

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Pajak

Menurut Mardiasmo, (2011:1), pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum negara.

2.2 Akuntansi Pajak

Menurut Eddy Supriyanto (2011:2), Akuntansi Pajak berasal dari dua kata, yaitu akuntansi dan pajak. Akuntansi adalah suatu proses pencatatan, penggolongan, pengikhtisaran suatu transaksi keuangan dan diakhiri dengan suatu pembuatan laporan keuangan. Sedangkan pajak adalah iuran atau pungutan wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung. Jadi, Akuntansi Pajak adalah suatu proses pencatatan, penggolongan dan pengikhtisaran satu transaksi keuangan kaitannya dengan kewajiban perpajakan dan diakhiri dengan pembuatan laporan keuangan fiskal sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan yang terkait sebagai dasar pembuatan Surat Pemberitahuan Tahunan.

2.3 Akuntansi Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23

Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 merupakan pajak yang dipotong atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak dalam negeri (orang pribadi maupun badan), dan Bentuk Usaha Tetap yang berasal dari modal, penyerahan jasa, atau penyelenggaraan kegiatan selain yang telah dipotong Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21 yang dibayarkan atau terutang oleh badan pemerintah atau subyek pajak dalam negeri penyelenggara kegiatan Bentuk Usaha Tetap atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya (Siti Resmi, 2011:297).

2.4 Perlakuan Akuntansi Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23

Secara khusus, akuntansi perpajakan menyajikan laporan keuangan serta informasi lain kepada administratif pajak. Suatu penyajian digunakan sebagai pemenuhan suatu kewajiban perpajakan (*tax compliance*). Walaupun secara teknis proses penyajian tidak diatur secara rinci dalam ketentuan perpajakan, pengukuran serta penilaian atas suatu fakta sangat dipengaruhi oleh ketentuan perpajakan. Namun Undang-Undang perpajakan tetap menjadi prioritas yang patut untuk dipatuhi atas praktek dan kelaziman akuntansi.

2.4.1 Pengakuan

Dalam mengidentifikasi harus memiliki prinsip asas konsisten, yang mana (Sony Devano dan Siti Kurnia Rahayu, 2006) mengatakan di dalam penyelenggaraan suatu pembukuan atau mengidentifikasi harus dengan prinsip taat asas dengan :

1. Metode *accrual basis* (diperoleh)

Accrual basis adalah metode perhitungan penghasilan dan biaya dalam arti penghasilan diakui pada waktu diperoleh dan biaya diakui pada waktu terutang. Pencatatan akuntansinya didasarkan pada saat timbulnya hak untuk meminta memenuhi perjanjian atau pada saat timbulnya kewajiban untuk memenuhi perjanjian yang telah menjadi suatu dasar transaksi. Jadi, tidak tergantung kapan penghasilan itu diterima dan kapan biaya itu dibayar tunai.

2. Metode *cash basis* (diterima kas dimuka)

Cash basis adalah metode yang perhitungannya didasarkan atas penghasilan yang diterima dan biaya yang dibayar secara tunai. Dengan kata lain, penghasilan baru diakui sebagai penghasilan jika benar-benar telah diterima dalam suatu periode waktu tertentu.

Maksud dari taat asas diatas adalah prinsip yang sama digunakan dalam metode pembukuan dari tahun-tahun sebelumnya, baik atas penggunaan basis pengakuan penghasilan, tahun buku, metode penilaian persediaan, dan metode penyusutan.

2.4.2 Pencatatan

Pada akuntansi komersial maupun akuntansi pajak yang berkaitan dengan pencatatan PPh Pasal 23 tidak terdapat perbedaan. Mengingat terdapat PPh Pasal 23 yang sifat pengenaannya final atau pengenaannya bersifat tidak

final, maka pencatatan PPh Pasal 23 yang bersifat tidak final akan dicatat pada kedua belah pihak (Waluyo, 2012:246)

1. Jasa *Cleaning Service*

Misal : PT. A (memiliki NPWP) mendapatkan pekerjaan dari PT. B (memiliki NPWP) untuk pekerjaan jasa kebersihan (*cleaning service*) selama satu tahun, dengan nilai kontrak sebesar Rp xxx. PPh Pasal 23 yang dipotong oleh PT. B adalah sebesar $2\% \times \text{Rp xxx}$. Atas transaksi tersebut dicatat :

Jurnal untuk PT. A (Penerima Kerja) :

Dr. Kas/Bank	Rp xxx	
Dr. PPh 23 yang dibayar dimuka	Rp xxx	
		Cr. PPN Keluaran Rp xxx
		Cr. Pendapatan Jasa Rp xxx

Jurnal untuk PT. B (Pemberi Kerja) :

Dr. Biaya pemasangan mesin	Rp xxx	
Dr. PPN Masukan	Rp xxx	
		Cr. Utang PPh 23 Rp xxx
		Cr. Kas/Bank Rp xxx

2. Jasa Akuntan

Misal : PT. Rida memutuskan untuk menggunakan jasa akuntan dari KAP Rina, Rini, dan Rekan. Atas penggunaan jasa tersebut, PT. Rida membayar *fee* sebesar Rp xxx (belum termasuk PPN) pada tanggal 8 Juli

2009. PPN yang dibayarkan untuk transaksi di atas adalah $10\% \times \text{Rp xxx}$
 $= \text{Rp xxx}$. PPh Pasal 23 yang dikenakan kepada KAP Rina, Rini, dan
 Rekan atas penghasilan jasa akuntan adalah $2\% \times \text{Rp xxx} = \text{Rp xxx}$.

Jurnal Akuntansi Pajak untuk PT. Rida :

8 Juli 2009

Dr. Biaya jasa akuntan	Rp xxx	
Dr. PPN Masukan	Rp xxx	
Cr. Utang PPh 23		Rp xxx
Cr. Kas/Bank		Rp xxx

Jurnal Akuntansi Pajak untuk KAP Rina, Rini, dan Rekan :

8 Juli 2009

Dr. Kas/Bank	Rp xxx	
Dr. PPh 23 yang dibayar di muka	Rp xxx	
Cr. PPN Keluaran		Rp xxx
Cr. Pendapatan Jasa		Rp xxx

(PPh 23 yang dibayar di muka dapat dijadikan kredit pajak oleh KAP yang bersangkutan).

3. Sewa dan Penghasilan Lain yang Sehubungan Dengan Penggunaan Harta
 Misal : PT. Leo menyewakan mesin fotocopy kepada PT. Grand untuk
 jangka waktu 6 bulan dengan biaya sewa per bulan Rp xxx pada 1 Mei
 2009. Berikut ini adalah jurnal yang dilakukan oleh kedua perusahaan.

Jurnal PT. Leo :

Dr. Kas/Bank	Rp xxx	
Dr. PPh 23 dibayar di muka	Rp xxx	
Cr. PPN Keluaran		Rp xxx
Cr. Pendapatan Sewa		Rp xxx

Jurnal PT. Grand :

Dr. Sewa dibayar di muka	Rp xxx	
Dr. PPN Masukan	Rp xxx	
Cr. Utang PPh 23		Rp xxx
Cr. Kas/Bank		Rp xxx

(Pada saat dilakukan pemotongan PPh 23)

Dr. Utang PPh 23	Rp xxx	
Cr. Kas/Bank		Rp xxx

(Pada saat dilakukan penyetoran PPh 23 ke Kas Negara)

2.4.3 Pengukuran

Pasal 23 ayat (1) UU No. 36 Tahun 2008 menetapkan tarif sebagai berikut :

1. Sebesar 15% (lima belas persen) dari **jumlah bruto** atas :
 - a. Dividen sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 4 ayat (1) huruf g Undang-Undang PPh..
 - b. Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan sehubungan dengan jaminan pengembalian uang sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 4 ayat (1) huruf f.

- c. Royalti
- d. Hadiah, penghargaan, bonus, dan sejenisnya selain yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf e (oleh penyelenggara kegiatan yang melakukan pembayaran sehubungan dengan pelaksanaan suatu kegiatan). Hadiah dan penghargaan yang dipotong Pajak Penghasilan 21 adalah hadiah dan penghargaan dalam bentuk apapun yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berkenaan dengan suatu kegiatan yang diselenggarakan, misalnya kegiatan olahraga, keagamaan, kesenian, dan kegiatan lainnya.

2. Sebesar 2% (dua persen) dari **jumlah bruto** atas :

- a. Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai PPh Final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UU PPh.
- b. Imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, jasa perencanaan konstruksi, jasa pengawasan konstruksi, jasa pelaksanaan konstruksi dan jasa lain selain jasa yang mana telah dimaksudkan dalam PPh Pasal 23 ayat (1) huruf c Undang-Undang Pajak Penghasilan, yang dilakukan oleh Wajib Pajak dalam negeri atau Bentuk Usaha Tetap selain yang telah dipotong PPh Pasal 21.

Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis jasa lain selain jasa yang telah dipotong PPh Pasal 21 diatur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 244/PMK.03/2008 tanggal 31 Desember 2008. Adapun jenis jasa lain yang dipotong PPh Pasal 21 yang dikenakan pemotongan PPh Pasal 23 sebesar 2% dari jumlah bruto tidak termasuk PPN adalah sebagai berikut :

Tabel 2.1
Jasa Lain sebagai Objek PPh Pasal 23

No.	Jenis Jasa
1.	Jasa penilai (<i>appraisal</i>)
2.	Jasa aktuaris
3.	Jasa akuntansi, pembukuan, dan atestasi laporan keuangan
4.	Jasa perancang (<i>design</i>)
5.	Jasa pengeboran (<i>drilling</i>) di bidang penambangan minyak dan gas bumi (migas), kecuali yang dilakukan oleh bentuk usaha tetap (BUT)
6.	Jasa penunjang di bidang penambangan migas dan panas bumi.
7.	Jasa penunjang di bidang penerbangan dan bandar udara.
8.	Jasa penebangan hutan.
9.	Jasa pengolahan limbah.
10.	Jasa penyedia tenaga kerja (<i>outsourcing services</i>).
11.	Jasa perantara dan/atau keagenan.
12.	Jasa di bidang perdagangan surat-surat berharga, kecuali yang dilakukan oleh Bursa Efek, KSEI, dan KPEI.
13.	Jasa kustodian/penyimpanan/penitipan, kecuali yang dilakukan oleh KSEI.
14.	Jasa pengisian suara (<i>dubbing</i>) atau sulih suara.
15.	Jasa <i>mixing film</i> .
16.	Jasa sehubungan dengan <i>software</i> komputer, termasuk perawatan, pemeliharaan dan perbaikan.
17.	Jasa instalasi/pemasangan mesin, peralatan, listrik, telepon, air, gas, AC, dan TV kabel, selain yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang ruang lingkupnya di bidang konstruksi dan mempunyai izin dan sertifikasi sebagai pengusaha konstruksi.
18.	Jasa perawatan/perbaikan/pemeliharaan mesin, peralatan, listrik, telepon, air, gas, AC, dan TV kabel, alat transportasi/kendaraan dan bangunan, selain yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang ruang lingkupnya di bidang konstruksi dan mempunyai izin dan sertifikasi sebagai pengusaha konstruksi.
19.	Jasa maklon.

20.	Jasa penyelidikan dan keamanan.
21.	Jasa penyelenggara kegiatan atau <i>event organizer</i> .
22.	Jasa pengepakan.
23.	Jasa penyediaan tempat dan/atau waktu dalam media massa, media luar ruang atau media lain untuk penyampaian informasi.
24.	Jasa pembasmian hama.
25.	Jasa kebersihan atau <i>cleaning service</i> .
26.	Jasa katering atau tata boga.

Berdasarkan UU PPh Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 23 ayat (1a), besarnya pungutan dibedakan antara Wajib Pajak (WP) yang memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dengan Wajib Pajak (WP) yang tidak memiliki NPWP. Dalam hal Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan tidak memiliki NPWP, **besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% (seratus persen)** daripada tarif 15% atau 2% sehingga menjadi 30% atau 4%. Kepemilikan NPWP dapat dibuktikan oleh Wajib Pajak, antara lain dengan cara menunjukkan kartu NPWP.

2.4.4 Saat Terutang, Penyetoran, dan Pelaporan

Saat Terutang, penyetoran, pelaporan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 sesuai Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008. Untuk SPT Masa adalah :

1. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 94 Tahun 2010, pemotongan PPh Pasal 23 dilakukan pada akhir bulan :
 - a. Dibayarkannya penghasilan.
 - b. Disediakan untuk dibayarkannya penghasilan.
 - c. Jatuh temponya pembayaran penghasilan yang bersangkutan.

Saat pemotongan pajak penghasilan pasal 23 terutang pada akhir bulan dilakukan pembayaran atau pada akhir bulan terutangnya penghasilan yang bersangkutan, yang dimaksud dengan saat terutangnya penghasilan yang bersangkutan adalah saat membenaran sebagai biaya oleh pemotong pajak sesuai dengan metode pembukuan yang dianutnya.

2. PPh Pasal 23 disetor oleh Pemotong Pajak paling lambat 10 (sepuluh) bulan takwim berikutnya setelah bulan saat terutang pajak.
3. Surat Pemberitahuan Masa (SPT) disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setempat, paling lambat 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir.
4. Pemotong Pajak Penghasilan Pasal 23 harus memberikan tanda bukti pemotongan kepada orang pribadi atau badan yang dibebankan membayar Pajak Penghasilan yang dipotong.

2.5 Pemotong dan Penerima Penghasilan yang dipotong PPh Pasal 23

Menurut Siti Resmi (2011:297-298), yang termasuk dalam pemotong dan penerima penghasilan yang dipotong PPh Pasal 23, yaitu :

2.5.1 Pemotong PPh Pasal 23

Pemotong PPh Pasal 23 adalah seluruh pihak yang memberikan atau membayarkan penghasilan yang menjadi obyek PPh Pasal 23. Pemotong PPh Pasal 23 meliputi :

1. Badan, Lembaga, atau Instansi Pemerintah.
2. Wajib Pajak badan dalam negeri.

3. Penyelenggaraan kegiatan.
4. Bentuk Usaha Tetap (BUT).
5. Perwakilan perusahaan luar negeri lainnya.
6. Wajib Pajak Orang pribadi dalam negeri tertentu, yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak sebagai pemotong PPh Pasal 23 atas pembayaran berupa sewa adalah :
 - a. Akuntan, Arsitek, Dokter, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali Camat, Pengacara, dan Konsultan yang melakukan pekerjaan bebas.
 - b. Orang pribadi yang menjalankan usaha yang menyelenggarakan pembukuan.

2.5.2 Penerima Penghasilan yang dipotong PPh Pasal 23

Penerima penghasilan yang dipotong Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 yang disebut Wajib Pajak PPh Pasal 23 terdiri dari :

1. Wajib Pajak Dalam Negeri (Orang Pribadi dan Badan)
2. Badan Usaha Tetap (BUT)

2.6 Objek Pemotongan PPh Pasal 23

Penghasilan yang dikenakan PPh Pasal 23 (selanjutnya disebut Objek PPh Pasal 23) sesuai dengan Pasal 23 UU No. 36 Tahun 2008, yaitu :

- a. Dividen
- b. Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan sehubungan dengan jaminan pengembalian uang.
- c. Royalti
- d. Hadiah, penghargaan, bonus, dan sejenisnya selain yang telah dipotong PPh 21.
- e. Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UU PPh.
- f. Imbalan Sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain selain jasa yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 UU PPh.

2.7 Cara Menghitung PPh Pasal 23 Atas Sewa dan Imbalan Jasa

Ada beberapa cara dalam menghitung PPh Pasal 23 atas Sewa dan Imbalan Jasa, (Siti Resmi, 2011:303-304) adalah sebagai berikut :

2.7.1 Cara Menghitung PPh Pasal 23 atas Sewa dan Penghasilan Lain Sehubungan dengan Penggunaan Harta

Atas penghasilan sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta (**kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan persewaan tanah atau bangunan**) dikenakan pemotongan PPh Pasal 23 sebesar 2% dari jumlah bruto tidak termasuk PPN.

$$\text{PPh Pasal 23} = 2\% \times \text{Bruto}$$

2.7.2 Cara Menghitung PPh Pasal 23 atas Imbalan Sehubungan dengan Jasa Teknik, Jasa Manajemen, Jasa Konstruksi, Jasa Konsultan, dan Jasa Lain

Atas penghasilan berupa imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain dikenakan pemotongan PPh Pasal 23 sebesar 2% dari jumlah bruto tidak termasuk PPN.

$$\text{PPh Pasal 23} = 2\% \times \text{Bruto}$$

2.8 Tata Cara Pemotongan Dan Bukti Pemotongan PPh Pasal 23

Pada Prinsipnya, kegiatan pemotongan, penyetoran, dan pelaporan PPh Pasal 23 dilakukan secara desentralisasi, yaitu di tempat terjadinya pembayaran atau terutangnya penghasilan yang menjadi objek PPh Pasal 23. Mengacu pada pendapat Barata & Djuhadiat (2007), Pajak PPh Pasal 23 harus dipotong pada saat dibayarkan atau pada saat terutang, atau mana yang lebih dahulu terjadi antara keduanya. Akan tetapi pada umumnya pemotongan PPh Pasal 23 adalah pada saat pembayaran karena dianggap lebih adil bagi wajib pajak.

Besarnya PPh Pasal 23 yang akan dipotong harus sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan. Atas pemotongan pajak yang telah dilakukan, pihak pemotong pajak berkewajiban membuat bukti pemotongan PPh Pasal 23 sebanyak 3 rangkap. Lembar asli diserahkan kepada pihak penerima penghasilan, lembar 2 dilaporkan ke kantor pajak oleh pihak pemotong, dan lembar 3 untuk arsip pemotong pajak.

2.9 Akuntansi Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 Tanggal 23 Maret 2002, Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah susun, apartement, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, gudang dan industri.

Yang tidak termasuk persewaan tanah dan/atau bangunan yang terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final apabila persewaan kamar dan ruang rapat di hotel dan sejenisnya.

2.10 Perlakuan Akuntansi Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2)

Secara khusus, akuntansi perpajakan menyajikan laporan keuangan serta informasi lain kepada administratif pajak. Suatu penyajian digunakan sebagai pemenuhan suatu kewajiban perpajakan (*tax compliance*). Walaupun secara teknis proses penyajian tidak diatur secara rinci dalam ketentuan perpajakan, pengukuran serta penilaian atas suatu fakta sangat dipengaruhi oleh ketentuan perpajakan. Namun Undang-Undang perpajakan tetap menjadi prioritas yang patut untuk dipatuhi atas praktek dan kelaziman akuntansi.

2.10.1 Pencatatan

Misalnya : Pada tanggal 2 Maret 2009, PT. Ando menyewakan ruang perkantoran untuk PT. Andi dengan harga sewa sebesar Rp xxx (belum termasuk PPN) untuk masa 1 tahun. Jurnal akuntansi pajak untuk transaksi tersebut adalah :

Pembukuan PT. Ando

	PT. Andi (PKP)	PT. Andi (Non-PKP)
PT. Ando (PKP)	Dr. Kas/Bank xxx	Dr. Kas/Bank xxx
	Dr. PPh Ps. 4 ayat (2) xxx	Dr. PPh Ps. 4 ayat (2) xxx
	Cr. PPN Keluaran xxx	Cr. PPN Keluaran xxx
	Cr. Pendapatan Sewa xxx	Cr. Pendapatan Sewa xxx
PT. Ando (Non- PKP)	Dr. Kas/Bank xxx	Dr. Kas/Bank xxx
	Dr. PPh Ps. 4 ayat (2) xxx	Dr. PPh Ps. 4 ayat (2) xxx
	Cr. Pendapatan Sewa xxx	Cr. Pendapatan Sewa xxx

Pembukuan PT. Andi

	PT. Andi (PKP)	PT. Andi (Non-PKP)
PT. Ando (PKP)	Dr. Sewa DDM xxx	Dr. Sewa DDM xxx
	Dr. PPN Masukan xxx	Dr. PPN Masukan xxx
	Cr. PPh Ps. 4 ayat (2) xxx	Cr. PPh Ps. 4 ayat (2) xxx
	Cr. Kas/Bank xxx	Cr. Kas/Bank xxx
	(PPN Masukan dapat dikreditkan oleh PT. Andi)	(PPN Masukan tidak dapat dikreditkan oleh PT. Andi)
PT. Ando (Non- PKP)	Dr. Sewa DDM xxx	Dr. Sewa DDM xxx
	Cr. PPh Ps. 4 ayat (2) xxx	Cr. PPh Ps. 4 ayat (2) xxx
	Cr. Kas/Bank xxx	Cr. Kas/Bank xxx

2.10.2 Pengukuran

PP Nomor 5 Tahun 2002, KMK-120/KMK.03/2002 dan KEP-227/PJ/2002, tarif Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari tanah dan/atau bangunan adalah sebagai berikut :

Sebesar 10% dari jumlah bruto nilai bruto dari nilai persewaan tanah dan/atau bangunan.

2.10.3 Saat Terutang, Penyetoran, dan Pelaporan

Kewajiban yang harus dilakukan oleh Wajib Pajak setelah terdaftar di kantor pelayanan pajak dan memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak dan melakukan pembayaran dan pelaporan pajak yang dilakukan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh.

Saat Terutang, penyetoran, pelaporan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan sesuai dengan keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-170/PJ/2002. Untuk SPT Masa adalah :

1. Saat Terutang

PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan terutang pada saat pembayaran atau terutangnya sewa.

2. Penyetoran dan Pelaporan

- a. Dalam hal PPh terutang harus dilunasi melalui pemotongan oleh penyewa, penyetoran ke bank persepsi dan Kantor Pos selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP). Untuk pelaporan pemotongan dan penyetorannya dilakukan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) selambat-lambatnya tanggal 20 bulan

berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa dengan menggunakan SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2).

- b. Dalam hal PPh terutang harus disetor sendiri oleh yang menyewakan, maka yang menyewakan wajib menyetor PPh yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa dengan menggunakan Surat Setoran Pajak.

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).

- c. Dalam hal jatuh tempo penyetoran atau batas akhir pelaporan pajak bertepatan dengan hari libur termasuk hari sabtu atau hari libur nasional, penyetoran atau pelaporan dapat dilakukan pada hari kerja berikutnya.

2.11 Pemotong PPh Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan / atau Bangunan

Menurut Diaz Priantara (2012:418), Pemotong PPh pasal 4 ayat 2 atas penghasilan yang diterima dari persewaan tanah dan/atau bangunan adalah :

1. Apabila penyewa adalah badan pemerintah, Subjek Pajak badan, dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerjasama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya dan orang pribadi yang ditetapkan oleh Direktur

Jenderal Pajak, maka Pajak Penghasilan yang terutang wajib dipotong oleh penyewa dan penyewa wajib memberikan bukti potong kepada yang menyewakan atau yang menerima penghasilan.

2. Apabila penyewa adalah orang pribadi atau bukan Subjek Pajak Penghasilan selain yang tersebut pada butir 1 di atas, maka Pajak Penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh pihak yang menyewakan.

2.12 Objek Pajak PPh Pasal 4 Ayat (2) Atas Penghasilan Dari Sewa

Tanah dan/atau Bangunan

Objek pengenaan pajak adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah susun, apartement, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, gudang, dan industri, (Siti Resmi , 2011:149).

Penghasilan sebagai Objek Pajak PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan tersebut diatas adalah penghasilan bruto nilai persewaan yaitu meliputi semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan / atau bangunan yang disewakan, termasuk :

1. Biaya perawatan
2. Biaya pemeliharaan
3. Biaya keamanan
4. Biaya fasilitas lainnya, dan

5. Service charge, baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan dengan perjanjian persewaan yang bersangkutan.

2.13 Cara Menghitung PPh Pasal 4 ayat (2) Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan / atau Bangunan

Menurut Siti Resmi (2011:149), PPh yang wajib dipotong atau dibayar sendiri adalah 10 % (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan dan bersifat final, jika penyewa dan yang menyewakan Wajib Pajak badan dalam negeri atau bentuk usaha tetap maupun Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.

$$\text{PPh (Final)} = 10\% \times \text{Bruto}$$

2.14 Tata Cara Pemotongan Dan Bukti Pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan

Pada Prinsipnya, kegiatan pemotongan, penyetoran, dan pelaporan PPh Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan dilakukan secara desentralisasi, yaitu di tempat terjadinya pembayaran atau terutangnya penghasilan yang menjadi objek PPh Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan. Mengacu pada pendapat Barata & Djuhadiat (2007), Pajak PPh Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan harus dipotong pada saat dibayarkan atau pada saat terutang, atau mana yang lebih dahulu terjadi antara keduanya. Akan tetapi pada umumnya pemotongan

PPh Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan adalah pada saat pembayaran karena dianggap lebih adil bagi wajib pajak.

Besarnya PPh Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan yang akan dipotong harus sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan. Atas pemotongan pajak yang telah dilakukan, pihak pemotong pajak berkewajiban membuat bukti pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan sebanyak 3 rangkap. Lembar asli diserahkan kepada pihak yang menyewakan, lembar 2 dilaporkan ke kantor pajak, dan lembar 3 untuk arsip penyewa.