

Analysis Implementation Taxation Liability of Income Article 4 Paragraph (2) on Land and/or Building Rent Activities at PT. Pegadaian Kanwil V Manado

Meicelin Omega Jiovanda Tangka^{1*}, Novi S. Budiarmo², Christian V. Datu³
Universitas Sam Ratulangi

Corresponding Author: Meicelin Omega Jiovanda Tangka
meicelinomega6@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords: Income Tax, Land Rent, Building Rent, Tax Liability

Received : 03 November

Revised : 05 December

Accepted: 07 January

©2022 Tangka, Budiarmo, Datu : This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRACT

Tax is one of the biggest sources of state revenue. PPh Article 4 Paragraph (2) is a type of income tax in Indonesia. The tax object of PPh Article 4 paragraph (2) is from land and/or building rental activities. This study aims to find out how the implementation of tax obligations regarding the calculation of rates, deductions, deposits, and reporting of Article 4 Paragraph (2) PPh on land and/or building rental activities at PT Pegadaian Kanwil V Manado. The method used in this study is a qualitative descriptive analysis method, where observations and interviews are carried out. Based on the results of existing research, it can be seen that PT Pegadaian Kanwil V Manado has carried out its tax obligations, namely calculating, deducting, depositing, and reporting PPh Article 4 Paragraph (2). The implementation of its obligations has been carried out in accordance with the applicable tax regulations and has followed the development of the latest tax regulations and has implemented them.

Analisis Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT. Pegadaian Kanwil V Manado

Meicelin Omega Jovanda Tangka^{1*}, Novi S. Budiarmo², Christian V. Datu³

Universitas Sam Ratulangi

Corresponding Author: Meicelin Omega Jovanda Tangka

meicelinomega6@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci: Pajak Penghasilan, Sewa Tanah, Sewa Bangunan, Kewajiban Perpajakan

Received : 03 November

Revised : 05 December

Accepted: 07 January

©2022 Tangka, Budiarmo, Datu : This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRAK

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang terbesar. PPh Pasal 4 Ayat (2) merupakan salah satu jenis pajak penghasilan di Indonesia. Objek pajak PPh Pasal 4 ayat (2) adalah dari kegiatan persewaan tanah dan/atau bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan kewajiban perpajakan mengenai perhitungan tarif, pemotongan, penyeteroran, dan pelaporan Pasal 4 Ayat (2) PPh atas kegiatan sewa tanah dan/atau bangunan pada PT Pegadaian Kanwil V Manado. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif, dimana dilakukan observasi dan wawancara. Berdasarkan hasil penelitian yang ada dapat diketahui bahwa PT Pegadaian Kanwil V Manado telah melaksanakan kewajiban perpajakannya yaitu menghitung, memotong, menyeteror, dan melaporkan PPh Pasal 4 Ayat (2). Pelaksanaan kewajibannya telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku dan telah mengikuti perkembangan peraturan perpajakan terkini serta telah melaksanakannya.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan dan penerimaan negara yang besar. Akan tetapi, pandemi Covid-19 mempengaruhi kegiatan perekonomian masyarakat sehingga juga mempengaruhi kemampuan masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakannya. Meskipun demikian, pemerintah terus mengupayakan berbagai cara untuk dapat mendorong dan memacu percepatan pemulihan ekonomi nasional. Pada sektor perpajakan, pemerintah telah membuat reformasi perpajakan tahun 2021 sampai dengan 2024 yang diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi melalui insentif pajak yang tepat usaha, penambahan objek dan subjek pajak demi meningkatkan kepatuhan wajib pajak, serta memperbaiki tata kelola dan administrasi perpajakan yang ada.

Berkaitan dengan upaya pemerintah untuk meningkatkan dan mendukung percepatan pemulihan perekonomian negara, dilakukan pula reformasi terhadap peraturan perpajakan untuk meningkatkan kepatuhan masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakannya. Berlakunya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (HPP) diharapkan dapat meningkatkan penerimaan negara dari aspek perpajakan. Selain itu proses pemotongan, pelaporannya diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2021 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi serta Bentuk, Isi, Tata Cara Pengisian, dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Unifikasi serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/ atau Bangunan. Peraturan yang ada diharapkan dapat diterapkan sesuai dengan kewajiban perpajakan setiap wajib pajak.

PT Pegadaian Kanwil V Manado merupakan wajib pajak badan yang salah satu kegiatannya termasuk dalam objek pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Sehingga perusahaan perlu memperhatikan setiap alur proses pelaksanaan dari kewajiban perpajakan tersebut dalam hal ini perhitungan, pemotongan, penyetoran serta pelaporan berdasarkan peraturan perundangan berkaitan dengan tata cara perpajakan yang berlaku di Indonesia. PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Persewaan Tanah dan/atau Bangunan ini mempunyai cara tersendiri dalam perhitungan pemotongan kewajibannya. Tarif pajak penghasilan ini adalah sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto yang diperoleh dari jumlah bruto nilai sewa tanah dan/atau bangunan.

Dalam proses pemenuhan kewajiban perpajakan, tentu saja didasarkan pada peraturan perpajakan yang berlaku. Dimana dalam setiap tahapan pelaksanaan kewajiban perpajakan yaitu perhitungan, pemotongan, penyetoran dan pelaporan harus diperhatikan dengan baik agar terhindar dari kesalahan hitung, potong, setor maupun lapor. Dalam perjanjian sewa seringkali terdapat perjanjian bahwa *vendor* tidak mau menanggung pajak, kemudian harus dilakukan perhitungan melalui metode *Gross Up* untuk menghindari kesalahan hitung, potong dan setor. Peraturan baru dengan kebijakan administrasi yang baru juga perlu diperhatikan dalam melengkapi kewajiban perpajakan yang

ada, agar dalam prosesnya tidak terlambat dan terkendala teknis. Salah satunya kegagalan proses pelaporan karena NPWP yang digantikan dengan NIK belum terdaftar dalam sistem DJP karena belum terintegrasi dengan data Dukcapil. Sehingga perlu untuk diketahui bagaimana pelaksanaan kewajiban perpajakan terkait kegiatan sewa tanah dan/ atau bangunan di PT Pegadaian Kanwil V Manado agar pelaksanaannya berjalan sesuai peraturan yang berlaku.

TINJAUAN PUSTAKA

Akuntansi

Akuntansi adalah suatu proses mengidentifikasi, mengukur dan melaporkan informasi ekonomi, untuk memungkinkan adanya penilaian dan keputusan yang jelas dan tegas bagi mereka yang menggunakan informasi tersebut (Faisal dan Setiadi, 2021).

Akuntansi Perpajakan

Akuntansi Perpajakan ialah salah satu cabang ilmu akuntansi yang tercipta karena adanya suatu prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Perpajakan (Faisal dan Setiadi, 2021). Selain itu, Akuntansi pajak juga merupakan bidang akuntansi yang berkaitan dengan perhitungan perpajakan, yang mengacu pada peraturan, undang-undang dan aturan pelaksanaan perpajakan (Muljono, 2015).

Konsep Perpajakan

Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo, 2019). Sedangkan menurut UU Nomor 28 Tahun 2007, pajak ialah kontribusi wajib yang terutang dari wajib pajak pribadi maupun badan kepada negara yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang Perpajakan serta manfaatnya tidak dapat dirasakan secara langsung melainkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Pajak memiliki beberapa fungsi, sistem pemungutan pajak, dan tarif pajak (Mardiasmo, 2019), yaitu:

1. Fungsi Pajak
 - a. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)
 - b. Fungsi Mengatur (*Regularend*)
 - c. Fungsi Stabilitas
 - d. Fungsi Redistribusi Pendapatan
2. Sistem Pemungutan Pajak
 - a. *Official Assessment System*
 - b. *Self Assessment System*
 - c. *With Holding System*

3. Tarif Pajak

- a. Tarif Sebanding/Proporsional (*a Proportional Tax Rate*)
- b. Tarif Tetap (*a Fixed Tax Rate*)
- c. Tarif Progresif (*a Progressive Tax Rate*)
- d. Tarif Degresif (*a Degressive Tax Rate*)

Pajak Penghasilan (PPh)

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam suatu tahun pajak (Resmi, 2019). Subjek pajak penghasilan merupakan segala sesuatu yang memiliki potensi untuk memperoleh penghasilan dan menjadi sasaran untuk dikenakan PPh. Berdasarkan UU Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 2 ayat (1), subjek pajak dikelompokkan menjadi Subjek Pajak Orang Pribadi, Subjek Pajak Warisan, Subjek Pajak Badan (PT, CV, Firma, BUMN/BUMD,dll), dan Subjek Pajak Bentuk Usaha Tetap (BUT).

Dalam memenuhi kewajiban perpajakan terdapat dokumen yang diperlukan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang menggunakan Surat Setoran Pajak. SSP merupakan bukti pembayaran atau penyetoran yang dilakukan menggunakan formulir kepada kas negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Setelah melakukan penyetoran, wajib pajak akan melakukan pelaporan pajak melalui Surat Pemberitahuan atau SPT digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan perhitungan dan/ atau pembayaran pajak yang terutang, objek pajak yang menjadi kewajiban maupun yang bukan objek pajak, dan juga harta serta kewajiban sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku termasuk pajak yang terutang (Mardiasmo, 2019).

Konsep Pajak Penghasilan atas Persewaan Tanah dan/ Atau Bangunan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan, Keputusan Menteri Keuangan No.120/KMK.03/2002 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 231 /PMK.03/2019. Sewa tanah dan bangunan yang dimaksud adalah persewaan tanah dan bangunan yang dapat berupa tanah, rumah, rusun (rumah susun), apartemen, rumah toko (ruko), kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, gudang, toko, dan industri (Resmi, 2016). Tarif yang dikenakan pada PPh Pasal 4 Ayat (2) atas pembayaran sewa tanah dan/ atau bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 adalah sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/ atau bangunan.

Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002, Pemotong PPh atas Persewaan Tanah dan/ Atau Bangunan ialah jika penyewa merupakan badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, BUT, dan lainnya, maka penyewa wajib untuk memotong pajak penghasilan terutang dan memberikan bukti potong kepada pihak yang menerima penghasilan atau pemilik tanah dan/ atau bangunan tersebut. Sebaliknya. Jika penyewa merupakan orang pribadi atau bukan subjek

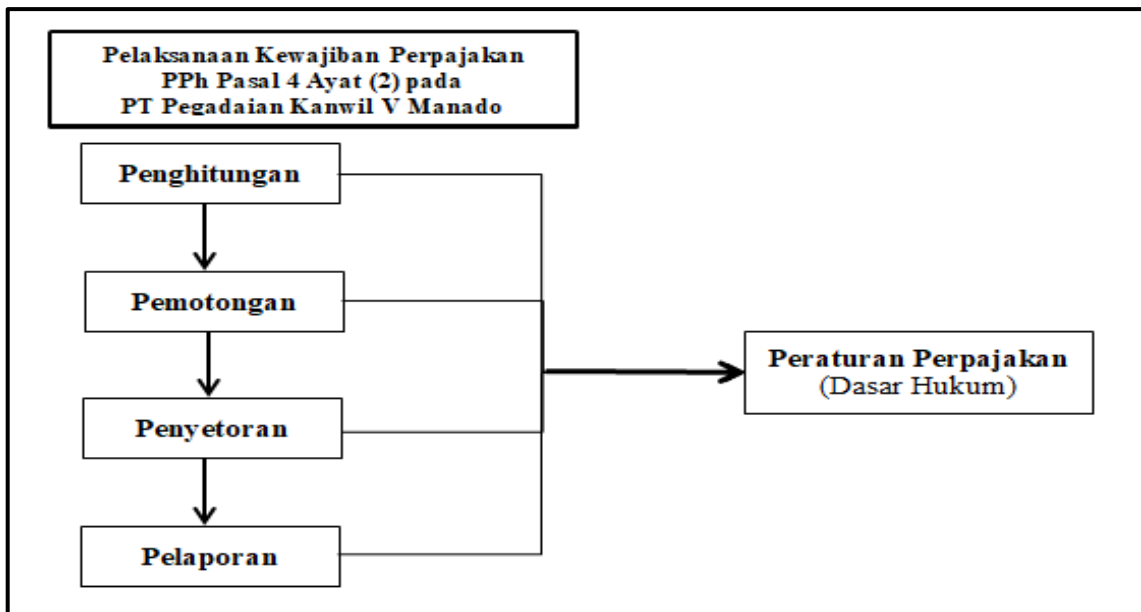
pajak penghasilan, maka pemotongan pajak penghasilan yang terutang harus dilakukan sendiri oleh pihak yang menyewakan tanah dan/ atau bangunan.

Tata Cara Perhitungan, Pemotongan, Penyetoran dan Pelaporan Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Pelaksanaan kewajiban perpajakan terdiri dari beberapa tahapan yaitu perhitungan, pemotongan, penyetoran dan pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas Kegiatan Sewa Tanah dan/ atau Bangunan.

1. Perhitungan Tarif PPh Pasal 4 Ayat (2). Perhitungan terhadap penghasilan yang terkena PPh Pasal 4 Ayat (2) adalah sebesar 10% dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/ atau bangunan. Jumlah bruto adalah semua biaya yang dibayarkan dan diakui sebagai utang oleh penyewa yang berkaitan dengan sewa tanah dan/ atau bangunan yang disewa.
2. Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2). Pemotongan dilakukan atas penghasilan yang terutang pajak penghasilan. Pemotongan dilakukan oleh pihak yang memberikan atau membayarkan penghasilan. Atas penghasilan yang telah dipotong pajak, kemudian pihak pemotong/penyewa akan membuat bukti potong yang akan diberikan kepada pihak yang dipotong (*vendor*). Bukti potong dibuat secara elektronik melalui aplikasi e-Bupot Unifikasi yang diakses melalui situs DJP maupun PJAP sesuai dengan PER-34/PJ/2021 yang berlaku sejak bulan Januari 2022.
3. Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2). Proses penyetoran mula-mula dilakukan dengan menerbitkan Surat Setoran Pajak (SSP) yang akan digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran kepada kas negara. Penyetoran dilakukan melalui Bank Persepsi ataupun Kantor Pos dan Giro paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya jika dilakukan oleh penyewa/pemotong. Apabila pihak yang menyewakan melakukan penyetoran sendiri maka batas nya adalah tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir (bdk. Pasal 5 ayat (1b) (2a) KEP-227/PJ./2002 dan PER-24/PJ/2021).
4. Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2). Penyewa dan pihak yang menyewakan dapat melakukan pelaporan terhadap pemotongan dan penyetoran pajak penghasilan yang telah dilakukan paling lambat tanggal 20 (dua puluh) pada bulan berikutnya ke KPP terdekat (bdk. Pasal 5 ayat (1c) (2b) KEP-227/PJ./2002). Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) juga dapat dilakukan secara daring melalui sistem Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Wajib Pajak harus memiliki NPWP yang tercatat dalam sistem DJP. Berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2021 mengatur tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi serta Bentuk, Isi, Tata Cara Pengisian, dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Unifikasi. Dimana, SPT PPh Unifikasi adalah Surat Pemberitahuan Masa yang digunakan oleh pemotong/pemungut untuk melaporkan kewajiban perpajakannya baik atas pemotongan/pemungutan PPh maupun beberapa jenis PPh dalam 1 (satu) Masa Pajak.

Kerangka Pemikiran Konseptual



Gambar 1. Kerangka Pemikiran Konseptual

METODOLOGI

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif ialah penelitian yang dilakukan secara keseluruhan terhadap suatu objek. Dimana, dalam penelitian ini peneliti menjadi instrumen utama. Hasil penelitian akan dijelaskan dalam bentuk kata-kata yang diperoleh dari data yang *valid* (Jaya, 2020). Pendekatan deskriptif dalam penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menggambarkan fenomena yang terjadi ataupun temuan-temuan yang ada di PT Pegadaian Kanwil V Manado secara menyeluruh dan alamiah.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT Pegadaian Kanwil V Manado yang berlokasi di Jl. Dr.Soetomo No. 199, Manado, Sulawesi Utara. Penelitian ini dilakukan selama 1 bulan yaitu terhitung dari 23 Agustus 2022 sampai 23 September 2022.

Jenis, Sumber dan Metode Pengumpulan Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data dengan jenis data kualitatif. Data kualitatif dalam penelitian ini merupakan data dalam bentuk uraian ataupun penjelasan berkaitan dengan Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan PPh Pasal 4 Ayat (2) yang dilakukan oleh PT Pegadaian Kanwil V Manado. Bersama dengan itu, peneliti juga akan menggunakan data yang diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan bersama narasumber dan dokumentasi berupa sejarah, visi dan misi, struktur organisasi dari PT Pegadaian Kanwil V Manado.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer yang diperoleh dari wawancara yang dilakukan bersama pegawai PT Pegadaian Kanwil V Manado berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban PPh Pasal 4 Ayat (2) serta data sekunder yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang disusun dan diolah menjadi informasi sesuai. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini ialah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan secara langsung antara peneliti dan 2 (dua) pegawai PT Pegadaian Kanwil V Manado berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban perpajakan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas kegiatan sewa tanah dan/ atau bangunan dengan 1 (satu) informan kunci. Observasi dilakukan dengan mengunjungi objek penelitian secara langsung untuk mengamati keadaan dan kegiatan yang berkaitan dengan topik penelitian. Serta, dokumentasi yang dilakukan dengan mengumpulkan data ataupun informasi berupa dokumen-dokumen yang diolah menjadi penjelasan yang *valid*. Dokumen yang diminta dalam penelitian ini adalah berupa bukti pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2), arsip bukti pemotongan pajak atas sewa tanah dan/ atau bangunan, SPT Masa PPh Pasal 4 Ayat (2), daftar potongan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/ atau bangunan, lampiran SPT Masa ataupun Tahunan, nota dinas, SSP, daftar tanggal penyeteroran dan pelaporan, serta dokumen-dokumen lainnya yang terkait dengan penelitian.

Metode dan Proses Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif yang dilakukan dengan proses menganalisis, menggambarkan serta meringkas setiap kejadian maupun fenomena yang terjadi dari data yang diperoleh berdasarkan hasil wawancara maupun pengamatan yang dilakukan di lapangan. Analisis deskriptif kualitatif bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh dan mendalam kejadian dari berbagai fenomena yang diteliti. Proses analisis data yang dilakukan peneliti saat melaksanakan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Melakukan wawancara dan dokumentasi singkat sekaligus mengumpulkan data-data yang dibutuhkan berupa daftar perhitungan dan pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas kegiatan sewa tanah dan/ atau bangunan serta data-data pendukung lainnya.
2. Mengolah data yang telah ada dan menghitung pajak yang dikenakan terhadap PPh Pasal 4 Ayat (2) beserta Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Kegiatan Sewa Tanah Dan/ Atau Bangunan berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan.
3. Menganalisis data yang didapatkan yang telah diolah ditahap kedua.
4. Menentukan dan menarik kesimpulan apakah Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Kegiatan Sewa Tanah Dan/ Atau Bangunan pada PT Pegadaian Kanwil V Manado telah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

HASIL PENELITIAN

Pelaksanaan Perhitungan Tarif PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT Pegadaian Kanwil V Manado

Perhitungan tarif yang dilakukan untuk PPh Pasal 4 Ayat (2) atas kegiatan sewa tanah dan/ atau bangunan diberlakukan tarif sebesar 10%. Tarif yang ada kemudian akan dikalikan dengan jumlah bruto nilai persewaan yang disepakati pada perjanjian sewa. Setelah itu, PT Pegadaian Kanwil V Manado akan menyiapkan Berita Acara Negosiasi Harga dan nilainya akan terlihat pada nota dinas atas nilai sewa yang telah disepakati. Dalam nota dinas mencantumkan nilai DPP yang telah dihitung menggunakan metode *Gross Up* ketika didapati *vendor* yang pada perjanjian sewa tidak bersedia menanggung pajak penghasilan, sehingga PPh Pasal 4 Ayat (2) atas kegiatan sewa tanah dan/ atau bangunan pada transaksi tersebut akan ditanggung oleh PT Pegadaian Kanwil V Manado.

$$\text{PPh 4 Ayat (2)} = \text{Total Harga Jual/ Penggantian/ Harga Sewa (DPP)} \times 10\% \dots (1)$$

Tabel 1. Contoh Perhitungan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Kegiatan Sewa Tanah dan/atau Bangunan Menggunakan Metode *Gross Up*

Ket	Nilai Sewa (DPP)	Setelah di <i>Gross Up</i>
Nilai Kontrak	37.500.000	41.666.666
PPh Pasal 4 Ayat (2) → 10%	3.750.000	4.166.666
Yang dibayarkan kepada <i>vendor</i>	33.750.000	37.500.000

Berdasarkan Tabel 1, menunjukkan bahwa nilai sewa (DPP) yang semula sebesar 37.500.000 menjadi 41.666.666 setelah dilakukan perhitungan menggunakan metode *Gross Up*. Nilai setelah di *Gross Up* di dapat melalui formula sebagai berikut:

$$\text{Nilai Setelah di } \textit{Gross Up} = \text{Harga Jual/ Harga Penggantian/ DPP} \times 100/90 \dots (2)$$

Meskipun demikian, jumlah yang diserahkan kepada *vendor* hanya sebesar nilai sewa yang semula. Dimana kelebihanannya sebesar 4.166.666 merupakan pajak terutang PPh Pasal 4 Ayat (2) yang ditanggung oleh PT Pegadaian Kanwil V Manado.

Pelaksanaan Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT. Pegadaian Kanwil V Manado

DPP yang telah dihitung kemudian dipotong sebesar pajak terutang yang dikenakan atas kegiatan sewa tanah dan/ atau bangunan yang ada serta melakukan pemeriksaan kembali berkaitan dengan administrasi perpajakannya. Selanjutnya, akan dilakukan penjurnalan atas transaksi sewa yang terjadi dan dibukukan. Tanggal penjurnalan merupakan tanggal pemotongan pajak terutang.

Biaya Sewa / Hak Guna Bangunan atau Usaha	xxx
Hutang PPh Pasal 4 Ayat (2)	xxx
Bank / Kas	xxx

Setelah dilakukan pemotongan, perusahaan sebagai pemotong wajib untuk membuat dan memberikan bukti potong kepada *vendor* yang telah dipotong pajak. Saat ini bukti potong dibuat melalui aplikasi e-Bupot Unifikasi dibantu oleh PJAP, sehingga informasi yang diisi harus sesuai dan dinyatakan valid.

Pelaksanaan Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT. Pegadaian Kanwil V Manado

Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) dilakukan setelah perusahaan selesai melakukan pemotongan terhadap pajak terutang. Setelah itu, perusahaan akan menerbitkan *billing id* atau yang dikenal dengan kode *billing* serta menerbitkan SSP sebagai surat yang akan digunakan ketika melakukan penyetoran pajak terutang sekaligus menjadi bukti telah melakukan pembayaran pajak. PT Pegadaian Kanwil V Manado melakukan penyetoran melalui Bank BNI. Ketika telah berhasil melakukan penyetoran, maka Bank BNI akan menerbitkan BPN (Bukti Penerimaan Negara). Batas penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) dilakukan 10 (sepuluh) hari setelah masa pajak berakhir, yaitu tanggal 10 pada bulan yang berjalan. Berikut ini jurnal yang akan dibuat ketika perusahaan telah memenuhi kewajiban perpajakan, dalam hal ini penyetoran pajak:

Pertama:	Hutang PPh Pasal 4 Ayat (2)	xxx
	Hutang Dirjen Pajak	xxx
Kedua :	Hutang Dirjen Pajak	xxx
	Bank / Kas	xxx

Pelaksanaan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT Pegadaian Kanwil V Manado

Setelah melaksanakan kewajiban perpajakan yang ada, PT Pegadaian Kanwil V Manado wajib melakukan pelaporan pajak setiap bulannya melalui SPT Masa secara daring atau *online*. Dalam memenuhi kewajiban yang ada, perusahaan menggunakan aplikasi dari PJAP (Penyedia Jasa Administrasi Perpajakan) yang telah ditunjuk oleh DJP. Setiap informasi yang diperlukan dalam proses pelaporan ini harus diperhatikan dengan seksama agar prosesnya tidak terhambat. Batas tanggal pelaporan dapat dilakukan paling lambat 20 (dua puluh) hari setelah masa pajak berakhir yaitu bulan berikutnya. Saat ini PT Pegadaian Kanwil V Manado telah menerapkan penggunaan SPT Masa PPh Unifikasi. Tahapan singkat pelaksanaan pelaporan pajak SPT Masa PPh Unifikasi PT Pegadaian Kanwil V Manado adalah sebagai berikut:

1. Melakukan collect atau mengumpulkan data transaksi atau jurnal yang ada pungutan/pemotongan pajak.
2. Setelah data terkumpul, akan dibuat file .cvs yang memuat data-data dari vendor yang diperlukan dalam proses pelaporan serta upload NTPN (Nomor Transaksi Penerimaan Negara) atas pembayaran pajak.

3. Mengunggah file .csv dan menunggu proses validasi dari DJP. Setelah divalidasi, akan dilanjutkan ke proses pelaporan. Perlu diperhatikan agar informasi administrasi perpajakan yang digunakan adalah benar dan valid, terlebih khusus NPWP atau NIK.
4. Pelaporan dinyatakan selesai, apabila telah berhasil lapor dan sudah terbit BPE (Bukti Penerimaan Elektronik).

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan kewajiban perpajakan yang diterapkan oleh PT Pegadaian Kanwil V Manado dilakukan menggunakan jasa aplikasi yang disediakan PJAP (Penyedia Jasa Aplikasi Perpajakan) yang telah ditunjuk oleh DJP.

Analisis Pelaksanaan Perhitungan Tarif PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/ Atau Bangunan pada PT. Pegadaian Kanwil V Manado

Dalam melakukan perhitungan pajak terutang dari PPh Pasal 4 Ayat (2) atas kegiatan sewa tanah dan/ atau bangunan, PT Pegadaian Kanwil V Manado telah menerapkan tarif sebesar 10% yang dikalikan dengan jumlah nilai bruto persewaan. Dalam menentukan besaran nilai sewa, perusahaan akan menerbitkan berita acara negosiasi untuk mencapai kesepakatan harga dengan *vendor*. Setelah itu, nilai yang disepakati beserta pajaknya akan tercatat pada Nota Dinas yang diterbitkan oleh perusahaan. Dalam perhitungannya, PT Pegadaian Kanwil V Manado akan melakukan perhitungan kembali menggunakan metode *Gross Up* atas *vendor* yang dalam perjanjian sewa tidak bersedia menanggung pajak terutang atas penghasilan yang ada. Sehingga, pajak terutang akan ditanggung oleh PT Pegadaian Kanwil V Manado dan nilai yang akan muncul pada Nota Dinas setelah di *Gross Up* akan lebih besar dari semula. Meskipun demikian, jumlah yang akan dibayarkan kepada *vendor* akan tetap sama seperti kesepakatan awal. Dengan demikian, pelaksanaan mengenai pelaksanaan perhitungan tarif yang diterapkan oleh perusahaan telah sesuai dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan dengan tarif sebesar 10%.

Analisis Pelaksanaan Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/ Atau Bangunan pada PT. Pegadaian Kanwil V Manado

Pemotongan dilaksanakan dengan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang ada serta kesesuaian data administrasi perpajakan dan kesesuaian dengan surat-surat dengan informasi pribadi. Kemudian, akan dilakukan penjurnalan untuk mencatat pemotongan yang dilakukan terhadap *vendor*. Penjurnalan yang dilakukan telah sesuai dengan yang tercantum dalam PSAK 73 Penyesuaian Tahun 2020. Setelah itu, perusahaan akan membuat bukti potong dan diserahkan kepada setiap *vendor* untuk dilaporkan secara mandiri oleh masing-masing *vendor*. PT Pegadaian Kanwil V Manado telah menerapkan pembuatan bukti potong melalui aplikasi online yang telah disiapkan oleh DJP yaitu Bukti Potong Unifikasi atau yang biasa dikenal dengan e-bunifikasi.

Pelaksanaan pemotongan yang diberlakukan telah sesuai dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan telah sesuai dengan proses pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2), serta Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2021 mengenai penerapan bukti potong unifikasi yang dilakukan oleh PT Pegadaian Kanwil V Manado.

Analisis Pelaksanaan Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/ Atau Bangunan pada PT Pegadaian Kanwil V Manado

PT Pegadaian Kanwil V Manado melakukan penyetoran pajak terutang melalui Bank terpusat yaitu Bank BNI. Sebelum melakukan penyetoran telah dilakukan penerbitan kode billing atau id billing dan Surat Setoran Pajak (SSP) yang akan digunakan saat melakukan pembayaran atau penyetoran di bank. Setelah dinyatakan berhasil melakukan penyetoran, akan diberikan BPN (Bukti Penerimaan Negara) yang di dalamnya tercantuk NTPN (Nomor Transaksi Penerimaan Negara, NTB (Nomor Transaksi Bank) atau NTP (Nomor Transaksi Pos) seperti yang tertulis dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 242/PMK.03/2014 tentang Tata Cara Pembayaran dan Penyetoran Pajak. Penyetoran dilakukan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir dan pelaksanaan pada PT Pegadaian Kanwil V Manado telah dilakukan tepat waktu.

Analisis Pelaksanaan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Kegiatan Sewa Tanah dan/ Atau Bangunan pada PT. Pegadaian Kanwil V Manado

Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) pada PT Pegadaian Kanwil V Manado dilakukan melalui PJAP (Penyedia Jasa Aplikasi Perpajakan). Sesuai dengan peraturan yang berlaku Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, pelaksanaan pelaporan dapat dilakukan hingga tanggal 20 bulan berikutnya. Akan tetapi, sejak diterapkannya peraturan baru UU Nomor 7 Tahun 2021, dimana NIK akan diberlakukan sebagai NPWP untuk melengkapi administrasi perpajakan seringkali menimbulkan hambatan terlebih khusus dalam melengkapi proses isian data pada e-SPT yang ada dan proses mengunggah file .csv. Seringkali didapati bahwa *vendor* menggunakan NIK KTP yang belum terintegrasi antara Dukcapil dengan sistem perpajakan DJP.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang terbesar. PPh Pasal 4 Ayat (2) merupakan salah satu jenis pajak penghasilan di Indonesia. Objek pajak PPh Pasal 4 ayat (2) adalah dari kegiatan persewaan tanah dan/atau bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan kewajiban perpajakan mengenai perhitungan tarif, pemotongan, penyetoran, dan pelaporan Pasal 4 Ayat (2) PPh atas kegiatan sewa tanah dan/atau bangunan pada PT Pegadaian Kanwil V Manado. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif

kualitatif, dimana dilakukan observasi dan wawancara. Berdasarkan hasil penelitian yang ada dapat diketahui bahwa PT Pegadaian Kanwil V Manado telah melaksanakan kewajiban perpajakannya yaitu menghitung, memotong, menyetor, dan melaporkan PPh Pasal 4 Ayat (2). Pelaksanaan kewajibannya telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku dan telah mengikuti perkembangan peraturan perpajakan terkini serta telah melaksanakannya.

1. Proses Perhitungan yang dilakukan oleh PT Pegadaian Kanwil V Manado menerapkan tarif sebesar 10% dan perhitungannya didasarkan pada nilai bruto. Selain itu juga menggunakan metode *Gross Up* untuk mendapatkan DPP termasuk PPh terutang dan pelaksanaannya telah sesuai dengan UU No.36 Tahun 2008 dan PP 34 Tahun 2017.
2. Perusahaan membuat jurnal dan proses pemotongan dilakukan melalui aplikasi yang telah disediakan oleh DJP. Setelah itu, perusahaan akan membuat bukti potong yang kemudian diserahkan kepada *vendor*. Sekalipun terkadang ditemui kendala dalam proses pembuatan bupot serta pelaksanaannya telah sesuai dengan UU yang ada.
3. Penyetoran dilakukan dengan menyetorkan sendiri PPh yang telah dipotong melalui Bank BNI menggunakan SSP dan dilaporkan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Pelaksanaannya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
4. Pelaporan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dilaporkan sebelum tanggal 20 bulan berikutnya. Proses pelaporan dilakukan online melalui aplikasi berbasis web yang telah disediakan oleh DJP ataupun PJAP. Namun seringkali terkendala apabila sistem tidak dapat membaca informasi yang dimasukkan akan mengakibatkan invalid.

Rekomendasi

1. Perusahaan melakukan pemenuhan kewajiban perpajakan pada jauh-jauh hari sebelum batas jatuh tempo yang telah ditetapkan demi mengantisipasi kendala yang akan timbul.
2. Mempersiapkan data-data beserta dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan dalam setiap tahapan pelaksanaan yang ada.
3. Mempertahankan ketaatan pelaksanaan kewajiban perpajakan yang telah dilakukan selama ini dan terus mengikuti perkembangan mengenai peraturan perpajakan dan ketentuan-ketentuan lainnya.
4. Melakukan edukasi kepada setiap *vendor* berkaitan dengan ketentuan dan kebijakan peraturan perpajakan yang terbaru. Terlebih khusus kepada *vendor-vendor* yang belum terdaftar sebagai PKP dan belum memiliki NPWP untuk membantu meningkatkan kesadaran akan pajak.

PENELITIAN LANJUTAN

Penelitian ini terbatas adanya yaitu membahas mengenai pelaksanaan kewajiban perpajakan yang mencakup keempat aspek (perhitungan tarif, pemotongan, penyetoran dan pelaporan) atas PPh Pasal 4 Ayat (2) atas kegiatan sewa tanah dan/ atau bangunan. Diharapkan penulis selanjutnya dapat

mengembangkan apa yang ditemukan dalam penelitian ini dan dapat membantu pengembangan ilmu akuntansi khususnya perpajakan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada yang terkasih Ibu Dr. Novi S. Budiarmo, SE., MSA., Ak., CA dan Bapak Christian V. Datu, SE., Ak., MSA., CA atas bimbingan dan arahnya selama penulis melakukan penyusunan artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Amir, Sitti Rahmah. 2019. Analisis Penerapan Withholding Tax System Terhadap Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) pada PT Semen Bosowa Maros. *Economics Bosowa Journal*. Vol.5 (001): 231-244.
- Faisal, A., dan Setiadi. 2021. *Akuntansi Perpajakan*. Cetakan Pertama. Pekalongan: Penerbit NEM.
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002. Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan Direktur Jenderal Pajak. Jakarta.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002. Perubahan Kepmenkeu Nomor 394/KMK.04/1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan PPh atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Jakarta.
- Maalanga, M.A. 2021. Analisis Penerapan Akuntansi PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Jasa Sewa Ruangan Pada Kantor Pengelola Megamall Manado. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*. Vol. 5(1): 199-206.
- Mardiasmo. 2019. *Perpajakan Edisi 2019*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2021. Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi Serta Bentuk, Isi, Tata Cara Pengisian, dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Unifikasi. Jakarta.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 49/PMK.03/2022 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 231/PMK/03/2019 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penghapusan Nomor Pokok Wajib Pajak, Pengukuhan dan Pencabutan Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak, serta Pemotongan dan/atau Pemungutan, Penyetoran dan Pelaporan Pajak bagi Instansi Pemerintah. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017. Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan. Jakarta.
- Resmi, S. 2019. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Edisi 11. Salemba Empat. Jakarta.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R&D*. Bandung: Alfabeta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007. Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008. Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021. Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Jakarta.