

Evaluasi penerapan pajak penghasilan atas bisnis sewa ruangan pada kantor pengelola Star Square Manado

Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi

Volume 3 Nomor 1 2025
Hal. 98-109
DOI: 10.58784/rapi.282

Jelita Astrid Mokodompit

Corresponding author:
Jelitamokodompit064@student.unsrt.ac.id
Sam Ratulangi University
Indonesia

Dhullo Afandi

Sam Ratulangi University
Indonesia

Priscillia Weku

Sam Ratulangi University
Indonesia

Received 15 January 2025
Revised 30 January 2025
Accepted 31 January 2025
Published 31 January 2025

ABSTRACT

Tax is a fundamental element of a country's financial system and plays a crucial role in the economy. Income Tax Article 4 Paragraph 2 is a significant tax for business activities, especially in the room rental business. Imposing income tax on the room rental business poses challenges, primarily in understanding and interpreting the applicable tax regulations to fulfil obligations and comply with taxation rules. This study evaluates the application of tax on the Room Rental Service Business at the Star Square Manado Management Office using a descriptive qualitative method. The results show that Star Square Manado has implemented tax regulations in accordance with applicable government regulations and has recorded accounting for every transaction that occurs.

Keywords: income tax; income tax article 4 paragraph 2; room rental

JEL Classification: H21; M41

©2025 Jelita Astrid Mokodompit, Dhullo Afandi, Priscillia Weku



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

1. Pendahuluan

Pajak merupakan salah satu elemen fundamental dalam sistem keuangan suatu negara dan memegang peranan penting dalam perekonomian. Pajak berfungsi sebagai sumber utama pendapatan negara yang digunakan untuk membiayai berbagai program dan layanan publik, seperti pendidikan, kesehatan, infrastruktur, dan keamanan. Pemungutan pajak yang efektif dan efisien sangat penting untuk menunjang kesejahteraan masyarakat dan pembangunan negara. Pajak memiliki peran strategis dalam mendukung pembangunan ekonomi dan sosial.

Salah satu jenis pajak penghasilan yaitu PPh Pasal 4 ayat 2 mengatur pemotongan pajak penghasilan atas penghasilan yang diterima oleh wajib pajak dalam bentuk bunga, royalti, sewa, hadiah, atau penghargaan. PPh Pasal 4 ayat 2 juga mengatur mengenai tarif pemotongan, kewajiban pelaporan, serta tata cara pemotongan dan penyetoran pajak yang harus dilakukan oleh pemotong pajak kepada Direktorat Jenderal Pajak. Meskipun dalam implementasi terdapat beberapa masalah seperti pengajuan pajak yang tertunda, taksiran pajak yang tidak akurat serta terkait pemotongan pajak dan

masalah kepatuhan (Jempot 2023, Anggraini et al., 2024; Fahrezi dan Sunani, (2024), namun pajak penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 merupakan salah satu jenis pajak yang penting dalam aktivitas bisnis,

Penerapan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas jasa sewa ruangan sangat penting karena dapat mempengaruhi aspek keuangan perusahaan. Seiring dengan meningkatnya kegiatan bisnis serta perkembangan ekonomi yang pesat, bisnis sewa ruangan mengalami perkembangan yang signifikan. Banyak individu maupun kelompok pengusaha yang membutuhkan wadah untuk melaksanakan kegiatan bisnis yang sedang di jalankan. Meningkatnya kegiatan aktivitas bisnis pemenuhan kewajiban perpajakannya juga harus di penuhi. Peraturan perpajakan yang mengatur pajak penghasilan atas bisnis sewa ruangan harus dipahami dan diterapkan dengan benar oleh pelaku usaha untuk memastikan kepatuhan dan menghindari masalah hukum. Penerapan PPh pada bisnis sewa ruangan tidak hanya berdampak pada kepatuhan perpajakan, tetapi juga berpengaruh pada keuangan bisnis itu sendiri dan perekonomian secara umum.

Pengenaan pajak penghasilan atas bisnis sewa ruangan memiliki tantangan dalam konteks ini salah satunya adalah memahami dan menginterpretasikan peraturan perpajakan dalam hal pemenuhan kewajiban dan kepatuhan perpajakan. Perubahan kebijakan perpajakan juga dapat menjadi tantangan dalam penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2). Implementasi yang tepat dari penerapan pajak PPh Pasal 4 ayat (2) dapat menjadi kompleks mengingat peraturan perpajakan yang dapat berubah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 mengatur tentang pembukuan dan pencatatan mengenai penerapan akuntansi PPh pasal 4 ayat 2 wajib pajak diharuskan melakukan pembukuan yang mencakup semua penerimaan dari sewa ruangan serta pengeluaran yang terkait. Hal ini tidak hanya membantu dalam perhitungan pajak

yang benar, tetapi juga memberikan transparansi dan akuntabilitas dalam laporan keuangan. Pembukuan dan pencatatan yang baik sangat penting untuk mencatat semua transaksi sewa dengan jelas.

Star Square Manado merupakan perusahaan yang bergerak dalam sektor jasa sewa tanah dan/atau bangunan yang di dalamnya terdapat persewaan ruangan. Penyediaan jasa atas sewa ruangan sebagai aktivitas bisnis yang dijalankan tak terpisahkan dari kewajiban perpajakan khususnya dalam PPh pasal 4 ayat (2) atas jasa sewa ruangan.

2. Tinjauan pustaka

Akuntansi perpajakan

Menurut Sujarweni (2019:7) akuntansi adalah proses dari transaksi yang dibuktikan dengan faktur, lalu dari transaksi dibuat jurnal, buku besar, neraca lajur, kemudian akan menghasilkan informasi dalam bentuk laporan keuangan yang digunakan oleh pihak- pihak tertentu. Pihak-pihak yang menggunakan laporan keuangan antara lain: pihak manajemen perusahaan, pemilik perusahaan, investor & pemegang saham, kreditor, pemerintah, karyawan.

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo, 2023:7). Menurut Faisal (2021:11) akuntansi pajak merupakan bagian dalam akuntansi yang timbul dari unsur spesialisasi yang menuntut keahlian dalam bidang tertentu. Akuntansi pajak tercipta karena adanya suatu prinsip dasar yang diatur dalam undang-undang perpajakan dan pembukuannya terpengaruh oleh fungsi perpajakan dalam mengimplementasikan sebagai kebijakan pemerintah. Tujuan dari akuntansi pajak adalah menetapkan besarnya pajak terutang berdasarkan

laporan keuangan yang disusun oleh perusahaan.

Pengelompokan pajak menurut Mardiasmo (2023 :8) adalah sebagai berikut.

1. Menurut golongannya
 - a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
Contohnya : Pajak Penghasilan
 - b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
Contohnya: Pajak Pertambahan Nilai
2. Menurut sifatnya
 - a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti ini adalah memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
Contohnya: Pajak Penghasilan
 - b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal padaobjeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contohnya: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.
3. Menurut lembaga pemungutnya
 - a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
Contohnya: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.
 - b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.
Pajak daerah terdiri atas:
 1. Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Bahan Bakar

2. Pajak Kabupaten Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

Fungsi pajak yaitu:

1. Fungsi Anggaran (Budgetair) sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi Mengatur (Regulerend) sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.
3. Fungsi Stabilitas, dengan adanya pajak pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukan dengan mengatur peredaran uang di masyarakat dalam pemungutan pajak, pengenaan pajak yang efektif dan efisien.
4. Fungsi Retribusi Pendapatan, pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai penmbangunan, sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

Sistem pemungutan pajak terdiri atas:

1. *Official assessment system* adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
2. *Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.
3. *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

Pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Subjek pajak tersebut dikenai pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan. Menurut pasal 4 ayat 1 Undang-Undang No. 7 tahun 2021 yang dimaksud dengan penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan.

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan menjelaskan 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 (Mardiasmo, 2023:335).

Merujuk pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah menerangkan yaitu setiap wajib pajak orang pribadi yang telah melakukan kegiatan usaha atau pekerjaan bebas dan wajib pajak badan di Indonesia wajib melaksanakan pembukuan atau pencatatan. Pembukuan atau pencatatan tersebut harus diselenggarakan dengan memperhatikan itikad baik dan mencerminkan keadaan atau kegiatan usaha yang sebenarnya.

Ketentuan tata cara penerapan mekanisme pajak penghasilan PPh Final Pasal 4 Ayat 2 atas Tanah dan/atau Bangunan yaitu: Merujuk pada peraturan PMK No.120/KMK.03/2002 Tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/Bangunan serta Merujuk pada Peraturan Direktur Jendral Pajak No.PER-24/PJ/2021 Tentang Bentuk Tata Cara Pembuatan Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi serta Bentuk, Isi dan Tata Cara Pengisian dan

Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Unifikasi.

Mekanisme pemotongan penyeteroran dan pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas jasa sewa ruangan

- *Pemungutan/ Pemotongan*

Merujuk pada PMK No.120/KMK.03/2002 pemotongan pajak atau pengenaan pajak penghasilan PPh Pasal 4 Ayat 2 ini dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Pemotongan dilakukan oleh penyewa dalam hal penyewa adalah badan pemerintah, subjek pajak dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerja sama operasi, perwakilan perusahaan luar lainnya, dan orang pribadi yang ditetapkan oleh direktur jendral pajak.
2. Penyeteroran sendiri oleh yang menyewakan dalam hal penyewa adalah orang pribadi atau bukan subjek pajak, selain disebut pada ayat (1)

- *Pemotongan Pajak PPh pasal 4 ayat 2.* Merujuk pada PMK No.120/KMK.03/2002 Untuk pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) atau PPh Final dipotong sebesar 10% Pemotong juga wajib memotong PPh Pasal ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan yang terutang pada saat pembayaran atau terutangnya sewa. Sesuai dengan (Pasal 5 ayat (1) huruf a KEP-227/PJ./2002) pada saat melakukan pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) atas (1) jasa persewaan kemudian menerbitkan bukti potong Merujuk pada Peraturan Direktur Jendral Pajak No.PER-24/PJ/2021 untuk membuat bukti potong unifikasi menggunakan e-Bupot unifikasi dengan cara:

1. Melakukan aktivasi layanan, melakukan rekam penandatanganan
2. Membuat bukti potong dengan cara mengisi PPh yang disetor sendiri, mengisi bukti potong PPh pasal

- 4 ayat 2, mengisi bukti potong PPh non residen, membuat dokumen dasar pemotongan, mengisi identitas pemotong, melakukan impor data, jika terjadi kesalahan dalam mengisi dapat melakukan perubahan dan bukti penghapusan pemotongan, kemudian
3. Melakukan pemostingan
- *Tata cara penyetoran PPh pasal 4 ayat 2.* Merujuk pada PMK No.120/KMK.03/2002 Pelaksanakan pemotongan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1), pihak yang menyewakan wajib: menyetor pajak penghasilan yang terutang ke Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan takwin berikutnya melalui *e-Billing* dan melaporkan SPT Masanya melalui *e-Bupot*.
 - *Tata cara pelaporan PPh pasal 4 ayat 2.* Melakukan pelaporan mengenai pemotongan dan penyetoran Pajak Penghasilan yang terutang ke Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 20 (dua puluh) bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa; Sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) huruf c KEP-227/PJ/2002. Dalam hal Pajak Penghasilan terutang harus disetor sendiri oleh yang menyewakan, maka yang menyewakan wajib menyetor Pajak Penghasilan yang terutang ke bank atau Kantor Pos selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP). Untuk pelaporan penyetorannya dilakukan ke Kantor Pelayanan Pajak selambat-lambatnya tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa dengan menggunakan SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2).
Pelaporan untuk pajak PPh Pasal 4 Ayat 2 dilakukan melalui e-bupot unifikasi dengan cara:

1. Mempersiapkan SPT
2. Melaporkan SPT Masa PPh unifikasi
3. Kemudian mendownload BEP (Bukti Penerimaan Elektronik) sebagai bukti pelaporan.

Kajian penelitian terdahulu

Penelitian tentang PPh pasal 4 ayat (2) masih sedikit, khususnya yang menyangkut sewa ruangan, beberapa diantaranya adalah penelitian Maalangga (2021) jasa sewa ruangan, Effendy dan Mariana (2021) jasa sewa guna usaha, Masuara (2021) bunga deposito dan tabungan, Arifwangsa et al. (2022), Nurdiana dan Fadilah (2022), Setiadi (2019), Syaifuddin dan Setyowati (2023) jasa konstruksi, Sriwulandari (2022) dan Tangka, et al, (2023) sewa tanah dan/atau bangunan

3. Metode riset

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif agar mendapatkan gambaran kondisi sebenarnya yang ada dan yang terjadi dilapangan berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi dengan narasumber kantor pengelolah star square manado. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data kualitatif. Data kualitatif dalam penelitian ini berupa uraian serta penjelasan mengenai penerapan pajak penghasilan atas bisnis sewa ruangan pada kantor pengelola star square manado yang diperoleh secara langsung oleh peneliti. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dimana metode yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul kemudian membuat kesimpulan. Untuk melakukan metode analisis penelitian ini akan menggunakan metode sebagai berikut:

1. Melakukan penentuan objek pengenaan pajak penghasilan atas bisnis sewa ruangan.
2. Mengevaluasi proses pengadministrasian pemungutan pemotongan dan pembayaran dan pelaporan pajak PPh pasal 4 ayat 2 untuk mengecek apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3. Melakukan test ujian transaksi untuk melihat apakah pencatatan transaksi yang terjadi sesuai dengan peraturan yang berlaku.
4. Menganalisis data yang diperoleh dari hasil penelitian penerapan pajak PPh pasal 4 ayat 2 atas bisnis sewa ruangan.
5. Menyajikan data yang diterima kemudian mengevaluasi apakah data yang didapat dari hasil penelitian telah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
6. Mengambil kesimpulan dari hasil penelitian yang diperoleh kemudian memberikan saran dari hasil penelitian.

4. Hasil dan pembahasan

Hasil

Perhitungan pemungutan/pemotongan PPh pasal 4 ayat 2 atas jasa sewa ruangan pada kantor pengelola Star Square Manado

Pemungutan pajak atas persewaan ruangan, kantor pengelola Star Square Manado dilakukan dengan terlebih dahulu membuat dokumen kontrak yaitu surat perjanjian antara pihak Star Square dan pihak penyewa ruangan. Dokumen tersebut berisi tentang apa saja yang akan dibayarkan ketika penyewa/tenant melakukan penyewaan ruangan. Perhitungan pajak penghasilan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan pada kantor pengelola Star Square Manado adalah sebagai berikut: Besar ruang yang disewa x Tarif Sewa x Masa Sewa = Total Sewa. Total sewa dikurangi *Down Payment* (uang muka) sisanya dibayar setiap bulan selama masa sewa *tenant*.

Tabel 1. Contoh perhitungan pemotongan PPh pasal 4 ayat 2 kantor pengelola Star Square Manado

Invoice	Tenant Corporate	Tenant Individual
Invoice	Tenant Corporate	Tenant Individual
DPP	Rp18.000.000	Rp18.000.000
PPN 11%	Rp1.980,000	Rp1.980,000
Total Tagihan	Rp19.980.000 (Rp1.800.000)	Rp19.980.000
Potong PPh Pasal 4 Ayat 2 10%		
Dibayar <i>tenant</i>	Rp18.180.000	Rp19.980.000
	<i>Tenant</i> menyetorkan paling lambat tanggal 15 bulan takwin berikutnya	Star Square menyetorkan paling lambat tanggal 10 bulan takwin berikutnya
	<i>Tenant</i> menyerahkan bukti potong kepada pihak Star Square Manado	

Sumber: Data olahan, 2024

Hasil dari DPP ditambah dengan PPN 11% sama dengan total tagihan yang akan ditagih kepada *tenant* individual dan *tenant corporate*. Hasil dari DPP dipotong PPh Pasal 4 Ayat 2 sebesar 10% dapat dilihat bahwa *tenant* individual membayar *full* sedangkan *tenant corporate* selaku

Pengusaha Kena Pajak (PKP) melakukan pemotongan pajak PPh Pasal 4 Ayat 2 sendiri. *Tenant corporate* melakukan penyetoran paling lambat tanggal 15 bulan takwin berikutnya dan kemudian menyerahkan bukti potongnya kepada pihak Star Square Manado sebagai bukti

telah melakukan pemotongan pajak, sedangkan untuk *tenant* individual Star Square melakukan penyetoran paling lambat tanggal 10 bulan takwin berikutnya.

Pemotongan PPh pasal 4 ayat 2 atas jasa sewa ruangan

Kantor Pengelola Star Square Manado melakukan pemotongan sebesar 10% (PPh Final) dari nilai dasar pengenaan pajak (DPP) terhadap *invoice* berdasarkan peraturan pemerintah. Dalam melaksanakan pemotongan kepada penyewa (*tenant*) Star Square Manado mengelompokkan *tenant* kedalam dua kategori yaitu *tenant corporate* dan *tenant individual*. *Tenant corporate* adalah Pengusaha Kena Pajak (PKP) yang memiliki kewajiban sendiri dalam memungut dan melaksanakan pemotongan pajak PPh Pasal 4 Ayat 2 serta melaksanakan pembayaran atas pemotongan PPh Pasal 4 Ayat 2 sebesar 10%. Selanjutnya untuk *tenant individual* pemotongan pajaknya dilakukan oleh pihak Star Square Manado berdasarkan keseluruhan total *invoice* yang dibayarkan oleh *tenant individual*.

Star Square Manado dan *Tenant corporate* sebagai pengusaha kena pajak (PKP) membuat bukti potong melalui aplikasi elektronik *E-Bupot*. Selanjutnya saat *tenant corporate* menerbitkan bukti potong maka bukti potong tersebut akan diserahkan kepada pihak pengelola Star Square Manado sebagai bukti bahwa telah melakukan pemotongan dan pembayaran PPh pasal 4 ayat 2.

Penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 atas jasa sewa ruangan

Star Square Manado melakukan penyetoran pajak penghasilan PPh pasal 4

ayat 2 menggunakan cetakan kode *billing*, saat melaksanakan penyetoran Star Square Manado terlebih dahulu mempersiapkan data yang diperlukan untuk melakukan penyetoran berupa NPWP, kode akun pajak dan kode jenis setoran. Untuk *tenant individual* penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan takwin berikutnya. Kemudian untuk *tenant corporate* (melaksanakan pemotongan dan penyetorannya sendiri) yaitu paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan takwin berikutnya. Setelah melakukan penyetoran *tenant corporate* kemudian menyerahkan bukti potong kepada pihak pengelola Star Square Manado. Ketika melakukan penyetoran pihak Star Square Manado menggunakan nama PT. Artoda Karya Gemilang selaku pemilik Star Square Manado.

Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat 2 Atas Jasa Sewa Ruangan

Star Square Manado melaksanakan pelaporan pajak SPT masa setiap bulannya batas tanggal 20 (dua puluh) bulan berikutnya. Pelaporan pajak PPh Pasal 4 Ayat 2 atas jasa sewa ruangan yang dilakukan oleh pihak Star Square Manado melakukan pelaporan menggunakan aplikasi elektronik *E-bupot* versi yang langsung terintegrasi ke dalam sistem Direktorat Jenderal Pajak.

Pencatatan akuntansi pph pasal 4 ayat 2 atas jasa sewa ruangan

Star Square Manado membuat pencatatan akuntansi atas transaksi yang terjadi sebagai berikut:

a. Pencatatan ketika *Invoice* terbit

Piutang	Rp19.980.000	
Pendapatan Sewa		Rp18.000.000
PPN Keluaran		Rp 1.980.000
UM PPh pasal 4 ayat 2	Rp1.800.000	
Hutang PPh pasal 4 ayat 2		Rp1.800.000

Jurnal ini dicatat saat *invoice* terbit, setelah *invoice* terbit *tenant* akan melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah *invoice*. Jumlah piutang sebesar jumlah pendapatan sewa di tambah

dengan PPN. Uang muka di jurnal saat *invoice* terbit karena uang muka dicatat saat terjadinya transaksi dan langsung diakui.

b. Pencatatan pada saat diterima pembayaran

Bank	Rp18.180.000	
Piutang		Rp19.980.000

Jurnal ini dicatat saat terjadi pembayaran cicilan sewa oleh *tenant* kepada Star Square Manado. Jurnal yang dicatat sama saat Star Square menerima pembayaran sewa dari *tenant coporate* dan *tenant individual* yang membedakannya *tenant coporate* akan memotong PPh pasal 4 ayat 2 saat Star Square Manado

menerima pembayaran *tenant coporate* akan dikurangi jumlah PPh jumlah piutang dan hutang akan tersisa dan kemudian akan terlunasi pada saat *tenant coporate* melakukan pembayaran PPh dan memberikan bukti potong kepada Star Square, sedangkan *tenant individual* membayar setoran penuh.

c. Pencatatan ketika diterima bukti potong *tenant coporate*

Hutang PPh pasal 4 ayat 2	Rp1.800.000	
Piutang		Rp1.800.000

Jurnal ini dicatat ketika *tenant coporate* melaksanakan pembayaran PPh Pasal 4 ayat 2 dan memberikan bukti potong kepada pihak Star Square Manado, kemudian setelah jurnal tersebut dicatat tidak ada lagi piutang dan hutang yang tersisa.

dihitung lalu akan dilakukan pembayaran oleh masing-masing *tenant* yaitu *tenant coporate* dan *tenant individual*. Star Square Manado melakukan penetapan tarif dan pemotongan pajak PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan berdasarkan Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 Tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran Serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/Bangunan.

Pembahasan

Evaluasi mekanisme pemotongan dan penyeteroran serta pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan

Evaluasi pemotongan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan

Star Square Manado melakukan pemotongan pajak PPh pasal 4 ayat 2 sebesar 10% dari jumlah bruto nilai persewaan, pemotongan pajak didasarkan pada perhitungan total tagihan yang telah

Star Square Manado ketika melakukan pemotongan pajak menggunakan tarif 10% dari nilai DPP terhadap *invoice*, untuk proses perhitungan total sewa yang dibayar oleh *tenant* dihitung dengan berdasar besar ruangan yang di sewa permeter (m²) dikalikan tarif dan masa sewa. Selanjutnya, untuk perhitungan

pemotongan pajak penghasilan PPh pasal 4 Ayat 2 dimana total tagihan yang diperoleh dari hasil Dasar Pengenaan Pajak kemudian ditambahkan dengan PPN sebesar 11% yang nantinya dibayarkan oleh *tenant* kepada Star Square Manado.

Evaluasi penyeteroran PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan

Pihak Star Square Manado melakukan penyeteroran dari pemotongan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas sewa ruangan yang di bayarkan oleh tenant individual sedangkan untuk *tenant corporate* melaksanakan pemotongan dan pembayaran pajaknya sendiri kemudian memberikan bukti potong kepada pihak Star Square Manado. Bukti potong yang dibuat oleh pihak Star Square dan *tenant corporate* dibuat melalui aplikasi *e-Bupot* dapat dilihat telah sesuai dengan Peraturan Direktur Jendral Pajak No.PER-24/PJ/2021 Tentang Bentuk Tata Cara Pembuatan Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi serta Bentuk, Isi dan Tata Cara Pengisian dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Unifikasi. Kemudian untuk batas penyeteroran tanggal 10 (sepuluh) bulan takwin berikutnya, maka dapat dilihat bahwa proses penyeteroran pajak PPh Pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku berlandaskan Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 Tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran Serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/Bangunan

Evaluasi pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan

Pada saat pelaporan pajak pihak, Star Square melakukan pelaporan melalui sarana aplikasi elektronik *E-Bupot* yang disediakan oleh pemerintah. Star Square Manado melakukan pelaporan setiap bulannya batas tanggal 20 (dua puluh) bulan takwin berikutnya. Dapat dilihat

bahwa untuk pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan Star Square telah melakukan berdasarkan Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 Tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran Serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/Bangunan dan Peraturan Direktur Jendral Pajak No.PER-24/PJ/2021 Tentang Bentuk Tata Cara Pembuatan Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi serta Bentuk, Isi dan Tata Cara Pengisian dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Unifikasi

Evaluasi penerapan pencatatan akuntansi PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan

Pihak pengelola Star Square Manado telah membuat pembukuan dan pencatatan berdasarkan Peraturan Pemerintah yaitu Undang-Undang Nomor 28 tahun 2007 menerangkan setiap wajib pajak orang pribadi yang telah melakukan kegiatan usaha atau pekerjaan dan wajib pajak badan di Indonesia wajib melaksanakan pembukuan dan pencatatan. Pihak pengelola Star Square Manado telah melakukan pencatatan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pencatatan akuntansi atas transaksi-transaksi yang terjadi dilakukan dengan membuat jurnal ketika *invoice* terbit dimana Star Square mencatat jurnal Uang Muka PPh karena pada saat *invoice* terbit uang muka PPh langsung diakui, kemudian mencatat jurnal pembayaran sewa dari *tenant individual* dan *tenant corporate* tetapi yang membedakan *tenant individual* melakukan setoran penuh sedangkan *tenant corporate* akan memotong PPh pasal 4 ayat 2, lalu untuk pencatatan jurnal bukti potong dilakukan ketika *tenant corporate* melakukan pemotongan PPh pasal 4 ayat 2 dan memberikan bukti potong kepada pihak Star Square Manado.

Tabel 2. Perbandingan pencatatan akuntansi PPh pasal 4 ayat 2 kantor pengelola Star Square Manado dengan Peraturan Perpajakan

No.	Star Square Manado	Peraturan Perpajakan	Kesimpulan
1	Pencatatan ketika <i>Invoice</i> terbit Piutang Rp19.980.000 Pendapatan sewa Rp18.000.000 PPN Keluaran Rp1.980.000 UM PPh Rp1.800.000 Hutang PPh Rp1.800.000	Piutang Rp19.980.000 Pendapatan sewa Rp18.000.000 PPN Keluaran Rp1.980.000 UM PPh Rp1.800.000 Hutang PPh Rp1.800.000	Sesuai
2	Pencatatan ketika terima pembayaran Bank Rp18.180.000 Piutang Rp19.980.000	Bank/Kas Rp18.180.000 PPh Rp1.800.000 Piutang Rp19.980.000	Belum sesuai
3	Pencatatan Ketika terima bukti potong <i>tenant corporate</i> Hutang PPh Rp1.800.000 Piutang Rp1.800.000	Hutang PPh Rp1.800.000 Piutang Rp1.800.000	Sesuai

Sumber: Data olahan, 2024

Tabel 2 menunjukkan perbandingan pencatatan yang ada pihak Star Square Manado telah melakukan pencatatan akuntansi atas transaksi-transaksi yang terjadi berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku sesuai dengan Peraturan Pemerintah yaitu Undang-Undang Nomor 28 tahun 2007, namun dilihat dari segi pencatatan jurnal ketika diterima pembayaran terdapat akun yang dicatat belum menunjukkan kejelasan dalam mencatat pembayaran atas PPh pasal 4 ayat 2.

5. Kesimpulan

Perhitungan pemungutan, pemotongan, penyeteroran, serta pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan pada kantor Pengelola Star Square Manado telah sesuai Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 dengan tarif 10% dari jumlah bruto nilai persewaan. *Tenant corporate* selaku sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) melakukan penyeteroran sendiri dan memberikan bukti potong kepada pihak Star Square. Bukti potong yang digunakan telah sesuai dengan peraturan pemerintah dibuat melalui e-bupot dan untuk *tenant* individual penyeteroran dilakukan oleh Star Square Manado. Pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa ruangan dilakukan secara *online* melalui

aplikasi *E-Bupot* yang terintegrasi langsung dengan sistem Direktorat Jenderal Pajak. Pencatatan akuntansi yang dilakukan Star Square atas transaksi-transaksi yang terjadi telah dilakukan berdasarkan peraturan pemerintah yang berlaku sesuai dengan peraturan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2007. Star Square Manado telah melakukan pencatatan atas transaksi yang terjadi berupa jurnal ketika *invoice* terbit, pencatatan ketika terima pembayaran dan pencatatan ketika terima bukti potong.

Daftar pustaka

- Adiningrat, A. A., Rustan, & Nur, M., Arniati., & Salsabila. (2022). Pelaksanaan perhitungan pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 atas jasa konstruksi melalui implementasi sistem pengendalian. *Yume: Jurnal of Management*, 5(3), 389-398. <https://journal.stieamkop.ac.id/index.php/yume/article/view/2854>.
- Anggraini, D., & Rahma, R. (2024). Implementasi PPh Pasal 4 Ayat 2 Dalam Sektor Ekonomi. *Jurnal Akuntansi Keuangan Dan Bisnis*, 2(1), 48-51. <https://jurnal.itc.web.id/index.php/jakbs/article/view/1052>.

- Effendy, F. R., & Mariana, L. (2021). Analisis perhitungan dan pemotongan pajak penghasilan final pasal 4 ayat (2) atas jasa sewa tanah dan/bangunan pada PT. Angkasa Pura I (Persero) Makassar. *Amnesti: Jurnal Riset Perpajakan*, 4(2), 265-277. <https://doi.org/10.26618/jrp.v4i2.6325>
- Fahrezi, R. A., & Sunani, A. (2024). Analisis kepatuhan pajak penghasilan pasal 21, pasal 23 dan pasal 4 ayat 2 pada PT ABC tahun 2023. *Jurnal Revenue: Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 5(1), 838-847. <https://doi.org/10.46306/rev.v5i1.493>.
- Faisal, A., & Setiadi. (2021). *Akuntansi perpajakan*. Nasya Expanding Management
- Jempot, M. A. S., Handoyo, M., & Patty, J. P. (2023). Analisis pemenuhan kewajiban perpajakan perusahaan media online di Kota Ambon. *Jurnal Administrasi Terapan*, 2(1), 200-206. <https://ejournal-polnam.ac.id/index.php/JAT/article/view/1776>.
- Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002 Tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran Serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/Bangunan.
- Maalangga, M. A., & Warongan, J. D. L. (2021). Analisis penerapan akuntansi PPh pasal 4 ayat (2) atas jasa sewa ruangan pada Kantor Pengelola Megamall Manado. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)*, 5(1), 199-206. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lppmekosobudkum/article/view/37187>
- Mardiasmo. (2023). *Perpajakan*. Edisi terbaru. Andi
- Masuara, H. H., Karamoy, H., & Rondonuwu, S. (2021). Penerapan perhitungan bunga tabungan untuk menghitung PPh pasal 4 ayat 2 pada nasabah Bank Rakyat Indonesia Unit Bumi Beringin Cabang Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 9(2), 157-165. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/33286>.
- Nurdiana, D., & Fadilah, M. (2022). Analisis pajak penghasilan final pasal 4 ayat 2 atas jasa konstruksi pada PT. Marina Cipta Pratama tahun 2019. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Indonesia (JABISI)*, 3(1), 24-40. <https://doi.org/10.55122/jabisi.v3i1.407>.
- Peraturan Direktur Jendral Pajak No.PER-24/PJ/2021 Tentang Bentuk Tata Cara Pembuatan Bukti Pemotongan/Pemungutan Unifikasi serta Bentuk, Isi dan Tata Cara Pengisian dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Unifikasi.
- Setiadi (2019). PPh final pasal 4 ayat 2 atas jasa konstruksi (Studi kasus PT. Wijaya Karya Pracetak Gedung, Jakarta). *Jurnal Bisnis & Akuntansi Unsurya*, 4(2), 107-114. <https://doi.org/10.35968/jbau.v4i2.337>.
- Sriwulandari A., Sari S. N., Ka, V. S. D. (2022). Analisis penerapan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah atm pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar. *Jurnal Pabean.*, 4(2), 261-269. <https://doi.org/10.61141/pabean.v4i2.293>.
- Syaifuddin, R., & Setyowati, L. (2023). Analisis perhitungan jasa konstruksi berdasarkan PPh final (4 ayat 2) dan PPh pasal 23 pada CV. Pratama Karya Mandiri. *Jurnal Nuansa: Publikasi Ilmu Manajemen Dan Ekonomi Syariah*, 1(3), 102-118. <https://doi.org/10.61132/nuansa.v1i3.237>.
- Tangka, M. O. J., Budiarmo, N. S., & Datu, C. V. (2023). Analysis implementation taxation liability of income article 4 paragraph (2) on land and/or building rent activities at PT. Pegadaian

Kanwil V Manado. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Digital*, 2(1), 13-28.

<https://doi.org/10.55927/ministal.v2i1.2460>.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Sujarweni, V., W. (2019). *Sistem akuntansi*. Pustaka Baru Press.

Wekasih, A. I. (2025). Implementasi perhitungan dan pemotongan pajak pasal 4 ayat 2 atas jasa konstruksi pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya. *Jurnal Ilmiah Cendekia Akuntansi*, 10(1), 11-16.

<https://ejournal.uniska-kediri.ac.id/index.php/CendekiaAkuntansi/article/view/6522>.