

“TELAAH KRITIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN PAJAK INDEKOS”

Oleh:

Gatra Bagus Sanubari

Dosen Pembimbing:

Devy Pusposari SE., MSi., Ak

Abstrak

Indekos merupakan bisnis dengan menyewakan sebagian dari rumahnya untuk disewakan kepada orang lain dengan membayar jumlah tertentu. Indekos dipandang dari sisi perpajakan merupakan objek pajak, namun dalam implementasinya masih terdapat ambiguitas dalam pengenaan pajaknya. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah dasar hukum yang digunakan dalam pengenaan sewa indekos dengan bentuk penelitian yuridis normatif dan pendekatan deskriptif studi pustaka. Hasil dari penelitian yang dilakukan menyatakan bahwa indekos sendiri dikenakan PPh 4 ayat 3 dan disisi lain merupakan objek pajak daerah (Kepemilikan di atas sepuluh kamar), namun untuk Peraturan Pemerintah 46 Tahun 2013 bukan merupakan objek pajak peraturan ini. Bila harus membayar ketiga jenis pajak tersebut, tentunya sungguh sangat memberatkan dan jauh dari nilai-nilai keadilan horizontal dan vertikal. Pada penelitian ini dipertimbangkan untuk pengenaan pajak indekos dipersamakan dengan pajak hotel dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013.

Kata Kunci: PPh Pasal 4 Ayat (2), Pajak Indekos, PPN.

"CRITICAL STUDY REGULATION OF TAX LEGISLATION LODGER"

By:

Gatra Bagus Sanubari

Supervisor:

Devi Pusposari SE., MSi., Ak

Abstract

Homestays is a business by renting out part of his house for rent to others by paying a certain amount. Lodger viewed from the side of taxation is to tax, but in implemetasinya there are ambiusitas the tax imposition. This study aims to examine the legal basis used in the form of imposition of lodger rental normative research and descriptive approach to literature. Results of research conducted himself states that subject to lodger income tax 4 paragraph 3 and on the other hand is a local tax object (ownership over ten rooms), but for Government Regulation 46 Year 2013 is not an object of this regulation tax. When you have to pay three kinds of taxes, of course it is very burdensome and far from the values of horizontal and vertical equity. At this peneilitan considered for taxation lodger equivalent hotel tax in Government Regulation No. 46 Year 2013.

Keywords: Income Tax Article 4 Paragraph (2), Loger Tax, PPN.

1. PENDAHULUAN

Dalam meningkatkan pembangunan nasional, negara memiliki peranan aktif dan tanggung jawab terhadap tingkat kemakmuran rakyatnya, dalam hal pembangunan dan lain sebagainya. Pembangunan terhadap tiap komponen negara Republik Indonesia tentunya memerlukan pembiayaan yang begitu besar, seperti pembiayaan belanja negara, kesehatan, pendidikan dan masih banyak hal lainnya. Dalam memewujudkan pembangunan berkelanjutan tidak hanya didasarkan pada biaya yang ada, namun juga bagaimana pemerintah dapat mengalokasikan serta mengelola keuangan yang ada dengan baik dan sumber daya manusia yang ada didalamnya haruslah berkualitas.

Indonesia memiliki sumber pendapatan dalam negeri yaitu dari penerimaan pajak dan penerimaan negara bukan pajak. Penerimaan lainnya juga dapat diperoleh dari pinjaman dari pihak luar negeri, namun hal ini haruslah dihindari sebisa mungkin karena akan menambah beban bagi negara. Pendapatan terbesar Indonesia diperoleh dari sektor pajak, yang dimana pendapatan pajak dalam negeri itu sendiri diperoleh dari, pendapatan pajak penghasilan PPh migas dan Nonmigas, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan, Cukai dan pajak lainnya.

Pemerintah melalui Direktorat Jendral Pajak terus mencari jalan terbaik agar pendapatan dari sektor pajak dapat terus dikembangkan, pembiayaan terhadap pembangunan nasional, kesejahteraan masyarakat Indonesia dapat terus ditingkatkan dan target yang ditetapkan dapat tercapai. Pajak sendiri pada Undang-undang nomor 6 tahun 1983 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan telah diubah terakhir dengan undang-undang nomor 28 tahun 2007 jo undang-undang nomor 16 tahun 2009, terkait definisi pajak, 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. Berkaca dari definis diatas, pada intinya pajak ialah setoran kepada negara yang bersifat wajib atau dapat dipaksakan, berdasarkan aturan atau undang-undang, yang dimana di tujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dan tanpa ada timbal balik secara langsung.

Dalam penelitian ini penulis akan lebih spesifik membahas hal terkait peraturan pemerintah atas sewa tanah dan/atau bangunan yang merupakan objek pajak dari PPh pasal 4 ayat (2) yang termasuk didalamnya pajak indekos serta implikasi yang akan terjadi. Indekos mulai dibidik oleh Direktorat Jendral pajak karena dianggap memiliki potensi yang cukup besar dalam meningkatkan penerimaan negara, terlebih pada kota-kota yang merupakan kota yang menjadi rujukan sebagai tempat menimba ilmu atau sebagai kota pelajar. Dengan Melihat begitu besarnya potensi yang ada Direktorat Jendral pajak mengeluarkan suatu panduan terkait pengenaan pajak penghasilan atas pemilik indekos. Panduan ini berisikan dasar hukum yang mengatur pengenaan atas

penghasilan jasa indekos, tarif dan mekanisme terkait. Pemungutan terkait pajak penghasilan atas Indekos didasarkan pada dasar hukum yang di catumkan pada leaflet atau buku saku pemilik Indekos. Melihat hal ini penulis berusaha mengkritisi terkait peraturan yang menjadi dasar acuan penetapan dari pajak kos, didalamnya tidak ada aturan yang mengatur secara khusus terkait pajak atas indekos. Indekos dalam panduan ini termasuk dalam objek PPh pasal 4 ayat 2 yang dikenai tarif= 10% x Jumlah bruto nilai sewa. Dengan menelusuri lebih jauh terkait peraturan yang mendasari panduan ini, penulis tidak menemukan penegasan atas pajak “indekos”.

Jika dikaji lebih jauh terkait pengenaan atas indekos ini dengan buku saku pemilik indekos yang penulis kutip pada www.pajak.go.id, menyoroti suatu dasar hukum yang mendasari pemungutan pajak penghasilan atas usaha kos ini yang dimana ikut pada:

1. Peraturan pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002;
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996 Tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;
3. Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002 tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;
4. Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-50/PJ./1996 tentang Penunjukan Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri Tertentu Sebagai Pemotong Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

Terkait dasar peraturan yang menjadi acuan dalam menetapkan tata cara pemungutan pajak atas Indekos, Penulis mencoba menelusuri ditiap pasalnya yang berkaitan dengan objek yang masuk dalam ketentuan tersebut. Pada Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor: KEP-227/PJ./2002, Pasal 2 berisikan 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 toko, gudang dan bangunan industri, dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final.

Pada pasal lainnya dijelaskan pula terkait besaran tarif bagi pemilik usaha persewaan atas jasa Indekos, terkait besaran tarif atas jasa persewaan Indekos ini ialah Pada Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor: KEP-227/PJ./2002, Pasal 3 berisikan :

“Besarnya Pajak Penghasilan yang terhutang bagi wajib pajak orang Pribadi maupun wajib pajak badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 adalah 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan atau bangunan.

Namun dilain sisi, penulis mencoba mengutip buku saku yang dimuat dalam website www.pajak.go.id , yang merupakan objek persewaan tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan dari persewaan atas tanah dan/atau bangunan yang berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan, atau pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang, dan bangunan industri. Termasuk dalam pengertian rumah adalah rumah indekos. (Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002).

Melihat adanya perbedaan hal tersebut penulis tertarik mengkaji lebih jauh mengenai hal yang seharusnya lebih tepat dalam menentukan ketetapan pajak atas indekos ini dengan menelusuri tiap peraturan yang terkait. Menelusuri lebih jauh, bila

Direktorat Jendral menetapkan indekos masuk kedalam PPh 4 ayat 2 final atas penghasilan dari persewa tanah dan atau bangunan yaitu 10%, hal ini berbeda perlakuan terhadap hotel yang dikenakan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 dengan tarif 1% jika memiliki peredaran bruto tertentu. Pada pasal 2 PP 46 tahun 2013 huruf b ialah menerima penghasilan dari usaha, tidak termasuk penghasilan penghasilan dari jasa sehubungan dengan pekerjaan bebas, dengan predaran bruto tidak melebihi Rp.4.800.000.000,00 (empat miliar delapan ratus juta rupiah) dalam 1(satu) Tahun Pajak. Dengan melihat hal ini, adanya ketidakadilan dari segi penetapan pengenaan pajaknya. Maka dari itu penulis tertarik mengangkat hal ini dan dilain sisi penelitian terkait indekos secara endasar hingga runtut kedalam ketetapan peraturannya sejauh ini tidak pernah ditemukan oleh penulis.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat lebih jauh Peraturan Perundang-Undangan pajak indekos terkait obojek yang dikenakan, implikasi terhadap Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Daerah, perpektif pajak indekos dilihat dari penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat kepada perkembangan ilmu perpajakan serta sebagai pertimbangan Direktorat Jenderal Pajak dalam merumuskan peraturan terkait.

2. LANDASAN TEORI

Pajak

Dalam Undang-undang nomor 6 tahun 1983 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan telah diubah terakhir dengan undang-undang nomor 28 tahun 2007 jo undang-undang nomor 16 tahun 2009, terkait definisi pajak, Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terhutang 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.

Fungsi Pajak

Dalam hal ini pajak memiliki fungsi yang strategis bagi keberlangsungan pembangunan suatu negara, beberapa fungsi menurut Resmi (2011), antara lain memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)
Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Dalam APBN Pajak merupakan sumber penerimaan dalam negeri.
2. Fungsi Mengatur (*Regulatoir*)
Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sisial dan ekonomi, misalnya PPn BM untuk minuman keras dan barang-barang mewah lainnya.

Pada hal lain, terdapat asas yang mejelaskan bagaimana keadilan haruslah disandingkan dalam proses pengenaan pajak, dimana asas keadilan dalam prinsip perundang-undangan pajak maupun dalam pelaksanaannya harus dipegang teguh, walaupun keadilan itu sangat relatif, yaitu:

- a. *Benefit Principle & Ability Principle*
Keadilan pemungutan pajak, menurut Richard A Musgrave dan Peggy B Musgrave (1989), terdiri dari dua macam asas keadilan, yaitu:

1. *Benefit Principle*. Dalam sistem perpajakan yang adil, setiap wajib pajak harus membayar sejalan dengan manfaat yang dinikmatinya dari pemerintah. Pendekatan ini disebut *Revenue and Expenditure Approach*.
2. *Ability Principle*. Pajak sebaiknya dibebankan kepada WP berdasarkan kemampuan membayar.

b. Keadilan Horizontal & Keadilan Vertikal

Perbedaan lainnya masalah keadilan dalam pemungutan pajak adalah

1. Keadilan Horizontal, yaitu bila beban pajaknya sama untuk semua wajib pajak yang memperoleh penghasilan yang sama dengan jumlah tanggungan yang sama, tanpa membedakan jenis penghasilan atau sumber penghasilan.
2. Keadilan Vertikal, yaitu bila orang dalam keadaan ekonomis yang sama dikenakan pajak yang sama.

Dasar Hukum Indekos

Dasar hukum yang terkait pelaksanaan pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan adalah:

1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 (berlaku sejak 18 April 1996) tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 (berlaku sejak 1 Mei 2002);
3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996 (berlaku sejak 5 Juni 1996) tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 (berlaku sejak 1 Mei 2002);
4. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002 (berlaku sejak 1 Mei 2002) tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;
5. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-50/PJ./1996 tentang Penunjukan Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri Tertentu sebagai Pemotong Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

Positivisme Yuridis

Anwar dan Adang (2008), tergambarkan bahwa Aguste Comte yang merupakan bapak sosiologi memiliki peranan penting dalam lahirnya suatu ilmu positif yang bernama sosiologi, yang selanjutnya terbentuk Positivisme Sosiologi dan Positivisme Yuridis. Spesifik terkait Positivisme Yuridis dikemukakan dalam Hujibers (1993), Dalam pengelolaan terkait positivism yuridis menunjukkan kenyataan-kenyataan dasar, yaitu:

1. Tata hukum negara tidak dianggap berlaku karena hukum itu mempunyai dasarnya dalam kehidupan sosial (menurut Comte dan Spencer), bukan juga karena hukum itu bersumber dalam jiwa bangsa (menurut Von Savigny), bukan juga karena hukum itu merupakan cerminan dari hukum alam. Dalam pandangan

positivisme yuridis hukum hanya berlaku, oleh karena hukum itu mendapatkan bentuk positifnya dari suatu instansi yang berwenang.

2. Dalam mempelajari hukum, bentuk yuridis dapat dipandang. Dengan kata lain: Hukum sebagai hukum yang ada hubungan dengan bentuk formalnya. Dengan ini bentuk yuridis hukum dipisahkan dari kaidah-kaidah hukum material.

Isi material hukum memang ada, tetapi tidak dipandang sebagai bahan ilmu pengetahuan hukum, oleh sebab isi ini dianggap variable dan bersifat sewenang-wenang. Isi hukum tergantung dari situasi etis dan politik suatu negara, maka harus dipelajari suatu ilmu pengetahuan lain, bukan dalam ilmu pengetahuan hukum.

Konflik Hukum di Antara Peraturan Perundang-Undangan

Bakri (2011), mengatakan bahwa peraturan perundang-undang merupakan sub sistem dari sistem yang lebih besar, yaitu sistem hukum yang berlaku di Indonesia, misalnya: undang-undang dasar, undang-undang, peraturan pemerintah dan lain-lain, idealnya, masing-masing bagian/komponen tersebut, tidak memuat ketentuan-ketentuan yang saling bertentangan. Apabila hal ini terjadi, menurut Bakrie (2011), dapat diselesaikan oleh tiga asas yaitu:

1. Asas *Lex Superior derogate lex inferior*
Arti asas ini adalah, apabila terjadi konflik hukum antara peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya, maka peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya dikesampingkan/ tidak diberlakukan.
2. Asas *Lex Specialis Derogat Lex Generalis*
Asas yang kedua untuk mengatasi terjadinya konflik hukum antara sesama peraturan perundang-undangan adalah, Asas *Lex Specialis Derogat Lex Generalis* yang memiliki arti apabila terjadi konflik hukum antara peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus (*Spesial*) dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat umum (*general*), maka peraturan perundang-undangan yang bersifat umum dikesampingkan (tidak diberlakukan). Asas hukum ini baru dapat dipakai, apabila kedua peraturan perundang-undangan yang saling bertentangan itu, sama derajatnya misalnya, undang-undang dengan undang-undang, antara peraturan pemerintah dengan peraturan pemerintah dan lain-lain.
3. Asas *Lex Posteriori Derogat Lex Priori*
Asas yang ketiga untuk mengatasi terjadinya konflik hukum di antara sesama peraturan perundang-undangan adalah, asas *Lex Posteriori Derogat Lex Priori* artinya, apabila terjadi konflik hukum antara peraturan perundang-undangan yang baru dengan peraturan perundang-undangan yang lama, maka peraturan perundang-undangan yang lama dikesampingkan (tidak diberlakukan). Sebagaimana pada asas "*Asas Lex Specialis Derogat Lex Generalis*", pada asas "*Asas Lex Posteriori Derogat Lex Priori*" ini pun , baru diterapkan apabila kedua peraturan perundang-undangan yang saling bertentangan itu, sama derajatnya misalnya, undang-undang dengan undang-undang, antara peraturan pemerintah dengan peraturan pemerintah dan lain-lain.

3. METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian

Supranto (2003) Peneliti dalam hal ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif atau yang disebut studi hukum dalam buku, penelitian normatif tidak perlu perlu dimuali dengan hipotesis. Asmarawati (2014), pada penelitian normatif menitik beratkan pada studi kepustakaan dengan berdasarkan data sekunder. Penelitian ini dilakukan penulis untuk mengkritisi “Penerapan Pajak Penghasilan Atas Sewa Indekos” dengan melihat hal-hal terkait lainnya seperti peraturan pajak terkait, asas hukum pajak, asas keadilan, hirarki. Penelitian ini lebih menitik beratkan pada kajian pustaka sehingga jenis penelitian berdasarkan sumber data yang digunakan. Pendekatan dalam penelitian ini ialah deskriptif kajian pustaka, deskriptif dikemukakan oleh Nazir (2011), yaitu suatu metode dalam meneliti suatu sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang hal ini bertujuan untuk membuat deskriptif, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat, mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. kajian pustaka oleh Zed (2008) yaitu, pendekatan kajian pustaka yang dilakukan dalam penelitian ini karena persoalan penelitian ini hanya bisa dijawab melalui penelitian pustaka dan sebaliknya tidak mungkin mengharapkan datanya dari riset lapangan.

Sumber dan Analisa Data

Berdasarkan sumbernya, tiap penelitian harus memperhatikan sumber dari data yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian yang akan dilaksanakan, Jiliandi dkk (2014), yaitu:

“sumber data yang dikemukakan hanya sumber data yang benar-benar

digunakan di dalam penelitian, misalnya sumber data primer, sekunder, atau penggabungan dari keduanya. Bagian ini tidak perlu mengemukakan definisi/pengertian dari sumber data primer atau sekunder, yang perlu dikemukakan adalah bentuk konkrit sumber data yang digunakan.”

Pada penelitian ini penulis menggunakan data sekunder, seperti yang dikatakan Hermawan (2005), data sekunder bisa diperoleh dari dalam suatu perusahaan (sumber internal), berbagai internet *Website*, perpustakaan umum maupun lembaga pendidikan, membeli dari perusahaan-perusahaan yang memang mengkhususkan dari menyajikan data sekunder, dan lain-lain. Penelitian ini, peneliti menggunakan sumber data sekunder. Dengan pemilihan sumber data sekunder maka data-data yang diambil yaitu dari Penelitian terdahulu, buku, artikel, ataupun undang-undang yang memiliki keterkaitan dan menunjang penelitian ini. Setelah semua sumber yang dapat menunjang terbentuknya penelitian ini telah usai dikumpulkan, tahap selanjutnya ialah mengelola serta menganalisis secara sistematis.

Teknik Pengumpulan Data

Penelitian deskriptif kajian pustaka ini menggunakan teknik pengumpulan data yakni, pengumpulan peraturan perpajakan, literatur, buku saku dan jurnal-jurnal.

Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan tahapan metode analisis sebagai berikut:

- a. Telaah mengenai Objek pada dasar hukum indekos, pada dasar hukum indekos terdapat penjabaran objek apa saja yang dimana disetiap ketetapan memiliki perbedaan. Dalam hal ini penulis menganalisis dengan kata konjungsi dan kamus besar bahasa Indonesia.
- b. Telaah Mengenai dasar hukum indekos, setiap ketetapan pajak haruslah di dasarkan pada dasar hukum yang menaunginya. Dalam hal ini terdapat beberapa ketetapan yang digunakan, penulis menggunakan literatur hukum dalam penyelesaiannya.
- c. Mengkritisi dasar hukum indekos dan implikasi terhadap peraturan pajak terkait, yaitu Pajak pertambahan Nilai, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 serta Undang-undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2009. Dalam hal ini, penulis menelusuri hal-hal terkait yang akan menimbulkan implikasi dengan mendasarkan pada pengenaan pajak berganda.
- d. Mendalami peraturan alternatif sebagai dasar hukum indekos. Dalam hal ini, penulis mengacu pada peraturan pemerintah 46 tahun 2013.
- e. Pengambilan kesimpulan dan saran.

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Telaah Objek Pajak Indekos Menurut Perundang-Undangan

Indekos pada penerapannya dimasukkan dalam PPh Pasal 4 ayat 2 atas persewaan tanah dan/atau bangunan, di samping itu penerapan pajak atas sewa indekos juga didasarkan pada Peraturan Pemerintah 5 Tahun 2002, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394 Tahun 1996 dan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 227 Tahun 2002.

Telaah Objek Pajak Indekos Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002

Yang menjadi sorotan bagi penulis ialah pada pasal 1, yakni:

Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri, wajib dibayar Pajak Penghasilan.

Hal-hal di atas akan dijadikan perbandingan dengan ketentuan yang mendasari kewajiban wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya atas penghasilan sewa tanah dan/atau bangunan yang dalam hal ini ialah indekos. Menelaah lebih jauh apa saja yang menjadi objek pajak penghasilan dari tanah dan/atau bangunan pada peraturan pemerintah ini ialah tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri. Pada penelitian ini, penulis melihat apakah indekos termasuk dalam objek yang telah diuraikan peraturan pemerintah yang menjadi payung hukum dalam menarik pajak penghasilan para pemilik indekos.

Bila kita lihat objek apa yang menjadi bagian atas tanah dan atau bangunan, menurut penulis telah jelas adanya. Pada penjabaran objek atas tanah dan atau bangunan di atas ada yang namanya rumah dan rumah toko, indekos sendiri ialah bagian dari

rumah atau rumah toko itu sendiri atau suatu kamar yang ada didalam rumah atau rumah toko itu sendiri, bila kita mengamati lebih jauh objek-objek atas tanah dan atau bangunan, ialah suatu yang dalam penguasaan penuh, contoh rumah, berkaitan dengan rumah itu sendiri, Departemen Pendidikan Nasional (2008) rumah ialah bangunan tempat tinggal; 2 bangunan pada umumnya seperti gedung. Indekos pada hakikatnya tinggal di rumah orang lain dengan menyewa kamar, kemudian berkaitan dengan rumah yang telah terdefinisi sebagai bangunan tepat tinggal yang idealnya memiliki kamar, dapur, ruang tamu, kamar mandi, prabotan rumah tangga dan lain sebagainya. Kondisi indekos bagi penulis tidak dapat dimasukkan kepada rumah karena sewa atau tanah dan atau bangunan diatas menyebutkan sewa rumah, dalam hal ini jika mengatakan rumah berarti kondisi rumah secara utuh disewa oleh pihak tertentu, bukan seperti indekos yang menumpang tinggal dirumah orang lain dengan hanya menyewa kamarnya saja, tentu ruang gerak antara kedua objek ini jelas terlihat berbeda. Dalam hal ini bila orang memperoleh penghasilan dari menyewakan rumah atau rumah toko akan dikenakan pajak penghasilan 4 ayat 2 dengan dasar hukum peraturan ini dan terkait indekos atau sewa atas kamar atau bagian dari rumah atau bagian dari rumah toko tidak disebutkan dari objek pajak dari tanah dan atau bangunan, maka dari itu menurut analisis penulis indekos bukan merupakan objek dari tanah dan/atau bangunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002.

Telaah Objek Indekos Pajak Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996

Keputusan menteri keuangan ini berisikan pelaksanaan pembayaran dan pemotongan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan, ada beberapa pasal yang belum diubah oleh Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002. Beberapa pasal yang perlu disoroti oleh penulis dalam pembahasan ini ialah pada pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 392/KMK.04/1996, ialah sebagai berikut:

Penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan sehubungan dengan persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan, atau pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan bangunan industri, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Hal-hal di atas akan dijadikan perbandingan dengan ketentuan yang mendasari kewajiban wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya atas penghasilan sewa tanah dan/atau bangunan yang dalam hal ini ialah indekos. Menelaah lebih jauh apa saja yang menjadi objek pajak penghasilan dari tanah dan/atau bangunan pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 sehubungan persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan, atau pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan bangunan industri. Keputusan Menteri ini merupakan payung hukum untuk menarik pajak penghasilan atas pemilik indekos, melihat objek yang telah dijabarkan keputusan ini, terdapat perbedaan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 yaitu persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan, atau pertemuan termasuk bagiannya. Perbedaan yang ada ialah ada tambahan berupa atau pertemuan termasuk bagiannya. Dalam hal ini terdapat kata penghubung atau konjungsi atau, Waridah (2015) kata penghubung adalah kata tugas yang menghubungkan dua

klausa, kalimat, atau paragraf, kata penghubung koordinatif adalah kata penghubung yang menggabungkan dua klausa yang memiliki kedudukan setara, digunakan untuk menandai:

- a. Hubungan penambahan dan
- b. Hubungan pemilihan atau
- c. Hubungan perlawanan tetapi

hal senada juga diungkapkan Prihantini (2015), kata penghubung yang menghubungkan kata, klausa, atau kalimat yang kedudukannya sederajat, dalam hubungan pemilihan, meliputi atau. Dalam hal ini telah jelas dari posisi atau itu sendiri sebagai hubungan pemilihan, pada kata di atas terdapat tambahan berupa atau pertemuan termasuk bagiannya, dengan adanya kata tau tersebut sebagai hubungan pemilihan yang dimana menurut penulis hal ini menjelaskan kata sebelumnya yaitu tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan. Bila dikaitkan dengan indekos, dapat termasuk dalam rumah atau rumah susun atau pertemuan termasuk bagiannya.

Telaah Objek Pajak Indekos Menurut Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ.2002

Beberapa pasal yang perlu disoroti oleh penulis dalam pembahasan ini ialah pada pasal 2 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ.2002, ialah sebagai berikut:

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.

Hal di atas akan dijadikan perbandingan dengan ketentuan yang mendasari kewajiban wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya atas penghasilan sewa tanah dan/atau bangunan yang dalam hal ini ialah indekos. Melihat objek pajak atas penghasilan sewa tanah dan atau bangunan yang dijabarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 di atas memiliki perbedaan dengan objek pajak Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 yaitu, pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 menambahkan gedung pertokoan, atau gedung pertemuan termasuk bagiannya, kemudian Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 juga memiliki perbedaan dengan objek pajak Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ.2002 yaitu, gedung pertokoan, atau gedung pertemuan termasuk bagiannya. Kata gedung disini menjadi fokus utama bagi penulis.

Departemen Pendidikan Nasional, Pusat Bahasa (2008) gedung adalah bangunan tembok dsb yg berukuran besar sbg tempat kegiatan, sbg perkantoran, pertemuan, perniagaan, pertunjukan, olahraga, dsb. Dalam hal ini definisi dari gedung telah menjelaskan lingkup dari gedung ialah sebagai tempat operasional kantor serta kegiatan lain yang memerlukan tempat dalam suatu atap dengan bangunan besar, mengacu pada hal tersebut atau sendiri sebagai konjungsi. Menurut Karya (2015), kata penghubung yang menghubungkan kata, klausa, atau kalimat yang kedudukannya sederajat, dalam hubungan pemilihan, meliputi atau. Dalam hal ini telah jelas dari posisi atau itu sendiri sebagai hubungan pemilihan. Pemilihan pada atau gedung pertemuan termasuk

bagiannya, dalam hal ini penulis mengartikan gedung pertemuan termasuk bagiannya ialah pertemuan yang ada dalam gedung ialah merupakan objek dari ketetapan ini. Bila dikaitkan dengan indekos, dengan melihat objek yang dikemukakan oleh Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ.2002, indekos tidak termasuk bagian dari objek atas keputusan ini.

Tabel 4.1
Telaah Objek Dasar Hukum Indekos

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002	Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996	Keputusan Direktur Jenderal pajak Nomor 227/PJ.2002
Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang DAN industri.	persewaan tanah dan/atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun,apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan, ATAU PERTEMUAN TERMASUK BAGIANNYA, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan bangunan industri	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.

Konflik Hukum Diantara Sesama Peraturan Perundang-Undang Pajak Indekos

Mengacu pada Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan pada pasal 7 ayat 1, jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat.
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.
- d. Peraturan Pemerintah.
- e. Peraturan Presiden.
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Kemudian keberadaan peraturan lainnya, diluar pasal 7 ayat 1 diatas juga diakui keberadaannya pada Pasal 8 ayat 1 dan 2, yaitu mencakup:

“peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang

setingkat. Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.”

Bakrie (2011), yaitu mengenai konflik hukum diantara sesama peraturan perundang-undangan, dirinya mengatakan:

Idealnya, masing-masing bagian/komponen tersebut, tidak memuat ketentuan-ketentuan yang saling bertentangan. Seharusnya, antara bagian/komponen yang satu dengan yang lain berjalan secara harmonis, sehingga tidak terjadi konflik hukum. Namun bila terjadi konflik hukum di antara sesama peraturan perundang-undangan. Dapat diselesaikan Bakrie (2011), oleh 3 asas yaitu,

- a. Asas *Lex superior derogate lex inferior*.
- b. Asas *Lex specialis derogate lex generalis*.
- c. Asas *Lex posterior derogate lex priori*.

Namun, terkait penggunaan Asas *Lex specialis derogate lex generalis* dan Asas *Lex posterior derogate lex priori* harus memnuhi salah satu syarat yakni, kedudukan yang bertentangan haruslah sederajat atau setara kedudukannya.

Tinjauan Asas *Lex Superior Derogate Lex Inferior* Untuk Dasar Hukum Pajak Indekos

Bakrie (2011) menyatakan arti asas ini adalah, apabila terjadi konflik hukum antara peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya, maka peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya dikesampingkan/ tidak diberlakukan.

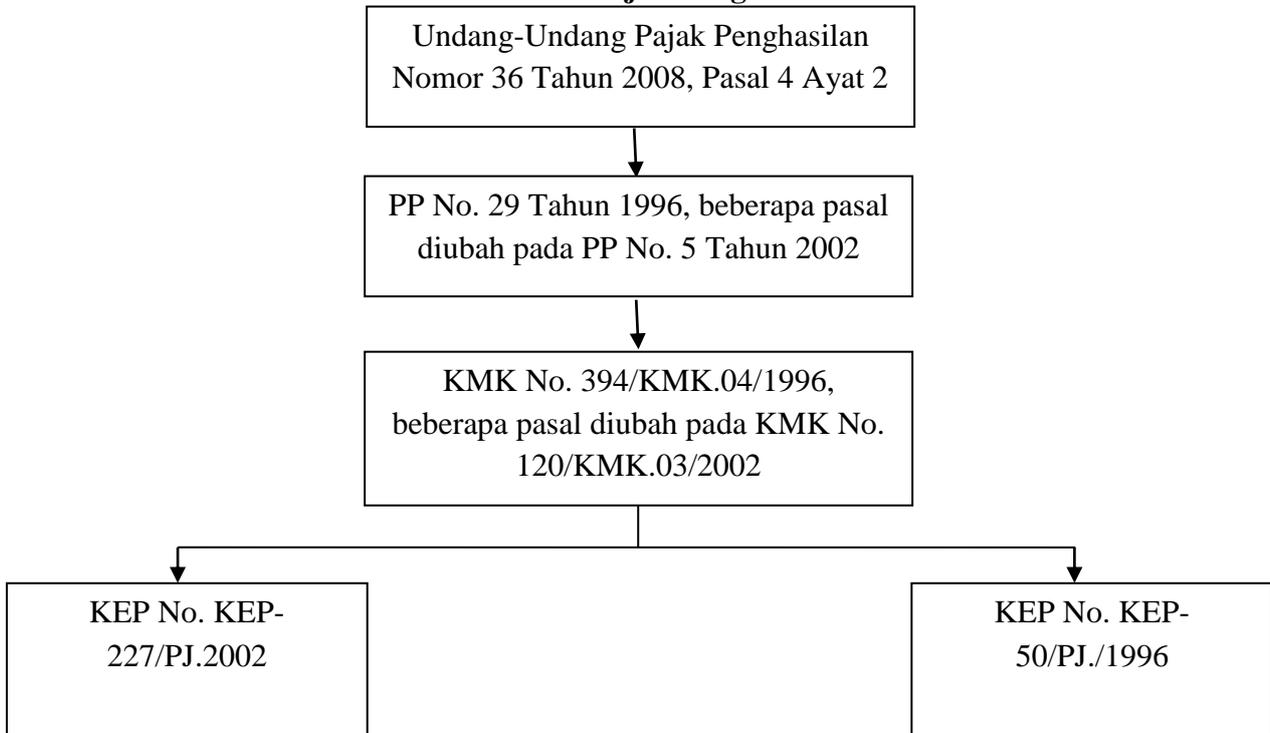
Meninjau ungkapan atas asas *lex superior derogate lex inferior*, pada pembahasan dasar hukum indekos ini, adanya penambahan atas objek pajak penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan yang dikeluarkan oleh keputusan menteri keuangan dan keputusan direktur jenderal pajak atas objek pajak atas penghasilan atas persewaan tanah dan atau bangunan peraturan pemerintah. Berfokus pada penambahan beberapa hal yang telah diuraikan diatas, penulis merasa akan memiliki efek samping kepada konflik hukum dan bertentangan dengan ketentuan satu dengan yang lain karena pada peraturan pemerintah sudah jelas apa saja yang menjadi objek, dikeputusan menteri keuangan ditambahkan atau pertemuan termasuk bagiannya, dan pada keputusan menteri keuangan ditambahkan gedung pertokoan atau gedung pertemuan termasuk bagiannya. Jika mengacu pada asas *lex superior derogate lex inferior* (Bakrie, 2011), dapat diselesaikan dengan:

1. Tingkatan/hirarki peraturan perundang-undangan. Terkait dengan tingkatan atau hierarchi, penulis mengacu pada Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan pada pasal 7 ayat 1, pada pasal ini kedudukan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 ialah yang tertinggi diantara dasar hukum indekos lainnya dan pasal 7 ayat 1 diatas juga diakui keberadaannya pada Pasal 8 ayat 1 dan 2, pada pasal ini kedudukan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002, berada dibawah Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996. Melihat hal tersebut, dengan mengacu pada asas *lex superior derogate lex inferior*, yang dimana tingkatan tertinggi dari

dasar hukum yang digunakan atas pengenaan penghasilan atas persewaan tanah dan atau bangunan ialah Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996.

Gambari 4.1

Hierarki dari Dasar Hukum Pajak Penghasilan Atas Jasa Indekos



Implikasi Penerapan PPh Pasal 4 Ayat 2 atas Sewa Tanah dan/atau Bangunan Terhadap Indekos

Setelah beberapa pembahasan diatas mengenai dasar hukum indekos dan perbedaan objek yang terjadi pada dasar hukum yang ada, saat ini penulis coba melihat implikasi apa yang terjadi dalam penerapan PPh 4 ayat 2 atas sewa tanah dan/atau bangunan dalam hal ini pengenaan terhadap indekos terhadap undang-undang, peraturan atau hal terkait lainnya.

Implikasi Penerapan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Terhadap Indekos

Dalam hal ini yang menjadi sorotan bagi penulis ialah pada point 1 yaitu jasa perhotelan yang dimana menyewakan kamar seperti yang diterapkan pada bisnis indekos. Pada penjelasan ayat (3) huruf l ialah jasa perhotelan meliputi:

1. Jasa penyewaan kamar, termasuk tambahannya di hotel, rumah penginapan, motel, losmen, hostel, serta fasilitas yang terkait dengan kegiatan perhotelan untuk tamu yang menginap; dan
2. Jasa penyewaan ruangan untuk kegiatan acara atau pertemuan di hotel, rumah penginapan, motel, losmen, dan hostel.

Pada Pasal 4A ayat (3), jelas disebutkan jasa apa saja yang tidak dikenai pajak pertambahan nilai dan indekos itu sendiri tidak termasuk jasa yang tidak dikenai pajak pertambahan nilai pada pasal 4A ayat (3) atau dengan kata lain indekos merupakan objek atau harus dikenai pajak pertambahan nilai. Terdapat usaha yang menyerupai

dengan indekos yang dikecualikan dari pengenaan pajak pertambahan nilai yaitu perhotelan, namun kedua jasa ini memiliki dasar hukum yang berbeda dalam pengenaannya, indekos merupakan objek dari pasal 4 ayat 2 atas Penghasilan Persewaan Tanah dan/atau Bangunan yang dikenakan tarif 10% dari jumlah bruto nilai persewaan sedangkan jasa perhotelan sendiri ialah objek dari Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013, pajak penghasilan 1% bagi wajib pajak dengan peredaran bruto tertentu, maka dari itu indekos tidaklah dikecualikan dari apa saja yang tidak dikenai pajak pertambahan nilai.

Implikasi Penerapan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Indekos

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 ini juga membahas mengenai pajak atas indekos namun, dari segi penamaan ialah kamar kos, hal ini termuat pada ketentuan umum pasal 1 nomor 20 dan 21, yaitu:

“Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).”

Undang-undang ini juga mengatur mengenai apa saja yang menjadi wewenang pajak daerah, dalam hal ini mengacu pada Pasal 32, yaitu:

- (1) Objek Pajak Hotel adalah pelayanan yang disediakan oleh Hotel dengan pembayaran, termasuk jasa penunjang sebagai kelengkapan Hotel yang sifatnya memberikan kemudahan dan kenyamanan, termasuk fasilitas olahraga dan hiburan.
- (2) Jasa penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah fasilitas telepon, faksimile, teleks, internet, fotokopi, pelayanan cuci, seterika, transportasi, dan fasilitas sejenis lainnya yang disediakan atau dikelola Hotel.
- (3) Tidak termasuk objek Pajak Hotel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
 - b. jasa sewa apartemen, kondominium, dan sejenisnya;
 - c. jasa tempat tinggal di pusat pendidikan atau kegiatan keagamaan;
 - d. jasa tempat tinggal di rumah sakit, asrama perawat, panti jompo, panti asuhan, dan panti sosial lainnya yang sejenis; dan
 - e. jasa biro perjalanan atau perjalanan wisata yang diselenggarakan oleh Hotel yang dapat dimanfaatkan oleh umum.

Kemudian berkaitan dengan subjek dan wajib pajak dari hotel sendiri ialah pada pasal 33 yaitu:

- (1) Subjek Pajak Hotel adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau Badan yang mengusahakan Hotel.
- (2) Wajib Pajak Hotel adalah orang pribadi atau Badan yang mengusahakan Hotel.
- (3) Berkaitan dengan tarif terdapat pada pasal 35 pada pasal 1 berbunyi, Tarif Pajak Hotel ditetapkan paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan pada pasal 2 yaitu, Tarif Pajak Hotel ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
- (4) Dalam Undang-undang ini indekos/kos dipersamakan dengan hotel ketika jumlah kamar kos lebih dari 10 (sepuluh), yang dikenakan pada orang pribadi

atau badan yang melakukan pembayaran kepada pemilik usaha hotel. Penulis melihat adanya permasalahan yang terjadi jika indekos merupakan objek pajak dari pasal 4 ayat 2 yang dalam kaitannya dengan undang-undang pajak penghasilan, indekos sendiri bukan merupakan jasa kena pajak yang dikecualikan dari pajak pertambahan nilai dan indekos atau kos sendiri ialah juga dipungut oleh pemerintah daerah. Bila melihat sistem pengenaan pajak yang ada atas penghasilan persewaan tanah dan/atau bangunan pasal 4 ayat 2 indekos yaitu sebesar 10% dikenakan atas penerima penghasilan dan juga dikenakan pajak pertambahan nilai jika omzet telah melebihi Rp4.800.000.000 (empat miliar delapan ratus juta rupiah) yang dikenakan kepada penerima jasa, dua jenis pajak ini merupakan jenis pajak pusat, kemudian atas indekos itu sendiri juga dikenakan pajak maksimal sebesar 10% dan bila coba mengacu pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah, mengatur mengenai tariff pajak hotel pada pasal 7 ayat (2) yaitu ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

- (5) Meninjau lebih jauh mengenai dasar hukum atau peraturan yang ada, dalam hal ini terdapat tiga peraturan yang mengenakan pajak atas indekos yaitu, Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2, Pajak pertambahan Nilai, dan Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dimana ketiganya memiliki peranan serta mengatur porsinya seharusnya dengan terpisah guna menghindari konflik hukum antara ketetapan atau peraturan yang ada. Keadaan yang diilustrasikan diatas dapat memperlihatkan bahwa dalam aspek perpajakan itu sendiri dapat terjadi pengenaan pajak berganda atas indekos atau kos.

Tabel 4.2

Peraturan Pajak Terkait atas Sewa Indekos atau Kos

Jenis pajak	Subjek	Objek	Tarif	Kriteria
PPh pasal 4 ayat 2 (pajak pusat)	pengusaha atau pemilik indekos	Penghasilan	10%	Penghasilan sewa tanah dan/atau bangunan
PPN (pajak pusat)	Penerima Jasa Kena Pajak	Jasa (Persewaan indekos atau kos)	10%	Omzet diatas Rp4.8000.000.000 (empat miliar delapan ratus juta rupiah)
UU Nomor 28 Tahun 2009 (pajak daerah)	Penerima Jasa	Pemilik Jasa	10% (Max)	Kepemilikan kamar diatas 10 (sepuluh) kamar
Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 (pajak daerah)	Penerima Jasa	Pemilik Jasa	5%	Kepemilikan kamar diatas 10 (sepuluh) kamar

Asas Keadilan

Pajak adalah suatu pungutan kepada wajib pajak yang dapat dipaksakan dengan mendasarkan pada peraturan yang ada, namun disisi lain walaupun dapat bersifat dipaksakan, tentunya kontribusi pemerintah sebagai penyelenggara negara harus seusai dan unsur keadilan harus diperhatikan. Unsur keadilan sangat penting untuk diperhatikan, karena bila peraturan pajak tidak bersifat adil, akan menimbulkan kecemburuan sosial di masyarakat, misalkan berkaitan dengan tarif Indekos dengan hotel memiliki perbedaan tarif yaitu, Indekos 10% dan Hotel 1%, kedua jenis usaha ini bila di pandang memiliki kegiatan bisnis yang hampir sama, namun tarif yang ditetapkan berbeda. Asas keadilan keadaan horizontal dan asas keadilan keadaan vertikal, asas ini perlu menjadi pengangan yang sangat penting karena kesesuaian yang dalam hal ini ialah dari aspek keadilan perlu untuk dilaksanakan dengan baik karena tiap wajib pajak memiliki usaha serta biaya dalam mewujudkan usaha tersebut, hal ini juga akan berpengaruh terhadap keadaan ekonomis dari wajib pajak, seperti yang diamanatkan pasal 4 Undang-Undang Pajak 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 untuk menambahkan kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.

untuk menggambarkan keadaan diatas penulis mencoba mencari pembandingan yang dimana lingkup bisnisnya masih serumpun atau mirip, dalam hal ini penulis membandingkan jasa indekos atau kos yang merupakan objek pajak Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 dan perhotelan yang merupakan objek pajak dari Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013, untuk mempermudah pendeskripsian kedua hal tersebut, penulis membuatnya dalam bentuk tabel, yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.3
Ilustrasi Perbandingan Indekos atau Kos dengan Perhotelan

Kriteria	Indekos atau kos	Perhotelan
1. Jenis	Biasa hingga bagus	Melati hingga berbintang
2. Tarif sewa	Rp300.000 hingga Rp2.000.000	Rp.300.000 Hingga Rp2.000.000
3. Rentang	Harian, bulanan, setengah tahun, atau tahunan	Harian
4. Biaya usaha	Menyesuaikan tarif dan jenis	Menyesuaikan tarif dan jenis
5. Tarif pajak	10% PPh 4 ayat 2	1% PP 46 Tahun 2013
6. Pendapatan	Pasif bisa juga aktif	Pasif juga bisa aktif

Pajak Indekos Ditinjau dari Aspek Perpajakan pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013

Pada sub bab ini akan dibahas mengenai perpajakan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 dan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 pasal 17 A, hal ini

bertujuan untuk mencari ketetapan pajak lain yang berlaku, untuk menghindari terjadinya masalah-asalah yang terjadi diatas, agar sistem perpajakan yang ada dan asas keadilan dalam sistem perpajakan dapat lebih didekatkan.

Dalam hal ini penulis berusaha mencari solusi, peraturan yang dapat menjadi dasar dipungutnya pajak penghasilan atas jasa indekos ini. Dari penjabaran yang dikecualikan atas peraturan pemerintah nomor 46 tahun 2013 diatas, ternyata indekos dan perhotelan sendiri tidak termasuk hal yang dikecualikan, menurut penulis indekos itu sendiri sebaiknya dikenakan dengan mekanisme Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 dengan dipersamakan dengan hotel seperti yang amanatkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan retribusi Daerah, yaitu kepemilikan kamar kos diatas 10 (sepuluh) baru dikenakan pajak, hal ini bertujuan untuk menghadari terjadinya pajak berganda, aspek keadilan dan kepastian hukum. Bila melihat dari aspek definisi, Departemen Pendidikan Nasional (2008), yaitu:

“**ho.tel** /hotel/ *n* bangunan berkamar banyak yg disewakan sbg tepat untuk menginap dan tempat makan orang yg sedang dl perjalanan; bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum; --.”

5. PENUTUP

Simpulan

Setelah melaksanakan pembahasan dari bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Bahwa objek pajak dari PPh pasal 4 ayat 2 atas indekos, ada yang dapat masuk dalam penjabaran sewa atas bangunan di tiap-tiap peraturan Indekos, ada yang tidak. Pada peraturan pemerintah nomor 29 tahun 1996 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan tidak dapat masuk karena sudah jelas poin apa saja yang dikenai pajak atas sewa tanah dan/atau bangunan, keputusan direktur jenderal pajak nomor KEP-227/PJ.2002 tentang pelaksanaan pembayaran dan pemotongan pajak penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan tidak dapat masuk, karena pertemuan termasuk bagiannya menjelaskan gedung dan pada keputusan menteri keuangan nomor 394/KMK.04/1996 tentang pelaksanaan pembayaran dan pemotongan pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan dapat masuk indekos, karena ada penambahan atau pertemuan termasuk bagiannya dan rumah salah satu yang dijelaskan dari pertemuan termasuk bagiannya tersebut, sehingga kamar kos yang merupakan pertemuan dari rumah dapat masuk dalam peraturan ini.
2. Perbedaan objek yang dikemukakan di tiap dasar hukum yang menjadi acuan dan dasar hukum dipungutnya pajak penghasilan atas *indekos*, dapat diambil kesimpulan dengan hierarki peraturan tersebut dan asas penyelesaian konflik hukum. Pada hierarki peraturan perundang, urutan dasar hukum menurut undang-undang nomor 12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan pada pasal 7 ayat 1 yang ada dapat, dapat diurutkan sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Pajak Penghasilan Nomor 36 Tahun 2008, Pasal 4 ayat (2) huruf d.
- 2) Peraturan pemerintah nomor 29 tahun 1996.
- 3) Keputusan direktur jenderal pajak nomor KEP-227/PJ.2002.
- 4) Keputusan menteri keuangan nomor 394/KMK.04/1996.
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014.

Bila menggunakan asas penyelesaian atas konflik hukum, ada tiga asas yang diberlakukan, yaitu:

- 1) Asas *Lex superior derogate lex inferior*, pada asas ini melihat tingkatan atau hierarchi dari peraturan perundang-undangan dan bila mendasarkan pada dasar hukum indekos, yang tertinggi ialah Peraturan pemerintah nomor 29 tahun 1996.
 - 2) Asas *Lex specialis derogate lex generalis*, pada asas ini tidak dapat digunakan karena kedudukan peraturan yang memiliki konflik hukum atau perbedaan objek tidaklah setara kedudukannya. Maka dari itu kriteria dari penggunaan asas ini tidak terpenuhi.
 - 3) Asas *Lex posterior derogate lex priori*, pada asas ini tidak dapat digunakan karena kedudukan peraturan yang memiliki konflik hukum atau perbedaan objek tidaklah setara kedudukannya. Maka dari itu kriteria dari penggunaan asas ini tidak terpenuhi.
3. Bila tetap ikut PPh pasal 4 ayat 2 sebesar 10%, pengenaan pajak atas penghasilan indekos akan terjadi pajak berganda bila omzet telah mencapai Rp. 4.800.000.000, karena indekos sendiri tidak masuk dalam pengecualian pada pajak pertambahan nilai yang dikenakan kepada penerima jasa sebesar 10% dan pada undang-undang nomor 28 tahun 2009, indekos juga dikenakan maksimal sebesar 10% yang dikenakan kepada pengguna jasa. Bila melihat dari sudut pandang asas keadilan, indekos dikenakan sebesar 10% dan hotel sebesar 1%, menurut penulis keadaan ini ialah suatu cerminan suatu ketidakadilan dalam penetapan tarif atas penghasilan, yaitu
- a. Keadilan Horizontal, yaitu bila beban pajaknya sama untuk semua wajib pajak yang memperoleh penghasilan yang sama dengan jumlah tanggungan yang sama, tanpa membedakan jenis penghasilan atau sumber penghasilan. Indekos dan Hotel memiliki kelas dari tarif muarah hingga mahal dan fasilitas biasa hingga mewah, terkait dengan tanggungan tentunya menyesuaikan kelas-kelas yang ada, bila di pandang dari segi pendapatan hotel lebih mengungguli Indekos.
 - b. Keadilan Vertikal, yaitu bila orang dalam keadaan ekonomis yang sama dikenakan pajak yang sama. Keadilan antara Indekos dan hotel secara vertikal, dengan catatan kelas jenis atau fasilitas yang ditawarkan sama, kondisi ekonomis yang ada tentu berbeda, yaitu tinggi hotel, namun pada penerapannya pajak yang dikenakan oleh kos sebesar 10% dan hotel 1%.
4. Telah diungkapkan implikasi yang ditimbulkan dari diterapkannya PPh pasal 4 ayat 2 atas penghasilan indekos terhadap peraturan terkait lainnya. Pada Undang-Undang Pajak Daerah, Indekos dikenakan pajak ketika diatas 10 kamar dan Pada Undang-Undang PPN Indekos tidak masuk yang dikecualikan, melihat keadaan ini Indekos yang memiliki payung hukum PPh pasal 4 ayat 2 huruf e, akan juga dikenai Undang-undang Pajak Daerah ketika memiliki lebih dari 10

kamar dan akan dikenakan juga Undang-Undang PPN jika telah memiliki Omzet diatas Rp 4.800.000.000.

5. Penulis melihat dasar hukum dari hotel dan indekos sendiri tidak masuk dalam negative dari peraturan pemerintah nomor 46 tahun 2013, sehingga Indekos itu sendiri sebenarnya bisa dimasukkan dalam peraturan ini dengan dipersamakan dengan hotel.

Saran

Dari kesimpulan yang ada diatas, penulis dapat memberikan saran yaitu:

1. Perlu adanya kejelasan dasar hukum terkait objek apa saja yang dikenakan atas PPh pasal 4 ayat 2 atas penghasilan persewaan tanah dan/atau bangunan.
2. Posisi pembuatan peraturan yang baik haruslah diperhatikan, seperti peraturan yang lebih rendah tidak boleh menambah atau mengurangi peraturan yang lebih tinggi kedudukannya atau dengan kata lain yaitu berjalan senada.
3. Mekanisme pajak berganda harus dihindarkan, walaupun dalam hal ini, terjadinya pajak berganda hanya ketika omzet telah mencapai Rp 4.800.000.000,- , namun dalam mekanisme peraturan yang ada hal ini telah mengalami ketidak sesuaian.

Penulis menyarankan bahwa indekos dipersamakan dengan hotel yaitu dengan menggunakan peraturan pemerintah nomor 46 tahun 2013 dengan tarif sebesar 1% dan terkait batasan jumlah kamar dapat merujuk pada undang-undang nomor 28 tahun 2009, hal ini bertujuan dapat dihindarinya pajak berganda dan lebih memperhatikan aspek keadilan

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, Yesmil dan Adang. 2008. Pengantar Sosiologi Hukum. Grasindo.
- Asmarawati. 2014. Sosiologi Hukum: Petasan Ditinjau dari Perspektif Hukum dan Kebudayaan. Deepublish. Cetakan 1. Yogyakarta.
- Bakri, Muhammad. 2011. Pengantar Hukum Indonesia, Sistem Hukum Indonesia pada Era Reformasi. Cetakan Pertama. Universitas Brawijaya Press. Malang.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi keempat. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Direktorat Jenderal Pajak. 1991. Persetujuan Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Malaysia Mengenai Penghindaran pajak Berganda dan Pencegahan Pengelakan Pajak yang Berkenaan dengan Pajak atas Penghasilan. (<http://www.pajak.go.id>), diakses 31 Desember 2015.
- Direktorat Jenderal Pajak. 2013. Buku Panduan Perpajakan Bagi Pemilik_Rumah Indekos. (<http://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/Buku%20Saku%20Perpajakan%20Pemilik%20Indekos.pdf>), diakses pada tanggal 22 Desember 2015.
- Direktorat Jenderal Pajak 2013. Leaflet Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013. Leaflet atau Buku panduan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 (<http://www.pajak.go.id/sites/default/files/Leaflet%20PP%2046-MKM.pdf>), diakses pada 1 januari 2016_Direktorat Jenderal Perpajakan. 2013.
- Direktorat Jenderal Pajak 2015. Realisasi Penerimaan Pajak Per 31 Agustus 2015. (<http://www.pajak.go.id/content/realisasi-penerimaan-pajak-31-agustus-2015>), diakses pada 1 oktober 2015. Direktorat Jenderal Perpajakan. 2013.
- Hermawan, Asep. 2005. Penelitian Bisnis. PT Grasindo. Jakarta.
- Himes dan Gomez. 2007. Houses: Inside and Out. Edisi Berilustrasi. HarperCollins. New York.
- Huijbers, Theo. 1993. Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah. Cetakan Tujuh. Kanisius. Yogyakarta.
- Juliandi, Azuar dkk. 2014. Metodologi Penelitian Bisnis Konsep dan Aplikasi. Edisi Pertama. UMSU PRESS. Medan.
- Kementrian Keuangan Republik Indonesia. 2014. Nota Keuangan dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. diakses pada 9 januari 2016_Direktorat Jenderal Perpajakan. 2013.
- Kementrian Keuangan Republik Indonesia. 2014. Penerimaan Pajak Tembus Rekor

Rp. 1.000 (triliun). (<http://www.kemenkeu.go.id/Berita/penerimaan-pajak-tembus-rekor-rp1000-triliun%3Ftag%3D>).

Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-50/PJ./1996 tentang penunukan wajib pajak orang pribadi Dalam negeri Tertentu sebagai Pemotong Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan

Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-227/PJ.2002 tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan tanah dan/atau Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/ KMK.04/1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

Musgrave, Richard A & Peggy Musgrave. 1989. *Public Finance In Theory and*

Practice, Fifth ed. New York, Mc.Graw-Hill International Edition.

Nazir, Moh. 2011. Metode Penelitian. Cetakan ketujuh. Ghalia Indonesia. Bogor.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 68/PMK.03/2010 Tentang Batasan Pengusaha Kecil Pajak Pertambahan Nilai.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 197/PMK.03/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 68/PMK.03/2010 Tentang Batasan Pengusaha Kecil Pajak Pertambahan Nilai.

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak yang Memiliki Peredaran Bruto Tertentu.

Prihantini, karya. 2015. Master Bahasa Indonesia. Cetakan pertama. Penerbit B First (PT Bentang Pustaka). Yogyakarta.

Rachmawati, Riska. 2014. Analisis Faktor-Faktor Penghambat Penerapan Pajak Hotel Kategori Rumah Kos Yang Terdaftar Pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang. Palembang: STIE Multi Data Palembang.

Resmi, Siti. 2011. Perpajakan Teori dan Kasus. Edisi 7. Buku 1. Salemba Empat.

- Resmi, Siti. 2013. Perpajakan Teori dan Kasus. Edisi 7. Buku 1. Salemba Empat. Jakarta.
- Sekaran, Uma. 2013. Metode Penelitian untuk Bisnis. Edisi 4. Salemba Empat. Jakarta Selatan.
- Setiawan, I Putu Hendra. 2014. Penyebab Terhambatnya Pemungutan Pajak Hotel Kategori Rumah Kos di Kota Malang. Skripsi. Malang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
- Supranto, J. 2003. Metode Penelitian Hukum dan Statistik. Rineka Cipta. Jakarta.
- Surat Direktur Jenderal Pajak 813/PJ.322/ 2003. (<http://kanwiljogja.pajak.go.id/ppajak.php?id=7966>), diakses pada 28 Januari 2016. Kanwil Direktorat Jenderal Perpajakan Daerah Istimewa Yogyakarta. 2003.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Sebagaimana Telah Diubah Terakhir Dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009.
- Undang Undang Nomer 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
- Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai.
- Wandaya, Hamar. 2015. Persepsi Pemilik Usaha Kos Terhadap Pemungutan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan Kategori Rumah Indekos Di Kota Malang. Malang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
- Waridah, Ernawati. 2015. EYD dan Seputar Kebahasaan-Indonesia. Cetakan pertama. Ruang Kata. Bandung.
- W, Gulo. 2002. Metodologi Penelitian. Gramedia Widiasarana Indonesia. Jakarta.
- Zain, Mohammad. 2008. Manajemen Perpajakan. Edisi 3. Salemba Empat. Jakarta.
- Zed, Mestika. 2008. Metode Penelitian Kepustakaan. Edisi Kedua. Yayasan Obor Indonesia. Jakarta.