

**ANALISIS PENERAPAN PAJAK PENGHASILAN
FINAL PASAL 4 AYAT (2) ATAS SEWA TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN
PADA PT. GRAHA BUMI INTI PERKASA**

SKRIPSI

**Oleh :
ADAM DIZHERA
201310315001**



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Final
Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau
Bangunan Pada PT. Graha Bumi Inti Perkasa.

Nama Mahasiswa : Adam Dizhera

Nomor Pokok Mahasiswa : 201310315001

Program Studi/Fakultas : Akuntansi/ Ekonomi

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 15 Januari 2018

Jakarta, 15 Januari 2018

MENYETUJUI,

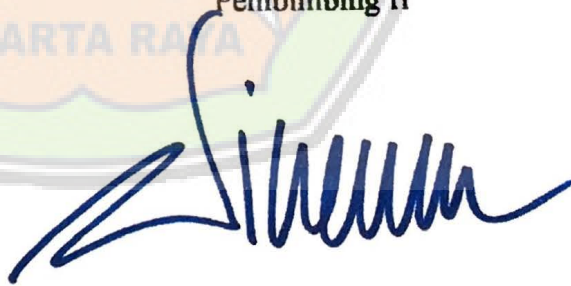
Pembimbing I

Pembimbing II



Widi Winarso, S.E., MM.

NIP: 031509040



Wirawan Widjanarko, S.E., MM., MBA., CA.

NIP: 0031603076

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Final
Pasal 4 Ayat (2) Atas Persewaan Tanah
Dan/Atau Bangunan (Pada PT. Graha Bumi
Inti Perkasa)

Nama Mahasiswa : Adam Dizhera

Nomor Pokok Mahasiswa : 201310315001

Program Studi/Fakultas : Akuntansi/Ekonomi

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 15 Januari 2018

Jakarta, 15 Januari 2018

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Pratiwi Nila Sari, S.E., M.Ak.
NIP : 031403018

Penguji I : Dr. Wastam Wahyu Hidayat, S.E., M.M.
NIP : 031707072

Penguji II : Adelina Suryati, S.E., M.Ak., C.M.A.
NIP : 031403017

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Akuntansi



Tutiek Yoganingsih, S.E., M.Si

NIP : 1304171

Dekan

Fakultas Ekonomi



Dr. Rorim Panday, M.M., M.T

NIP : 1508228

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

Skripsi yang berjudul **Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Pada PT. Graha Bumi Inti Perkasa** ini adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengujian sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan yang berlaku.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui Internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Jakarta, 15 Januari 2018

Yang membuat pernyataan



Adam Dizhera

ABSTRAK

Adam Dizhera. 201310315001. Analisis Penerapan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Pada PT. Graha Bumi Inti Perkasa.

Jenis pajak penghasilan yaitu PPh Pasal 4 Ayat (2) yang terdiri dari prosedur Undang-Undang dan Peraturan Pajak yang membuat penulis tertarik untuk meneliti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dasar peraturan dari segi tata cara perhitungan, Penyetoran, Pelaporan dan Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat 2 Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan, lalu pelaporan pada laporan keuangan perusahaan dan untuk mengetahui masalah yang timbul untuk kasus yang sama pada pelaksanaan ketentuan PPh Final Pasal 4 Ayat (2), hasil perhitungan PT. Graha Bumi Inti Perkasa atas kurang bayar PPh Final Pasal 4 Ayat (2) sebesar Rp 142.744.571,- selama tahun 2016, metode perhitungan PPh Final yang dikenakan sudah sesuai oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2002 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan. Pengenaan tarif atas penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan dikenakan PPh final sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto sewa tanah dan/atau bangunan, fasilitas lainnya dan “*service charge*” baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan.

Kata kunci: PPh Final Pasal 4 Ayat (2), Sewa, Tanah Dan/Atau Bangunan.

ABSTRACT

Adam Dizhera. 201310315001.

Analysis of Application of Final Income Tax Article 4 paragraph (2) For Lease of Land and / or Building at PT. Graha Bumi Inti Perkasa.

Types of income tax, namely Income Tax Article 4 Paragraph (2), which consists of procedures Law and Tax Regulations that make the author interested to research. This study aims to determine the basic rules of the procedure of calculation, Depositing, Reporting and Withholding Income Tax Article 4 Paragraph 2 on the lease of land and / or building, then reporting on the company's financial statements and to find out problems arising for the same case in the implementation of provisions Final Income Tax Article 4 paragraph (2), the calculation of PT. Graha Bumi Inti Perkasa for underpayment of Final Income Tax Article 4 Paragraph (2) of

Rp 142,744,571, - during the year 2016, the method of calculating Final Income Tax imposed is in compliance with Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 5 Year 2002 on Amendment to Government Regulation Number 29 Year 1996 Concerning Payment of Income Tax on Income From Land and / or Building Rental. The imposition of tariffs on income from land and building leases shall be subject to a final income tax of 10% (ten percent) of the gross amount of land and / or building leases, other facilities and "service charges", both of which are made separately or together.

Keywords: Final Income Article 4 Paragraph (2), Lease, Land and / or Building

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah, pertama-tama penulis panjatkan kehadiran Allah SWT dan Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Adapun judul skripsi yang penulis ambil adalah sebagai berikut, “ANALISIS PENERAPAN PAJAK PENGHASILAN FINAL PASAL 4 AYAT (2) ATAS SEWA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN PADA PT. GRAHA BUMI INTI PERKASA”.

Tujuan dari penulisan skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat kelulusan Program Strata-1 (S.1) Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Sebagai bahan penulisan diambil berdasarkan hasil observasi dan wawancara pada sumber yang mendukung penulisan ini. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan dan dorongan dari semua pihak, maka penulisan skripsi ini tidak akan lancar. Oleh karena itu pada kesempatan ini, ijinilah penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Irjen Pol. (Purn) Drs. Bambang Karsono. S.H., M.M. Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak DR. Rorim Panday, M.T., M.M Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Tutiek Yoganingsih, S.E., M.si Selaku Ketua Program Studi Ekonomi Akuntansi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Bapak Panata Bangar H. S. S.E., M.s.i., Ak., CA.,C.PA dan Bapak Wirawan Widjanarko, S.E., Ak., M.M., M.B.A., C.A selaku Dosen Pembimbing tercinta.
5. Kedua Orang tua saya, Henny Juniwanty dan Moh. Rofiq, lalu Bapak Ibu Mertua saya Bapak Chandra dan Ibu Rasdiana yang terus mendoakan saya, dan memberikan semangat sehingga skripsi ini bisa selesai.
6. Istri saya tercinta dan tercantik di dunia Reslini Femila, terima kasih atas kasih sayang tulus dan selalu memberikan pengertian atas segalanya.
7. Putri saya tercinta dan tercantik di alam semesta jagad raya Kimizora, semoga sehat selalu dan bisa menjadi lebih baik dari orang tuanya.
8. Adik saya yang bernama Balgis Apria Sarah selaku dosen saya dirumah, dan Gilang Hasyim Mubarak. Terima kasih banyak atas bantuannya.

9. Seluruh *staff* dan jajaran karyawan di PT. Jayatama Triharisma yang telah membantu dalam dukungan pencarian data dan semangatnya yang luar biasa.
10. Seluruh teman-teman yang saya cintai dari yang mulai memberikan semangat hingga terlibat dalam pembuatan skripsi ini.
11. Keluarga besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya kampus II, khususnya teman-teman seperjuangan Fakultas Ekonomi Akuntansi, atas semua dukungan, semangat, serta kerjasamanya yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas persahabatannya dan kekompakannya walaupun ada beberapa yang tidak kompak. Serta semua pihak yang terlalu banyak untuk disebut satu persatu sehingga terwujudnya penulisan ini. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh sekali dari sempurna, untuk itu penulis mohon kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan dimasa yang akan datang. Akhir kata semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis khususnya dan bagi pembaca yang berminat pada umumnya.

Akhirnya saya berharap semoga Allah SWT memberikan limpahan karunia dan memberkati kita semua di setiap langkah yang kita tempuh. Semoga apa yang saya susun ini memberikan manfaat bagi setiap pembaca ke depannya.

Jakarta, 15 Januari 2018

Penulis

Adam Dizhera

201310315001

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| LEMBAR PERSETUJUAN | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| LEMBAR PERNYATAAN | iv |
| ABSTRAK | v |
| ABSTRACT | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR TABEL | xii |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Permasalahan..... | 4 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 4 |
| 1.4 Manfaat Penelitian..... | 5 |
| 1.5 Batasan Masalah..... | 5 |
| 1.6 Sistematika Penulisan..... | 6 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| 2.1 Pajak..... | 7 |
| 2.1.1 Pengertian Pajak..... | 7 |
| 2.1.2 Pajak Penghasilan | 9 |
| 2.1.3 Sejarah Terjadinya Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan | 10 |
| 2.1.4 Jenis-jenis Pajak Penghasilan | 13 |

| | | |
|-------|---|----|
| 2.1.5 | Tata Cara Penyetoran dan Pelaporan Pajak Terutang | 16 |
| 2.2 | PPH Pasal 4 Ayat (2)..... | 18 |
| 2.2.1 | Jenis-jenis Pajak Penghasilan Final | 20 |
| 2.2.2 | Mekanisme Pemotongan PPh Pasal 4 Ayat (2)..... | 29 |
| 2.2.3 | Jenis Dan Jadwal Penyetoran PPh Pasal 4 Ayat (2)..... | 31 |
| 2.2.4 | Norma Perhitungan Atas Sewa Tanah dan/ Bangunan | 33 |
| 2.2.5 | Mekanisme Perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2)..... | 33 |
| 2.3 | Sewa Tanah Dan Bangunan | 35 |
| 2.3.1 | Pengertian Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan | 35 |
| 2.3.2 | Norma Perhitungan | 36 |
| 2.3.3 | Sejarah Sistem Sewa Tanah | 36 |
| 2.3.4 | Perjanjian Sewa Menyewa | 38 |
| 2.4 | Laporan Keuangan | 39 |
| 2.4.1 | Pengertian Laporan Keuangan | 39 |
| 2.4.2 | Tujuan Laporan Keuangan..... | 40 |
| 2.4.3 | Bentuk Laporan Keuangan..... | 43 |
| 2.4.4 | Jenis-Jenis Laporan Keuangan..... | 43 |
| 2.5 | Penelitian Terdahulu | 44 |
| 2.6 | Kerangka Teoritikal | 47 |

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

| | | |
|-----|--------------------------------------|----|
| 3.1 | Desain Penelitian | 49 |
| 3.2 | Tahapan Penelitian..... | 50 |
| 3.3 | Model Konseptual Penelitian..... | 51 |
| 3.4 | Operasional Variabel Penelitian..... | 52 |
| 3.5 | Tempat dan Waktu Penelitian | 53 |
| 3.6 | Teknik Pengumpulan Data | 53 |

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 3.7 | Metode Analisis Data | 54 |
|-----|----------------------------|----|

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | | |
|-------|---|----|
| 4.1 | Gambaran Umum Lokasi Penelitian | 57 |
| 4.1.1 | Sejarah Umum Perusahaan | 57 |
| 4.1.2 | Visi dan Misi Perusahaan..... | 58 |
| 4.1.3 | Struktur Organisasi Perusahaan dan Pembagian Tugas | 59 |
| 4.2 | Data Penelitian | 63 |
| 4.2.1 | Perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan | 64 |
| 4.2.2 | Laporan Keuangan PT. Graha Bumi Inti Perkasa Tahun 2016 | 67 |
| 4.3 | Pembahasan Hasil Penelitian | 70 |
| 4.3.1 | Perhitungan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT Graha Bumi Inti Perkasa..... | 70 |
| 4.3.2 | Penerapan pajak PPh Final yang diberlakukan PT. Graha Bumi Inti Perkasa sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Sewa Tanah dan/atau Bangunan..... | 70 |

BAB V PENUTUP

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 5.1 | Kesimpulan | 72 |
| 5.2 | Implikasi Manajerial | 72 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|--|---------|
| Tabel 2.1 PPh Final Atas Usaha Jasa Konstruksi Yang Memiliki Klasifikasi dan Tarif..... | 25 |
| Tabel 2.2 PPh Final Atas Usaha Jasa Konstruksi Yang Tidak Memiliki Klasifikasi dan Tarif. | 25 |
| Tabel 2.3 Peraturan Penyampaian Pelaporan Dan Norma PPh Pasal 4 ayat (2)..... | 31 |
| Tabel 2.4 Batas Waktu Penyetoran Dan Pelaporan Pajak PPh Pasal 4 Ayat (2) | 32 |
| Tabel 2.5 Penelitian Terdahulu..... | 45 |
| Tabel 4.1 Data Piutang Usaha PT. Graha Bumi Inti Perkasa Tahun 2016 | 64 |
| Tabel 4.2 Tabel Proses Perhitungan Hutang Pajak PPh Final Pasal 4 Ayat (2) PT. Graha Bumi Inti Perkasa Tahun 2016..... | 65 |
| Tabel 4.3 Neraca Laporan Keuangan Tahun 2016 | 67 |
| Tabel 4.4 Laba Rugi Laporan Keuangan Tahun 2016..... | 68 |

DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|--|---------|
| Gambar 2.1 Kerangka Teoritikal..... | 48 |
| Gambar 3.1 Tahapan Penelitian..... | 50 |
| Gambar 3.2 Model Konsep Penelitian..... | 51 |
| Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Graha Bumi Inti Perkasa. | 59 |



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Data Piutang/Pendapatan Sewa PT. Graha Bumi Inti Perkasa Tahun 2016
- Lampiran 2. Induk SPT Masa PPh Final Pasal 4 Ayat (2) Final Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Masa Desember Tahun 2016
- Lampiran 3. Bukti Pemotongan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Disetor Sendiri Pada Masa Desember Tahun 2016
- Lampiran 4. Laporan Keuangan Perusahaan PT. Graha Bumi Inti Perkasa Meliputi Laporan Laba Rugi, Neraca, Keterangan Neraca Tahun 2016
- Lampiran 5. Surat Pengajuan Riset
- Lampiran 6. Kartu Konsultasi Bimbingan Pajak
- Lampiran 7. Surat Izin Riset
- Lampiran 8. Riwayat Hidup

