



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

SKRIPSI

**Analisa Pembebasan Pajak  
Pertambahan Nilai Atas Penyerahan  
Jasa Sewa Ruangan Apartemen  
(Studi Kasus Pada PT.X)**

oleh

Gendis Priya Nareswara  
(0905232797)

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar  
Sarjana Sosial dalam bidang Ilmu Administrasi

Depok, 2008



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

### LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Gendis Priya Nareswara

NPM : 0905232797

Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul ANALISA PEMBEBASAN PAJAK  
PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN JASA SEWA RUANGAN  
APARTEMEN (Suatu Studi Pada PT. X) benar-benar merupakan hasil karya pribadi  
dan seluruh sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

11 Juni 2008

GENDIS PRIYA NARESWARA  
0905232797



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

### LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Gendis Priya Nareswara  
NPM : 090523277  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Judul Skripsi : ANALISA PEMBEBASAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI  
ATAS PENYERAHAN JASA SEWA RUANGAN APARTEMEN (Suatu Studi  
Pada PT. X)

telah diperiksa oleh Ketua Program Sarjana dan Pembimbing serta dinyatakan layak untuk diajukan ke sidang Skripsi Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

Ketua Program Sarjana Ekstensi

Disetujui oleh

Departemen Ilmu Administrasi

Pembimbing,

Drs. Asrori, MA, FLMI  
NIP. 130 702 932

Dra. Titi M Putranti, M.Si  
NIP. 131 861 378



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

### LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Gendis Priya Nareswara

NPM : 0905232797

Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal

Judul Skripsi : ANALISA PEMBEBASAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN JASA SEWA RUANGAN APARTEMEN (Suatu Studi Pada PT. X) telah dipertahankan di hadapan sidang Penguji Sidang Skripsi Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia, pada Hari Rabu, Tanggal 25 Juni 2008

#### Penguji Skripsi

Ketua Sidang,

Drs. Achmad Lutfi, M.Si  
NIP. 09 005 00026

Pembimbing,

Dra. Titi M. Putranti, M. Si  
NIP. 131 861 378

Penguji Ahli,

Darussalam, SE, Ak, M.Si, LL.M  
NIP.

Sekretaris Sidang,

Dra. Inayati, M. Si  
NIP.

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, shalawat dan salam senantiasa penulis haturkan kepada nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya. Alhamdulillah atas izin dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penyusunan skripsi ini tepat pada waktunya.

Skripsi dengan judul “**ANALISA PEMBEBASAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN JASA SEWA RUANGAN APARTEMEN (Suatu Studi Pada PT. X)**” disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Sosial Administrasi Fiskal pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

Dalam penyelesaian skripsi ini tidak sedikit hambatan dan rintangan yang penulis hadapi, namun semua itu dapat penulis atasi berkat dukungan, bimbingan dan doa dari berbagai pihak yang penulis rasakan sangat membantu, sehingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan.

Dengan ketulusan dan kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Bambang, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.
2. Drs. Asrori, MA, FLMI, selaku Ketua Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi.

3. Dra. Ning Rahayu, M.Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Fiskal, selaku penanggung jawab pelaksana program belajar mengajar di Departemen Ilmu administrasi FISIP UI.
4. Drs. Achmad Lutfi, M.Si selaku ketua sidang skripsi dan dosen pembimbing akademik yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing keberhasilan penulis
5. Dra. Titi M Putranti, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, serta memberikan masukan-masukan yang bermanfaat kepada penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Darussalam, SE, Ak, M.Si, LL.M selaku dosen penguji ahli yang telah meluangkan waktunya untuk menguji skripsi penulis.
7. Dra. Inayati, M.Si selaku sekretaris sidang yang telah meluangkan waktunya untuk menguji dan memberi masukan bagi kesempurnaan skripsi penulis.
8. Seluruh dosen-dosen Departemen Ilmu Administrasi pada umumnya dan program studi Ilmu Administrasi Fiskal pada khususnya yang telah mendidik dan memberikan ilmu-ilmunya kepada penulis.
9. Bapak Ahmad Mawan, Ibu Rahayu Maulandari dan Ibu Widadari yang telah meluangkan waktunya untuk diwawancarai dan memberi masukan dalam penulisan skripsi ini.
10. Ibu Ira selaku Supervisor Accounting and Finance PT. X yang telah meluangkan waktunya di tengah kesibukannya membantu penulis

dengan memberikan masukan-masukan hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

11. Keluarga tercinta, ibu yang tanpa henti memberikan dukungan moril maupun spiritual serta kakak dan adik-adikku.
12. Kekasihku, Mya beserta keluarga, terima kasih untuk waktunya menemani perjuangan selama ini.
13. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis, terima kasih untuk saran dan bantuannya selama ini,
14. Pihak-pihak yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu, terimakasih atas bantuan moril maupun materil.

Akhir kata penulis berharap semoga dalam keterbatasan penulis, skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan serta dapat memberikan wawasan dalam dunia pendidikan.

Jakarta, Juni 2008

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>Halaman</b>	
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GRAFIK	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan Pokok	8
C. Tujuan dan Signifikansi Penelitian	10
D. Sistematika Penulisan	12
<b>BAB II KERANGKA PEMIKIRAN dan METODE PENELITIAN</b>	<b>14</b>
A. Tinjauan Pustaka	14
B. Landasan Teori	15
B.1 Asas Pemungutan Pajak	15
B.2. Konsep Pajak Pertambahan Nilai	19
B.2.1. Definisi Pajak Pertambahan Nilai	19
B.2.2. Karakteristik Pajak Pertambahan Nilai	19
B.2.3. Prinsip Kewenangan Pemungutan Pajak	24
B.2.4. Metode Penghitungan Pajak Terhutang	25
B.2.5. Mekanisme Pengkreditan Pajak	26
B.3. Fasilitas Pajak Pertambahan Nilai	27
B.3.1. Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai	28
B.3.2. Karakteristik Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai	28
B.3.3. Barang dan Jasa yang dibebaskan	29
B.4. Hukum Internasional	29
B.4.1. Definisi Hukum Internasional	29
B.4.2. Sumber Hukum Internasional	30
B.4.3. Asas Timbal Balik	31
B.4.4. Kebebasan Diplomatik	31
B.4.5. Keistimewaan Pejabat Diplomatik	32
B.4.6. Pembebasan Pajak Pejabat Diplomatik	32
C. Kerangka Pemikiran	33
D. Metode Penelitian	34
D.1. Pendekatan Penelitian	35
D.2. Jenis/ Tipe Penelitian	36

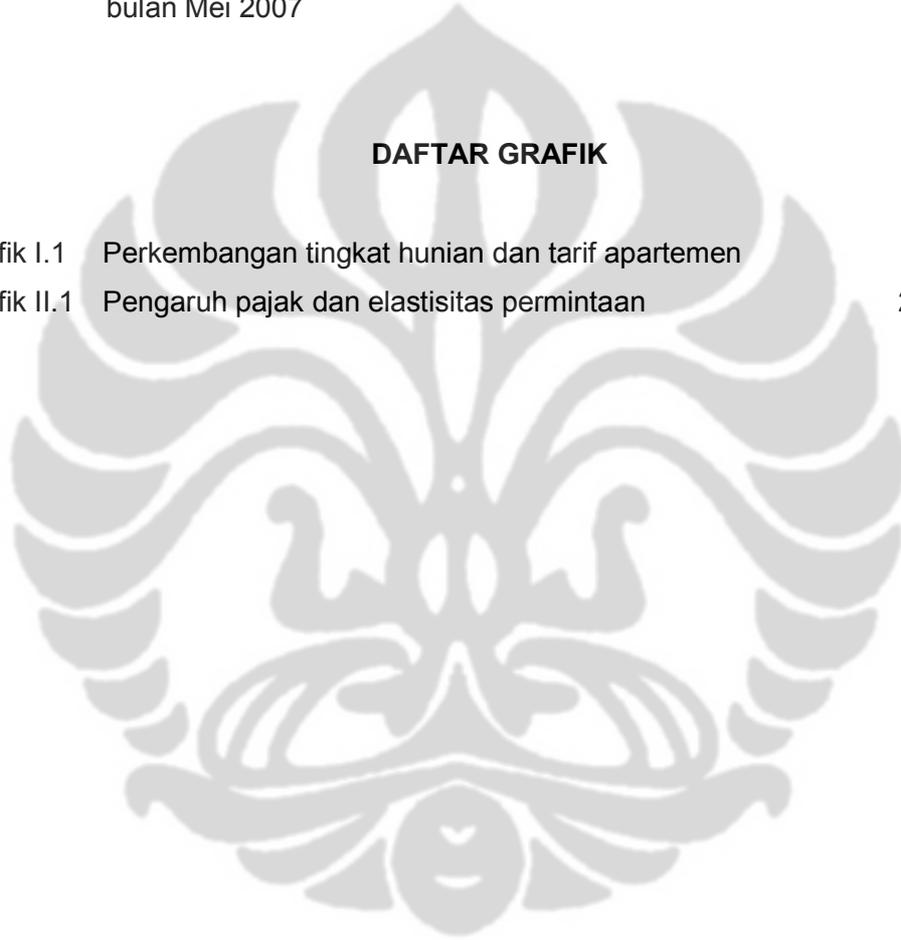
D.3. Metode Pengumpulan Data	37
D.4 Hipotesis Kerja	37
D.5. Nara Sumber / Informan.	39
D.6. Site Penelitian	39
D.7. Keterbatasan Masalah	40
<b>BAB III GAMBARAN UMUM KETENTUAN TENTANG FASILITAS PPN ATAS JASA SEWA APARTEMEN</b>	
A. Aspek Pajak Pertambahan Nilai Atas Jasa Sewa Ruang Apartemen	41
A.1. Dasar Pengenaan Pajak Atas Jasa Sewa Apartemen	43
B. Fasilitas PPN di Indonesia	47
C. Fasilitas PPN atas jasa sewa ruangan apartemen bagi organisasi internasional dan kedutaan asing	51
1. Pembebasan PPN	51
1.1. Keputusan Menteri Keuangan 25/KMK.01/1998	51
1.2. Surat Ditjen Pajak No. S 2678/PJ.55/1993	52
1.3. Surat Ditjen Pajak No. S 955/PJ/2005	54
D. Bidang Usaha	55
<b>BAB IV ANALISA PEMBEBASAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN JASA SEWA RUANGAN APARTEMEN</b>	
A. Latar Belakang Pemerintah Membebaskan Jasa Sewa Apartemen Bagi Kedutaan Asing dan Organisasi Internasional	59
1. Faktor kepastian dan kemudahan administrasi	61
2. Faktor Budgetair	68
B. Strategi Pembebanan Kredit Pajak Masukan atas Pembebasan PPN Jasa Sewa Apartemen	71
B.1. Pembebanan Kredit Pajak	73
1. Pembebanan Kredit Pajak Kepada Produsen	79
2. Pembebanan Kredit Pajak Kepada Konsumen	79
<b>BAB V SIMPULAN DAN REKOMENDASI</b>	83
A. Simpulan	83
B. Rekomendasi	84
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Persentase penghuni apartemen XY	4
Tabel IV.1	Harga per unit/ bulan	72
Tabel IV.2	Pajak masukan yang tidak dapat dikreditkan untuk bulan Mei 2007	76

## DAFTAR GRAFIK

Grafik I.1	Perkembangan tingkat hunian dan tarif apartemen	3
Grafik II.1	Pengaruh pajak dan elastisitas permintaan	22



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I : Transkrip Wawancara

Lampiran II : Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-13/PJ.32/1989  
Tentang Pajak Pertambahan Nilai Atas Jasa Persewaan Ruangan  
Seri PPN 156

Lampiran III : Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor  
25/KMK.01/1998 tentang Pemberian Restitusi/ Pembebasan Pajak  
Pertambahan Nilai dan/atau Pajak Penjualan Atas Barang Mewah  
Kepada Perwakilan Negara Asing/ Badan Internasional Serta Pejabat/  
Tenaga Ahlinya.

