# TUGAS AKHIR

# AKUNTANSI PAJAK SEWA KIOS PADA PT. HABITAT ASRI (IT CENTER MANADO)

*Oleh*

EKA SETIA PUTRA BEE

NIM 15042034



KEMENTERIAN RISET DAN TEKNOLOGI PENDIDIKAN TINGGI

POLITEKNIK NEGERI MANADO

JURUSAN AKUNTANSI

PROGRAM STUDI D3 AKUNTANSI PERPAJAKAN

2018

**DAFTAR ISI**

HALAMAN SAMPUL……………………………………………………............i

HALAMAN JUDUL……………………………………………………………...ii

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING…………………………………….iii

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN……………………………..iv

DAFTAR RIWAYAT HIDUP…………………………………………………….v

ABSTRAK………………………………………………………………………..vi

KATA PENGANTAR…………………………………………………………...vii

DAFTAR ISI……………………………………………………………………..ix

DAFTAR TABEL………………………………………………………………..xi

DAFTAR GAMBAR……………………………………………………………xii

DAFTAR LAMPIRAN…………………………………………………………xiii

**BAB I PENDAHULUAN**

* 1. Latar belakang………………………………………………………...1
	2. Rumusan Masalah…………………………………………………….4
	3. Tujuan Penelitian……………………………………………………..4
	4. Manfaat Penelitian……………………………………………………5
	5. Metode Analisi Data………………………………………………….5
	6. Deskripsi umum PT. Habitat Asri…………………………………….5
1. Gambaran umum Perusahaan……………………………………..5
2. Struktur Organisasi dan Job Deskripsi…………………………..10
3. Aktivitas Perusahaan…………………………………………….13

**BAB II PRAKTEK AKUNTANSI PAJAK TERHADAP PPh PASAL 4 AYAT 2 ATAS SEWA KIOS OPEN COUNTER**

* 1. Akuntansi Perpajakan………………………………………………...14
1. Pengertian Akuntansi…………………………………………….14
2. Pengertian Pajak………………………………………………….15
3. Akuntansi Pajak………………………………………………….15
4. Jenis-jenis Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2.…………………...15
5. Mekanisme PPh Pasal 4 Ayat 2………………………………….16
6. Pencatatan Pelaporan Akuntansi…………………………………21
	1. Akuntansi Pajak terhadap PPh Pasal 4 Ayat 2 atas Sewa Kios Open Counter PT. Habitat Asri…………………………………………….24
7. Proses Penyewaan Kios………………………………………….24
8. Cara bayar Sewa Kios……………………………………………27
9. Akuntansi Perpajakan terhadap kios……………………………..28
	1. Evaluasi Praktek Akuntansi Perpajakan terhadap PPh Pasal 4 Ayat 2 atas Sewa Kios……………………………………………………….34

**BAB III PENUTUP**

3.1 Kesimpulan…………………………………………………………..38

 3.2 Saran………………………………………………………………….38

DAFTAR PUSTAKA……………………………………………………………39

**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang**

PT. Habitat Asri Merupakan perusahaan jasa Develover Property yang kegiatan utamanya seperti sewa kios, open counter, dan jual kios. Sewa kios yang di lakukan perusahaan ini adalah menyewakan unit kios dengan memiliki sewa ruangan dan dinding yang bias di pakai untuk menjual barang atau jasa dengan jangka waktu sewa normal 3 bulan, 3 bulan dan 1 tahun. Open counter adalah penyewaan unit counter yang tidak memiliki ruangan, tanpa dinding, terletak di dekat tangga escalator di depan kios yang bias dipakai untuk menjual barang atau jasa dengan jangka waktu sewa normal 10 hari, 15 hari, 1 tahun. Jual kios adalah penjualan unit kios milik perusahaan yang dapat di jadikan tempat usaha baik barang atau jasa.

 Dari jenis usaha sewa kios didapatkan penghasilan berupa pendapatan sewa dan service charge (biaya kebersihan, biaya keamanan, dan biaya pemeliharaan kios) yang di lakukan perusahaan dalam hal ini Pengelola Building management IT Center, open counter didapatkan penghasilan berupa pendapatan sewa, sedangkan dari usaha jual kios didapat penghasilan berupa pendapatan dari penjualan kios.

 Untuk pendapatan sewa dari usaha sewa kios mekanisme pembayaran bias dilakukan secara tunai dan bias juga di kredit dimana sewa kios. Diberikan tanda jadi DP 30% dari harga total sewa dan sisanya 70% bias di angsur sesuai penentuan harga berdasarkan unit yang dipilih, untuk usaha Open Counter mekanisme pembayaran dilakukan secara tunai di awal penyewaan counter dan penentuan harga berdasarkan unit. Sedangkan untuk pendapatan penjualan kios dari usaha jual kios pembayaran dilakukan secara tunai dan bias juga kredit dengan jangka waktu kredit 3 tahun (normal), 5 tahun (promo), dan 6 tahun (promo) dimana cara bayarnya sebagai berikutb :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cara bayar** | **Jangka Waktu Kredit** | **Keterangan** |
| Normal | 3 Tahun | DP 10% sisanya cicil 36 xangsuran |
| Promo | 5-6 Tahun | Tanpa DP cicilan 5-6 Tahun Promo |
| Sister Balon | 6-6 Tahun | Pemabayaran lebih ringan pada awal dan semakin besar di akhir angsuranTanpa DP cicilan 5-6 Tahun promo |

 *Sumber : PT. Habitat Asri*

 Dalam transaksi sewa kios dimana proses sewa dimulai dari prospek calon tenant (penyewa) dimana ditanya tentang produk yang akan dipasarkan di kios kemudian diberi daftar dena dan daftar harga kios. Selanjutnya survey langsung ke kios, dan pada tahap akhir setelah disepakati dan bersedia untuk menyewa maka diberi setiap ketentuan pinjaman sewa kepada tenant dalam penyewaan kios beserta pembayaran sewa kios. Dalam transaksi Open Counter dimana proses sewa dimulai dari prospect tenant dimana ditanya tentang produk yang akan dipasarkan di counter kemudian diberi daftar tanah dan daftar harga open counter selanjutnya survey ke counter, dan pada tahap akhir setelah disepakati dan bersedia untuk menyewa maka diberi setiap ketentuanperjanjian open counter kepada tenant dalam penyewaan open counter beserta pembayarannya. Dalam trnsaksi jual kios dimana proses jual dimulai dari prospect tenant dimana ditanya tentang produk yang akan dipasarkan di counter kemudian diberi daftar tanah dan daftar harga kios jual selanjutnya survey langsung ke kios, dan pada tahap akhir setelah disepakati dan bersedia untuk membeli maka diberi setiap ketentuan pejanjian penjualan kios kepada tenant dalam pembelian kios beserta pembayarannya.

 Dari Sewa kios, open counter, dan jual kios pendapatan terbesar perusahaan didapat dari usaha sewa kios karena sifatnya menetap setiap bulan mendapatkan pendapatan sewa terbesar dibandingkan open counter dan jual kios yang tidak melalui pendapatan sewa kios. Kewajiban perpajakan yang dilakukan PT Habitat Asri atas pendapatan sewa yaitu dengan menbayar PPh 4 Ayat 2 atas sewa.

 Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan menyebutkan, bahwa : “Atas Penghasilan berupa Bunga deposit, 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,”

 Pengenaan pajak penghasilan berupa sewa tanah dan/atau bangunan diatur dengan **Peraturan pemerintah No. 29 Tahun 1996** sebagaimana telah di ubah dengan **Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2002**. Menurut ketentuan tersebut penghasilan berupa sewa tanah dan/atau bangunan dikenakan PPh yang bersifat **Final**.Besarnya PPh yang dipotong adalah sebesar 10% baik atas penghasilan yang diterima oleh wajib pajak badan maupun pribadi dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan. Dalam proses pencatatan akuntansi melalui transaksi yang terjadi pada saat awal penyewaan kemudian pada saat pembayaran dan juga pada saat PPh tersebut dibayarkan ke kas Negara.

 Berdasarkan hal tersebut diatas penulis memiliki minat dan sangat tertarik untuk mengetahui penerapan akuntansi perpajakan dalam bentuk laporan akhir dengan judul *“Tugas Akhir Praktek PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa kios Open counter pada PT. Habitat Asri (IT Center) Manado”.*

1. **Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang ingin penulis kemukakan dalam laporan akhir ini adalah “bagaimana Akuntansi Pajak PPh Pasal 4 ayat 2 atas Sewa kios Open counter pada PT. Habitat Asri (IT Center) Manado”

1. **Tujuan Penelitian**

untuk mengetahui bagaimana Akuntansi Pajak PPh Pasal 4 ayat 2 atas Sewa kios open counter pada PT Habtitat Asri (IT Center).

1. **Manfaat Penelitian**
2. Bagi perusahaan

Sebagai bahan masukan dan pertimbangan pengambilan kebijakan dalam pembayaran kewajiban perpajakan

1. Bagi Politeknik Negeri Manado

Untuk menambah perbendaharaan referensi ilmiah bagi mahasiswa akuntansi program studi akuntansi perpajakan yang akan meneliti masalah yang sama

1. Bagi Peneneliti

Menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi penulis terutama dalam hal Akuntansi Pajak PPh Pasal 4 ayat 2 atas sewa dan mekanisme pencatatan dan pelaporan pajak terutang.

1. **Metode analisis data**

Metode yang digunakan penulis adalah metode deskriptif komparatif dimana penulis menggambarkan, menguraikan, menjelaskan, dan membandingkan antara praktek data-data yang ada di dalam perusahaan dengan teori-teori berdasarkan undang-undang pajak penghasilan pasal 4 ayat (2).

1. **Deskripsi Umum PT. Habitat Asri**

**a. Gambaran umum perusahaan**

Nama Peusahaan : PT. Habitat Asri

Bentuk Perusahaan : Peusahaan Jasa

Alamat Perusahaan : ITCenter Manado Lantai 3 Jln Piere Tendean

**Latar BelakangPendirian Perusahaan** :

Pada awalnya PT. Habitat Asri salah satu perusahaan yang bergerak di bidang developer, yang merupakan perusahaan developer property di IT Center Manado dengan dengan basis bisnis utamanya adalah menyewakan dan menjual property yang ada di IT Center Manado. Perushaan ini didirika pada tahun 2006 dan perusahaan memiliki grup yang sama dengan paradise property yang selama ini menangani sejumlah lokasi di Indonesia seperti plaza Indonesia di Jakarta dan beach walk di Bali.

Maksud dan tujuan dari pendirian PT. Habitat Asri adalah untuk memberikan kesempatan kepada para pelaku bisnis didaerah untuk bergabung bersama IT Center Manado.

 Proses Pendirian Perusahaan

 PT. HABITAT ASRI, berkedudukan di Jakarta, beralamat kantor Jl. Tebet Timur Raya No. 10 C Jakarta Selatan12820, dalam hal ini diwakili oleh JEFMMY ASIKU yang bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur Utama Berdasarkan Akta No. 002 tanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Eria Heryanti Poerwandini, Notaris di Jakarta dan karenanya sah bertindak sebagai untuk dan atas nama PT Habitat ASRI.

 Visi, Misi dan Tata Nilai Perusahaan

1. Visi

Menjadi perusahaan property terbaik

1. Misi

Memberi produk layanan berkualitas untuk kepuasan komsumen dengan slogan untung usaha, untung investasi.

1. Tata Nilai Perusahaan
2. In God We Trust, yaitu Tuhan berfirman aku percaya & melakukan, aku melakukan yang aku bias, Tuhan melakukan yang aku bias
3. Integrity, yaitu komitmen diri pada karakter ketimabng pada keuntungan pribadi, pada orang ketimbang pada kekuasaan, pada prinsip, pada kesenangan, pada pandangan jangka panjang ketimbang jangka pendek.
4. Relationship, yaitu kami mau membangun satu keluarga besar IT Center antara konsumen, karyawan dan keluarganya, pemegang saham dan pihak-puhak terkait saling menghormati dan percaya untuk memperoleh serta meningkatkan kemakmuran bersama
5. Wunning Spirit, yaitu kami memiliki semangat sebagai pemenang dengan berpikir sebagai pemenang, bersiap menjadi pemenang, bekerja serupa pemenang, serta memiliki tekad untuk terus belajar, terus berlatih dan bias dalam bekerja untuk memberikan hasil yang semakin baik.
6. Innovation, inovasi berarti dengan cerdik mencari, menggali, menemukan dan mencoba ide-ide beru serta berani berubah dengan selalu belajar, berlatih dan bias serta menerapkan perkembangan teknologi untuk senantiasa meningkatkan kemakmuran bersama.



Job deskripsi :

 Presiden direktur

* Memimpin perusahaan dengan membuat kebijakan-kebijakan perusahaan
* Memilih, menentukan, mengawasi pekerjaan karyawan
* Menyetujui anggaran tahunan perusahaan dan melaporkan laporan pada pemegang saham

Asst. Excecutive Presiden Direktur

* Mengkoordinasikan manajer-manajer bidang dalam menjalankan fungsinya
* Mengkoordinasikan manajer pengkaderan dalam pengkatan kualitas dan kualitas
* Membantu direktur dalam menjalankan tugas-tugasnya
* Menjadi teladan yang baik bagi pengurus
* Motivasi penguruss yang lain

Sekertaris Presiden Direktur

* Memfilter informasi dan sebagai sumber informasi bagi pimpinan dan menjalankan tugas, fungsi dan tanggungjawab.
* Mengatur aktivitas perusahaan, mulai dari administrasi hingga human relation (HR)
* Menjadi perantara pihak-pihak yang ingin berhungan dengan pimpinan
* Menjadi mediator pimpinan dengan bawahan
* Memberikan ide-ide sebagai alternative pemikiran pimpinan
* Pemegang rahasia penting pimpinan yang berkaitan dengan perusahaan

Sekretaris Executive Presiden Direktur

* Menyusun dan membuat jadwal kegiatan pimpinan
* Menyiapkan arsip/surat
* Bertindak sebagai penghubung untuk menerbuskan informasi kepada relasi

Marketing

 Bertanggung jawab untuk memasarkan/ menjual semua unit kios dan atau menyewa kios setiap area terbuka untuk disewakan, selanjutnya membuat laporan hasil pemasaran kepada management.

Finance Resources & General Affair

* Mengatur cash flow perusahaan dan melakukan pencatatan untuk semua transaksi yang terjadi secara up date.
* Melakukan pencatatan untuk dibuatkan laporan keuangan

Human Resources & general Affair

* Bertanggung jawab untuk ketersedian sumber daya manusia yang berkualitas mulai dari perekrutan, penempatan, pengembangan, promosi, mutasi dan demosi sampai dengan pemberhentian tenaga kerja yang memenuhi standart perusahaan
* Mengadakan/menyimpan semua barang-barang kebutuhan operasional kantor.
* Mengatur, menjaga semua asset perusahaan

 Teknik Support & Design Grafis

 Bertanggung jawab terhadap semua kebutuhan kantor yang berkaitan dengan urusan teknik dan lapangan serta membuat design yang dibutuhkan oleh semua department.

 Bayview Food Court

Bertanggung jawab terhadap pengolohan food court mulai dari mendapatkan tenant, mengola, menganalisa, sampai dengan mengganti tenant apabila tidak mencapai target penjualan yang sudah disepakati.

**C. Aktivitas Perusahaan**

PT Habitat Asri adalah perusahaan yang bergerak dibidang jass Developer meliputi 3 kegiatan utama usahanya yaitu :

* Open counter, yaitu kios yang disewakan tanpa dinding dengan memiliki masa sewa normal 10,15 hari, 30 hari dan 1 tahun
* Sewa kios, yaitu kios yang di sewakan pemilik gedung pada klien (konsumen) dengan masa sewa normal 1 bulann, 1 tahun, 5 tahun
* Jual kios, yaitu kios yang di jual perusahaan pada klien baik secara kredit maupun tunai.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  (Non PKP) | Kas PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan Sewa - Utang PPh Pasal 4 ayat 2Utang PPh Pasal 4 ayat 2- Kas | Kas PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan Sewa - Utang PPh Pasal 4 ayat 2Utang PPh Pasal 4 ayat 2- Kas |

Berikut ini adalah ayat jurnal yang diperlukan dalam pembukuan (Penyewa) untuk mencatat transaksi sewa diatas apabila pajak penghasilan disetor sendiri oleh pemilik :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | PKP | Non PKP |
| PKP | Sewa dibayar dimukaPPN masukan- Kas | Sewa dibayar dimuka- Kas |
| Non PKP | Sewa dibayar dimuka- Kas | Sewa dibayar dimuka- Kas |

**Akuntansi pajak terhadap PPh Pasal 4 ayat 2 atas sewa kios open counter pada PT. Habitat Asri. BAB II**

**PRAKTEK AKUNTANSI PAJAK TEHADAP PPh PASAL 4 AYAT 2 ATAS SEWA KIOS OPEN COUNTER PT. HABITAT ASRI (IT CENTER)**

1. **Akuntansi Perpajakan**
2. Pengertian Akuntansi

Akuntansi adalah pengukuran, penjabaran atau pemberian kepastian mengenai informasi yang akan membantu menager, investor, otorita pajak dan membuat keputusan didalam perusahaan, dan lembaga pemerintah. Akuntansi adalah seni yang mengukur, berkomunikasi dan menginterprestasikan aktitas keuangan secara luas, akuntansi juga dikenal sebagai “bahasa bisnis”.Akuntansi bertujuan untuk menyiapkan suatu laporan keuangan yang akurat agar dapat dimanfaatkan oleh para manager.Pengambil kebijakan, dan pihak berkepentingan lainnya seperti pemegang saham, kreditur atau pemilik.

 Pencatatan harian yang terlibat dalam proses ini di kenala dengan istilah pembukuan. Akuntansi keuangan adalah suatu cabang dari akuntansi suatu cabang dari akuntansi dimana informasi keuangan pada suatu bisnis dicatat , diklasifikasi, diringkas diinterprestasikan, dan dikomunikasikan. Auditing, satu disiplin ilmu yang terkait tetaapi tetap terpisah dari akuntansi adalah suatu proses dimana pemeriksa independen memeriksa laporan keuangan suatu organisasi untuk memberikan suatu pendapat atau opini yang masuk akal tapi tak dijamin kesesuainannya dengan prinsip akuntansi yang bertirima umum.

1. Pengertian pajak

Menurut Rochmat Soemitro, (2016:3) Pajak adalah adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksankan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontrasepsi) yang langsung dapat ditunjukan dan yang dapat digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

1. Akuntansi Pajak

Akuntansi pajak adalah akuntnasi yang diterapakan dengan tujuan untuk menetapkan besarnya pajak terutang.Sacara umum akuntansi merupakan suatu seni mencatat, menggolongkan, mengikthisarkan dan maenafsirkan transaksi-transaksi kuangan yang dilaksanakan oleh perusahaan dengan tujuan menentukan jumlah penghasilan kena pajak yang diperoleh atau diterimah dalam sutu tahun pajak guna sebagai dasar penetapan beban atau pajak penghasilan yang terutang oleh perusahaan sabagai wajib pajak.

1. Jenis-jenis Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2

 Menurut PPh Pasal 4 ayat 2, atas penghasilan dibawah ini dapat dikenai pajak bersifat final dan penggenaannya diatur peraturan pemerintah :

* Pajak penghasilan atas penghasilan berupa Bungan deposito dan tabungan, dan diskonto sertifikat bank Indonesia.
* Pajak penghasilan atas penghasilan berupa bunga atau diskonto obligasi yang di jual dibursa efek.
* Pajak penghasilan berupa sewa tanah dan atau bangunan
* Usaha jasa konstruksi
* Pajak penghasilan atas hadiah undian
* PPh Final atas penghasilan dari transaksi derivatif berupa kontrak berjangka yang diperdagangkan dibursa.
1. Mekanisme PPh Pasal 4 ayat 2

**Dasar Hukum**

Penghasilan dari transaksi persewaan tanah dan/atau bangunan dikenakan pemotongan PPh yang bersifat final berdasarkan ketentuan.

Dasar Hukumnya adalah :

1. Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang pajak penghasilan jo Undang-undang Nomor 36 tahun 2008.
2. Peraturan pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan tanah dan/atau bangunan jo peraturan pemerintah No. 5 Tahun 2002
3. Keputusan Mentri Keuangan No. 394/KMK.04/1996 tentang pelaksanaan dan pemotongan pajak penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan jo keputusan Mentri Keuangan Republik Indonesia No. 120/KMK. 04/2002.
4. Keputusan Direktur Jendral pajak Nomor KEP-227/PK/2002 tentang cara cara pemotogan dan pembayaran, serta pelaporan dan persewaan tanah dan/atau bangunan.*Billy (2011:61)*

**Penggenaan Pajak**

PPh yang dikenakan atas penghasilan yang diterimah orang pribadi atau badan dari persediaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah dan/atau bangunan berupah tanah, rumah susun, apertemen, kondominium, gedung perkantoran rumah kantor, toko, rumah toko, gedung dan bangunan industri.*Billy (2011:62)*

**Subjek Pajak**

Pihak yang menyewakan sebagai penerima penghasilan.

**Pelunasan Pajak**

* Pemotonga oleh penyewa (jika penyewa Badan Pemerintah, subjek Pajak Badan dalam Negeri, penyelenggaran kegiatan BUT, KSO, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya, dan orang pribadi yang ditetapkan oleh Direktur Jendral Pajak.
* Penyetoran sendiri oleh yang menyewakan dalam hal penyewa adalah orang pribadi dan subjek pajak lainnya.*Siti (2010:166)*

**Objek Pajak**

Penghasila dari persewaan tanah dan atau/bangunan.

**Tarif PPh Terutang**

 **10**% dari jumlah bruto nilai persewaan (semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh pihak yang meyewa dengan nama dan dalaml bentuk apapun ynag berkaian tanah dan atau bangunan yang disewa termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan dan service charge baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang di satukan dengan perjanjian persewaaan yang bersangkutan).*Siti dan Ely (2010:166)*

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 pasal 3 adalah sebagai berikut :

|  |
| --- |
| Tarif 10% x DPP (jumlah Bruto WP OP/Badan : FINAL |

**Pemotongan Pajak**

Pemotongan pajak yang ditunjuk atas pembayaran sewa tanah/atau bangunan adalah :

1. Badan Pemerintah, subjek pajak badan dala negeri, penyelenggara kegiatan, bentu usaha tetap, kerjasama koperasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya.
2. Orang pribadi sebagai pemotong pajak, yang teridiri dari :
3. Akuntan, arsitek, dokter, notaris, pejabat pembuat akte tanah (PPAT) kecuali PPAT tersebut adalah camat, pengacara, dan konsultan, yang melakukan pekerjaan bebas, dan
4. Orang Pribadi yang menjalankan usaha serta menyelenggarakan pembukuan, yang telah terdaftar sebagai wajib pajak dalam negeri.

**Mekanisme Pemotongan, Penyetoran, dan pelaporan Pajak**

1. Penyewa sebagai Pemtong Pajak

 Apabila penyewa tanah dan/atau bangunan merupakan pemotong pajak, maka PPh terutang wajib dipotong, disetor dan dilaporkan oleh penyewa

1. Pemotong PPh dilakukan pada saat pembayaran atau terutangnya sewa, tergantung peristiwa mana yang lebih dahulu terjadi dengan menggunakan formulir “*Bukti Pemotongan PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan Tanah dan?atau Bangunan”* (kode formulir F.1.1.33.12) yang diisi rangkap 3 dengan peruntukan: lembar-1 untuk yang menyewakan, lembar-2 unutk KPP, dan lembar-3 untuk penyewa.
2. Penyetoran PPh menggunakan formulir “*Surat Setoran Pajak (SSP)”*atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar menukar, yang isi rangkap 4 serta mencantumkan kode akun pajak 411128 dan kode jenis setoran 403. Penyetoran PPh ke kas Negara melalui Bank presepsi atau kantor Pos dan Giro dilakukan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya setelah Masa Pajak berakhir atau pada hari kerja beriukutnya apabila tanggal jauh tempo penyetoran bertepatan dengan hari libur termasuk hari sabtu hari libur nasional
3. Pelapora PPh yang telah dipotong dan sector wajib dilaporkan ke kantor pelayanan Pajak (KPP) tempat wajib pajak pemotong terdaftar menggunakan formulir “*SPT Masa PPh final Pasal 4 ayat (2)”* (kode formulir F.1.2.32.04) dan cara mengisi pada angka 5.a “*persewaan Tanah dan/atau bangunan: Penyewa sebagai pemotong pajak”* Batas waktu pelaporan SPT Masa tersebut dilakukan paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa, atau pada hari kerja berikutnya apabila batas akhir pelaporan bertepatan dengan hari libur termasuk sabtu atau libur nasional
4. Penyewa Bukan Pemotong Pajak

Apabila penyewa bukan pemotong pajak (bukan subjek pajak).

Maka PPh terutang wajib di setor dan dilaporkan sendiri oleh pihak yang mneyewakan.

**a. PPh.** PPh menggunakan formulir “*Surat Setoran* **Penyetoran** *Pajak (SSP)”* atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar mnukar, yang diisi rangkap 4 serta mencamtumka kode akun pajak 411128 dan kode jenis setoran 403. Penyetoran PPh ke kas Negara melalui Bank presepsi atau kantor Pos dan Giro dilakukan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya setleah Masa pajak berakhir atau pada hari kerja berikutnya apabila tanggal jauh tempo penyetoran bertepatan dengan hari libur termasuk hari sabtu atau hari libur Nasional.

**b. Pelaporan PPh.** PPh yang telah dipotong dan disetor wajib dilaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tempat wajib pajak pemotong terdaftar menggunakan formulir “*SPT Masa PPh final Pasal 4 ayat (2)”*  (kode fromulir F.1.1.32.04) dengan cara meningisi pada angka 5.b “*persewaan Tanah dan/atau Bangunan: Orang pribadi/Badan yang menyetor sendiri PPh”* Batas waktu pelaporan SPT masa tersebut dilakukan paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran atau terutangnya sewa, atau pada hari kerja berikutnya apabila batas akhir pelaporan bertetapan dengan hari libur termasuk hari sabtu atau hari libur Nasional.

1. Pencatatan dan Pelaporan Akuntansi

 Dalam buku akuntansi perpajakan (*Hery, S.E, M. Si. :198)* dijelaskan pencatatan jurnal dan transaksi sewa tanah dan/atau bangunan baik yang dilakukan PKP maupun Non PKP yaitu sebagai berikut :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **PKP** | **Non PKP** |
| **PKP** | Kas | Kas |
|  | PPh Pasal 4 ayat 2- PPN Keluran- Pendapatan Sewa | PPh Pasal 4 ayat 2- PPN Keluaran- Pendapatan Sewa |
| **Non PKP** | KasPPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan Sewa | KasPPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan Sewa |

Berikut ini adalah ayat jurnal yang diperlukan dalam pembukuan (Penyewa) untuk mencatat ayat jurnal transaksi sewa diatas

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | PKP | Non PKP |
| **PKP** | Sewa dibayar dimukaPPN masukan- Utang PPh Pasal 4 ayat 2- Kas | Sewa dibayar dimukaPPN masukan- Utang PPh Pasal 4 ayat 2- Kas |
| Non PKP | Sewa dibayar dimuka- Utang PPh Pasal 4 ayat 2- KasUtang PPh Pasal 4 ayat (2)- Kas | Sewa dibayar dimuka- Utang PPh Pasal 4 ayat 2- KasUtang PPh Pasal 4 ayat (2)- Kas |

Apabila pajak penghasilan tidak dipotong oleh Penyewa, maka pemilik wajib menyetor sendiri PPh Pasal 4 ayat 2 tersebut ke kas Negara dengan mengggunakan SPT Masa PPh Final Pasal 4 ayat 2 paling lambat tanggal 20.

Berikut ini adalah ayat jurnal yang diperlukan dalam pembukuan (pemilik) untuk mencatat transaksi sewa diatas apabila pajak penghasilan tidak dipotong oleh penyewa.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | PKP | PKP |
| PKP | Kas PPh Pasal 4 ayat 2- PPN keluaran- Pendapatan Sewa- Utang PPh Pasal 4 ayat (2)Utang PPh Pasal 4 ayat 2- Kas | Kas PPh Pasal 4 ayat 2- PPN keluaran- Pendapatan Sewa- Utang PPh Pasal 4 ayat (2)Utang PPh Pasal 4 ayat 2- Kas |

1. Proses Penyewaan kios

Dalam kegitatan penyewaan kios terdapat beberapa departemen yang akan terlihat, di antaranya pihak marketing, finance accounting dan Building Management selaku pengelolah. Berikut langkah-langkah penyewaan kios :

1. Prospect Tenant/Penyewa

Dalam bagian ini calon tenant ditanya tentang produk apa yang akan dijual dalam kios baik berupa barang atau jasa.

1. Marketing

Dalam bagian ini akan diberikan pemaparan tentang data kios (lay out) beserta daftar harga kios, kemudian diarahkan ke tempat kios kosong (sesuai produk tenant). Setelah tenant bersedia untuk menyewa maka pihak marketing dibuatkan formulir penyewaan kios data penyewa, data kios (Nomor kios dan luas kios), periode sewa, harga sewa dan cara pembayaran dilampiri KTP. Setelah itu penyewa melakukan pembayaran baik itu lunas ataupun uang muka (angsur).Dari formulir tersebut dibuatkan perjanjian sewa menyewa kios oleh legal kemudian ditanda tangani oleh perusahaan dan penyewa. Proses selanjutnya pembayaran deposit dikantor pengelolah dan serah terima kios.

1. Admin Marketing

Dalam bagian ini ada tenant dalam perjanjian sewa yang dibuat marketing diinput ke dalalm aplikasi (Ms exel)

1. Kasir finance

Dalam bagian ini data perjanjian sewa yang telah dibuat marketing beserta pembayaran sewa kios diinput ke dalam program kasir (Ms exel). Kemudian dari sini diberikan kwitansi pembayaran dan kios bisa langsung dipakai oleh tenant. Selanjutnya data kwitansi (copy) diberikan ke bagia finance Accouting dan ke bagian pengelolah departemen TR(Building Management)

1. Finance Accounting

Dalam bagian ini, data kwitansi sewa diinput dalam program dan di cek kembali apakah proses pembayaran sewa sudah jadi.

1. Accounting

Dalam bagian ini, data kwitansi yang sudah diperiksa dari bagian finance diin out/didicetak ke dalam program (Ms excel).

1. Tenant Relationship (BM)

Dalam bagian ini, Pihak tenant akan di awasi dalam kebersihan dan keamanan kios yang di sewa.

Siklus Penyewaan Kios :

Finance Accounting

Accounting

Admin Marketing

Marketing

Tenant/Penyewa

Kasir Finance

TR (BM)

Collector

1. Cara bayar sewa kios

Dalam penyewaan kios terdapat beberapa cara bayar terkait sewa sebagai berikut :

1. Tunai
2. Cicil

Dalam penyewaan kios bisa diangsur/dicicil sesuai kios yang telah disepakati dalam perjanjian sewa berlangsung. Dengan memberikan DP 30% dari harga total sewa kios sisanya 70% diangsur/dicicil.

1. Service charge

Service charge merupakan suatu biaya kebersihan, keamanan yang dipungut o;eh bagian pengelolah.

1. Listrik

Pembyaran listrik dipungut oleh pengelilah sesuai dengan pemakaian kios.

1. Deposit Fitting Out Ruangan Rp .2.500.000

Deposit Fitting Out adalah biaya saat perenovasian kios sesuai dengan standar kios.

1. Deposit Service Charge

Deposit Service Charge merupakan biaya pembesihan kios sebelun pemakaian kios dari tenant.

Perhitungan : berdasarkan luasan x Rp 85.500 x 3 bulan masa sewa

1. Akuntansi Perpajakan terhadap sewa kios

Dalam mekanisme pembayran penyewaan kios PT. Habitat Asri bisa dilakakukan secara tunai atau cicil. Maka jurnal yang dilakukan perusahaan yaitu sebagai berikut :

1. Pembayaran sewa kios secara Tunai

Misalnya pda kios AC-01, harga sewa Rp 60.000.000 (termasuk PPN) dengan masa sewa 1 tahun.

jawab :

Biaya sewa = Rp 60.000.000

PPh Pasal 4 ayat 2 = (Rp 60.000.000 x 100/110) 10%

 =Rp 5.454.545 x 10% = 5.4545.54

PPN keluaran =(Rp 60.000.000 x 100/110) 10%

 =Rp 5.454.545 x 10% = Rp 5.454.54

Jurnal Pengakuan Sewa

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Feb 5 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | 60.000.0005.454.545 | 54.545.4545.454.5455.454.545 |

Jurnal Pelaporan PPh Pasal 4 ayat 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Feb 15 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | 60.000.0005.454.545 | 54.545.4545.454.5455.454.545 |

Jurnal setelah Pelunasan PPh Pasal 4 ayat

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Feb 15 | Hutang PPh Pasal 4 ayat 2- Bank | 54.545.454 | 54.545.454 |

 Dalam Laporan Keuangan PT. Habitat Asri mencatat biaya pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2 kedalam Neraca.

1. Pembayaran Sewa Kios secara Cicil

Misalnya pada kios AC-01 tanggal 5 Januari 2016 dilakukan Penyewaan kios harga sewa Rp. 60.000.000 (termasuk PPN) dengan masa sewa 1 tahun. Sesuai kebijakan perusahaan pembayaran 30% tunai dan sisa pembayaran dicicil/diangsur.

Jawab :

Biaya sewa = Rp. 60.000.000

PPh pasal 4 ayat 2 = (Rp. 60.000.000 x 100/110) 10%

 = Rp. 5.454.545 x 10% = Rp. 5.454.545

PPN Keluaran = (Rp. 60.000.000 x 100/110) 10%

 = Rp. 5.454.545 x 10% = Rp. 5.454.545

Cara bayar pada perusahaan Rp. 60.000.000 :

- DP 30% = Rp 18.000.000

- Sisa 70% diangsur 5x = Rp. 42.000.000/5

 = Rp. 8.400.000/bulan

Perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 :

|  |  |
| --- | --- |
| Sewa | PPh pasal 4 ayat 2 |
| DP 30% Rp.18.000.000Sisa Rp. 42.000.000 | Rp. 16.363.636Rp. 38.181.818 |
| Rp. 60.000.000 | Rp. 54.545.454 |

Pembayaran Angsuran 1 = Rp. 8.400.000 + Rp. 18.000.000

 = Rp. 26.400.000/1,1

 = Rp. 24.000.000

Pembayaran Angsuran 2 = Rp. 8.400.000/1,1

 = Rp. 7.636.363

Pembayaran Angsuran 3 = Rp. 8.400.000/1,1

 = Rp. 7.636.363

Pembayaran Angsuran 4 = Rp. 8.400.000/1,1

 = Rp. 7.636.363

Pembayaran Angsuran 5 = Rp. 8.400.000/1,1

 = Rp. 7.636.363

**Jurnal pengakuan Sewa**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Feb, 5 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 26.400.000Rp.2.400.000 | Rp. 24.000.000Rp. 2.400.000Rp. 2.400.000 |
| 2017 Mar, 5 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 8.400.000Rp. 763.636 | Rp. 7.636.363Rp. 763.636Rp. 763.636 |
| 2017 Apr, 5 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 8.400.000Rp. 763.636 | Rp. 7.636.363Rp. 763.636Rp. 763.636 |
| 2017 Mei, 5 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 8.400.000Rp. 763.636 | Rp. 7.636.363Rp. 763.636Rp. 763.636 |
| 2017 Jun, 5 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 8.400.000Rp. 763.636 | Rp. 7.636.363Rp. 763.636Rp. 763.636 |

Jurnal Pelaporan PPh Pasal 4 ayat 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Feb,15 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 26.400.000Rp.2.400.000 | Rp. 24.000.000Rp. 2.400.000Rp. 2.400.000 |
| 2017 Mar,15 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 8.400.000Rp. 763.636 | Rp. 7.636.363Rp. 763.636Rp. 763.636 |
| 2017 Apr,15 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 8.400.000Rp. 763.636 | Rp. 7.636.363Rp. 763.636Rp. 763.636 |
| 2017 Mei,15 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 8.400.000Rp. 763.636 | Rp. 7.636.363Rp. 763.636Rp. 763.636 |
| 2017 Jun,15 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 8.400.000Rp. 763.636 | Rp. 7.636.363Rp. 763.636Rp. 763.636 |

Jurnal setelah Pelunasan PPh Pasal 4 ayat 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Feb 16 | Hutang PPh Pasal 4 ayat 2- Bank | Rp. 2.400.000 | Rp. 2.400.000 |
| 2017 Mar 16 | Hutang PPh Pasal 4 ayat 2- Bank | Rp. 763.636 | Rp. 763.636 |
| 2017 Apr 16 | Hutang PPh Pasal 4 ayat 2- Bank | Rp. 763.636 | Rp. 763.636 |
| 2017 Mei 16 | Hutang PPh Pasal 4 ayat 2- Bank | Rp. 763.636 | Rp. 763.636 |
| 2017 Jun 16 | Hutang PPh Pasal 4 ayat 2- Bank | Rp. 763.636 | Rp. 763.636 |

 Dalam Laporan Keuangan PT. Habitat Asri mencatat biaya Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2 ke dalam Neraca.

**2.3 Evaluasi Praktek Akuntansi Perpajakan terhadap PPh Pasal 4 ayat 2 atas sewa kios.**

* 1. Perhitungan PPh Pasal 4 ayat 2 atas sewa kios telah sesuai dengan Undang-Undang Pajak Penghasilan dimana pajak dihitung dari jumlah bruto (biaya sewa termasuk didalamnya *Service Charge*,biaya listrik, dan air) dengan tariff 10% dan telah disetorkan ke kas Negara.
	2. Pada penjumlahan PPh Pasal 4 ayat 2 atas sewa kios baik saat pengakuan pendapatan, transaksi penerimaan pendapatan, dan transaksi setelah pelunasan PPh Pasal 4 ayat 2 telah sesuai dengan standar Akuntansi Keuangan yaitu pos-pos yang dihitung dan dijurnalnya sudah benar.
	3. Pencatatan jurnal sewa kios oleh pihak Accounting pada saat penyewaan kios, misalnya pada kios AC-01, harga sewa Rp. 60.000.000 (termasuk PPN) dengan masa sewa 1 tahun.

Jurnal pengakuan Sewa

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Feb 5 | Bank By.PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN - Hutang PPh Pasal ayat 2  | Rp. 60.000.000Rp. 5.454.545 | Rp. 54.545.454Rp. 5.454.545Rp. 5.454.545 |

Jurnal Pelaporan PPh Pasal 4 ayat 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Mar 15 | BankHutang PPh Pasal 4 ayat 2- Pendapatan diterima dimuka sewa- PPN\_ Hutang PPh Pasal 4 ayat 2 | Rp. 60.000.000Rp. 5.454.545 | Rp. 54.545.454Rp. 5.454.545Rp. 5.454.545 |

Jurnal setelah Pelunasan PPh Pasal 4 ayat 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tgl** | **Keterangan** | **Debit** | **Kredit** |
| 2017 Mar 15 | Hutang PPh Pasal 4 ayat 2- Bank | Rp. 54.545.454 | Rp. 54.545.454 |

d. Mekanisme pemungutan

1. Menurut Undang-undang pajak :

Pemotongan atau pemungutan Pajak PPh Pasal 4 ayat 2 adalah cara pelunasan pajak dalam tahun berjalan antara lain melalui pemotongan atau pemungutan pajak yang bersifat final atas penghasilan tertentu yang diterapkan dengan peraturan pemerintah.

1. Menurut Perusahaan :

Pemotongan atau pemungutan PPh Pasal 4 ayat 2 dalam perusahaan dilakukan dalam tahun berjalan melalui pemotongan atas penghasilan dimana bersifat final sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah dalam Pemungutan Pajak Penghasilan final Pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan atau/bangunan.

e. Mekanisme Penyetoran

 Dalam penyetoran/pembayaran Pajak Penghasilan final ini dilakukan dengan dua cara atau mekanisme, yaitu :

1. Mekanisme Pemotongan, Mekanisme pemotongan disini maksudnya adalah penyewa harus memotong pajak penghasilan sebesar 10% dari uang sewa yang dibayarkannya.
2. Mekanisme pembayaran sendiri adalah mekanisme dimana pajak final sebesar 10% dari uang sewa dibayarkan sendiri oleh pemilik tanah/bangunan.

f. Mekanisme Pelaporan

* Bukti Potong
* SPT Masa PPh Final Pasal 4 ayat 2

g. Perlakuan PPh Final dalam perhitungan PPh Badan

Laporan Laba Rugi

Penjualan Rp. 60.000.000

HPP Rp. 54.545.454

 Laba Kotor Rp. 5.454.545

Biaya Usaha Rp. 1.000.000

 Laba Kotor Operasi Rp. 4.545.454

PPh Terhutang Rp. 25.000

Kredit Pajak :

 Final

 Tidak Final (Rp.5.000)

 PPh Setor Rp. 20.000