

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada saat ini kota-kota besar di Indonesia mengalami perkembangan yang cukup pesat, terutama Jakarta yang juga merupakan ibukota negara. Hal ini karena berbagai bidang yang terlibat sebagai sebab perkembangan Jakarta seperti bidang kependudukan, ekonomi, perdagangan dan jasa. Perkembangan di bidang kependudukan akan mengharapakan adanya wadah yang dapat menunjang dan menampung penduduk/ pemukim yang bekerja di Jakarta baik yang sifatnya bekerja menetap ataupun sementara. Kebutuhan primer akan tempat tinggal menjadi masalah tersendiri akibat meningkatnya penduduk. Sementara menyusutnya lahan hunian di wilayah Jakarta dan sekitarnya memaksa para pengembang (*developer*) untuk memaksimalkan lahan yang dimiliki dengan membangun kawasan hunian apartemen.

Pembangunan hunian apartemen sebagai salah satu solusi tempat hunian mencoba memberikan nilai lebih tersendiri. Diantara lain adalah lokasi apartemen dikawasan strategis, dengan segala fasilitas pendukungnya, untuk memudahkan penghuninya (*tenant*). Hal-hal tersebut menciptakan trend tersendiri untuk memiliki hunian apartemen.

Para pengembang menaruh harapan besar pada apartemen sebagai peluang bisnis baru. Dimana para pengembang berfikir jauh kedepan untuk mengemas proyek apartemen dengan prima. Ada yang membangun interior dan

eksterior apartemen layaknya hotel bintang lima. Ada pula pihak manajemen apartemen yang merawat hunian dan mengembangkan semaksimal mungkin. Apartemen telah menjadi peluang baru, pendobrak kelesuan bisnis properti Indonesia⁴⁵.

Persaingan apartemen yang semakin meningkat diakibatkan pertumbuhan apartemen-apartemen baru. Sebuah data menyebutkan pada kuartal kedua tahun 2006, pasokan pembangunan hunian kondominium naik 238 persen menjadi 40.677 unit. Di hunian apartemen, pasokannya juga bertambah 123 unit sehingga totalnya menjadi 10.827 unit⁴⁶.

Pada triwulan III-2007, terdapat pasokan baru apartemen jual (*strata-title*) sebanyak 4.200 unit. Sementara itu, pada triwulan IV-2007, direncanakan akan selesai pembangunan beberapa proyek apartemen yang akan memasok sekitar 770 unit apartemen baru. Sehingga, stok apartemen jual meningkat 8,73 % menjadi 52.304 unit. Sementara itu, meskipun terdapat pasokan yang cukup banyak, tingkat penjualan apartemen masih meningkat 0,61 % menjadi 87,8 %⁴⁷.

Meningkatnya tingkat hunian tersebut tidak didukung dari segi kenaikan harga sewa apartemen. Hal itu ditunjukkan semenjak awal 2006 (lihat Grafik 1). Ketatnya persaingan antar apartemen yang menyebabkan persaingan harga untuk merebut konsumen. Gambaran ini menunjukkan betapa besarnya tekanan persaingan industri apartemen di Indonesia. Tekanan persaingan semakin menghimpit membuat pihak apartemen tidak bisa menaikkan harga sewanya.

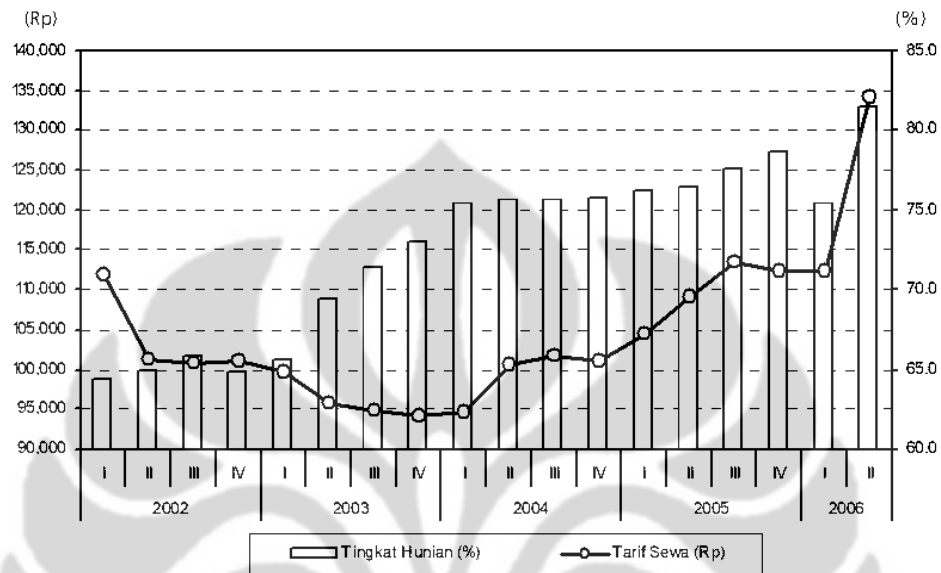
⁴⁵ Kompas. *Trend Hunian Apartemen*. Sabtu 14 Agustus 2005

⁴⁶ Majalah Tempo. *Sekarang Apartemen Mulai Diterima* : Rubrik Wawancara. Rabu, Rabu 23 Agustus 2006.

⁴⁷ www.rumahku123.com. Pasar Apartemen Masih Menjanjikan, 12 Desember 2007, diunduh Selasa 4 Maret 2008

GRAFIK I.1

Perkembangan Tingkat Hunian dan Tarif Sewa Apartemen



Sumber : www.bi.co.id, Survei Properti Komersil

Salah satu jenis hunian apartemen adalah jenis *Serviced Apartment* atau apartemen sewa. *Serviced apartment* merupakan apartemen yang menggunakan metode sewa/ lease terkesan lebih unggul. Karena dapat dijangkau dengan besaran rupiah lebih kecil (harga bisa 40 persen lebih murah dibandingkan dengan apartemen strata, apartemen dengan pola hak guna bangunan). Dengan pola beli seperti ini, *tenant* bisa berdiam dalam jangka waktu tertentu. Dalam sistem kepemilikan sewa, dimana sewa adalah setiap hak yang timbul dalam nama atau bentuk apapun, bertujuan memperoleh hak penggunaan suatu perumahan atau apartemen dengan membayar harga sewa secara periodik, biasanya perbulan.

PT. X sebagai pengelola Apartemen XY merupakan salah satu contoh apartemen yang menawarkan jasa apartemen bersifat *Serviced Apartment*. Selain

itu berdasarkan tingkat huniannya (digambarkan pada tabel I.1) memiliki mayoritas penghuni yang berasal dari orang asing, baik itu perwakilan negara asing, organisasi internasional, maupun individu. Sehingga penulis memilih Apartemen XY sebagai site penelitian.

Penggunaan apartemen yang bersifat sewa ini juga memberikan dengan harga sewa yang lebih kooperatif dibandingkan harga apartemen yang bersifat *strata title*. Pihak penyewa baik perusahaan-perusahaan, organisasi-organisasi, ataupun individu melihat apartemen sewa sebagai hunian untuk masa huni terbatas (jangka waktu tertentu), dengan fasilitas lengkap, dan harga yang sesuai dengan budget. Keunggulan-keunggulan ini yang menarik para *tenant* untuk menggunakan jasa apartemen. Sebagai gambaran tingkat hunian Apartemen XY tertera dalam tabel dibawah ini.

Tabel I.1
Persentase Penghuni Apartemen XY

Penghuni /Tenant	Juli-Des 2006 (%)	Jan-Juni 2007 (%)	Juli-Des 2007 (%)
Perusahaan Swasta	44	46.7	55.4
Perwakilan Negara Asing dan Pejabatnya	22	23.3	17.8
Organisasi Internasional	8.5	8.3	7.2
Asing (pribadi)	15.2	13.3	10.7
Domestik	10.3	8.4	8.9

(sumber : PT. X, periode tahun Juli 2006- Des 2007)

Berdasarkan gambaran tersebut, pangsa pasar apartemen yang tersegmentasi memandang keberadaan Warga Negara Asing (WNA) sebagai salah satu konsumen yang berpotensi. Baik secara warga negara asing perindividu atau pun dalam naungan perusahaan, organisasi internasional ataupun kedutaan asing. Selain itu adanya kerjasama internasional antar negara, organisasi-organisasi antar pemerintah, organisasi-organisasi non pemerintah atau lembaga swadaya masyarakat, dan perusahaan multinasional mendorong potensi keberadaan para *ekspatriat* di Indonesia. Potensi keberadaan warga negara asing dalam perusahaan, organisasi-organisasi internasional dan kedutaan asing sebagai penyewa apartemen inilah yang diharapkan sebagai pemacu perkembangan usaha.

Pemerintah sebagai pembuat kebijakan mengeluarkan keputusan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas jasa sewa apartemen bagi organisasi asing dan kedutaan asing. Fasilitas khusus berupa fasilitas dibebaskan dari pengenaan pajak yang memungkinkan untuk mendapat perlakuan khusus yang diatur dalam pasal 16B Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Barang Mewah.

Kebijakan pemerintah membebaskan PPN atas jasa sewa ruangan bagi organisasi internasional dan kedutaan asing, mengakibatkan timbulnya perhatian atas pembebasan pajak itu sendiri. Dalam penerapan pembebasan PPN ini, terjadi sedikit kelonggaran (*Hetibilitas*). Hal ini dikarenakan memperhitungkan hubungan-hubungan dengan peraturan perekonomian negara asing, yang mungkin baru timbul pada saat hubungan dengan luar negeri itu terlaksana⁴⁸.

⁴⁸ Rochmat Soemitro. *Hukum Pajak Internasional Indonesia : Perkembangan dan Pengaruhnya*. (Bandung : PT. Eresco, 1986), hal 47.

Berdasarkan *legal character*, Pajak Pertambahan Nilai merupakan pajak atas konsumsi yang bersifat umum dan ditujukan bagi semua konsumsi pribadi (*general indirect tax on consumption*). Sementara *public expenditure* atau pengeluaran/ konsumsi strategis yang bersifat umum dapat saja dikecualikan sebagai objek PPN. Kelonggaran yang diberikan bagi organisasi internasional dan kedutaan asing memberikan peluang pada pemberian pembebasan PPN yang mengacu pada konsumsi pribadi (*private consumption*). Baik bagi pengguna apartemen yang sebenarnya maupun objek yang dibebaskan itu sendiri.

Pemberian fasilitas pembebasan berdasarkan asas timbal balik merupakan penghindaran pajak berganda yang dilakukan secara unilateral. Dengan mensyaratkan timbal balik, dimana negara yang bersangkutan baru akan memberikan pembebasan wajib pajak apabila negara lain juga memberikan pembebasan pajak negaranya atas dasar syarat yang sama. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi maka pembebasan tidak akan diberikan.

Dalam pemungutan pajak terdapat asas-asas atau prinsip yang harus diperhatikan dalam sistem perpajakan. Dasar-dasar pijakan penentu sasaran-sasaran reformasi tersebut merupakan asas-asas perpajakan, yaitu *revenue productivity, equity/ equality* dan *ease of administrastion*. Ketiga asas ini merupakan dasar sistem perpajakan yang harus dijaga keseimbangannya. Asas-asas perpajakan tersebut juga seharusnya menjadi tinjauan dalam penetapan pemberian fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas penyerahan jasa sewa ruangan. Fasilitas perpajakan yang diberikan tidak semata-mata hanya

memperhatikan hal keseimbangan timbal balik keuntungan yang diperoleh kedua negara.

Pembebasan atas jasa sewa ruangan apartemen bagi organisasi internasional dan kedutaan asing sebagai bentuk fasilitas pembebasan PPN menekankan pada hak istimewa/ kekebalan diplomatik. Fasilitas PPN yang mengacu pada objek organisasi internasional dan kedutaan asing membawa perhatian sejauh mana dan kepada siapa pembebasan PPN ini diberikan.

Dalam pemberian fasilitas PPN dibebaskan, Pajak Masukan dan Pajak Keluaran atas PPN yang dibebaskan, yang tidak dapat dikreditkan akan menimbulkan pembebanan biaya pajak terhadap harga jual. Karena hakikatnya pengkreditan pajak adalah mirip *tax against tax* (bisa menyerap semua pajak yang dibayarkan). Peningkatan harga jual akan mempengaruhi kemampuan apartemen dalam memasarkan unit apartemennya.

Dalam pelaksanaan pembebasan PPN atas Jasa Sewa Apartemen, pembebasan PPN mengacu pada penerbitan Surat Keterangan Bebas (SKB) yang diajukan ke KKP Badora. Dimana sebelumnya harus mengajukan permohonan rekomendasi pembebasan/ restitusi PPN/PPn BM kepada Departemen Luar Negeri atau Sekretariat Kabinet Republik Indonesia sesuai dengan kewenangannya dengan melampirkan bukti-bukti pendukungnya. Permohonan ini harus diajukan oleh perwakilan negara asing/ badan internasional serta pejabat/ tenaga ahlinya yang ingin memperoleh pembebasan PPN/PPn BM. Hal ini mempersulit pihak manajemen apartemen untuk mengurus SKB ini secara swadaya. Pihak manajemen apartemen menjadi pihak yang lemah, bilamana menghadapi *tenant* dengan kekebalan

diplomantik yang menuntut fasilitas bebas pajak, tanpa memahami prosedur pajak yang harus dilalui.

Didasari pada kondisi tersebut maka penulis mencoba melakukan penelitian pada salah satu pengelola apartemen sewa yakni PT. X. Alasan pemilihan PT. X adalah karena mayoritas *tenant* apartemen ini adalah warga negara asing, baik individu atau dalam organisasi internasional dan kedutaan asing.

Pelaksanaan pemberian fasilitas pembebasan PPN, khususnya pada jasa sewa apartemen, dapat menimbulkan distorsi dalam pelaksanaannya bagi usaha apartemen itu sendiri. Pihak pengelola apartemen sebagai pemungut akan dibebankan oleh beban pajak, beban administrasi (bagi beban pajak yang dibiayakan dan biaya-biaya lain) dan pengaruh efek psikologis. Permasalahan ini dapat menimbulkan pengaruh pada kepatuhan pajak (*tax compliance*), bahkan penggelapan pajak (*tax evasion*) sebagai akibat dari kebijakan pajak yang membebankan pihak pelaksananya. Pihak manajemen Apartemen XY mengakui pembebasan PPN atas jasa sewa ruangan apartemen, khususnya bagi pegawai kedutaan dan organisasi asing, mempersulit baik dari pengurusannya dan pembebanan biayanya.

B. Pokok Permasalahan

Semakin ketatnya persaingan pada bisnis apartemen yang bermula dari kebijakan pemerintah memacu pertumbuhan hunian dalam bentuk apartemen. Di sisi lain, potensi pasar atas tingkat hunian sewa apartemen yang cenderung memiliki segmentasi tersendiri. Hal ini mengakibatkan semakin ketatnya persaingan dan

menimbulkan ketimpangan antara permintaan dan penawaran. Pasar sewa apartemen sendiri lebih mengacu pada warga negara asing, sebagai individu, organisasi internasional atau kedutaan asing.

Kebijakan pemerintah yang membebaskan jasa sewa ruang apartemen atas organisasi internasional dan kedutaan asing menimbulkan perhatian. Tinjauan atas asas perpajakan sebagai dasar pemberian fasilitas pembebasan tersebut merupakan kajian. Fasilitas PPN atas jasa sewa ruangan yang mengacu pada organisasi dan kedutaan asing mengkaji berdasarkan hak istimewa yang diperolehnya selain pada asas timbalbalik antar negara.

Hal-hal tersebut diatas yang menjadikan peneliti untuk memutuskan untuk meneliti masalah tersebut berdasarkan studi kasus yang dilaksanakan di Apartemen XY. Peneliti ini berjudul “Analisis Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai Atas Penyerahan Jasa Sewa Ruang Apartemen (Suatu Studi PT. X)”.

Dengan demikian dalam penulisan ini akan dikaji beberapa masalah, yaitu:

- a. Mengapa penyerahan jasa sewa ruang apartemen pada organisasi internasional dan kedutaan asing dibebaskan dari Pajak Pertambahan Nilai berdasarkan asas pemungutan pajak?
- b. Bagaimana pembebanan kredit pajak masukan atas pembebasan PPN jasa sewa apartemen?

C. Tujuan dan Signifikansi Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian skripsi ini dimaksudkan untuk mengetahui dan menganalisa mengenai :

- a. Penyerahan jasa sewa ruang apartemen pada organisasi internasional dan kedutaan asing dibebaskan atas Pajak Pertambahan Nilai berdasarkan asas pemungutan pajak.
- b. Pembebanan kredit pajak masukan atas pembebasan PPN jasa sewa apartemen.

2. Signifikansi penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan pengetahuan baik kepada penulis maupun kepada pembaca skripsi ini. Signifikansi atas penelitian ini adalah:

a. Signifikansi Akademik

Secara akademis penelitian ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan kepada pembaca untuk dapat memahami aspek pembebasan PPN dan pelaksanaan pemberian fasilitas pembebasan PPN atas penyerahan jasa sewa kontrak apartemen, khususnya bagi organisasi internasional dan kedutaan asing.

b. Signifikansi Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi pelaku usaha, khususnya pihak pengelola apartemen, pihak

organisasi internasional, dan kedutaan asing, agar mereka mengerti dan menyadari tentang kewajiban perpajakan mereka. Di sisi lain penelitian ini juga diharapkan dapat memberi masukan kepada Direktorat Jenderal Pajak, mengenai potensi pajak yang dapat dioptimalkan dilihat dari transaksi yang terjadi antara pengelola apartemen dan pengguna apartemen.

c. Signifikansi sosial

Secara sosial penelitian ini diharapkan akan memberikan kesadaran sosial terhadap masyarakat pada umumnya dan pada pengguna dan pengusaha apartemen khususnya, mengenai pentingnya administrasi pajak sebagai kewajiban perpajakan yang timbul pada setiap kegiatan usaha.

Dengan pemenuhan kewajiban perpajakan secara benar, maka beban pajak terhadap kemungkinan timbulnya beban pajak atas denda atau bunga dapat dihindari.

d. Signifikansi teknis

Secara teknis penelitian ini berupaya untuk menjabarkan pengaruh kebijakan pembebasan PPN atas jasa sewa ruangan dalam pelaksanaan usaha sewa apartemen.

D. Sistematis Penulisan

Pada sub bab ini, penulis akan menguraikan sistematika penulisan yang dapat memberikan gambaran mengenai isi dari tugas karya akhir ini. Tugas karya akhir ini terdiri dari 5 (lima) BAB, yaitu :

Bab I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang penulisan, permasalahan, tujuan penelitian, dan sistematis penulisan.

Bab II KERANGKA PEMIKIRAN DAN METODELOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tinjauan pustaka, kerangka pemikiran, metode penelitian yang terdiri dari pendekatan penelitian, jenis dan tipe penelitian, metode dan strategi penelitian, hipotesis kerja, narasumber atau informan, proses penelitian, penentuan site penelitian, dan keterbatasan penelitian.

Bab III KETENTUAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS JASA SEWA APARTEMEN

Penulis akan memberikan gambaran umum mengenai Pajak Pertambahan Nilai atas jasa sewa ruangan apartemen dan juga gambaran umum PT.X perusahaan pengelola apartemen.

Bab IV ANALISA PEMBEBASAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI ATAS PENYERAHAN JASA SEWA RUANGAN APARTEMEN

Penulis akan menyajikan informasi mengenai kebijakan dalam pembebasan PPN atas jasa sewa ruangan apartemen bagi organisasi internasional dan kedutaan asing di PT. X sebagai perusahaan

pengelola apartemen, dan kemudian memberikan gambaran dan analisa atas kebijakan tersebut terhadap *tax management* di PT. X, untuk kemudian dianalisa upaya untuk mengefisienkan beban pajak PT. X.

Bab V SIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisi jawaban atas pertanyaan yang diajukan dalam pokok permasalahan dan rekomendasi terkait dengan saran-saran yang bersifat praktis maupun teoritis yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.

