Pajak-pajak Di Seputar Rumah Kos-kosan

Contributed by Administrator
Saturday, 15 December 2007
Last Updated Tuesday, 05 August 2008

Pajak-pajak Di Seputar Rumah Kos-kosan Â Â Transaksi persewaan tanah dan bangunan hampir selalu akan melibatkan dua aspek pajak secara umum. Pertama pemotongan PPh Final Pasal 4 ayat (2) dan pemungutan PPN jika pihak yang menyewakan tanah dan bangunan sudah menjadi PKP. Kedua aspek pajak itu harus dicatat dengan benar agar treatment-nya pun tidak salah.

Bisnis persewaan tanah dan atau bangunan memang sedang marak belakangan ini. Banyak alasan mengapa orang baik sengaja maupun tidak menyewakan tanah dan atau bangunan. Banyak dari mereka yang dengan sengaja membuka bisnis persewaan tanah dan bangunan karena melihat prospek bisnis di bidang yang satu ini cukup menjanjikan. Tetapi tidak sedikit juga yang ha-nya iseng, sekedar untuk memanfaatkan property yang menganggur seka-ligus mencari 'tambahan' untuk dapat menopang hidup keluarga. Dalam praktik, yang menjadi objek persewaan tidak hanya bangunan berbentuk rumah tempat tinggal biasa melainkan bisa meliputi bangunan lain seperti aparte-men, kondominium atau kios dan rumah toko (ruko). Bahkan di beberapa tempat, tidak jarang tanah kosong pun ikut pula dijadikan objek persewaan. Â Objek PPN Saat dihubungi Indonesian Tax Review (ITR) Digest melalui telepon di kantornya beberapa waktu lalu, Yenny Anggraeniâ€"konsultan pajak di Serpong, Tangerangâ€" mengatakan bahwa kegiatan menyewakan tanah dan bangunan merupakan salah satu jenis Jasa Kena Pajak (JKP) yang terutang PPN. "Tapi kegiatan (persewaan) itu baru akan terutang PPN apabila telah memenuhi tiga syarat secara kumulatif," ujar konsultan pajak yang akrab disapa Renny ini. Renny menjelaskan bahwa kegiatan persewaan akan terutang PPN apabila: 1) pihak yang menyewakan tanah dan bangunan sudah dikukuhkan menjadi Pengusaha Kena Pajak (PKP) atau seharusnya dikukuhkan menjadi PKP, 2) penyerahan jasa persewaannya dilakukan di dalam daerah pabean, dan 3) kegiatan persewaan terse-but dilakukan dalam lingkup kegiatan usaha. Saat ditanya bagaimana menentukan tempat penyerahan jasa persewaannya (syarat ke-2), Renny dengan lugas mengungkapkan bahwa itu bisa ditentukan dengan melihat pada keberadaan tanah dan bangunan yang disewakan. Jika tanah dan bangunan yang disewakan berada di Indonesia, maka kata Renny dapat dikatakan bahwa penyerahan jasa persewaannya dilakukan di dalam daerah pabean (di Indonesia). Semenara jika tanah dan bangunannya tidak berada di Indonesia, maka dapat dianggap bahwa penyerahan jasanya dilakukan di luar daerah pabean sehingga tidak akan terutang PPN. "Pada prinsipnya semua pengusaha, termasuk peng-usaha persewaan tanah dan bangunan, itu wajib PKP, tak terkecuali orang pribadi," ujar Renny kepada ITR Digest. Namun demikian, Renny mengatakan bahwa khusus untuk pengusaha yang masih tergolong Pengusaha Kecil PPN boleh memilih untuk tidak menjadi PKP. Mereka yang masuk kategori Pengusaha Kecil PPN, kata Renny, adalah mereka yang omsetnya dalam satu tahun buku belum lebih dari Rp 600 juta. Jika omsetnya sudah lebih dari jumlah tersebut, maka pengusaha yang bersangkutan kata Renny tidak dapat lagi memilih alias sudah wajib menjadi PKP. Kewajiban ini, lanjutnya, berlaku juga buat orang pribadi pengusaha persewaan tanah dan bangunan. Mengutip penegasan yang ada dalam Surat Edaran (SE) Dirjen Pajak No. SE-56/PJ.53/2002 tanggal 29 November 2002, Renny mengatakan bahwa apabila seseorang menyewakan ruangan (rumah) untuk jangka waktu lebih dari setahun, maka orang tersebut sudah masuk kategori pengusaha. "Dan jika penghasilan dari usaha persewaan tersebut sudah lebih dari Rp 600 juta setahun, dia sudah wajib PKP," ujar Renny menjelaskan seraya menambahkan bahwa ketentuan tersebut berlaku juga buat orang pribadi yang menyewakan tanah saja atau menyewakan tanah beserta bangunan. Â Pajak Keluaran dan Pajak Masukan Jika pihak yang menyewakan sudah menjadi PKP, maka tugas mereka selanjutnya kata Renny adalah memungut PPN atas setiap tagihan sewa yang disampaikannya kepada penyewa tanah dan bangunan. PPN ini, lanjut Renny disebut dengan Pajak Keluaran (PK) sedangkan bagi penyewa ruangan diistilahkan dengan sebutan Pajak Masukan (PM). "PPN itu adalah beban penyewa, bukan beban yang meÂ¬nyewakan. Jadi misalnya imbalan sewanya Rp 100,- maka yang harus dibayar oleh penyewa sebesar Rp 110,-" ujar Renny. Ini, kata Renny, perlu dijelaskan karena dalam praktik masih banyak PKP khususnya orang pribadi yang menganggap bahwa PPN adalah beban yang menyewakan. Â Â Jurnal Saat Mengirimkan Invoice Sewa Tanah Dan Bangunan (asumsi nilai tagihan seluruhnya Rp 50.000.000,-): â€¢ Jika terutang PPNÂ Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Piuta Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â 55.000.000,-Â Â Â - PPN Pajak KeluaranÂ Â Â -Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â 5.000.000,- Pendapatan SewaÂ Jika tidak terutang PPNÂ Piutang sewaÂ Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â 50.000.000,-/ 50.000.000,- Jurnal Saat Menerima Invoice Sewa Tanah dan Bangunan (Accrual Basis):Â PPNÂ Biaya Sewa RuanganÂ Â Â 50.000.000,-Â Â Â - PPN Pajak MasukanÂ Â Â 5.000 DibayarÂ Â Â Â -Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â 55.000.000,- â€¢Jika tidak terutang PPNÂ Sewa YMH DibayarÂ Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â 50.000.000,- "Masih banyak loh PKP khususnya orang pribadi yang nagih 100,- misalnya, kemudian nanti dia akan memotong Rp 10,- untuk PPN, jadi penghasilannya dianggap Rp 90,-," papar Renny panjang. Ahmad Bayu Firdaus konsultan pajak lainnya di Jakarta mengatakan bahwa dalam praktik masalah terutang atau tidaknya PPN atas kegiatan persewaan tanah dan bangunan ini masih sering menimbulkan perdebatan. "Terutama yang berkaitan dengan kalimat 'dalam lingkup kegiatan usaha atau pekerjaannya"yang ada dalam memori penjelasan Pasal 4 UU PPN," ujar lelaki yang akrab disapa Daus ini. Daus mencontohkan sebuah kasus nyata di lapangan di mana sebuah PT yang bergerak di bidang jual beli komputer memiliki gedung berlantai tiga. PT tersebut, kata Daus, sudah NPWP dan sudah pula dikukuhkan menjadi PKP. Pada suatu waktu, lantai tiga tersebut disewakan selama enam bulan karena sedang kosong. Pada waktu menyewakan, lanjut Daus, PT tersebut tidak memungut PPN karena merasa itu bukan kegiatan usaha pokok mereka. "Nan, waktu diperiksa, fiskusnya bilang bahwa PT tersebut harus memungut PPN karena sudah PKP," ujar Daus. Menurut Daus, dalam kasus tersebut PT tadi memang tidak seharusnya memungut PPN sebab kegiatan menyewakan lantai tiga gedung miliknya tersebut dilakukan tidak dalam

lingkup kegiatan usaha atau pekerjaan PT yang bersangkutan. "Apalagi jangka waktu persewaannya cuma enam bulan. Kalau satu tahun saya setuju harus terutang PPN karena bisa mempergunakan analogi SE-56/PJ.53/2002 tadi," ujar Daus. Â No. Jenis Peraturan Perihal Â 1 Peraturan Pemerintah No. 29/1996 stdd No. 5/2002. Pembayaran Pajak Penghasilanatas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Â 2 Â Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 394/KMK.04/1996 stdd No. 120/KMK.03/2002 Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Â 3 Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002. Â Â Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, Serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan. Â Â Objek PPh Final Selain menjadi objek pengenaan PPN, Yenny Anggraeni mengatakan bahwa kegiatan usaha persewaan tanah dan atau bangunan juga merupakan objek (dikenai) PPh yang bersifat final. Dalam konteks ini, kata Renny yang dikenai PPh Final adalah penghasilan (imbalan) berkaitan dengan sewa-menye-wa tanah dan bangunan yang bersangkutan. Mengacu kepada peraturan yang ada, lanjut Renny, yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah berupa rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkan-toran, gedung pertokoan, atau gedung pertemuan (termasuk bagiannya), rumah kantor, rumah toko, gudang dan bangunan industri. Ketentuan mengenai hal ini, lanjut Renny ada dalam Pasal 4 ayat (2) UU PPh (UU No. 7/1983 tentang Pajak Penghasilan yang telah diamandemen dengan UU No. 17/2000). Selain itu, kata Renny masih ada tiga peraturan lagi yang perlu diketahui oleh mereka yang terlibat transaksi sewa-menyewa tanah dan bangunan (lihat box Daftar Peraturan PPh Sewa Tanah Dan Bangunan). "Jadi siapapun dia, orang pribadi atau perusahaan, yang me-nyewakan tanah dan bangunan akan dikenai PPh yang bersifat final," ujar Renny kepada Indonesia Tax Review (ITR) Digest. Â Lebih lanjut Renny menjelaskan bahwa yang dimak-sud dengan kata 'final' adalah bahwa atas penghasilan (imbalan) sewa tanah dan bangunan tersebut tidak perlu lagi dihitung PPh-nya di SPT Tahunan PPh si pihak yang menyewakan dan menerima imbalan sewa. Jadi Wajib Pajak (WP) yang menyewakan dan menerima imbalan sewa hanya diwajibkan melaporkan penghasilan tersebut di SPT Tahunan PPh-nya saja. "PPh-nya tidak perlu dihitung lagi (di SPT Tahunan PPh) sebab sudah dikenakan saat imbalan tersebut diterima baik secara kas atau piutang. Oleh karena itu, PPh Final yang dipotong atau dibayar sendiri tidak dicatat sebagai uang muka atau kredit pajak," tukas Renny. Â Mekanisme Withholding Agung Budi Koncoro, konsultan pajak di Jakarta yang akrab disapa Agung, menjelaskan bahwa pelunasan PPh Final terkait dengan usaha persewaan tanah dan atau baÂ¬ngunan dilakukan dengan salah satu dari dua cara. Yaitu melalui pemotongan (withholding system) oleh pihak pe-nyewa atau disetor sendiri oleh pihak yang menyewakan dan menerima imbalan. Merujuk kepada peraturan yang berlaku, kata Agung, mekanisme withholding akan terjadi apabila pihak penyewa tanah dan atau bangunan adalah Badan Pemerintah, Subjek Pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, Bentuk Usaha Tetap (BUT), kerjasama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya, dan orang pribadi yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal (Dirjen) Pajak. Seperti diungkapkan Agung, dalam KEP-50/PJ./1996 WP orang pribadi yang ditunjuk menjadi pemotong PPh Final persewaan tanah dan atau bangunan adalah: 1) akuntan, arsitek, dokter, notaris, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) selain camat, pengacara dan konsultan, yang melakukan pekerjaan bebas, dan 2) orang pribadi yang menjalankan usaha yang menyelenggarakan pembukuan. "Tapi penunjukan itu harus melalui surat keputusan penunjukan yang dikeluarkan oleh kepala KPP (Kan-tor Pelayanan Pajak)," ujar Agung singkat. Jadi, menurut penjelasan Agung, jika misalnya seorang pengusaha orang pribadi tidak memiliki surat keputusan penunjukkan seba-gai pemotong PPh Final persewaan tanah dan atau bangu-nan, maka pengusaha tersebut tidak boleh memotong PPh Final saat membayar imbalan sewa. Â Saat Pemotongan dan Penyetoran Penyewa yang ditunjuk menjadi pemotong PPh Final persewaan tanah dan bangunan, masih menurut Agung, wajib memotong PPh pada saat pembayaran atau saat terutangnya imbalan sewa. Jika pembukuan penyewa menggunakan metode accrual basis, maka kata Agung, PPh Final sudah terutang dan harus dipotong pada saat penyewa membebankan imbalan sewa tersebut sebagai utang. "Jadi meskipun belum membayar, jika dalam jurnalnya penyewa sudah mencatat biaya sewa di sisi debit dan utang sewa di kredit, maka PPh Final sudah terutang dan harus dipotong paling lambat pada akhir bulan dicatatnya jurnal tersebut," papar Agung panjang lebar. Saat pemotongan ini, lanjut Agung, dibuktikan dengan dibuatnya Bukti Pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) oleh penyewa. Tugas penyewa berikutnya, lanjut Agung, adalah me-nyetorkan PPh Final sewa tersebut kepada negara melalui bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro. Penyetoran ini, kata Agung, wajib dilakukan paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya setelah bulan terutangnya PPh Final. "Jadi misalnya A sudah mencatat biaya sewa di bulan April 2007, maka PPh Final atas sewa tersebut harus disetorkan bersama-sama dengan PPh Final sewa tanah dan bangunan lainnya yang terjadi di bulan April 2007 paling lambat pada tanggal 10 Mei 2007," papar Agung mengilustrasikan. Lebih lanjut Agung mengatakan bahwa seandainya tanggal 10 tersebut jatuh tepat pada hari libur nasional atau hari-hari cuti bersama yang ditetapkan oleh pemerintah, maka penyetoran dapat dilakukan pada hari kerja berikutnya. "Jika penyewa tanah dan bangunan bukan pihak-pihak yang ditunjuk menjadi pemotong PPh Final dan tidak diperbolehkan memotong PPh, maka pelunasan PPh Final terutang (atas imbalan atau penghasilan sewa tanah dan bangunan) tadi wajib disetor sendiri oleh pihak yang me-nyewakan," kata Agung. Sebagai contoh Agung mengilustrasikan seorang ma-hasiswa menyewa rumah kos-kosan di bilangan Depok di seputar kampus UI. Karena mahasiswa tersebut bukan pihak yang ditunjuk menjadi pemotong PPh Final, maka si pemilik rumah kos-kosan yang menyewakannya lalu wajib menyetor sendiri PPh Final terutang. Tetapi jika misalnya mahasiswa tadi adalah seorang pegawai yang sedang diberikan tunjangan pendidikan oleh perusahaan tempatnya bekerja dan biaya sewa kos-kosan tadi langsung dibayarkan oleh perusahaannya, maka perusahaan tempat mahasiswa bekerja tersebut wajib memotong PPh Final. Â Jurnal Saat Membayar Imbalan Sewa Tanah dan BangunÂ¬an (asumsi nilai tagihan seluruhnya termasuk PPN Rp 55.000.000,-): â€¢Jika memotong PPh Final Pasal 4 ayat (2): Sewa YMHDibayarÂ Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Utang PPh Pasal 4 ayat (2)Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â 5.000.000,- Kas/BankÂ Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Jika tidak memotong PPh Final Pasal 4 ayat (2): Sewa YMHDibayarÂ Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â 55.000.000,- Kas/BankÂ -Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â 55.000.000,- Â Jurnal Sa

â€¢Â Â Â Â Â Â Â Â Â Jika dipotong PPh dan menerima Bukti Pemotongan PPh Final Pasal 4 ayat (2): Kas/BankÂ Â Â Â Â Â Â Â Â Â