

**LAPORAN AKHIR PRAKTEK
PENERAPAN AKUNTANSI PAJAK PENDAPATAN SEWA
PADA
PT. PASAR SEGAR MANADO**

Oleh

MANGUNE JUBERSINIA

NIM 12041012



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
POLITEKNIK NEGERI MANADO
JURUSAN AKUNTANSI
PROGRAM STUDI DIPLOMA III AKUNTANSI PERPAJAKAN**

2015

**LAPORAN AKHIR PRAKTEK
PENERAPAN AKUNTANSI PAJAK PENDAPATAN SEWA
PADA
PT. PASAR SEGAR MANADO**

*Diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan
Dalam menyelesaikan pendidikan diploma tiga pada
Program Studi Diploma III Akuntansi Perpajakan*

Oleh

MANGUNE JUBERSINIA

NIM 12041012



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
POLITEKNIK NEGERI MANADO
JURUSAN AKUNTANSI
PROGRAM STUDI DIPLOMA III AKUNTANSI PERPAJAKAN
2015**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Laporan Akhir Praktek dengan judul

**PENERAPAN AKUNTANSI PAJAK PENDAPATAN SEWA
PADA
PT. PASAR SEGAR MANADO**

Oleh :

Nama : Mangune Jubersinia

NIM : 12041012

Program Studi : Diploma III Akuntansi Perpajakan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diseminarkan

Manado, 20 Agustus 2015

Ketua Program Studi

Pembimbing,

Alpindos Toweula SE, MM. Ak. CA
NIP. 19650508 199403 1 005

Jeffry O Rengku, SE. MM. Ak
NIP. 19630924 199403 1 001

Mengetahui :
Ketua Jurusan Akuntansi

Susi Amelia Marentek, SE. MSA
NIP. 19631230 198903 2 001

PENGESAHAN
Laporan Akhir Praktek dengan judul

PENERAPAN AKUNTANSI PAJAK PENDAPATAN SEWA PADA
PT. PASAR SEGAR MANADO

Telah diseminarkan dihadapan Panitia Seminar
Pada hari Senin , Tanggal 24 Agustus 2015, di Jurusan Akuntansi

Oleh :

Nama : Mangune Jubersinia
NIM : 12041012
Program Studi : Diploma III Akuntansi Perpajakan

dan yang bersangkutan dinyatakan telah
MEMENUHI SYARAT AKADEMIK
Dalam mata kuliah tersebut

Ketua Panitia/Penguji : Joseph Nugraha Tangoan,SE.,MSA
NIP : 19760904 200501 1 001
Anggota : Alpindos Toweula,SE,MM.Ak.CA
NIP : 19650508 199403 1 005

Mengetahui :

Ketua Jurusan Akuntansi

Ketua Program Studi

Susi Amelia Marentek, SE. MSA
NIP. 19631230 198903 2 001

Alpindos Toweula,SE,MM.Ak.CA
NIP. 19650508 199403 1 005

BIOGRAFI

NAMA : Mangune Jubersinia

NIM : 12 041 012

TEMPAT : Manado

TANGGAL LAHIR : 16 Juni 1995

NAMA ORANG TUA

AYAH : Bernales Mangune

IBU : Sorsin Bawenti

RIWAYAT PENDIDIKAN

SD : 2000 -2006 SD N 48 Manado

SMP : 2007 -2009 SMPN 11 Manado

SMA : 2009 - 2012 SMA N 9 Manado

MOTTO : “Diberkatilah orang yang mengandalkan
TUHAN, yang menaruh harapannya pada
Tuhan” (Yeremia 17:7)



ABSTRAK

Mangune, Jubersinia. 2015. **Penerapan Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa. Laporan Akhir Praktek, Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Manado.** Pembimbing: Jeffry O Rengku, SE. MM. Ak

Pajak merupakan sumber utama pendapatan Negara. Tanpa pajak, sebagian besar kegiatan Negara tidak dapat dilaksanakan. Karena itu, pemerintah berusaha keras agar Wajib Pajak dapat melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan baik. Akan tetapi masih banyak Wajib Pajak yang belum memenuhi kewajiban perpajakannya. Pendapatan sangat berpengaruh bagi kelangsungan hidup perusahaan. Ada berbagai pendapatan yang diperoleh di setiap perusahaan. Salah satu pendapatan yang diperoleh PT. Pasar Segar Manado adalah pendapatan atas sewa. Pendapatan atas sewa ini dikenakan PPh pasal 4 ayat 2. Tujuan penulisan ini yaitu untuk mengetahui Penerapan Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa pada PT. Pasar Segar Manado.

Metode analisa data yang digunakan yaitu dengan menggunakan metode deskriptif. Dengan metode ini, penulis akan menguraikan serta menjelaskan pelaksanaan praktek perpajakan dan pencatatan pendapatan sewa perusahaan.

Hasil yang diperoleh yaitu perhitungan PPh Pasal 4 ayat 2 atas pendapatan sewa telah sesuai dengan Undang-Undang Pajak Penghasilan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat dan kasih setiaNya, sehingga penulis mampu menyelesaikan Laporan Akhir Praktek ini dengan baik.

Adapun yang menjadi maksud dan tujuan dari penyusunan Laporan Akhir Praktek ini adalah sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi Diploma III Jurusan Akuntansi di Politeknik Negeri Manado.

Selama penyusunan Laporan Akhir Praktek ini, penulis banyak mendapat bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Ir. Jemmy Rangan, MT, selaku Direktur Politeknik Negeri Manado.
2. Ibu Susy A. Marentek, SE, MSA, selaku Ketua Jurusan Akuntansi.
3. Ibu Ivoletty M. Walukow, SE, M.Si, selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi.
4. Bapak Jeffry O. Rengku, SE. MM. Ak, selaku Dosen Pembimbing.
5. Seluruh Dosen dan Staf Administrasi yang telah banyak membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.
6. Bapak Roland A. Tatimu, selaku Direktur PT. Pasar Segar Manado.
7. Ibu Vieske Nancy Lala, selaku Supervisor PT. Pasar Segar Manado.
8. Serta seluruh Kepala Bagian dan para karyawan/karyawati PT. Pasar Segar Manado yang tidak bisa disebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan dan bimbingan.

9. Mama tercinta yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan bagi saya.
10. Nia, Wiwi, dan Wani yang selalu memberikan semangat.
11. Teman-teman Jurusan Akuntansi Perpajakan Angkatan Pertama Tahun 2010 Politeknik Negeri Manado yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan dan yang selalu setia menjadi sahabat dalam suka dan duka.

Dalam penyusunan Laporan Akhir Praktek ini, penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan Laporan Akhir Praktek ini. Semoga dapat bermanfaat.

Manado, 24 Agustus 2015

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
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.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan Penulisan.....	3
1.3 Metode Analisis Data.....	3
1.4 Deskripsi Perusahaan	3
BAB II PRAKTEK AKUNTANSI PAJAK PENDAPATAN SEWA PADA PT. PASAR SEGAR MANADO	
2.1 Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa	10
2.2 Praktek Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa	13
2.3 Evaluasi Praktek Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa	16
BAB III PENUTUP	
3.1 Kesimpulan	18
3.2 Saran.....	18
DAFTAR PUSTAKA	xii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	xiii
LEMBAR KONSULTASI PEMBIMBING	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Realisasi Penerimaan Pajak Tahun 2008-2012.....	1
Tabel 2.1 Harga Sewa di PT. Pasar Segar Manado.....	14

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1. Struktur Organisasi PT. PASAR SEGAR MANADO.....	7

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MANGUNE JUBERSINIA
NIM : 12041012
Program Studi : Diploma III Akuntansi Perpajakan
Perguruan Tinggi : Politeknik Negeri Manado

Dengan ini menyatakan bahwa isi Laporan Akhir Praktek ini dengan judul :

PENERAPAN AKUNTANSI PAJAK PENDAPATAN SEWA PADA PT. PASAR SEGAR MANADO

Adalah benar karya saya sendiri dan saya tidak melakukan plagiatisme atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam tradisi keilmuan. Atas pernyataan ini saya siap menerima tindakan/ sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran atas etika akademik dalam Laporan Akhir Praktek saya ini, atau klaim keaslian Laporan Akhir Praktek ini.

Manado, 24 Agustus 2015
Yang membuat Pernyataan,

MANGUNE JUBERSINIA

NIM. 12041012

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak merupakan sumber utama pendapatan Negara. Tanpa pajak, sebagian besar kegiatan Negara tidak dapat dilaksanakan. Karena itu, pemerintah berusaha keras agar Wajib Pajak dapat melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan baik. Akan tetapi masih banyak Wajib Pajak yang belum memenuhi kewajiban perpajakannya. Itulah yang membuat setiap tahunnya realisasi penerimaan pajak tidak capai hingga 100%. Hal itu dapat dilihat dalam target penerimaan pajak lima tahun terakhir (2008-2012) yang meleset dari target dimana realisasinya hanya berkisar 93,8 sampai 97,0 persen.

Tabel 1.1 Realisasi Penerimaan Pajak Tahun 2008-2012

Uraian	Realisasi 2008	% thd Total	Realisasi 2009	% thd Total	Realisasi 2010	% thd Total	Realisasi 2011	% thd Total	Realisasi 2012	% thd Total
Penerimaan Perpajakan	658,7	100,0	619,9	100,0	723,3	100,0	873,9	100,0	980,5	100,0
a. Pajak Dalam Negeri	622,4	94,5	601,3	97,0	694,4	96,0	819,8	93,8	930,9	94,9
1) Pajak penghasilan	327,5	49,7	317,6	51,2	357,0	49,4	431,1	49,3	485,1	47,4
a) Migas	77,0	11,7	50,0	8,1	58,9	8,1	73,1	8,4	83,5	8,5
b) Nonmigas	250,5	38,0	267,6	43,2	298,2	41,2	368,0	41,0	381,6	38,9
2) Pajak pertambahan nilai	209,6	31,8	193,1	31,1	230,6	31,9	277,8	31,8	337,6	34,4
3) Pajak Bumi dan Bangunan	25,4	3,8	24,3	3,9	28,6	4,0	29,9	3,4	29,0	3,0
4) BPHTB	5,6	0,8	6,5	1,0	8,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
5) Cukai	51,3	7,8	56,7	9,1	66,2	9,1	77,0	8,8	96,0	9,7
6) Pajak lainnya	3,0	0,5	3,1	0,5	4,0	0,5	3,9	0,4	4,2	0,4
b. Pajak Perdagangan Internasional	36,3	5,5	18,7	3,0	28,9	4,0	54,1	6,2	49,7	5,1
1) Bea masuk	22,8	3,5	18,1	2,9	20,0	2,8	25,3	2,9	28,4	2,9
2) Bea keluar	13,6	2,1	0,6	0,1	8,9	1,2	28,9	3,3	21,2	2,2

Sumber: NK dan RAPBN 2014

Jumlah wajib pajak yang terdaftar di Sulawesi Utara sebanyak 107.407. Dari jumlah itu sebanyak 5.497 merupakan wajib pajak badan. Khusus untuk daerah Manado dan Tomohon, realisasi pencapaian pelaporan

wajib pajak badan hanya 3,78%, Kotamobagu 29,70%, Tahuna 15,12%, sedangkan Bitung 10,13% (Hendra, 2015). Dari data di atas dapat dilihat bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak masih sangat kurang.

Belum optimalnya penerimaan pajak di Indonesia disebabkan oleh 3 hambatan. Ketiga hambatan itu adalah pertama, tingkat kepatuhan wajib pajak badan maupun pribadi dalam membayar pajak masih sangat rendah. Kedua, penerimaan pajak masih didominasi sektor formal. Ketiga, kapasitas kelembagaan masih terbatas (Rachmany, 2013).

Pendapatan sangat berpengaruh bagi kelangsungan hidup perusahaan, semakin besar pendapatan yang diperoleh maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk membiayai segala pengeluaran dan kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan oleh perusahaan. Ada berbagai pendapatan yang diperoleh di setiap perusahaan. Ada pendapatan yang diperoleh dari kegiatan normal perusahaan, ada juga pendapatan yang diperoleh bukan dari kegiatan normal perusahaan atau bisa juga disebut pendapatan dari pihak lain. Pendapatan dari pihak lain seperti sewa, royalti dan bunga.

Salah satu pendapatan yang diperoleh PT. Pasar Segar manado adalah pendapatan atas sewa lapak, kios, dan taman jajanan. Pendapatan atas sewa ini dikenakan PPh Final yaitu PPh pasal 4 ayat 2.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik mengambil judul “Penerapan Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa pada PT. Pasar Segar Manado.”

1.2 Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan Laporan Akhir Praktek ini untuk mengetahui Penerapan Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa pada PT. Pasar Segar Manado.

1.3 Metode Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan yaitu dengan menggunakan metode deskriptif. Dengan metode ini, penulis akan menguraikan serta menjelaskan pelaksanaan praktek perpajakan dan pencatatan pendapatan sewa perusahaan.

1.4 Deskripsi Perusahaan

BSA (Bumi Selaras Asri) Land didirikan pada tahun 2008 dengan menjalankan bisnis yang terutama bergerak dibidang Properti Real Estate, khususnya di daerah Jakarta dan sekitarnya(Indonesia).

Pengelolaan BSA Land terdiri dari para profesional yang sangat berpengalaman dan kompeten di bidang properti/ bisnis real estate. Hal itu dapat dilihat dari riwayat pekerjaan mereka di beberapa perusahaan terkemuka yang sejenis dan tingkat pendidikan yang kompeten.

Saat ini perusahaan sedang mengembangkan sebuah kompleks komersial tradisional yang disebut Pasar Segar yang berlokasi di Bintaro, Depok, Makassar, Manado, Bekasi, Cengkareng, Cinere, Marina Manado, KopoBandung, Batam dan Balikpapan. Produk ini terdiri dari Ruko, Kios dan Lapak.

PT. Pasar Segar Manado diresmikan pada tanggal 9 Desember 2010 oleh Gubernur Sulawesi Utara, Sinyo Harry Sarundajang. Produk yang disediakan dalam Pasar Segar terdiri dari tiga jenis, yaitu ruko, kios dan lapak. Ruko akan dijual sedangkan lapak dan kios akan disewakan.

Uraian kerja dari struktur organisasi yang berhubungan dengan sewa yaitu :

1. Manager Properti

- a Menetapkan tarif sewa oleh survei harga sewa lokal.
- b Menarik penyewa dengan lowongan iklan; mendapatkan referensi dari penyewa saat ini; menjelaskan keuntungan dari lokasi dan jasa; menampilkan unit.
- c Kontrak dengan penyewa dengan melakukan negosiasi sewa; mengumpulkan uang jaminan.
- d Menyelesaikan tujuan keuangan dengan mengumpulkan uang sewa, membayar tagihan; pengeluaran penjadwalan; memulai tindakan korektif.
- e Menjaga properti dengan menyelidiki dan menyelesaikan keluhan penyewa; menegakkan aturan penyewaan; memeriksa unit kosong dan menyelesaikan perbaikan; renovasi perencanaan.
- f Menjaga membangun sistem dengan kontrak untuk jasa pemeliharaan; mengawasi perbaikan.
- g Mengamankan properti dengan kontrak dengan layanan patroli keamanan; menginstal dan memelihara perangkat keamanan;

membangun dan menegakkan kebijakan pencegahan dan prosedur; menanggapi situasi darurat.

- h Memberlakukan kebijakan hunian dan prosedur menghadapi pelanggar.
- i Mempersiapkan laporan dengan mengumpulkan, menganalisis, dan meringkas data dan tren.
- j Update pekerjaan pengetahuan dengan berpartisipasi dalam kesempatan pendidikan; membaca publikasi profesional; memelihara jaringan pribadi; berpartisipasi dalam organisasi profesional.
- k Menyelesaikan tujuan organisasi dengan menerima kepemilikan untuk menyelesaikan permintaan baru dan berbeda; kesempatan menjajaki untuk menambah nilai prestasi kerja.

2. Manajer Keuangan

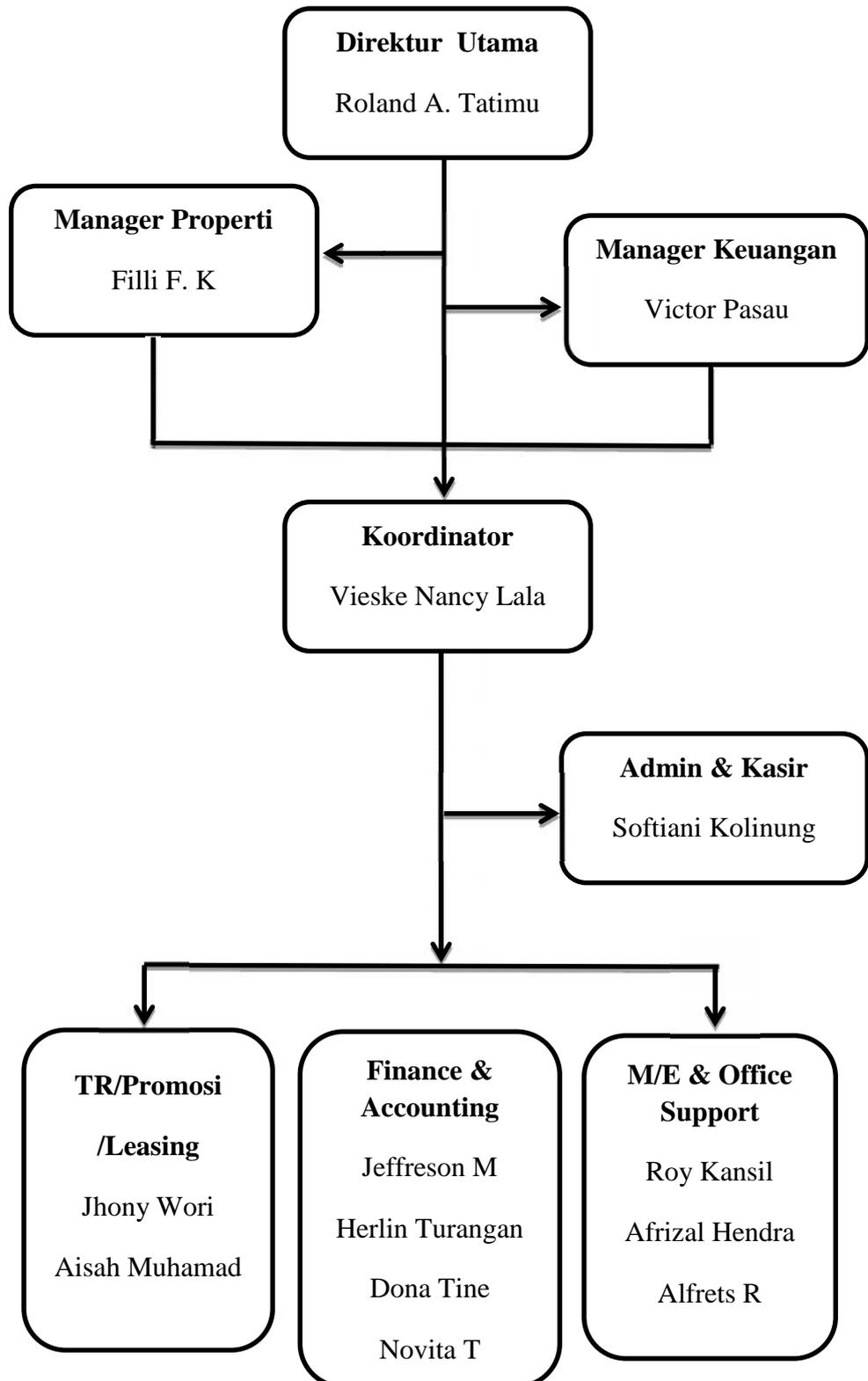
- a Menjaga dan mengontrol keuangan setiap hari.
- b Memastikan bahwa semua keuangan telah diadministrasikan dengan baik dan dimonitor, termasuk kontrol kredit.
- c Menyediakan informasi untuk perkiraan.
- d Memberikan saran pada alokasi yang tepat dari sumber daya.
- e Pastikan bahwa peraturan keuangan yang tepat dan kontrol di tempat dan digunakan setiap saat.
- f Menyiapkan dan mereview anggaran rinci untuk disetujui.

- g Membuat laporan berkala atas penghasilan, pengeluaran dan setiap variasi dari anggaran.
 - h Memastikan bahwa semua kewajiban pelaporan keuangan terpenuhi dalam kaitannya dengan pengajuan untuk pendanaan, untuk kontrak dan setiap inisiatif lainnya.
 - i Bertindak sebagai penandatanganan cek dan mengotorisasi pengeluaran sampai dengan batas yang disetujui.
3. Bagian Kasir
- a Menerima pembayaran tunai, cek, kartu kredit, voucher atau debit otomatis dari pelanggan.
 - b Memberikan pengembalian uang kepada pelanggan terkait dengan pencabutan deposit atau pembatalan kredit.
 - c Menangani kas kecil perusahaan.
 - d Menyetorkan uang kas yang diterima ke bank.

Adapun struktur dari PT. Pasar Segar Manado ialah sebagai berikut:

Gambar 1.1

STRUKTUR ORGANISASI PT. PASAR SEGAR MANADO



Aktivitas Usaha Perusahaan yaitu :

1. Penjualan dan Sewa

Bagian pemasaran membuat *event* atau semacam program (potongan dan free PPL) untuk memasarkan properti yang ada. Penjualan properti berupa ruko yang terjadi di perusahaan adalah berupa transaksi yang dilakukan secara tunai dan kredit. Dalam proses sewa, langsung melakukan transaksi dengan pihak pengelola. Untuk pembayaran, penyewa harus memberikan uang deposit sebagai jaminan sekaligus uang pembayaran minimal sewa

2. Penerimaan Kas

Pada transaksi penerimaan kas ditangani oleh bagian kasir. Dimana bagian kasir menerima TTS (Tanda Terima Sementara) yang dibuat oleh bagian pengelola untuk pembayaran ruko serta kios dan lapak yang tersewa.

2. Pengadaan / Pembelian

Pembelian setiap barang yang dibutuhkan untuk kegiatan operasional perusahaan dilakukan terlebih dahulu dengan mengajukannya kepada HRD. HRD kemudian akan membuat Persetujuan Permohonan Barang yang harus ditandatangani. Setelah itu akan diberikan kepada bagian Account Payable, untuk kemudian dibuktikan Bukti Bank Keluar beserta dengan cek. Setelah itu kasir akan mencairkan dana yang tertera dalam cek, kemudian membayarkannya kepada pemasok.

3. Penggajian dan Pengupahan

Pembayaran gaji karyawan adalah dilakukan berdasarkan absensi karyawan. Absen yang digunakan adalah absen sidik jari yang mencatat waktu saat tiba di kantor dan saat pulang kantor. Kompensasi yang diberikan untuk keterlambatan adalah 5 menit.

4. Pembiayaan

Biaya tersebut dibayarkan sesuai dengan sistem pengeluaran kas yang berlaku di perusahaan ini. Dimulai dari pembuatan memo, kemudian diserahkan kepada bagian Account Receivable untuk dibuatkan bukti bank keluar beserta dengan cek. Setelah itu cek diserahkan ke kasir untuk dicairkan ke bank kemudian membayar biaya yang harus dikeluarkan.

BAB II

PRAKTEK AKUNTANSI PAJAK PENDAPATAN SEWA PADA

PT. PASAR SEGAR MANADO

2.1 Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa

1. Pajak

Dalam buku Konsep Dasar Perpajakan (Dianasari, 2013) ada beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh beberapa ahli.

- a Menurut Prof. Dr. R. J. A. Andrian, pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (UU) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.
- b Menurut Dr. Soeparman Soemohamijaya, pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.
- c Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, SH, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan UU (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung

dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2. Akuntansi Pajak

Akuntansi Pajak adalah menyiapkan dan melaporkan perhitungan pajak penghasilan serta melakukan perencanaan pajak. (Hery, 2014) dan Akuntansi Pajak adalah bidang akuntansi yang memfokuskan terhadap penghitungan pajak suatu entitas (Badria, 2015).

3. Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2

Menurut UU PPh Pasal 4 ayat 2, penghasilan di bawah ini dapat dikenai pajak bersifat final :

- a Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi.
- b Penghasilan berupa hadiah undian.
- c Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa efek dan transaksi penjualan saham atau pengalihan pernyataan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura.
- d Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate dan persewaan

tanah, dan atau bangunan, dan penghasilan tertentu lainnya , yang diatur dengan atau berdasarkan peraturan pemerintah.

Adapun yang menjadi objek pajak dari PPh Pasal 4 ayat 2 khusus persewaan tanah dan atau bangunan adalah penghasilan berupa imbalan sewa atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan ‘bangunan’ dalam konteks ini adalah bangunan berupa rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan atau pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan bangunan industri (*Keputusan Dirjen Pajak Nomor 227/PJ/2002*).

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

4. PPN atas Sewa

Menurut UU no. 42 tahun 2009 pasal 4 ayat 1 bagian c, PPN dikenakan atas penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha. Sewa termasuk jasa. Pada dasarnya, semua sewa merupakan objek PPN.

5. Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa adalah pendapatan perusahaan atas sewa, sehubungan dengan perusahaan memberikan jasa dalam bentuk harga yang disewakan kepada pihak lain berupa harta yang dimiliki oleh perusahaan (Wibowo, 2014).

Pendapatan sewa adalah pendapatan yang diterima perusahaan karena telah menyewakan aktivitya untuk perusahaan lain.

2.2 Praktek Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa

1. Perlakuan Perpajakan atas Pendapatan Sewa

Pendapatan atas sewa tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 (UU PPh). Peraturan lain yang terkait dengan pajak atas sewa tanah dan/atau bangunan ini adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 5 Tahun 2002 dan Keputusan Dirjen Pajak Nomor 227/PJ/2002.

Berdasarkan PP Nomor 5 Tahun 2002 pasal 3, besarnya pajak penghasilan yang dipotong adalah sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan dan bersifat final. Jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh pihak yang menyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan atau bangunan yang disewa, termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan dan service charge baik yang pejanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan dengan perjanjian persewaan yang bersangkutan (*Keputusan Dirjen Pajak Nomor 227/PJ/2002 Pasal 1*). PT. Pasar Segar Manado memiliki beberapa *item* untuk disewakan.

Berikut ini daftar dari harga sewa di perusahaan.

Tabel 2.1 Harga Sewa di PT. Pasar Segar Manado

NO	NAMA TEMPAT	BIAYA SEWA/BULAN
1.	Lapak Basah	Rp. 303.000
2.	Lapak Kering	Rp. 242.000
3.	Kios Depan	Rp. 1.500.000 s/d Rp 2.000.000
4.	Kios Belakang	Rp. 800.000 s/d Rp 1.000.000
5.	Taman Jajanan Malam	Rp. 480.000

Sumber: Data PT. Pasar Segar Manado

Harga sewa sudah termasuk biaya Service Charge (PPL) dan belum termasuk biaya listrik dan air. Pembayaran sewa dimulai dari tanggal 1 sampai 20 bulan berjalan.

Adapun perhitungan pajak atas pendapatan sewa yang dilakukan PT. Pasar Segar Manado adalah sebagai berikut:

a Lapak Basah

Biaya sewa = **Rp 303.000**

PPh pasal 4 ayat 2 = (Rp 303.000 x 100/110) 10%

= Rp 275.455 x 10% = **Rp 27.545**

PPN Keluaran = (Rp 303.000 x 100/110) 10%

= Rp 275.455 x 10% = **Rp 27.545**

b Kios Belakang

Biaya Sewa = **Rp 850.000**

Biaya Listrik = **Rp 323.274**

$$\begin{aligned}
 \text{PPH pasal 4 ayat 2} &= ((\text{Rp } 850.000 + \text{Rp } 323.274)100/110)10\% \\
 &= ((\text{Rp } 1.173.274)100/110)10\% \\
 &= (\text{Rp } 1.066.613)10\% = \mathbf{\text{Rp } 106.661}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{PPN Keluaran} &= ((\text{Rp } 850.000 + \text{Rp } 323.274)100/110)10\% \\
 &= ((\text{Rp } 1.173.274)100/110)10\% \\
 &= (\text{Rp } 1.066.613)10\% = \mathbf{\text{Rp } 106.661}
 \end{aligned}$$

2. Pencatatan Pendapatan atas Sewa

a Lapak Basah

Berdasarkan transaksi pendapatan sewa dari lapak basah di atas, maka jurnal yang dilakukan oleh PT. Pasar Segar Manado yaitu sebagai berikut:

1) Jurnal pengakuan pendapatan

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
	Piutang	Rp 303.000	
	Biaya PPh pasal 4(2)	Rp 27.545	
	Pendapatan atas sewa		Rp 275.455
	PPN Keluaran		Rp 27.545
	Hutang PPh pasal 4(2)		Rp 27.545

2) Jurnal penerimaan pendapatan

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
	Bank	Rp 303.000	
	Piutang		Rp 303.000

3) Jurnal setelah pelunasan PPh pasal 4 ayat 2

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
	Hutang PPh pasal 4(2)	Rp 27.545	
	Bank		Rp 27.545

b Kios Belakang

Berdasarkan transaksi pendapatan sewa dari kios belakang di atas, maka jurnal yang dilakukan oleh PT. Pasar Segar Manado yaitu sebagai berikut:

1) Pencatatan Transaksi pengakuan pendapatan

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
	Piutang	Rp 1.173.274	
	Biaya PPh pasal 4(2)	Rp 106.661	
	Pendapatan atas sewa		Rp 1.066.613
	PPN Keluaran		Rp 106.661
	Hutang PPh pasal 4(2)		Rp 106.661

2) Pencatatan Transaksi penerimaan pendapatan

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
	Bank	Rp 1.173.274	
	Piutang		Rp 1.173.274

3) Pencatatan Transaksi setelah pelunasan PPh pasal 4 ayat 2

Tgl	Keterangan	Debit	Kredit
	Hutang PPh pasal 4(2)	Rp 106.661	
	Bank		Rp 106.661

2.3 Evaluasi Praktek Akuntansi Pajak Pendapatan Sewa

- a. Perhitungan PPh Pasal 4 ayat 2 atas pendapatan sewa lapak basah telah sesuai dengan Undang-Undang Pajak Penghasilan dimana pajak dihitung dari jumlah bruto (biaya sewa termasuk di dalamnya *Service Charge*, biaya listrik dan air) dengan tarif 10% dan telah disetorkan ke kas Negara.

- b. Pada penjurnalan PPh pasal 4 ayat 2 atas pendapatan sewa kios belakang baik itu Transaksi 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 dijurnal jumlahnya sudah benar.

BAB III

PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa PT. Pasar Segar Manado telah melakukan perhitungan dan membayar sendiri PPh pasal 4 ayat 2 terhadap lapak basah dan kios belakang dengan benar dan telah sesuai dengan ketentuan perpajakan sebagaimana telah diatur dalam UU PPh pasal 4 ayat 2, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 5 Tahun 2002 dan Keputusan Dirjen Pajak Nomor 227/PJ/2002.

3.2. Saran

Berdasarkan hasil evaluasi yang dilakukan penulis terhadap penerapan akuntansi pajak pendapatan atas sewa, maka penulis menyarankan agar perusahaan tetap mempertahankan kepatuhan pada peraturan perpajakan dengan menghitung pajak dengan benar.

DAFTAR PUSTAKA

- Badria, Huria. 2015. *Buku Pintar Akuntansi Dagang Untuk Orang Awam*. Jakarta: Penerbit HB
- Dianasari. 2013. *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Hendra, Lukas. 2015. *Tingkat Kepatuhan Pajak Pebisnis Manado-Tomohon Memprihatinkan*, <http://kabar24.bisnis.com> Diakses pada tanggal 30 Juli 2015
- Hery. 2014. *Akuntansi Dasar 1 dan 2*. Jakarta: PT. Gramedia Widia Sarana.
- Wibowo. 2014. *Akuntansi dan Pajak*, <http://www.wibowopajak.com> Diakses pada tanggal 3 Agustus 2015
- _____ *Nota Keuangan dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara 2014*
- _____ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008*