetap*.

Ilustrasi Properti Investasi

PT Ghibli membeli tanah dan bangunan pada 1 Januari 2017 senilai Rp450.000.000. PT Ghibli memilih untuk menggunakan Metode Nilai Wajar dalam perhitungannya. Karna Metode Nilai Wajar adalah cerminan dari keadaan terkini, maka PT Ghibli mencari informasi berapa umumnya harga properti yang akan dibeli ini. Berdasarkan informasi, harga beli tanah tanpa bangunan adalah Rp200.000.000 dan nilai bangunan Rp300.000.000. Maka PT Ghibli mencatatkan pembelian properti investasi di jurnal sebagai berikut:

Saat Perolehan Investasi Properti	
Properti Investasi	Rp450.000.000
Kas	Rp450.000.000
Properti Investasi	Rp50.000.000
Keuntungan Perbedaan Nilai	Rp50.000.000