

**ANALISIS PENERAPAN PEMOTONGAN PAJAK  
PENGHASILAN PASAL 4 (2) ATAS SEWA  
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN  
RUMAH ATM PADA PT BANK  
SULSELBAR CABANG  
UTAMA MAKASSAR**

**Annisa Sriwulandari<sup>1</sup>,**

Perpajakan, Politeknik Bosowa

[annisasriwulandari23@gmail.com](mailto:annisasriwulandari23@gmail.com)

**Sri Nirmala Sari<sup>2</sup>,**

Perpajakan, Politeknik Bosowa

[sri.nirmala.plp@gmail.com](mailto:sri.nirmala.plp@gmail.com)

**Veronika Sari Denka<sup>3</sup>**

Perpajakan, Politeknik Bosowa

[veronika.denka@politeknikbosowa.ac.id](mailto:veronika.denka@politeknikbosowa.ac.id)

**Abstrak**

Penelitian ini dilakukan di PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar. Penelitian ini berdasarkan Ketentuan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penerapan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar tahun 2020. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data yang terdiri dari dokumentasi dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemotongan yang dilakukan oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar masa Mei sampai dengan Agustus 2020, telah sesuai dengan Ketentuan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 dengan tarif sebesar 10%.

**Kata Kunci:** Pajak Final, Pajak Penghasilan, Rumah ATM

**Abstract**

*This research was conducted at PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar. This research is based on the provisions of the Minister of Finance Number 120/KMK.03/2002 concerning the Implementation of Payment and Withholding of Income Tax on Income from Land and/or Building Leases. The purpose of this study was to determine the application of withholding income tax article 4 paragraph (2) on land rent and/or building ATM houses at PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar in 2020. The research method was used qualitative descriptive with data collection techniques consisting of documentation and interviews. The results show that the cuts made by PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar for the period May to August 2020, were in accordance with the provisions of the Minister of Finance Number 120/KMK.03/2002 at a rate of 10%.*

**Keyword :** Final Tax, Income Tax, ATM House.

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang

Pajak merupakan salah satu sumber utama penerimaan negara. Sumber pendapatan negara yang diperoleh dari pajak dipergunakan untuk membiayai seluruh kegiatan pembangunan negara (Yuliana, 2020). Ada banyak jenis pajak, diantaranya adalah Pajak Penghasilan. Yang termasuk didalamnya adalah PPh Pasal 4 ayat (2). Penghasilan yang dapat dikenai pajak bersifat final dalam (Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008) Pasal 4 ayat (2) huruf d yaitu penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan.

Pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan berupa sewa tanah dan/atau bangunan yang bersifat final diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2017 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan besarnya PPh yang dipotong adalah sebesar 10% baik atas penghasilan yang diterima oleh wajib pajak badan maupun orang pribadi dari jumlah bruto persewaan tanah/atau bangunan. (Suwarsa, 2018).

Berbagai penelitian sebelumnya mengenai penerapan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2). Hasil penelitian Dali & Marmiah (2017) menyatakan bahwa penerapan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) atas persewaan tanah dan atau bangunan apartemen pada PT Pong Codan Indonesia tahun 2013 telah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku pada saat itu Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 dengan tarif 10% yang sebesar Rp. 825.644 untuk masa Desember. Kemudian hasil penellitian dari Amir, dkk (2019) membahas PPh pasal 4 ayat (2) terkait jasa konstruksi dan sewa atas tanah dan/atau bangunan di PT Semen Bosowa Maros dimana perusahaan telah melakukan perhitungan dan pemotongan PPh pasal 4 ayat (2) dengan baik dan benar. Pemotongan PPh pasal 4 ayat (2)

**Tabel 1. 1 Lokasi Mesin ATM KCU Makassar Tahun 2020**

No.	Lokasi ATM	Alamat	Gedung ATM
1	Jl. Pendidikan	Jl. Raya Pendidikan No. C 3, Rappocini	Rumah ATM
2	Pasar Pa'baeng baeng	Jl. Sulltan Alauddin No. 10, Tamalate	Rumah ATM
3	HRS Building	Jl. Karunrung, Kec. Ujung Pandang	Ikut Gedung
4	Cafe & Resto Boneta	Jl. Dg. Tata Raya No. 82, Tamalate	Rumah ATM
5	Bintang Gunung Building	Jl. Ir. Juanda, depan RSUD Ujung Pandang Baru	Rumah ATM
6	Alfa midi	Jl. Nuri, Mariso	Ikut Gedung
7	Bengkel Abadi Auto	Jl. Andi Tonro No. 49-51	Rumah ATM
8	Kantor Pasar Toddoppuli	Jl. Toddoppuli Raya	Rumah ATM
9	Ganesha Meubel	Jl. Asrama Haji No. 1 – Kel. Bakung	Rumah ATM
10	Warkop Azzahrah	Jl. Bandang No. 202, Ende, Vet-Utara	Rumah ATM

Sumber : PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar (2020)

Berdasarkan tabel 1.1, dapat dilihat bahwa PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar telah menyewa 10 lokasi bangunan rumah ATM baru selama tahun 2020. Atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM tersebut, PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar memiliki kewajiban untuk melakukan pemotongan pajak Penghasilan Pasal 4 (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Penerapan Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 (2) Atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan Rumah ATM Pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar**”

### 1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah penelitian yaitu, Bagaimana penerapan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar?

### **1.3 Tujuan penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu : Untuk mengetahui penerapan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar.

### **1.4 Landasan Teori**

#### **1.4.1. Pengertian Pajak**

Menurut Prof.Dr.Rochmat Soemitro,S.H., “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontrapersi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum” (Mardiasmo, 2016). Menurut (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009) pasal 1, ayat 1 Pengertian Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

#### **1.4.2. Pajak Penghasilan**

Menurut (Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008) tentang Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap wajib pajak orang pribadi maupun badan atas penghasilan yang diperoleh satu selama satu tahun pajak. Pajak Penghasilan adalah Pajak yang dipotong terhadap Subjek Pajak atas penghasilan yang diterima dengan nama dan dalam bentuk apapun dalam satu tahun pajak berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku, Yang dimaksud dengan “tahun pajak” diatur dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan yakni tahun kalender, tetapi Wajib Pajak dapat menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender, sepanjang tahun buku tersebut meliputi jangka waktu 12 (dua belas) bulan (Jumaiyah & Wahidullah, 2020)

#### **1.4.3. Pengertian dan Objek Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)**

Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) adalah pajak yang penghasilannya atas jenis penghasilan-penghasilan tertentu yang bersifat final dan tidak dapat dikreditkan dengan pajak penghasilan terutang. Istilah final disini berarti bahwa pemotongan pajaknya hanya sekali dalam sebuah masa pajak dengan pertimbangan kemudahan, kesederhanaan, kepastian, pengenaan pajak yang tepat waktu dan pertimbangan lainnya ( Harjo, 2019). Objek PPh Pasal 4 Ayat (2) dikenakan pada jenis tertentu dari penghasilan/pendapatan, dan berupa ( Panggabean, 2018) :

- a. Bunga dari deposito dan jenis - jenis tabungan, bunga dari obligasi dan obligasi negara, dan bunga dari tabungan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota masing-masing.
- b. Hadiah berupa lotere/undian.
- c. Transaksi saham dan surat berharga lainnya, transaksi derivatif perdagangan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan ibukota mitra perusahaan modal usaha.
- d. Transaksi atas pengalihan aset dalam bentuk tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan sewa atas tanah dan/atau bangunan, dan
- e. Pendapatan tertentu lainnya, sebagaimana diatur dalam atau sesuai dengan peraturan Pemerintah.

#### **1.4.4. Sewa Atas Tanah dan/atau Bangunan**

Sewa memiliki banyak definisi. Menurut (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2016), sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang, uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu. Berdasarkan (Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2017) tentang Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, penghasilan berupa sewa atas tanah dan atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, gedung pertokoan, atau gedung pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan bangunan industri, dikenakan Pajak Penghasilan yang

bersifat final.

#### 1.4.5. Tarif Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)

Menurut (Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 120/KMK.03/2002) Tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan besamya pajak penghasilan yang terutang bagi Wajib Pajak orang pribadi maupun Wajib Pajak badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan adalah 10% dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan atau bangunan dan bersifat final.

Berdasarkan (Direktur Jendral Pajak Nomor KEP 227/Pj/2002) Jumlah Bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun juga yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang disewakan termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan, biaya fasilitas lainnya dan “service charge” yang baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan.

#### 1.4.6. Pemotong Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Tanah dan/atau Bangunan

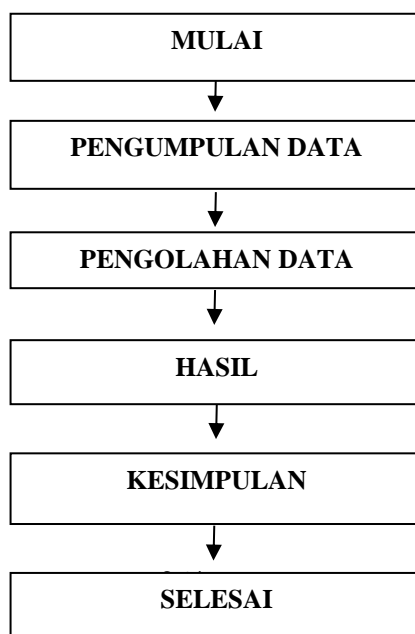
Pemotong pajak yang ditunjuk atas pembayaran sewa tanah dan/atau bangunan, adalah (Paradita, 2020):

- a. Apabila penyewa adalah badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerjasama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya dan orang pribadi yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak, maka PPh yang terutang wajib dipotong oleh penyewa.
- b. Apabila penyewa adalah orang pribadi sebagai pemotong pajak, terdiri dari :
  - a) Akuntansi, arsitek, dokter, notaris, pejabat pembuat akte tanah (PPAT) kecuali PPAT tersebut adalah camat, pengacara, dan konsultan yang melakukan pekerjaan bebas, dan
  - b) Orang pribadi yang menjalankan usaha serta menyelenggarakan pembukuan, yang telah terdaftar sebagai Wajib Pajak dalam negeri
- c. Apabila penerima penghasilan menyewakan tanah dan/atau bangunan kepada penyewa yang merupakan orang pribadi dan tidak ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Pajak atau bukan merupakan subjek pajak, maka atas pajak penghasilan yang terutang wajib pajak sendiri oleh pihak yang menerima penghasilan atau pihak yang menyewakan.

## 2. METODE

### 2.1 Metode Penelitian

Waktu Penelitian dilaksanakan bulan Maret sampai dengan bulan Agustus 2021. Penelitian ini dilakukan di PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar yang beralamat di Jln. DR. Ratulangi No. 20, Kunjung Mae, Kec. Mariso, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan 90125. Adapun tahap yang digunakan yaitu:



### Gambar 2.1 Diagram Alir Penelitian

Penelitian harus terlebih dahulu memilih data yang harus dikumpulkan sebelum meneliti. Ada 3 metode yang digunakan dalam mengumpulkan data yaitu wawancara, dan dokumentasi. Data yang telah dikumpulkan akan diolah dan selanjutnya akan dianalisa. Hasil dari data yang telah dianalisa akan dibuatkan kesimpulan dalam bentuk laporan penelitian tugas akhir.

#### 2.2 Jenis Data dan Sumber Data

- a. Jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data kualitatif. Menurut (Sugiyono, 2014) Data Kualitatif adalah bentuk kata, kalimat, gerak tubuh ekspresi wajah, bagan, gambar dan foto. Yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu terkait hasil wawancara langsung mengenai penerapan pemotongan pajak penghasilan Pasal 4 (2).
- b. Sumber Data
  - 1) Data primer  
Menurut Indriantoro & Bambang data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (Indriantoro & Bambang, 2013). Data primer dalam penelitian ini berupa hasil wawancara dengan *Staff* Pajak PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar mengenai penerapan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar.
  - 2) Data Sekunder  
Menurut Indriantoro & Bambang data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara (Indriantoro & Bambang, 2013). Data sekunder dalam penelitian ini berupa bukti potong pajak penghasilan Pasal 4 (2) tahun 2020.

#### 2.3 Prosedur Pengambilan Data

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui sebab masalah yang akan diteliti oleh penulis, adapun teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan informasi ialah sebagai berikut :

- a. Wawancara  
Wawancara adalah cara mengumpulkan data atau keterangan-keterangan, yang dilakukan melalui tanya jawab secara langsung dan bertatap muka dengan responden penelitian dengan arah tujuan yang sudah ditentukan. Agar mendapatkan informasi yang akurat maka penulis melakukan wawancara langsung kepada *Staff* Pajak PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar. (Djaali, 2020)
- b. Dokumentasi  
Suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen, bukti bukti atau catatan yang berhubungan dengan objek yang diteliti. Penelitian ini ditujukan pada dokumen dokumen yang berhubungan dengan data yang diperlukan. (Indriantoro & Bambang, 2013)

#### 2.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menganalisis data deskriptif kualitatif dengan menggunakan model *miles and huberman (1984)* dalam buku (Sugiyono, 2016). Aktivitas dalam analisis data, yaitu data *reduction*, data *display*, dan *conclusion drawing/ verification* penelitian merincikan sebagai berikut:

- a. Mereduksi Data (data reduction) berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal penting. Penelitian mencatat hasil wawancara dari *Staff* Pajak PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar dan memilah-milah informasi penting terkait dengan sewa tanah dan/atau bangunan.
- b. Menyusun dan menyajikan data (data display) dalam hal ini terkait kesesuaian dan ketidaksesuaian proses dan prosedur terkait dengan sewa tanah dan/atau bangunan dengan keputusan menteri keuangan.

- c. Menyimpulkan (*conclusion drawing/verification*) data yang akan menjawab rumusan masalah dalam melakukan penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan tentang bagaimana penerapan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Prosedur Penyewaan Tanah dan/atau Bangunan Rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar

PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar melakukan sewa tanah dan/atau bangunan selama per tiga tahunnya. Berikut prosedur penyewaan tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar :

- a. Petugas bagian ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar mencari lokasi yang strategis agar memudahkan nasabah untuk melakukan transaksi.
- b. Setelah menemukan lokasi yang strategis, petugas ATM melakukan komunikasi dengan pemilik tanah.
- c. Lalu pemilik tanah membuat penawaran lokasi untuk pembangunan rumah ATM ke PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar.
- d. Jika harga sewa tidak sesuai dengan keinginan maka pihak PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar akan membuat surat penawaran/negosiasi harga kepemilik tanah.

Selain itu dibutuhkan persyaratan lainnya berupa dokumen seperti surat penawaran, KTP pemilik, fotocopy sertifikat tanah, NPWP kedua belah pihak dan faktur pajak (kalau ada).

#### 3.2 Pelaksanaan Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Final Atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar

Penerapan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 (2) Atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan Rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, yaitu:

1. Besarnya pajak penghasilan yang terutang bagi wajib pajak orang pribadi maupun wajib pajak badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan adalah 10% dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan atau bangunan dan bersifat final.
2. Yang dimaksud dengan jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun juga yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang disewa termasuk biaya perawatan, biaya fasilitas lainnya dan "service charge" baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan.

Penerapan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) Atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan Rumah ATM antara pihak bank dan pihak penyewa dengan memotong sekian persen dari harga sewa yang disepakati. Tarif yang diberlakukan dalam pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar atas sewa tanah dan/atau bangunan yaitu sebesar 10% dikalikan dari harga sewa, yang berdasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002. Dalam hal melakukan pemotongan PPh pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM tidak terjadi kendala, tetapi pernah terjadi *human error* yang masih bisa diatasi.

PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar sebagai pihak yang menyewa tanah dan/atau bangunan merupakan sebagai pihak pemotong pajak. Berikut hasil pemotongan PPh pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar selama tahun 2020 :

**Tabel 3. 1 Pemotongan PPh pasal 4 ayat (2) atas transaksi sewa tanah dan/atau bangunan pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar**

Bulan	Jumlah Bruto Pertahun (Rp)	Jumlah Lokasi	Tarif Pajak Menurut KMK Nomor 120/KMK.03/2002	PPh yang Dipotong Pertahun (Rp)

Mei	224.400.000	4	10%	22.440.000
Juni	112.500.000	2	10%	11.250.000
Juli	112.500.000	2	10%	11.250.000
Agustus	111.000.000	2	10%	11.100.000

Sumber : PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar (2021)

Penerapan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar telah sesuai dengan tarif sebesar 10% berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Untuk Dasar Pengenaan Pajak (DPP) atas pemotongan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM yang dilakukan oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar yang dikenakan pajak hanya jumlah biaya sewa tanah yang perjanjiannya dibuat secara terpisah.

Pihak Pusat PT Bank Sulselbar harus memberikan arahan kepada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar untuk menambahkan jumlah lokasi pembangunan rumah ATM setiap tahunnya dan tidak memberikan batasan-batasan tertentu agar transaksi pemotongan atas sewa tanah dan/atau bangunan dapat menambah penghasilan negara.

### 3.3 Penyetoran Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar

Setelah dilakukan pemotongan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM selanjutnya akan dilakukan penyetoran. Penyetoran pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar melalui form *ID billing* yang dibuat di Direktorat Jendral Pajak (DJP) online. Setelah kode *billing*-nya terbit, kode *billing* tersebut di input di aplikasi pajak MPN Gen.2. Apabila sudah di proses di aplikasi MPN Gen.2, maka *by system* dana setoran pajak tersebut secara otomatis masuk ke rekening giro KPPN yang ada di Bank Sulselbar. Berikut tabel penyetoran PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar.

**Tabel 3. 2 Daftar Penyetoran PPh pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar**

Bulan	PPh Terutang	Tanggal Penyetoran	Keterangan
Mei	22.440.000	02 Juni 2020	Tepat waktu
Juni	11.250.000	01 Juli 2020	Tepat waktu
Juli	11.250.000	05 Agustus 2020	Tepat waktu
Agustus	11.100.000	09 September 2020	Tepat waktu

Sumber : PT Bank Sulselbar Cabang Utama (2021)

Tabel 3.2 menunjukkan bahwa untuk sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada bulan Mei melakukan penyetoran sebesar Rp 22.440.000 dengan jumlah 4 lokasi dan disetorkan pada tanggal 02 Juni 2020. Pada bulan Juni untuk sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM melakukan penyetoran sebesar Rp 11.250.000 dengan jumlah 2 lokasi yang disetorkan pada tanggal 01 Juli 2020. Pada bulan Juli untuk sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM melakukan penyetoran sebesar Rp 11.250.000 dengan jumlah 2 lokasi yang disetorkan pada tanggal 05 Agustus 2020. Pada bulan Agustus untuk sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM melakukan penyetoran sebesar Rp 11.100.000 dengan jumlah 2 lokasi yang disetorkan pada tanggal 09 September 2020.

Berdasarkan pernyataan di atas PPh Pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM disetorkan tepat waktu sesudah batas ketentuan berakhir. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 120/KMK.03/2002 tentang Pelaksanaan Pembayaran Dan Pemotongan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan, ketentuan berakhirnya penyetoran adalah paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir.



### 3.4 Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar

PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar dalam hal melakukan Pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 setelah melakukan pemotongan dan penyetoran pajak. Pelaporan pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar masa pajak bulan Mei sampai dengan Agustus tahun 2020 melalui aplikasi pajak E-SPT. Setelah proses bayar terbitlah nomor NTPN yang harus di input di aplikasi pajak E-SPT, setelah dilakukan proses penginputan di E-SPT kemudian mendownload file CSV (*Comma Separated Value*) dan file PDF Daftar Bukti Potong dan SPT Masa yang nanti akan dilaporkan secara online melalui Direktorat Jendral Pajak (DJP) online. Berikut tabel pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar.

**Tabel 3. 3 Daftar Pelaporan PPh pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar**

Bulan	PPh Terutang	Tanggal Pelaporan	Keterangan
Mei	22.440.000	11/06/2020	Tepat waktu
Juni	11.250.000	16/07/2020	Tepat waktu
Julil	11.250.000	18/08/2020	Tepat waktu
Agustus	11.100.000	18/09/2020	Tepat waktu

Sumber : PT Bank Sulselbar Cabang Utama (2021)

Tabel 3.3 menunjukkan bahwa pada bulan Mei, PPh Pasal 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM melakukan pelaporan pada tanggal 11/06/2020. Pada bulan Juni, PPh Pasal 4 ayat 2 atas atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM melakukan pelaporan pada tanggal 16/07/2020. Pada bulan Juli, PPh Pasal 4 ayat 2 atas atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM melakukan pelaporan pada tanggal 18/08/2020. Pada bulan Agustus, PPh Pasal 4 ayat 2 atas atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM melakukan pelaporan pada tanggal 18/09/2020.

Berdasarkan pernyataan di atas, dapat dilihat bahwa pelaporan PPh Pasal 4 ayat 2 atas atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM dilaporkan tepat waktu sesudah batas ketentuan berakhir. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 120/KMK.03/1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran Dan Pemotongan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan / Atau Bangunan, ketentuan berakhirnya penyetoran adalah paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir.

## 4. SIMPULAN

### 4.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, maka peneliti mengambil kesimpulan bahwa penerapan pemotongan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan rumah ATM yang dilakukan oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar masa Mei sampai dengan Agustus 2020 telah sesuai dengan tarif sebesar 10% berdasarkan Peraturan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Pada saat pemotongan PPh Pasal 4 ayat 2 yang dilakukan oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar tidak ada kendala yang terjadi, tetapi pada saat perekaman pemotongan pernah terjadi kesalahan dalam mengkategorikan jenis pajak. Untuk penyetoran dan pelaporan yang dilakukan oleh PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar masa Mei sampai dengan Agustus 2020, sudah tepat waktu dan telah sesuai dengan Peraturan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

### 4.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan untuk PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar yaitu:

PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar harus tetap mempertahankan dan lebih meningkatkan ketaatan dan kepatuhannya dalam melaksanakan kewajiban perpajakan, terutama sebagai pemotong pajak, sehingga dapat menghindari resiko dikenakannya sanksi perpajakan.



## 5. REFERENSI

- Amir, S. R., Sapiri, M., & Laming, R. F. (2019). Analisis Penerapan Withholding Tax System Terhadap Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) Pada PT Semen Bosowa Maros. *Economics Bosowa Journal*, 5.
- Dali, R. M., & Marmiah. (2017). Analisa Penerapan Pemotongan dan Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2) Atas Persewaan Tanah dan atau Bangunan Apartemen Pada PT Pong Codan Indonesia Periode Tahun 2013. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 30 - 56.
- Direktur Jendral Pajak Nomor KEP 227/Pj/2002. (2002, Maret 4). *Tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, Serta Pelaporan Pajak Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan Atau Bangunan*. Direktorat Jendral Pajak.
- Djaali, P. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Harjo, D. (2019). *Perpajakan Indonesia Edisi 2, Sebagai Materi Perkulahan di Perguruan Tinggi*. Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media.
- Indriantoro, N., & Bambang, S. (2013). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: BPFE.
- Jumaiyah, & Wahidullah, A. (2020). *Pajak Penghasilan Teori Kasus dan Praktik Dalam Peraturan Perpajakan*. Yogyakarta: CV Andi Offset.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (2016).
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 120/KMK.03/2002. (2002, April 1). *Tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan Atau Bangunan*. Jakarta: Keuangan Republik Indonesia.
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan - Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: CV Andi Offset.
- Panggabean, F. Y. (2018, Januari). Analisis Perbandingan Pph Pasal 25 Dengan PPh Pasal 4 Ayat 2 Menurut Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2013 Terhadap Wajib Pajak Dan Pemerintah. *Jurnal Ilmiah Online*, Vol. 8, Hal. 26-42.
- Paradita, S. D. (2020). Mekanisme pemotongan, penyeteroran dan pelaporan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan pada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk Cabang DR. Soetomo Surabaya. *Tugas Akhir*.
- Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2017. (2017, September 6). *Tentang Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah Dan/Atau Bangunan*. Jakarta: Presiden Republik Indonesia.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Bandung: CV Alfabeta.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: ALFABETA.
- Suwarsa, T. (2018). Analisis Penerapan Perhitungan, Penyeteroran dan Pelaporan PPh pasal 4 ayat 2 Atas Penghasilan Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan Di YPBPI Tahun 2017. *Jurnal Akuntansi*, X, 90 - 98.
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008. (2008). *tentang Perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan*. Jakarta: Presiden Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009. (2009). *Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. Jakarta: Presiden Republik Indonesia.
- Yuliana, H. T. (2020). *Pemenuhan Kewajiban PPh Pasal 23 atas Jasa dan PPh Pasal 4 ayat (2) atas Tanah pada PT OPQ oleh KKP Hary Suganda*. Bogor : Institut Pertanian Bogor.