

## **Analisis Penerapan Akuntansi PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Jasa Sewa Ruangan Pada Kantor Pengelola Megamall Manado**

### *Analysis of Accounting Application of Income Tax Article 4 Paragraph (2) on Room Rental Services at The Megamall Manado Management Office*

**Michael A. Maalangga<sup>1</sup>, Jessy D. L. Warongan<sup>2</sup>, Stanley Kho Walandouw<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

E-mail : [maalanggamichael@gmail.com](mailto:maalanggamichael@gmail.com); [jessydlw@unsrat.ac.id](mailto:jessydlw@unsrat.ac.id); [stanleykho99@gmail.com](mailto:stanleykho99@gmail.com)

**Abstrak:** Pajak merupakan sumber penerimaan terbesar bagi negara. Pajak digunakan untuk pembangunan negara dan menjadikan pajak sebagai sumber pembiayaan terbesar. Pajak Penghasilan merupakan salah satu jenis pajak yang merupakan penerimaan terbesar bagi negara. Salah satu objek pajak dari Pajak Penghasilan final adalah dari jasa persewaan tanah dan/atau bangunan termasuk persewaan ruangan. Penerapan akuntansi dalam Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) yaitu bagaimana perusahaan akan mencatat setiap transaksi yang terkait dengan proses pemungutan pajak. Tujuan dari penelitian ini yaitu menganalisis penerapan akuntansi terhadap Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas jasa sewa ruangan dan juga untuk analisis tata cara pemungutan pajak yaitu perhitungan, pemotongan, penyetoran dan pelaporan pajak pada Kantor Pengelola Megamall Manado. Metode yang digunakan adalah metode analisis deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Megamall Manado telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah dalam melakukan tata cara pemotongan, penyetoran dan pelaporan pajak serta untuk pencatatan Megamall Manado telah mencatat sesuai transaksi ketika menerima pembayaran cicilan sewa dan ketika Megamall Manado melakukan pembayaran hutang pajak penghasilan serta pencatatan untuk pendapatan sewa.

**Kata kunci:** Pajak Penghasilan, Sewa Ruangan, Megamall Manado

**Abstract:** *Taxes are the largest source of revenue for the state. Taxes are used for state development and make taxes the largest source of financing. Income Tax is one type of tax which is the largest revenue for the state. One of the tax objects of the final Income Tax is from land and/or building rental services including room rental. The application of accounting in Income Tax Article 4 Paragraph (2) is how the company will record every transaction related to the tax collection process. The purpose of this study is to analyze the application of accounting for Income Tax Article 4 Paragraph (2) for room rental services and also to analyze tax collection procedures, namely calculating, withholding, depositing and reporting taxes at the Manado Megamall Management Office. The method used is descriptive analysis method. Based on the results of the study, it is known that Megamall Manado has complied with Government Regulations in carrying out procedures for withholding, depositing and reporting taxes as well as for recording Megamall Manado has recorded according to transactions when receiving rental installment payments and when Megamall Manado pays income tax debts and recording for rental income.*

**Keyword :** Income Tax, Room Rent, Megamall Manado

## **PENDAHULUAN**

Pajak merupakan sumber utama penerimaan kas negara dengan cara mengumpulkan dana atau uang dari wajib pajak ke kas negara untuk membiayai pembangunan nasional atau pengeluaran negara lainnya, seiring dengan perkembangan dan perubahan sosial dan ekonomi. Pembangunan nasional merupakan pembangunan yang berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik secara materiil maupun spiritual. Untuk dapat merealisasikan tujuan tersebut, maka negara harus menggali sumber dana dari dalam negeri berupa pajak.

PPh atau Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak. Penghasilan yang dimaksud dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan yang lainnya. Pajak final atau PPh final merupakan pajak

Diterima: 08-12-2021; Disetujui untuk Publikasi: 28 -12-2021

Hak Cipta © oleh Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum

p-ISSN: 24072-361X

yang dikenakan langsung saat Wajib Pajak (WP) menerima penghasilan. PPh Pasal 4 Ayat 2/PPh Final adalah Pajak Penghasilan atas jenis penghasilan-penghasilan tertentu yang bersifat final dan tidak dapat dikreditkan dengan Pajak Penghasilan terutang. Istilah final di sini berarti bahwa pemotongan pajaknya hanya sekali dalam sebuah masa pajak dengan pertimbangan kemudahan, kesederhanaan, kepastian, pengenaan pajak yang tepat waktu dan pertimbangan lainnya. Berdasarkan Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan, memberikan mandat kepada pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan-penghasilan tertentu. Berdasarkan ketentuan ini pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan tertentu dengan pertimbangan kesederhanaan, kemudahan, serta pengawasan. Pengenaan PPh Final sebagian berasal dari ketentuan Pasal 4 Ayat (2) ini.

Megamall Manado merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang jasa persewaan tanah dan/atau bangunan yang termasuk di dalamnya yaitu persewaan ruangan. Dalam memberikan jasa sewa tentunya berkaitan erat dengan perpajakan khususnya Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) Atas Jasa Sewa Ruangan. Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 Tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, Serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan yang merupakan pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan, Serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan. Kemudian terkait dengan penerapan akuntansi PPh pasal 4 Ayat (2) yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 dan PSAK 1 Tentang Penyajian Laporan Keuangan.

Adanya Pajak Persewaan Ruangan yang dipungut oleh Megamall Manado ini tentunya memiliki tata cara Pemotongan, Penyetoran dan Pelaporan Pajak serta Penerapan Akuntansi yang telah dilakukan. Untuk itu peneliti ingin mengetahui apakah tata cara pemungutan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) atas jasa sewa ruangan di Megamall Manado dan penerapan akuntansi Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) telah dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti mengambil judul Analisis Penerapan Akuntansi PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Jasa Sewa Ruangan Pada Kantor Pengelola Megamall Manado.

### **1.1. Akuntansi**

Menurut Hantono dan Rahmi dalam buku Pengantar Akuntansi (2018:2) Akuntansi adalah: suatu seni (dikatakan seni karena perlu kerapihan, ketelitian, kebersihan) pencatatan, penggolongan, peringkasan, dan pelaporan dengan cara yang baik dalam unit moneter atas transaksi- transaksi keuangan dan kejadian-kejadian lain. Sujarweni (2015:1) menyatakan bahwa akuntansi adalah suatu aktivitas jasa yang terdiri dari mencatat, mengklasifikasikan dan melaporkan kejadian atau transaksi ekonomi yang akhirnya akan menghasilkan suatu informasi keuangan yang akan dibutuhkan oleh pihak-pihak tertentu untuk pengambilan keputusan.

### **1.2. Perpajakan**

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo (2019:3), Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Sedangkan menurut Sumarsan (2017:4) definisi pajak adalah suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proposional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan.

### **1.3. Fungsi Pajak**

Menurut Rahayu dalam Perpajakan (2017:31), ada 4 fungsi pajak, yaitu: Fungsi Penerimaan, Fungsi Mengatur, Fungsi Pemerataan dan Fungsi Stabilisasi.

### **1.4. Pengelompokan Pajak**

Menurut Mardiasmo dalam Perpajakan (2019:8), pajak dapat dikelompokkan menjadi: Menurut Golongannya yaitu, Pajak Langsung dan Pajak Tidak Langsung. Menurut Sifatnya yaitu, Pajak Subjektif dan

Pajak objektif. Menurut Lembaga Pemungutnya yaitu, Pajak Pusat dan Pajak Daerah.

### 1.5. Sistem Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak menurut Mardiasmo (2019:11) terdiri atas: *Official assessment system* Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. *Self Assessment System* Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. *Withholding System* Adalah suatu pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang oleh wajib pajak.

### 1.6. Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2)

Mardiasmo (2016:319) Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan menyebutkan, bahwa: Atas penghasilan berupa bunga deposito, dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan menurut Lubis (2015:20) PPh Pasal 4 ayat 2 (Final) adalah transaksi pembayaran bunga bank, sewa tanah dan bangunan, hadiah undian, bunga simpanan koperasi, jasa konstruksi, dan dividen dibayar kepada wajib pajak orang pribadi.

### 1.7. Akuntansi Perpajakan

Wibowo Subekti (2020) menyatakan bahwa akuntansi perpajakan adalah suatu seni dalam mencatat, menggolongkan, mengikhtisarkan serta menafsirkan transaksi-transaksi finansial yang dilakukan oleh perusahaan atau badan dan bertujuan untuk menentukan jumlah penghasilan kena pajak (penghasilan yang digunakan sebagai dasar penetapan beban dan pajak penghasilan yang terutang) yang diperoleh atau diterima dalam suatu tahun pajak untuk dipakai sebagai dasar penetapan beban dan/atau pajak penghasilan yang terutang oleh perusahaan sebagai wajib pajak. Sedangkan menurut Martina (2020) bahwa akuntansi perpajakan adalah suatu sistem informasi berbasis akuntansi yang didukung oleh pengetahuan yang dapat dipahami wajib pajak, metode akuntansi yang difokuskan ke pajak, adanya akuntansi pajak ini untuk menghasilkan perhitungan pajak secara akurat dan benar. Akuntansi dalam hal ini memberikan gambaran mengenai aktivitas pencatatan dan pembukuan keuangan pada suatu badan, lembaga, untuk mengetahui seberapa besar pajak yang harus dibayarkan kepada negara.

### 1.8. Peneliti Terdahulu

Sartika (2018), tentang Tinjauan Atas Pemotongan, Penyetoran Dan Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan Bangunan Pada Pd. Jasa Dan Kepariwisataan mendapat hasil Bahwa pemotongan penyetoran dan pelaporan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) telah dilaksanakan dengan baik sudah sesuai dengan peraturan perpajakan. Toto Suwarsa (2018) tentang, Analisis Penerapan Perhitungan, Penyetoran Dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Penghasilan Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Di YPBPI Tahun 2017 mendapat hasil Bahwa Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan di YPBPI telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2002 Tentang Pengenaan Pajak atas penghasilan berupa sewa tanah dan/atau bangunan. Leonardo (2016) tentang, Analisis Penerapan Pajak dengan Withholding Tax System Terhadap Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) pada PT. Bank Sulutgo di Kota Manado mendapat hasil Bahwa PT Bank Sulutho di Kota Manado telah melaksanakan kewajiban Perpajakannya dengan baik dan benar. Dizhera (2018) tentang, Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Pada PT. Graha Bumi Inti Perkasa mendapat hasil Bahwa tata cara pemungutan, penyetoran, pelaporan dan pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan bangunan Sesuai dengan hasil perhitungan telah sesuai dengan Peraturan Perpajakan yang berlaku.

## METODE PENELITIAN

### 3.1. Jenis dan sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data kualitatif deskriptif. Data kualitatif dalam penelitian berupa uraian dan penjelasan mengenai penerapan pemungutan PPh pasal 4 ayat 2 yang dilakukan oleh kantor pengelola Megamall Manado dan penerapan akuntansi PPh Pasal 4 Ayat (2).

### 3.2. Sampel dan teknik pengambilan data

Peneliti juga menggunakan data berupa hasil wawancara dengan narasumber dan dokumentasi berupa sejarah, struktur organisasi, visi dan misi Kantor Pengelola Megamall Manado. Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini berupa data primer yaitu peneliti langsung mendapatkan data dari sumber di Kantor Pengelola Megamall Manado berupa hasil wawancara dengan narasumber dan dokumentasi.

### 3.3. Metode analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif merupakan penjelasan mengenai proses pemungutan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas jasa sewa ruangan dan penerapan akuntansi PPh Pasal 4 Ayat (2) yang sesuai. Dalam proses penelitian ini ada beberapa langkah yang akan digunakan oleh peneliti, sebagai berikut :

1. Melakukan wawancara dan dokumentasi peneliti mencatat semua data yang terkait dengan proses pemungutan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas jasa sewa ruangan dan penerapan akuntansi PPh Pasal 4 Ayat (2).
2. Menganalisis data yang diterima
3. Menyajikan data yang ada kemudian melihat apakah data yang ada terkait telah sesuai dengan peraturan pajak yang berlaku.
4. Menarik kesimpulan dan memberikan saran dari hasil penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

#### 3.1. Sejarah Perusahaan

Megamall Manado merupakan *Mall* yang pertama berdiri di tanah Nyiur Melambai dengan luas area sekitar 29.161 m<sup>2</sup>. Memiliki lokasi yang berada di tengah kawasan 1000 pengusaha, Kawasan Megamas, di mana menjadikan Megamall Manado sebagai pilar perbelanjaan yang paling diminati oleh masyarakat Sulawesi Utara, khususnya warga Kota Manado dan sekitarnya. Mall yang berdiri sejak tanggal 27 Januari 2004 ini memiliki motto "*The One Stop Shopping & Entertainment*", berlokasi di jalan Piere Tendean Boulevard Manado yang merupakan jalan khusus untuk transportasi umum paling ramai di Kota Manado. Sedangkan pada pintu depan terdapat jalur khusus untuk kendaraan pribadi.

#### 3.2. Tata Cara Pemungutan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Jasa Sewa Ruangan Pada Kantor Pengelola Megamall Manado

Kantor Pengelola Megamall Manado adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa penyedia sewa bangunan di dalamnya ada persewaan ruangan. Dalam melakukan pemungutan pajak terkait dengan persewaan ruangan kantor pengelola Megamall Manado berlandaskan pada tata cara pemungutan berdasarkan dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 Tentang Tata Cara Pematangan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

##### 3.2.1. Perhitungan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Pada perhitungan untuk sewa ruangan yang digunakan di Megamall adalah sebagai berikut : **Besar ruangan yang disewa oleh *tenant* x Tarif Sewa x Masa Sewa = Total Sewa**. Kemudian Total Sewa akan dikurangi *Down Payment* (uang muka) sebesar 30% jadi sisanya 70% akan dicicil oleh *tenant* selama 36 bulan. Kemudian setiap bulan *installment* (cicilan) akan ditagih. Kemudian perhitungan pada saat melakukan pematangan dan pembayaran PPh yang dilakukan oleh *tenant corporate* dan pihak Megamall Manado yang terdapat pada tabel berikut ini :

**Tabel 1.1 Perhitungan Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2)  
Kantor Pengelola Megamall Manado**

| INVOICE                         | TENANT COPORATE                                                             | TENANT INDIVIDUAL                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| DPP                             | Rp. 10,000,000,-                                                            | Rp. 10,000,000,-                                                                  |
| PPN 10%                         | Rp. 1,000,000,-                                                             | Rp. 1,000,000,-                                                                   |
| <i>Total Tagihan</i>            | <b>Rp. 11,000,000,-</b>                                                     | <b>Rp. 11,000,000,-</b>                                                           |
| Potong PPh Pasal 4 Ayat (2) 10% | (Rp. 1,000,000,-)                                                           |                                                                                   |
| Yang dibayar <i>tenant</i>      | <b>Rp. 10,000,000,-</b>                                                     | <b>Rp. 11,000,000,-</b>                                                           |
|                                 | Tenant setor PPh Pasal 4 Ayat (2) paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya | Megamall menyettor PPh Pasal 4 Ayat (2) paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya |
|                                 | Tenant mengirim bukti potong ke pihak Megamall                              |                                                                                   |

Sumber: Data olah, 2021

### 3.2.2. Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Pada saat melakukan pemotongan pajak, *tenant* dikategorikan menjadi dua yaitu *tenant corporate* dan *tenant individual*. *Tenant corporate* adalah Pengusaha Kena Pajak (PKP), tetapi *tenant corporate* tidak selalu (PKP) melainkan kewajiban sebagai pemungut PPh Pasal 4 Ayat (2), kemudian wajib melakukan pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) sendiri dan *tenant corporate* akan melakukan pembayaran atas pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) sebesar 10% dari jumlah bruto nilai persewaan dan akan memberikan bukti potong kepada pihak Megamall. Kemudian untuk *tenant individual* adalah *tenant* yang pemotongan pajaknya dilakukan oleh pihak Megamall yang kemudian akan dibayarkan oleh *tenant individual* sebesar total *invoice*.

### 3.2.3. Penyetoran Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Proses penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) yang telah dipungut (dipotong) dilakukan dengan cara membuat kode *billing*. Penyetoran tersebut dilakukan paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya untuk penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) *tenant individual* batas setor tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya dan untuk *tenant corporate* (yang melakukan pemotongan dan penyetoran oleh *tenant* itu sendiri) paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya, setelah disettor maka *tenant corporate* akan mengirim bukti potong kepada pihak Megamall tetapi ada kendala yaitu bukti potong dari *tenant* yang lama dikirim ke pihak Megamall. Pada saat melakukan penyetoran pihak Megamall menggunakan nama dari PT. Megasurya Nusalestari selaku *Holdering* dari Megamall Manado. Ketika melakukan penyetoran pihak Megamall menyiapkan data yang diminta kemudian membuat ID kode *billing*.

### 3.2.4. Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Pihak dari Megamall melakukan Pelaporan Pajak setiap bulannya berdasarkan Peraturan Pemerintah yaitu untuk pelaporan SPT masa batas tanggal 20 (dua puluh) bulan berikutnya. Proses pelaporan yang dilakukan oleh pihak Megamall mengenai PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Jasa Sewa Ruangan yaitu melakukan pelaporan dengan menggunakan aplikasi *e-SPT* melalui DJP *Online* atau aplikasi penyedia jasa perpajakan lainnya yang menjadi mitra DJP.

### 3.3. Penerapan Akuntansi PPh Pasal 4 Ayat (2)

Kantor Pengelola Megamall Manado adalah perusahaan yang menyediakan jasa persewaan tempat/ruangan. Dalam pencatatan akuntansi yang dilakukan, pihak Megamall Manado menerapkan pencatatan berdasarkan peraturan dalam Pasal 28 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan

Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 dan PSAK 1 Tentang Penyajian Laporan Keuangan yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan pada tanggal 19 Desember 2013. Dalam Pasal 28 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 menjelaskan bahwa setiap Wajib Pajak Orang Pribadi yang telah melakukan kegiatan usaha atau pekerjaan bebas dan Wajib Pajak Badan di Indonesia wajib menyelenggarakan pembukuan atau pencatatan.

### 3.3.1. Pencatatan Akuntansi

Dalam melakukan pencatatan Akuntansi berdasarkan transaksi-transaksi yang terjadi, pihak Megamall Manado melakukan berdasarkan Pencatatan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas Jasa Sewa Ruangan. Pencatatan tersebut berupa Pencatatan Ketika *Invoice* Terbit, Pencatatan Pada Saat Terima Pembayaran dan Pencatatan Saat Menerima Bukti Potong *Tenant Corporate*.

### Pembahasan

1. Perhitungan. Pada proses perhitungan Pajak Penghasilan atas jasa persewaan ruangan yang pertama perhitungan untuk mencari hasil dari total sewa yang akan dibayarkan oleh *tenant-tenant* berupa besarnya ruangan yang disewa dikalikan dengan tarif sewa dan masa sewa kemudian untuk perhitungan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) total tagihan yang didapatkan dari hasil DPP yang ditambahkan dengan PPN sebesar 10% yang kemudian hasilnya akan dibayarkan oleh *tenant* ke pihak Megamall Manado.
2. Pemotongan. Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) yang dilakukan oleh Megamall Manado sebesar 10% sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang ditelaah ditetapkan. Untuk pemotongan pajak yang dilakukan berdasarkan jumlah total tagihan yang telah dihitung kemudian jumlah itulah yang akan dibayarkan oleh *tenant* yang telah dikategorikan menjadi *tenant individual* dan *tenant corporate*. Dilihat dari pengenaan tarif dan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) yang dilakukan oleh pihak Megamall Manado jika dibandingkan dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002, maka dapat dikatakan dalam hal pengenaan tarif dan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas jasa persewaan ruangan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Penyetoran. PPh Pasal 4 Ayat (2) yang sudah dipotong akan disetorkan kemudian untuk penyetorannya pihak Megamall akan melakukan penyetoran untuk pajak yang dipotong langsung terhadap *tenant individual*. Untuk *tenant corporate* akan melakukan pemotongan dan penyetorannya sendiri kemudian akan memberikan bukti potongnya kepada pihak Megamall. Untuk batas penyetorannya yaitu tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Dari uraian di atas untuk penyetoran pajak penghasilan dan dibandingkan dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002, maka penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) atas jasa persewaan ruangan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Pelaporan. Dalam melakukan kewajiban pelaporan pajak pihak Megamall Manado ada satu kendala yang dihadapi yaitu ada beberapa *tenant corporate* yang terlambat dalam memberikan bukti potong, akan tetapi tidak mempengaruhi pihak Megamall Manado dalam melakukan pelaporan pajak dikarenakan pihak Megamall Manado memperpanjang waktu untuk pengembalian bukti potong sebelum tanggal jatuh tempo pelaporan pajak penghasilan yang harus dilakukan. Mengenai pelaporan, dokumen yang terkait dan tanggal pelaporan pajak dapat dikatakan bahwa Megamall telah sesuai dengan ketentuan Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 yang berlaku, terkait dengan tata cara pelaporan yang berdasarkan Peraturan Pemerintah dan kendala dalam pelaporan pajak.
5. Penerapan Akuntansi. Dalam penerapan akuntansi Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) mengenai persewaan ruangan berdasarkan hasil penelitian dijelaskan bahwa Megamall Manado melakukan pencatatan akuntansi berdasarkan dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 dan PSAK 1 Tentang Penyajian Laporan Keuangan.

Tabel 1.2 Perbandingan Pencatatan

| No. | Megamall Manado                                               | Peraturan Perpajakan                       | Kesimpulan   |
|-----|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|
| 1.  | Pencatatan Ketika <i>Invoice</i> Terbit                       |                                            |              |
|     | Piutang xxx                                                   | Piutang xxx                                | Telah Sesuai |
|     | Pendapatan Sewa xxx<br>PPN<br>Keluaran xxx                    | Pendapatan Sewa xxx<br>PPN<br>Keluaran xxx |              |
|     | UM PPh xxx                                                    | UM PPh xxx                                 |              |
|     | Hutang PPh xxx                                                | Hutang PPh xxx                             |              |
| 2.  | Pencatatan Pada Saat Terima Pembayaran                        |                                            |              |
|     | Bank xxx                                                      | Bank xxx                                   | Telah Sesuai |
|     | Piutang xxx                                                   | Piutang xxx                                |              |
| 3.  | Pencatatan Saat Menerima Bukti Potong <i>Tenant Corporate</i> |                                            |              |
|     | Hutang PPh xxx                                                | Hutang PPh xxx                             | Telah Sesuai |
|     | Piutang xxx                                                   | Piutang xxx                                |              |

Sumber : Data Olah, 2021

## PENUTUP

### Kesimpulan

1. Perhitungan yang telah dilakukan oleh Megamall Manado, telah dijelaskan bagaimana perhitungan untuk mengetahui Total sewa yang akan dibayarkan oleh *tenant* ke pihak Megamall Manado. Kemudian pada tabel perhitungan juga dijelaskan perhitungan mengenai total tagihan pajak yang akan dibayarkan oleh *tenant* individual dan *tenant corporate*.
2. Pemotongan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas jasa sewa ruangan di Kantor Pengelola Megamall Manado sudah sesuai dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 mengenai tarif pemotongan sebesar 10%.
3. Penyetoran pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) telah dilakukan dengan cara menyetorkan pajak penghasilan sendiri untuk *tenant corporate* dan memberikan bukti potong dan untuk *tenant* individual disetorkan oleh pihak Megamall Manado. Hal ini telah dilakukan berdasarkan Tata Cara Pemungutan Pajak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
4. Pelaporan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) pihak Megamall Manado melakukan secara *online* melalui aplikasi *e-SPT* melalui DJP *Online*. Namun ada kendala yang dihadapi yaitu ada *tenant* yang terlambat dalam memberikan bukti potong kepada pihak Megamall yang menyebabkan pihak Megamall memberikan masa waktu tambahan sebelum tanggal jatuh tempo pelaporan pajak penghasilan agar tidak terjadi hambatan dalam pelaporan pajak.
5. Pencatatan akuntansi telah sesuai dengan transaksi yang dilakukan oleh Pihak Megamall Manado terkait dengan PPh pasal 4 Ayat (2) berdasarkan aturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 dan PSAK 1 Tentang Penyajian Laporan Keuangan.

### Saran

1. Agar Kantor Pengelola Megamall Manado lebih memperhatikan ketentuan yang berlaku dalam perpajakan seperti perhitungan, pemotongan, penyetoran dan pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas jasa sewa ruangan agar dapat terlaksanakan dengan baik.

2. Tetap mempertahankan ketaatan yang telah dilakukan terkait kewajiban perpajakan.
3. Lebih mempertegas untuk *tenant* yang terlambat dalam memberikan bukti potong kepada pihak Megamall Manado dalam hal ini *tenant corporate* selaku yang memotong dan menyetorkan pajak penghasilan untuk menghindari terlambatnya pelaporan pajak dan juga menghindari terjadinya kesalahan yang akan mengakibatkan sanksi pajak yang sudah ditetapkan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abu Samman Lubis. 2015. *Pengelolaan Sumber Penerimaan Pajak sebagai Sumber Pendanaan Utama dalam Pembangunan*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan. <https://tinyurl.com/y3ngv7yv>.
- Dizhera Adam. 2018. *Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Pada PT. Graha Bumi Inti Perkasa*. Universitas Bhayangkara. Jakarta Raya. [http://repository.ubharajaya.ac.id/1424/1/201310315001\\_Adam%20Dizhera\\_Cover-Daftar%20Isi.pdf](http://repository.ubharajaya.ac.id/1424/1/201310315001_Adam%20Dizhera_Cover-Daftar%20Isi.pdf).
- Hantono, & Rahmi, N. U. (2018). *Pengantar Akuntansi (1st ed.)*. Yogyakarta: DEEPUBLISH.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996 Tentang *Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan, Serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan*. Jakarta.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Mardiasmo. 2019. *Perpajakan Edisi Terbaru 2019*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Martina. 2020. *Pengertian Akuntansi Perpajakan*. Ukirama.
- Rahayu, Siti Kurnia. 2017. *Perpajakan (Konsep dan Aspek Formal)*. Bandung: Rekayasa Sains.
- Sartika Munthe. 2018. *Tinjauan Atas Pemotongan, Penyetoran Dan Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan Bangunan Pada Pd. Jasa Dan Kepariwisata*. Skripsi. Universitas Komputer Indonesia. <https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/302/>.
- Subekti, Wibowo. (2020). *Pengertian Akuntansi Pajak*. WIBOWO PAJAK.
- Sumarsan, Thomas. 2017. *Perpajakan Indonesia Edisi Kelima*. Jakarta: Indeks.
- Toto Suwarsa. 2018. *Analisis Penerapan Perhitungan, Penyetoran Dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Penghasilan Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Di YPBPI Tahun 2017*. Jurnal Akuntansi 10 (1), 91-99, 2018. <https://ejurnal.poltekpos.ac.id/index.php/akuntansi/article/view/822>.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007. *Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. Jakarta
- Watung, L. (2016). *Analisis Penerapan Pajak dengan Withholding Tax System Terhadap Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) pada PT. Bank Sulutgo di Kota Manado*. Jurnal Akuntansi, Vol 4, No 1 (2016).  
DOI: <https://doi.org/10.35794/emba.4.1.2016.11835>.
- Wiratna, V Sujarweni. 2015. *Sistem Akuntansi*. Pustaka Baru Press: Yogyakarta.