

Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Rumah Pada Pt Xyz

Oleh:

Retno Yuliatwati¹, Rahmadani Lintang Hapsari², Safira Adelia Martiant³, Yovieta Vandy Fauzta⁴, Aan Nurrohman⁵

^{1,2,3,4}Sarjana Terapan Akuntansi Perpajakan, Politeknik Negeri Madiun

⁵Diploma Tiga Akuntansi, Politeknik Negeri Madiun

¹retnoyuliaa17@gmail.com, ²hapsarirahmadani835@gmail.com,

³safiraadel03@gmail.com, ⁴yovietavandya@gmail.com, ⁵aan.n@pnm.ac.id

ABSTRAK

Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara sekaligus instrumen untuk mengatur perekonomian, termasuk melalui penerapan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan yang bersifat final. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa rumah pada PT XYZ, meliputi mekanisme perhitungan, pemotongan, penyetoran, dan pelaporan pajak serta kesesuaiannya dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi berupa bukti pembayaran sewa serta *Memorandum of Understanding* (MoU). Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT XYZ belum melaksanakan kewajiban PPh Pasal 4 Ayat (2) atas transaksi sewa rumah karena hanya melakukan pembayaran sewa tanpa pemotongan, penyetoran, dan pelaporan pajak. Berdasarkan analisis, nilai sewa rumah pada tahun sebesar Rp35.000.000 untuk masa sewa 2 tahun. Dengan demikian, total PPh Pasal 4 Ayat (2) yang seharusnya dipotong dan disetorkan perusahaan adalah Rp3.500.000. Temuan ini menunjukkan perlunya peningkatan kepatuhan perusahaan terhadap ketentuan perpajakan yang berlaku.

Kata Kunci: PPh Pasal 4 Ayat (2), Sewa Rumah, Pajak Final, Kepatuhan Pajak, PT XYZ.

ABSTRACT

Taxes are the main source of state revenue and serve as an instrument for regulating the economy, including through the implementation of Article 4 Paragraph (2) Income Tax (Final Income Tax) on land and/or building rentals. This study aims to analyze the implementation of Article 4 Paragraph (2) Income Tax on house rental transactions at PT XYZ, covering the mechanisms of tax calculation, withholding, payment, and reporting, as well as their compliance with applicable tax regulations. This study employed a qualitative method with a descriptive approach. Data were collected through interviews, observations, and documentation in the form of rental payment receipts and a Memorandum of Understanding (MoU). The results of this study indicate that PT XYZ has not complied with its tax obligations under Article 4 Paragraph (2) of the Income Tax Law concerning house rental transactions. The company solely conducted rental payments without performing the required tax withholding, remittance, and reporting as mandated by the prevailing tax regulations in Indonesia. Based on the analysis, the annual rental value amounts to Rp35,000,000 for a rental period of 2 years. Therefore, the total Income Tax under Article 4 Paragraph (2) that should have been withheld and deposited by the company is Rp3,500,000. These findings indicate the need for PT XYZ to improve its compliance with the applicable tax regulations.

Keywords: Article 4 Paragraph (2) Income Tax, House Rental, Final Income Tax, Tax Compliance, PT XYZ.

PENDAHULUAN

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan utama negara yang sangat penting bagi kelangsungan pembangunan nasional di Indonesia. Sebagai negara berkembang, Indonesia membutuhkan pembiayaan besar untuk mendukung program di berbagai sektor seperti infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan lainnya. Pajak menjadi tulang punggung

penerimaan negara yang membiayai pengeluaran pemerintah untuk mencapai tujuan pembangunan yang meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara adil dan berkelanjutan. Selain fungsi penerimaan, pajak juga berperan sebagai fungsi pengaturan. Melalui kebijakan perpajakan, pemerintah dapat mengarahkan aktivitas ekonomi seperti mendorong investasi, melindungi industri dalam negeri, serta mengurangi kesenjangan sosial. Contohnya, insentif pajak untuk sektor tertentu dapat mempercepat pertumbuhan sektor strategis, sementara pajak lebih tinggi pada barang mewah membantu keadilan distribusi pendapatan. Dengan demikian, pajak tidak hanya untuk pendapatan negara tetapi juga sebagai instrumen kebijakan ekonomi.

Seiring berkembangnya aktivitas ekonomi, sistem perpajakan Indonesia terus disempurnakan. Salah satu reformasi penting adalah penerapan *self assessment system*, di mana wajib pajak dipercaya untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang sendiri. Sistem ini menuntut kesadaran dan kejujuran wajib pajak, serta pengawasan efektif dari aparat pajak. Namun tantangan masih ada. Kepatuhan wajib pajak belum optimal, dan praktik penghindaran (*tax avoidance*) maupun penggelapan pajak (*tax evasion*) masih terjadi. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang peraturan perpajakan dan kompleksitas regulasi juga melemahkan efektivitas sistem. Oleh karena itu diperlukan upaya berkelanjutan berupa edukasi, penyederhanaan regulasi, dan peningkatan kualitas pelayanan perpajakan.

Pelaksanaan pemungutan pajak harus berlandaskan ketentuan hukum yang jelas dan mengikat. Secara konstitusional, dasar hukum perpajakan diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 23A, yang menyatakan pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang. Ketentuan ini memastikan pemungutan pajak tidak dilakukan sewenang-wenang, melainkan memiliki dasar hukum yang sah demi kepastian hukum dan perlindungan hak serta kewajiban wajib pajak. Beberapa Undang-Undang utama meliputi Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), Undang-Undang Pajak Penghasilan (PPh), serta Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM). Ada pula Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut pajak dalam rangka mendukung otonomi daerah. Pelaksanaan teknis juga diatur melalui peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Keuangan, dan peraturan Direktorat Jenderal Pajak yang merinci tata cara pemungutan, penyetoran, pelaporan, dan pengawasan pajak. Kerangka hukum berlapis ini bertujuan agar sistem perpajakan berjalan tertib dan transparan.

Salah satu ketentuan penting dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan adalah PPh Pasal 4 Ayat (2), yang mengatur jenis penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final. Artinya, pajak atas penghasilan tertentu di pungut final dan tidak dihitung lagi dalam penghitungan tahunan. Ketentuan ini mempermudah administrasi, memberi kepastian hukum, dan mengurangi potensi sengketa antara wajib pajak dan fiskus. Objek yang termasuk PPh Pasal 4 Ayat (2) antara lain penghasilan dari sewa tanah dan/atau bangunan, pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, jasa konstruksi, dan jenis penghasilan lain yang diatur lebih lanjut oleh peraturan pemerintah. Dalam praktik, ketentuan ini sering diterapkan pada transaksi sewa menyewa, termasuk sewa gedung atau bangunan yang digunakan perusahaan untuk operasional. Pajak atas transaksi tersebut biasanya dipotong atau dipungut oleh pihak tertentu sesuai aturan, kemudian disetorkan ke kas negara dan dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan (SPT).

Penelitian sebelumnya menunjukkan penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) pada berbagai kasus usaha. Sriwulandari et al. (2022) menyatakan pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM di PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar

sudah sesuai KMK Nomor 120/KMK.03/2002 dengan tarif 10% dari bruto nilai sewa, serta penyeteroran dan pelaporannya tepat waktu. Mokodompit et al. (2025) menemukan bahwa pengelola sewa ruangan di Star Square Manado menerapkan ketentuan perpajakan sesuai peraturan dan mencatat setiap transaksi sewa secara akuntabel. Penelitian ini menelaah transaksi sewa tanah dan/atau bangunan pada PT XYZ di Kota X terkait pengenaan PPh Pasal 4 Ayat (2). Fokusnya adalah analisis penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa rumah yang digunakan PT XYZ sebagai kantor operasional. Rumah yang dipakai tidak selalu milik perusahaan, seringkali diperoleh melalui perjanjian sewa dengan pihak lain, sehingga timbul konsekuensi perpajakan yang harus dipenuhi oleh perusahaan. Pemahaman dan penerapan ketentuan tersebut penting agar PT XYZ melaksanakan kewajiban perpajakan secara benar dan sesuai peraturan.

PT XYZ melakukan sewa rumah milik pihak lain yang dikenai PPh Pasal 4 Ayat (2) sebagai pajak final. Penerapan pajak final sering menghadapi kendala seperti pemahaman objek pajak, penentuan tarif, serta pelaksanaan administrasi perpajakan yang tepat. Kesalahan dapat menyebabkan ketidakpatuhan dan potensi sanksi. Penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman praktis tentang penerapan pajak final atas sewa rumah serta menjadi referensi bagi perusahaan dan pihak terkait mengenai kewajiban perpajakan pada transaksi sewa rumah, sekaligus mengevaluasi apakah PT XYZ telah memenuhi kewajiban sesuai peraturan yang berlaku.

LANDASAN TEORI

Pajak

Menurut Adriani dikutip dari buku Waluyo (2017:2), pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan. Selain itu, menurut Djajadiningrat dikutip dari buku Resmi (2019:1), pajak adalah suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Tinjauan Pajak

- 1) Aspek Ekonomi, sumber penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai pembangunan, meningkatkan pertumbuhan ekonomi, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat;
- 2) Aspek Hukum, instrumen yang memiliki dasar hukum yang jelas sehingga pelaksanaannya dapat memberikan kepastian hukum bagi negara maupun wajib pajak;
- 3) Aspek Keuangan, sumber utama penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah dan mendukung kemandirian pembiayaan pembangunan nasional;
- 4) Aspek Sosiologi, sarana untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui pembiayaan pembangunan dan penyediaan berbagai fasilitas pelayanan publik.

Fungsi Pajak

- 1) Fungsi Penerimaan (*Budgeter*) sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh, dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri;

- 2) Fungsi Mengatur (*Reguler*) sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh, dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap barang mewah.

Sistem Pemungutan Pajak

- 1) *Official Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak;
- 2) *Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang;
- 3) *Withholding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Pajak Penghasilan

Menurut Resmi (2019:70), pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam suatu tahun pajak. Selain itu, berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau perseorangan dan badan berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam satu tahun pajak untuk kepentingan negara dan masyarakat sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakannya.

Dasar Hukum Pajak Penghasilan

Peraturan perundangan yang mengatur pajak penghasilan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991; Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994; Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000; Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008; Peraturan Pemerintah; Keputusan Presiden; Keputusan Menteri Keuangan; Keputusan Direktur Jenderal Pajak; dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak.

Subjek Pajak Penghasilan

- 1) Orang Pribadi, subjek pajak dapat bertempat tinggal atau berada di Indonesia atau di luar Indonesia;
- 2) Warisan Belum Terbagi, subjek pajak pengganti menggantikan mereka yang berhak. Penunjukan warisan yang belum terbagi sebagai subjek pajak pengganti dimaksudkan agar pengenaan pajak penghasilan yang berasal dari warisan tersebut tetap dapat dilaksanakan;
- 3) Badan, sekumpulan orang yang merupakan satu kesatuan, baik yang menjalankan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas; perseroan komanditer; perseroan lainnya; badan usaha milik negara atau daerah; firma; kongsi; koperasi; dana pensiun; persekutuan; perkumpulan; yayasan; organisasi massa; organisasi sosial politik; organisasi lainnya; lembaga; dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan Bentuk Usaha Tetap (BUT);
- 4) Bentuk Usaha Tetap (BUT), bentuk usaha yang dipergunakan oleh orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 hari dalam jangka waktu dua belas bulan, dan badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia untuk menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di Indonesia.

Objek Pajak Penghasilan

Objek pajak merupakan segala sesuatu (barang, jasa, kegiatan, atau keadaan) yang dikenakan pajak. Objek pajak penghasilan adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun (Resmi, 2019:75). Selain itu, Objek pajak penghasilan dapat juga diartikan sebagai sasaran pengenaan pajak dan dasar untuk menghitung pajak terutang. Objek pajak penghasilan adalah penghasilan itu sendiri (Waluyo, 2017:109).

Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Berdasarkan Pasal 4 huruf d Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, PPh Pasal 4 Ayat (2) merupakan pajak yang dikenakan secara final atas penghasilan tertentu. Penghasilan yang dikenai pajak final tersebut meliputi bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, bunga simpanan koperasi, hadiah undian, transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, persewaan tanah dan/atau bangunan, serta penghasilan tertentu lainnya yang pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Objek Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

- 1) Penghasilan bunga deposito/tabungan yang ditempatkan di dalam negeri dan yang ditempatkan di luar negeri, diskonto Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan jasa giro;
- 2) Transaksi penjualan saham pendiri dan bukan saham pendiri;
- 3) Bunga/diskonto obligasi dan surat berharga negara;
- 4) Hadiah undian;
- 5) Persewaan tanah dan/atau bangunan;
- 6) Jasa konstruksi, meliputi perencanaan konstruksi, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi;
- 7) Wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- 8) Bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota wajib pajak orang pribadi;
- 9) Dividen yang diterima atau diperoleh wajib pajak orang pribadi dalam negeri.

Pemotongan dan Penyetoran Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Menurut Hakim et al. (2018), pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) atau PPh Final dilakukan oleh pihak pemberi penghasilan sehubungan dengan pembayaran untuk objek tertentu seperti sewa tanah dan/atau bangunan, jasa konstruksi, pengalihan hak tanah dan/atau bangunan dan lainnya. Yang dimaksud final disini bahwa pajak yang dipotong, dipungut oleh pihak pemberi penghasilan atau dibayar sendiri oleh pihak penerima penghasilan, penghitungan pajaknya sudah selesai dan tidak dapat dikreditkan lagi dalam penghitungan pajak penghasilan pada SPT Tahunan. Wajib pajak badan ditunjuk untuk memotong PPh Pasal 4 Ayat (2), sedangkan wajib pajak orang pribadi tidak ditunjuk untuk memotong PPh Pasal 4 Ayat (2).

Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Merujuk pada Pasal 2 PMK Nomor 242/PMK.03/2014, PPh Pasal 4 Ayat (2) atas persewaan tanah dan/atau bangunan yang dipotong oleh pemotong pajak harus dilaporkan

paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya, sedangkan yang dibayar sendiri oleh wajib pajak harus dilaporkan paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir.

Sewa Tanah dan/atau Bangunan

Menurut Resmi (2019:156), sewa tanah dan/atau bangunan adalah persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri. Penghasilan dari kegiatan ini termasuk dalam objek PPh Pasal 4 Ayat (2) yang bersifat final, sehingga pajak yang dikenakan atas penghasilan tersebut tidak digabungkan dengan penghasilan lainnya dalam perhitungan pajak tahunan.

Tarif Sewa Tanah dan/atau Bangunan

Merujuk pada PMK Nomor 59/PMK.03/2022, pemerintah wajib memotong PPh Pasal 4 Ayat (2) atas pembayaran sewa tanah dan/atau bangunan, baik sebagian maupun seluruh bangunan kepada orang pribadi atau badan. Besarnya pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) adalah 10% dari jumlah bruto nilai sewa tanah dan/atau bangunan. Jumlah bruto nilai sewa merupakan 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 perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan dengan perjanjian persewaan yang bersangkutan.

Pemotongan dan Penyetoran Sewa Tanah dan/atau Bangunan

Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh pihak penyewa, apabila penyewa tersebut merupakan pihak yang ditunjuk sebagai pemotong pajak sesuai ketentuan perpajakan. Namun, apabila penyewa tersebut merupakan pihak yang tidak ditunjuk sebagai pemotong pajak, maka kewajiban untuk memotong, menyetor, dan melaporkan pajak tersebut beralih kepada pemilik tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan PMK Nomor 59/PMK.03/2022, setelah dilakukan pemotongan, harus memberikan bukti pemotongan kepada orang pribadi atau badan yang dipotong setiap melakukan pemotongan. Pajak yang terutang harus disetorkan dengan menggunakan surat setoran pajak atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan surat setoran pajak ke kas negara melalui bank persepsi atau sistem *e-Billing* paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir, sebagai bentuk pemenuhan kewajiban perpajakan yang berlaku.

Pelaporan Sewa Tanah dan/atau Bangunan

Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui SPT Masa oleh pihak yang melakukan pemotongan atau penyetoran pajak. Apabila penyewa merupakan pihak yang ditunjuk sebagai pemotong pajak, maka penyewa tersebut wajib melaporkan pemotongan yang telah dilakukan, sedangkan pemilik tanah dan/atau bangunan cukup menerima bukti potong sebagai dokumentasi. Namun, apabila penyewa bukan merupakan pemotong pajak, maka kewajiban pelaporan dilakukan oleh pemilik tanah dan/atau bangunan setelah melakukan penyetoran sendiri. Adapun batas waktu pelaporan SPT Masa adalah paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir. Pelaporan dapat dilakukan secara elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Direktorat Jenderal Pajak, sehingga memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya secara tepat waktu dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kajian Peneliti Terdahulu

Penelitian tentang PPh Pasal 4 Ayat (2) telah banyak dilakukan dengan objek yang berbeda-beda. Beberapa penelitian yang relevan diantaranya adalah penelitian Sriwulandari et al. (2022) atas sewa tanah dan/atau bangunan; Mokodompit et al. (2025) atas sewa ruangan; Ramadan (2023) atas sewa gudang; Effendy & Mariana (2021) atas sewa tanah dan/atau bangunan; and Simbolon (2026) atas sewa tanah dan/atau bangunan.

METODE PENELITIAN

Objek penelitian ini adalah PT XYZ, sebuah perusahaan yang bergerak di distribusi dan pemasaran produk konsumsi. Nama perusahaan disamarkan untuk menjaga kerahasiaan karena penelitian mengungkapkan adanya potensi ketidakpatuhan terhadap ketentuan perpajakan. Penyamaran identitas merupakan langkah etis untuk menghindari dampak merugikan bagi pihak terkait dan memastikan fokus tetap pada analisis masalah serta rekomendasi penyelesaiannya. Dalam operasionalnya, PT XYZ menyewa sebuah rumah yang difungsikan sebagai kantor. Transaksi sewa ini menjadi fokus penelitian karena termasuk objek PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan. PT XYZ dipilih setelah observasi awal menunjukkan bahwa perusahaan belum menerapkan kewajiban PPh Pasal 4 Ayat (2) atas transaksi sewa tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menganalisis kesesuaian penerapan perpajakan perusahaan dengan ketentuan yang berlaku serta memberikan rekomendasi perbaikan terkait pemungutan, penyeteroran, dan pelaporan pajak.

Penelitian ini menggunakan sumber data primer yang diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Mengacu pada Sugiyono (2019), data primer adalah sumber yang langsung memberikan data kepada peneliti. Wawancara dilakukan dengan pihak berwenang di perusahaan untuk mendapatkan informasi tentang kegiatan operasional dan pelaksanaan kewajiban perpajakan. Observasi dilakukan dengan mengamati langsung proses administrasi pembayaran sewa rumah yang dipakai sebagai kantor. Dokumentasi dikumpulkan berupa perjanjian sewa, bukti pembayaran, dan dokumen lain yang terkait transaksi tersebut. Jenis data yang digunakan adalah kualitatif, berupa hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi yang relevan dengan penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2). Mengacu pada Sugiyono (2019), data kualitatif meliputi kata, narasi, dokumen, dan hasil pengamatan yang membantu memahami fenomena secara mendalam.

Teknik pengumpulan data penelitian ini dilakukan melalui wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi pustaka. Mengacu pada Hakim et al. (2018): (1) Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab langsung kepada pihak yang bersangkutan untuk memperoleh informasi mendalam; (2) Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memahami kondisi nyata di lapangan; (3) Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan bukti pendukung. Studi pustaka dilakukan dengan menelaah peraturan perpajakan, buku, jurnal ilmiah, dan referensi lain terkait PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan sebagai landasan teoritis penelitian.

Analisis data yang dipakai adalah analisis deskriptif kualitatif. Mengacu pada Qomaruddin & Sa'diyah (2024), analisis data melibatkan pengorganisasian, pengolahan, dan penafsiran data sehingga menghasilkan informasi bermakna untuk menjawab masalah penelitian. Data hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dikumpulkan, diseleksi, dan dianalisis berdasarkan ketentuan perpajakan yang berlaku. Analisis membandingkan praktik PT XYZ dengan ketentuan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan. Hasil analisis digunakan untuk mengevaluasi tingkat kepatuhan perusahaan dan merumuskan rekomendasi yang membantu perusahaan melaksanakan kewajiban perpajakan secara lebih tepat dan sesuai peraturan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, diketahui bahwa PT XYZ melakukan transaksi sewa rumah yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan. Transaksi sewa tersebut termasuk dalam objek PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa rumah dan/atau bangunan. PT XYZ menyewa rumah dengan nilai sewa sebesar Rp 35.000.000 untuk jangka waktu 2 tahun. Dalam pelaksanaannya, PT XYZ belum menerapkan ketentuan PPh Pasal 4 Ayat (2) secara optimal.

Perhitungan Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa rumah PT XYZ

Pemungutan pajak atas persewaan rumah PT XYZ dilakukan dengan terlebih dahulu membuat dokumen kontrak yaitu *Memorandum of Understanding* (MoU) antara PT XYZ dan pihak pemilik rumah. Perhitungan PPh Pasal 4 Ayat (2) dilakukan berdasarkan jumlah bruto nilai sewa. Dalam praktiknya, dasar perhitungan pajak yaitu dokumen kontrak dan *invoice* pembayaran sewa. Tarif yang digunakan sesuai ketentuan perpajakan sebesar 10% dari nilai sewa. Pada PT XYZ besarnya nilai sewa sebesar Rp 35.000.000, maka perhitungan PPh Pasal 4 Ayat (2) adalah sebagai berikut.

Tabel 1. Hasil Perhitungan PPh Pasal 4 Ayat (2)

Masa Pajak	Nilai Sewa	Tarif	PPh Terutang	Tanggal Penyetoran	Tanggal Pelaporan	Kesesuaian
2026	35.000.000	10%	3.500.000	-	-	Belum Sesuai
Jumlah			3.500.000			

Sumber: Data Penelitian, 2026

Jumlah tersebut seharusnya dipotong PT XYZ pada saat pembayaran kepada pemilik rumah. Namun berdasarkan hasil penelitian, PT XYZ belum melakukan perhitungan dan pemotongan pajak. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara praktik yang dilakukan dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa rumah PT XYZ

Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2) dilakukan setelah dilakukannya pemotongan pajak oleh pihak yang melakukan pembayaran sewa. Penyetoran dilakukan ke kas negara melalui bank persepsi atau kantor pos dengan menggunakan kode *billing*. Batas waktu penyetoran paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir. Ketaatan dalam penyetoran sangat penting untuk menghindari sanksi perpajakan. Bukti penyetoran harus disimpan sebagai arsip dan digunakan dalam proses pelaporan pajak. Dalam praktiknya, PT XYZ belum melakukan penyetoran pajak karena tidak adanya pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa rumah. Hal ini menyebabkan kewajiban penyetoran pajak tidak terpenuhi.

Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Sewa Rumah

Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) dilakukan melalui SPT Masa. Pelaporan dilakukan oleh wajib pajak yang telah melakukan pemotongan dan penyetoran pajak. Pelaporan wajib disampaikan paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir. Bagi PT XYZ, pelaporan seharusnya dilakukan berdasarkan data dari dokumen kontrak dan *invoice*, serta didukung dengan bukti penyetoran pajak. Dengan adanya pelaporan yang lengkap dan tepat waktu, perusahaan dapat menunjukkan kepatuhan terhadap ketentuan perpajakan yang berlaku. Berdasarkan hasil penelitian, PT XYZ belum melakukan

pelaporan SPT Masa PPh Pasal 4 Ayat (2) karena tidak adanya proses pemotongan dan penyeteroran pajak. Hal ini menunjukkan bahwa seluruh rangkaian mekanisme perpajakan belum dijalankan secara menyeluruh. Oleh karena itu, PT XYZ perlu melakukan perbaikan dalam sistem administrasi perpajakannya agar kewajiban pelaporan dapat dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kesesuaian Tarif PPh Pasal 4 Ayat (2) dengan Peraturan Perpajakan

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku, tarif PPh Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan ditetapkan sebesar 10% dari jumlah bruto nilai sewa dan bersifat final. Tarif ini berlaku umum dan harus diterapkan oleh pihak yang melakukan pembayaran sewa sebagai pemotong pajak. Dalam operasionalnya, PT XYZ melakukan transaksi sewa rumah yang digunakan sebagai kantor operasional. Transaksi tersebut termasuk dalam kategori objek PPh Pasal 4 Ayat (2), namun belum diterapkan dalam praktiknya, pembayaran sewa tersebut seharusnya dikenai pajak final sebesar 10% dari nilai bruto sewa. Sesuai dengan mekanisme perpajakan yang berlaku, pajak yang telah dipotong atau disetor wajib dilakukan pelaporan melalui SPT Masa PPh Pasal 4 Ayat (2). Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan adanya ketidaksesuaian antara praktik yang dilakukan oleh PT XYZ dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun objek pajak dan tarif yang dikenakan sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, implementasi kewajiban perpajakan oleh perusahaan belum dilaksanakan secara optimal. Ketidaksesuaian ini dapat berdampak pada timbulnya kewajiban pajak yang belum dipenuhi serta berpotensi menimbulkan konsekuensi bagi PT XYZ. Oleh karena itu, PT XYZ perlu menyesuaikan penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) sesuai dengan peraturan perpajakan agar dapat memenuhi kewajiban perpajakan secara benar, lengkap dan tepat waktu.

KESIMPULAN DAN SARAN

Penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas transaksi sewa rumah di PT XYZ belum sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia. PT XYZ telah melakukan pembayaran sewa, namun belum melakukan pemotongan, penyeteroran dan pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) atau PPh Final sebesar 10% atas nilai sewa rumah. Kondisi ini disebabkan karena kurangnya pemahaman perusahaan mengenai kewajiban perpajakan atas transaksi sewa rumah. Oleh karena itu, PT XYZ perlu meningkatkan pemahaman dan pengelolaan administrasi perpajakan agar pelaksanaan kewajiban perpajakan dapat dilakukan secara tertib dan sesuai dengan peraturan yang berlaku serta menghindari potensi sanksi perpajakan di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adriani, P. (1955). *Pengantar Ilmu Pajak*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Effendy, F. & Mariana, L. (2021). *Analisis Perhitungan dan Pemotongan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) atas Jasa Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT Angkasa Pura I (Persero) Makassar*. Jurnal Riset Perpajakan, 4(2), 265-277. <https://doi.org/10.26618/jrp.v4i2.6325>
- Hakim, A. & Praptoyo, S. (2018). *Akuntansi PPh Pasal 21 dan Pasal 4 Ayat (2) dalam Laporan Keuangan*. Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi, 7(4), 1-9.
- Indonesia. (1983). *Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50. Jakarta.
- Indonesia. (1994). *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana*

- telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 60. Jakarta.*
- Indonesia. (2000). *Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 127. Jakarta.*
- Indonesia. (2008). *Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133. Jakarta.*
- Kementerian Keuangan. (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 242/PMK.03/2014 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pembayaran Dan Penyetoran Pajak. Jakarta.*
- Kementerian Keuangan. (2022). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 59/PMK.03/2022 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 231/PMK.03/2019 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penghapusan Nomor Pokok Wajib Pajak, Pengukuhan dan Pencabutan Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak, serta Pemotongan dan/atau Pemungutan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak bagi Instansi Pemerintah. Jakarta.*
- Mokodompit, J., Afandi, D., & Weku, P. (2025). *Evaluasi Penerapan Pajak Penghasilan atas Bisnis Sewa Ruangan pada kantor pengelola Star Square Manado. Jurnal Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 3(1), 98-109. <https://doi.org/10.58784/rapi.282>
- Qomaruddin & Sa'diyah, H. (2024). *Kajian Teoritis tentang Teknik Analisis Data dalam Penelitian Kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman. Journal of Management, Accounting and Administration*, 1(2), 77-84. <https://doi.org/10.52620/jomaa.v1i2.93>
- Ramadan, R. (2023). *Mekanisme Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Sewa Gudang pada PT Phillips Seafoods Indonesia. Lampung: Universitas Lampung.*
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 11 Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.*
- Simbolon, M. (2026). *Mekanisme Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan PPh Pasal 4 Ayat (2) atas Sewa Tanah dan Bangunan pada PT Bank Pembangunan Daerah Jambi. Jambi: Universitas Jambi.*
- Sriwulandari, A., Sari, S., & Denka, V. (2022). *Analisis Penerapan Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 (2) atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar. Jurnal Pabean*, 4(2), 261-269.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: CV Alfabeta.*
- Waluyo. (2017). *Perpajakan Indonesia Edisi 12 Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.*