



## **PERANAN SEWA FLOOR DISPLAY TERHADAP PENGENAAN PPH PASAL 4 AYAT 2 PADA PERUSAHAAN RETAIL**

**Ferry Kartawijaya**

**Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Bina Sarana Informatika**

**(Naskah diterima: 1 Maret 2019, disetujui: 20 April 2019)**

### *Abstract*

*Company engaged in retail. Apart from sales, other sources of income come from various types of rents, in this case leasing floor displays. the analysis method is in the form of qualitative analysis. UH Income Tax Article 4 Paragraph 2 regulates that income in the form of deposit interest, and other savings income from stock transactions in other securities on the stock exchange, income from the transfer of property in the form of land and / or buildings and other certain income, tax imposition is regulated by Government Regulation. Based on Government Regulation number 29 of 1996 sttd PP Number 5 of 2002 jo. KMK-394 / KMK.04 / 1996 sttd KMK Number 120 / KMK.03 / 2002 jo. Decree of the Director General of Tax Number KEP-227 / PJ. / 2002 concerning payment of land and building tax stipulates that the amount of income tax that must be deducted and paid for itself is 10% (ten percent) of the gross amount of land and / or building rental value and is final.*

**Keywords:** *Leases, Income*

### **Abstrak**

Perusahaan yang bergerak di bidang retail. Selain dari penjualan, sumber pendapatan lain berasal dari berbagai jenis sewa, dalam hal ini pajangan lantai leasing. Metode analisis dalam bentuk analisis kualitatif. Pajak Penghasilan UH Pasal 4 Paragraf 2 mengatur bahwa pendapatan dalam bentuk bunga deposito, dan pendapatan simpanan lainnya dari transaksi saham dalam sekuritas lain di bursa efek, pendapatan dari pengalihan properti dalam bentuk tanah dan bangunan dan lain-lain tertentu pendapatan, pengenaan pajak diatur oleh Peraturan Pemerintah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 29 tahun 1996 PP No. 5 tahun 2002 jo. KMK-394 / KMK.04 / 1996 ttd KMK Nomor 120 / KMK.03 / 2002 jo. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227 / PJ. / 2002 tentang pembayaran pajak bumi dan / atau bangunan menetapkan bahwa jumlah pajak penghasilan yang harus dikurangkan dan dibayar sendiri adalah 10% (sepuluh persen) dari jumlah kotor tanah dan nilai sewa bangunan dan bersifat final.

**Kata kunci:** Sewa, Penghasilan

## I. PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang diguna-kan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Pajak dipungut dari warga Negara Indo-nesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Pembangunan Nasional pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersama-sama pemerintah. Oleh karena itu peran serta masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak. Dewasa ini dunia usaha semakin meluas dan perusahaan-perusahaan bermunculan, diantaranya: usaha ritel. Melihat pesatnya laju pertumbuhan ritel di Indonesia yang selalu menggunakan aktivitas promo pemasaran untuk meningkatkan pendapatananya dan upaya menghadapi persaingan yang ketat, tidak dipungkiri akan menciptakan pendapatan negara yang berasal dari penghasilan-penghasilan usaha tersebut dan pengusaha tidak bisa terlepas dari kewajibannya untuk membayar pajak. Namun di sisi lain pengetahuan masyarakat Indonesia pada khususnya para pengusaha masih relatif rendah terhadap pajak, sehingga kepatuhan

masyarakat akan pentingnya memenuhi kewajiban membayar pajak masih jauh dari harapan. Dari banyaknya jenis penghasilan, penulis tertarik akan penghasilan dari penyewaan tanah dan bangunan yang sering digunakan untuk aktivitas promo/pemasaran di ritel. Dari penghasilan ini tidak sedikit keuntungan yang diterima dan keuntungan inilah yang disebut penghasilan atas sewa yang akan menjadi Objek Pajak Penghasilan. Karena pengenaan pajak atas penghasilan sewa ini bersifat final dari segi perpajakan, penghitungan dan pengenaannya berbeda dengan pengenaan Pajak Penghasilan dari objek pajak lainnya.

## II. KAJIAN TEORI

Gunadi (2013a:94) mendefinisikan: “Dalam hal ini diartikan bahwa Wajib Pajak mempunyai kesediaan untuk memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan aturan yang berlaku tanpa perlu diadakan pemeriksaan, investigasi seksama, peringatan ataupun ancaman dan penerapan sanksi baik hukum maupun administrasi.”

Menurut Kieso *et al* (2011a:159) mendefinisikan bahwa: “*a contractual agreement between a lessor and a lessee. This arrangement gives the lessee the right to use specific property, owned by the lessor, for a*

*agreed period of time. In return for the use of property, the lessee makes rental payments over the lease term to the lessor".* (Sewa/lease adalah perjanjian kontraktual antara lessor dan lessee yang memberikan hak untuk menggunakan properti tertentu yang dimiliki lessor selama periode waktu tertentu dengan membayar sewa yang sudah ditentukan yang umumnya dilakukan secara periodik). Sedangkan definisi lease berdasarkan International Accounting Standards 17 (IAS 17) yang berlaku efektif per 1 Januari 2009, "A lease is an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for a payment or series of payments the right to use an asset for an agreed period of time".

(Sewa adalah suatu perjanjian dimana lessor memberikan hak kepada lessee untuk menggunakan suatu aset selama periode yang disepakati. Sebagai imbalannya, lessee melakukan serangkaian pembayaran kepada lessor). Di Indonesia, perlakuan akuntansi leasing yang lebih dikenal dengan istilah sewa guna usaha ini diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 30 tentang Sewa, yang diadopsi dari IAS No. 17. Berdasarkan PSAK nomor 30 (Revisi 2011) paragraf 04, sewa adalah suatu perjanjian yang mana lessor memberikan

kepada lessee hak untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati. Sebagai imbalannya, lessee melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada lessor.

Berdasarkan pengertian menurut para ahli yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis menarik kesimpulan bahwa sewa adalah pemindahan hak guna pakai suatu barang/benda, tempat atau jasa dari pihak pemilik kepada pihak penyewa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran oleh pihak penyewa kepada pihak pemilik sesuai perjanjian kedua belah pihak.

## **2. Klasifikasi Sewa/Lease**

Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan PSAK nomor 30 (Revisi 2011) paragraf 07-18, lease diklasifikasikan ke dalam dua kategori yang berbeda, finance lease atau sewa pembiayaan dan operating lease atau sewa operasi. Finance lease digambarkan sebagai sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Sebaliknya suatu sewa diklasifikasikan sebagai operating lease jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset atau dengan kata lain, sewa tidak

memenuhi situasi untuk diklasifikasikan sebagai *finance lease*.

Berikut adalah kutipan langsung dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 30 (Revisi 2011) paragraf 10 yang mengatur mengenai klasifikasi sewa sebagai *finance lease*. Klasifikasi sewa sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi didasarkan pada substansi transaksi dan bukan pada bentuk kontraknya. Contoh dari situasi yang secara individual atau gabungan pada umumnya mengarah pada sewa yang diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan adalah:

- a. Sewa mengalihkan kepemilikan aset kepada lessee pada akhir masa sewa.
- b. Lessee memiliki opsi untuk membeli aset pada harga yang diperkirakan cukup rendah dibandingkan nilai wajar pada tanggal opsi mulai dapat dilaksanakan, sehingga pada awal sewa dapat dipastikan bahwa opsi tersebut akan dilaksanakan.
- c. Masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomi aset meskipun hak milik tidak dialihkan.
- d. Pada awal sewa, nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum secara substansial mendekati nilai wajar aset sewaan.
- e. Aset sewaan bersifat khusus dan hanya lessee yang dapat menggunakannya tanpa perlu modifikasi secara material.

Pengalihan secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat aset dalam transaksi finance lease berakibat pada diharuskannya lessee untuk mengakui aset dan liabilitas yang timbul sebesar nilai wajar aset sewaan. Jika transaksi sewa tersebut tidak tercermin dalam laporan posisi keuangan lessee, maka sumber daya ekonomi dan tingkat kewajiban dari entitas menjadi terlalu rendah sehingga mendistorsi rasio keuangan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK nomor 30 revisi 2011 paragraf 21). Klasifikasi sewa sebagai finance lease atau sebagai operating lease akan memiliki konsekuensi yang berbeda pada pengungkapan dari komitmen sewa yang ada. Lessee harus mengakui finance lease sebagai aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini tersebut lebih rendah daripada nilai wajar. Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban bunga dan pengurangan liabilitas. Beban keuangan akan dialokasikan pada setiap periode selama masa sewa,

pengurangan liabilitas dicatat sebagai liabilitas lancar yang akan segera diselesaikan pada periode yang bersangkutan. Selain itu finance lease akan menimbulkan beban penyusutan untuk aset tersusutkan yang dihitung berdasarkan standar akuntansi yang berlaku dan beban keuangan pada setiap periode akuntansi.

### **3. Kapitalisasi Sewa/*Lease***

Menurut Kieso *et al* (2011b:162) menyatakan bahwa ada berbagai pandangan mengenai kapitalisasi *leasing*, yaitu:

- a. Jangan mengkapitalisasi setiap aset yang *dilease*, karena *lessee* tidak memiliki hak milik atas property yang di *lease*, maka kapitalisasi tidak perlu dilakukan.
- b. Mengkapitalisasi *lease* yang serupa dengan pembelian angsuran. Akuntan harus melaporkan transaksi-transaksi yang sesuai dengan substansi ekonominya. Oleh karena itu, jika pembelian angsuran dikapitalisasi, maka demikian juga dengan *lease* yang memiliki karakteristik serupa.
- c. Mengkapitalisasi semua *lease* jangka panjang. Menurut pendekatan ini, kapitalisasi hanya dilakukan atas hak jangka panjang untuk menggunakan aset. Melalui pendekatan ini, semua *lease* jangka panjang akan dikapitalisasi.

- d. *Lease* harus dikapitalisasi jika terdapat pinjaman atas pelanggaran perjanjian sewa yang bersifat substansial. Pendekatan ini hanya mengkapitalisasi hak dan kewajiban kontraktual perusahaan berdasarkan perjanjian sewa yang tidak dapat dibatalkan.

Menurut Kieso (2011c:164) menyatakan secara lebih spesifik, suatu *lease* dapat dikapitalisasi jika memenuhi empat kriteria berikut:

- a. Adanya transfer kepemilikan aset dari *lessor* ke *lessee*.
- b. Adanya opsi pembelian oleh *lessee*.
- c. Masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomi aset sewaan.
- d. Nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum (*minimum lease payment*).

### **4. Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2**

Pasal 4 Ayat 2 Undang-undang Pajak Penghasilan menyebutkan bahwa: "Atas penghasilan berupa bunga deposito, dan tabungan-tabungan lainnya penghasilan dari transaksi saham dala sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Selanjutnya definsi pemeriksaan pajak Menurut Mardiasmo (2013a:52) adalah sebagai berikut: “Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, mengolah data dan atau keterangan lainnya untuk menguji kepatuhan 14 pemenuhan kewajiban perpajakan dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”.

Pengertian penghasilan dalam Undang-undang PPh tidak memperhatikan adanya penghasilan dari sumber tertentu, tetapi pada adanya tambahan kemampuan ekonomi.

Dari definisi tersebut, Mardiasmo (2013b:1) menyimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut: “1. Iuran dari rakyat kepada negara. Yang berhak memungut pajak hanyalah negara.Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). 2. Berdasarkan undang-undang. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya. 3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah. 4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-

pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas”.

Menurut Gunadi (2013c:169) Dasar hukum pemberlakuan pemajakan *skedular* atau final adalah Pasal 4 Ayat 2 Undang-undang Nomor 10 tahun 1994 sttd Undang-undang Nomor 36 tahun 2008, yang berbunyi sebagai berikut:

Penghasilan dibawah ini dapat dikenai pajak bersifat final:

- a. Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bungan simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi
- b. Penghasilan berupa hadiah undian
- c. Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas, transaksi derivative yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan ventura.
- d. Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa kontruksi, usaha real estate dan persewaan tanah dan bangunan.
- e. Penghasilan tertentu lainnya yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.

### III. METODE PENELITIAN

Metode analisanya berupa analisis kualitatif yaitu metode analisis data tanpa menggunakan analisis statistik.

Obyek penelitian adalah Perusahaan ritel, Metode penelitian ini menggunakan metode perbandingan serta studi pustaka yang bersumber dari sejumlah literatur yang meliputi referensi buku-buku yang dapat menunjang isi penulisan, kemudian sejumlah situs internet yang dapat menambah wawasan

keilmuan sebagai penunjang topik pembahasan. Data yang diolah adalah tahun 2012, 2013

### IV. HASIL PENELITIAN

#### 1. Hasil Sewa *Floor Display* Perusahaan ritel Tahun 2012 dan 2013

Berikut hasil sewa floor display pada Perusahaan ritel:

**Tabel 4.1  
Hasil Sewa Floor Display Tahun 2012 dan 2013 (dalam Rp)**

No	Bulan	Hasil Sewa 2012	Hasil sewa 2013	Naik/Turun (%)
1	Januari	10.000.000	73.500.000	635
2	Februari	16.977.273	86.750.000	411
3	Maret	50.818.182	70.881.818	39
4	April	269.318.182	72.013.636	-73
5	Mei	79.227.273	98.045.455	24
6	Juni	111.250.000	127.390.909	15
7	Juli	73.250.000	93.500.000	28
8	Agustus	60.000.000	163.427.273	172
9	September	124.940.909	87.131.818	-30
10	Oktober	14.500.000	129.727.273	795
11	November	98.750.000	70.270.000	-29
12	Desember	207.513.636	116.951.818	-44
<b>Total</b>		<b>1.017.795.455</b>	<b>1,189,590,000</b>	

Sumber: Data yang diolah penulis.

Berdasarkan tabel 4.1 maka dapat diketahui hasil sewa ritel Strategis tahun 2013 mengalami fluktuasi. Pada bulan Januari 2013

hasil pendapatan sewa floor display mengalami kenaikan sebesar 635% dari Januari 2012, pada Februari terjadi kenaikan

411%, Maret mengalami kenaikan 30%, namun di bulan April mengalami penurunan 73%, pada bulan Mei mengalami kenaikan 24%, bulan Juni mengalami kenaikan 15%, pada bulan Juli mengalami kenaikan 28%, bulan Agustus naik 172%, bulan September mengalami penurunan 30%, pada bulan Oktober naik 795%, pada bulan November mengalami penurunan 29 % dan bulan Desember masih mengalami penurunan 44%. Maka dapat disimpulkan kenaikan terbesar terjadi pada bulan Oktober sebesar 795%. Hal ini terjadi karena ada satu *supplier* melakukan penyewaan floor display secara borongan dan jangka waktu penyewaannya cukup lama sehingga pendapatan hasil sewa mengalami

kenaikan yang signifikan. Sedangkan penurunan terbesar terjadi pada bulan April sebesar 73% dikarenakan tidak banyak supplier yang mengadakan promo di area *floor display*.

## **2. PPh Pasal 4 Ayat 2 atas Sewa Floor**

### ***Display***

PPh Pasal 4 Ayat 2 merupakan pajak final yang tidak dapat dikreditkan, maka dari itu penghasilan yang berhubungan dengan pengenaan PPh Pasal 4 Ayat 2 harus dipisahkan. Dapat dilihat dalam tabel III.1 Jumlah hasil sewa setiap bulannya merupakan DPP (Dasar Pengenaan Pajak). Adapun pajak terutang dari PPh pasal 4 ayat 2.

**Tabel. 4. 2 Sewa Floor Display**

Bulan	Tahun 2012	PPh Pasal 4 (2)	Tahun 2013	PPh Pasal 4(2)	Naik/Turun (%)
<b>Januari</b>	10.000.000	1.000.000	73.500.000	7.350.000	635
<b>Februari</b>	16.977.273	1.697.727	86.750.000	8.675.000	411
<b>Maret</b>	50.818.182	5.081.818	70.881.818	7.088.182	39
<b>April</b>	269.318.182	26.931.818	72.013.636	7.201.364	(73)
<b>Mei</b>	79.227.273	7.922.727	98.045.455	9.804.546	24
<b>Juni</b>	111.250.000	11.125.000	127.390.909	12.739.091	15
<b>Juli</b>	73.250.000	7.325.000	93.500.000	9.350.000	28
<b>Agustus</b>	60.000.000	6.000.000	163.427.273	16.342.727	172
<b>September</b>	124.940.909	12.494.091	87.131.818	8.713.182	(30)
<b>Oktober</b>	14.500.000	1.450.000	129.727.273	12.972.727	795
<b>November</b>	98.750.000	9.875.000	70.270.000	7.027.000	(29)
<b>Desember</b>	207.513.636	20.751.364	116.951.818	11.695.181	(44)

Sumber: Data yang diolah penulis

Perkembangan PPh terhutang sama dengan perkembangan hasil sewa floor display karena diambil dari DPP (Dasar Pengenaan Pajak) yaitu jumlah sewa setiap bulannya dikalikan sepuluh persen atau dapat dijabarkan dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{PPh Pasal 4 Ayat 2} = \text{DPP} \times 10\%.$$

Sebagai contoh pada bulan Januari 2013 PT.Michelle melakukan penyewaan floor display dengan nomor invoice 087/RENT/PLS/01/2013 dengan jumlah sewa floor display Rp 25.000.000,- maka DPP untuk pengenaan pasal 4 ayat 2 sebesar jumlah sewa tersebut. Adapun perhitungan PPh pasal 4 ayat 2 ialah: Rp 2.500.000,-  $\times$  10% = Rp 2.500.000,-

Maka didapatkan PPh terhutang Pasal 4 Ayat 2 sebesar Rp 2.500.000. Kebijakan pada PT. Lucky Strategis, perusahaan hanya memungut PPh Pasal 4 Ayat 2 yang artinya perusahaan tidak membayarkan PPh tersebut tetapi penyewa yang melakukan pembayaran dan penyetoran pajak. Perusahaan hanya menerima bukti potong lembar ke-1 sebagai penyedia sewa.

## V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan hasilnya sebagai berikut:

1. Hasil pendapatan sewa floor display Perusahaan ritel tahun 2012 Rp 1.017.795.455 sedangkan tahun 2013 Rp 1,189,590,000,- atau mengalami kenaikan 16,87%.
2. Setiap penyewa floor display pada Perusahaan ritel wajib dikenakan PPh Pasal 4 Ayat 2 sebesar 10% dari jumlah sewa yang dikenakan. Akan tetapi yang wajib melakukan penyetoran pajak PPh Pasal 4 Ayat 2 adalah pihak penyewa floor display. Perusahaan ritel sebagai penyedia area hanya menerima bukti potong dari penyewa.
3. Bagi Perusahaan ritel pajak PPh Pasal 4 Ayat 2 atas pendapatan sewa floor display tidak mempengaruhi besarnya PPh Badan yang disetorkan setiap tahunnya, karena pajak PPh Pasal 4 ayat 2 bersifat final yang tidak dapat dikreditkan yang artinya tidak dapat dijadikan pengurang PPh Badan yang disetorkan setiap tahun.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Murtopo, Purno, Sjafardamsah dan Tugiman Binsarjono. 2011. Perpajakan Pendekatan Sertifikasi A-B-C. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Komara, Ahmad. 2012. Cara Mudah Memahami Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Jakarta: Salemba Empat.

Kieso, Donald E, Jerry J. Weygandt dan Terry D. Warfield 2011. Akuntansi Intermediate Teori Akutansi. Jakarta: Erlangga.

Sari, Diana. 2013. Konsep Dasar Perpajakan. Bandung: PT Refika Aditama.

Mardiasmoro. 2013. Perpajakan Edisi Revisi. Yogyakarta: Andi Offset.

Gunadi. 2013. Panduan Komprehensif Pajak Penghasilan. Jakarta: Bee Media.

B. Ilyas, Budiono dan Rudi Suhartono. 2009. Panduan Komprehensif Mudah dan Praktis Pajak. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Muljono, Djoko. 2009. *Tax Planning*. Yogyakarta: Andi Offset.

PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan). 2013. Perpajakan Edisi Revisi. Yogyakarta: Andi Offset.