

Analisis dimulai dengan menggunakan lambang-lambang tertentu, mengklasifikasikan data tersebut dengan kriteria-kriteria tertentu serta melakukan prediksi dengan teknis analisis yang tertentu pula.

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh melalui studi pustaka dan penelusuran data online akan diteliti lebih dalam dengan menggunakan *content analysis*.

3.4 Batasan Penelitian

Penulis menyadari bahwa ruang lingkup topik penelitian yang diteliti sangat mikro, sehingga pembahasan akan dibatasi pada perumusan masalah yang diangkat, yaitu pembahasan mengenai hal-hal yang mempengaruhi pajak penghasilan atas sewa menara telekomunikasi yang terjadi dalam industri telekomunikasi dan perhitungan biaya pajak karena tidak adanya kepastian regulasi perpajakan atas pajak penghasilan dari persewaan menara telekomunikasi terhadap efisiensi administrasi pemotongan pajak penghasilan.

Selain itu regulasi yang ada saat ini untuk pendirian sebuah menara telekomunikasi diatur secara umum oleh peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat, namun pada pelaksanaannya akan diatur khusus oleh Pemerintah Daerah di mana menara tersebut didirikan. Oleh karena itu, pada penelitian ini hanya membatasi penelitian pada menara telekomunikasi yang berada di daerah DKI Jakarta.

BAB 4 PEMBAHASAN

4.1 Perkembangan Industri Telekomunikasi di Indonesia⁵¹

Layanan Telekomunikasi di Indonesia telah dimulai sejak masa penjajahan Belanda. Pada tahun 1882 berdiri sebuah badan usaha swasta penyedia layanan pos dan telegraph yang disusul kemudian dengan dibentuknya Post, Telegraph en Telephone Diens/PTT pada tahun 1906, yang menjadi cikal bakal PN Postel. Pada tahun 1965 PN Postel dipecah menjadi PN Pos & Giro, dan PN Telekomunikasi. Pada tahun 1974 PN Telekomunikasi disesuaikan menjadi Perusahaan Umum Telekomunikasi (Perumtel) yang menyelenggarakan jasa telekomunikasi nasional maupun internasional. PT. Indonesian Satellite Corporation (Indosat) kemudian didirikan pada tahun 1980 untuk menyelenggarakan jasa internasional.

Tahun 1989 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 3 tahun 1989 tentang Telekomunikasi yang isinya member ruang bagi peran swasta dalam menyelenggarakan telekomunikasi. Jika dihitung maka diperlukan dari waktu selama 74 tahun untuk menjadikan PTT menjadi dua perusahaan telekomunikasi. Regulasi Pemerintah di bidang telekomunikasi yang sangat fundamental adalah Undang-Undang Nomor 36 tahun 1999 yang membuka kesempatan kompetisi dalam pengelolaan bisnis telekomunikasi di Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Tidak Sehat dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Hak Konsumen. Ketiga Undang-Undang tersebut telah mendorong terjadinya perubahan pengelolaan bisnis pertelekomunikasian di Indonesia. Perubahan regulasi yang demikian cepatnya disebabkan oleh berbagai factor. Telekomunikasi yang sebelumnya dijalankan oleh Negara, saat ini dengan pendekatan berbasis pasar, boleh dikatakan dilaksanakan oleh pihak swasta. Negara mengambil peran terbatas sebagai regulator saja.

Bisnis telekomunikasi Indonesia merupakan bisnis yang dinamis dan bertumbuh besar, ditandai dengan:

1. Besaran nilai industri jasa telekomunikasi di Indonesia yang sudah mencapai 49 triliun rupiah, serta industri manufaktur dan ikatannya yang

⁵¹ Zainal Abdi, "*Industri Telekomunikasi: Lokomotif Pertumbuhan Ekonomi dan Kemajuan Bangsa*", LP FEUI, Jakarta, 2006: hal 80-84

mencapai 22-30 triliun rupiah. Dengan densitas yang masih sangat rendah, tentunya sektor telekomunikasi ini menjanjikan sebuah kesempatan besar untuk pertumbuhan. Dengan target densitas telepon sebesar 33% (telepon tetap = 13% dan telepon bergerak = 20%) sesuai dengan target pemerintah di tahun 2009, maka nilai industry diperkirakan akan dapat meningkat 2.5-3 kali dari tahun 2006.

2. Kontribusi sub sektor telekomunikasi terhadap GDP Nasional yang hanya sekitar 2% dari total GDP, namun tingkat pertumbuhan per tahun sangat tinggi. Sementara di sisi manufaktur perangkat keras telekomunikasi, data Masyarakat Telekomunikasi (MASTEL) menunjukkan bahwa industry dalam negeri hanya memiliki pangsa pasar sekitar 2% - 3% dari total market size senilai Rp 22-30 triliun.

3. Ketimpangan ketersediaan infrastruktur telekomunikasi tidak saja terjadi antara Indonesia dengan Negara lain, tetapi juga terjadi antara satu daerah di Indonesia dengan daerah lain. Sampai dengan tahun 2004, sekitar 80% dari total infrastruktur telekomunikasi berada di Sumatera, Jawa dan Bali. Sisa 20% dari infrastruktur telekomunikasi terdapat di wilayah Indonesia Timur. Kesenjangan Infrastruktur juga terjadi antara wilayah perkotaan dan pedesaan. Teledensitas wilayah Jabodetabek dan daerah perkotaan lainnya masing-masing telah mencapai 35% dan 11%-25%, sedangkan wilayah pedesaan baru mencapai 0,2%. Hingga tahun 2004 masih terdapat 43.000 desa (64% dari total desa) yang tidak memiliki fasilitas telekomunikasi.

4. Struktur industri yang saat ini telah menjadi full competition menandakan adanya deregulasi dalam bisnis telekomunikasi.

5. Indonesia termasuk Negara yang meratifikasi kesepakatan WTO dan WSIS sehingga deregulasi yang dilaksanakan juga memperhatikan target-target yang menjadi kesepakatan global.

Saat ini struktur industry telekomunikasi di Indonesia berdasarkan regulasi yang berlaku saat ini, seiring dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1999 adalah seperti di bawah ini:

Tabel 4.1
Peta Struktur Industri Telekomunikasi Indonesia

SEGMENT				STRUKTUR		PENYELENGGARAAN		PERIZINAN
						HINGGA 2003	SEJAK 2004	
TELEKOMUNIKASI	JARINGAN	TETAP	LOKAL	SIRKIT PAKET	PERSAINGAN (EKSLUSIVITAS)	TELKOM - ISAT	TERBUKA	SELEKSI
			JARAK JAUH	INTERNASIONAL		TERBUKA		
			TERTUTUP			TELKOM - ISAT	TERBUKA	
						TELKOM - ISAT	TERBUKA	
		BERGERAK	TERESTRIAL	PERSAINGAN	TERBUKA		SELEKSI	
			SELULER		TERBUKA			
	SATELIT		TERBUKA					
	JASA	TELEPON DASAR	TELEPON	PERSAINGAN (EKSLUSIVITAS)	TELKOM - ISAT	TERBUKA	EVALUASI	
			TELEX					
			TELEGRAPH					
			FAKSIMILI					
		NILAI TAMBAH TELEPON	PANGGILAN PREMIUM	PERSAINGAN	TERBUKA	EVALUASI		
			KARTU PANGGIL					
			TELEPON MAYA					
			RTUU					
			STORE & FORWARD					
			CALL CENTER					
		MULTIMEDIA	TELEVISI BERBAYAR	PERSAINGAN	TERBUKA	EVALUASI		
			ISP					
			NAP					
INTERNET TELEPON								
WAP								
TELSUS	KEPERLUAN SENDIRI	AMATIOR RADIO	TERTUTUP	-	EVALUASI			
		PEMERINTAH						
		DINAS KHUSUS						
		BADAN HUKUM						
	PENYIARAN	RADIO SIARAN	PERSAINGAN	TERBUKA	KPI			
		TELEVISI SIARAN						
	HANKAM	TNI	TERTUTUP	-	-			
POLRI								
PERALATAN	NON-CPE		PERSAINGAN	TERBUKA				
	CPE							

Sumber: Zainal Abdi - Industri Telekomunikasi: Lokomotif Pertumbuhan Ekonomi dan Kemajuan Bangsa

Penyelenggara industri telekomunikasi di bagi empat bagian yaitu jaringan, jasa, telekomunikasi khusus, serta industry peralatan (manufaktur). Sedangkan berdasarkan rantai nilainya, industry telekomunikasi dapat dibagi menjadi empat bagian, yaitu:

1. Penyelenggara jaringan telekomunikasi: Internet Content Provider (ICP), operator, Internet Service Provider (ISP)
2. Vendor Jaringan (Manufaktur Transmisi: Jaringan, radio, Satelit, Sentral)
3. Vendor Perangkat (Router, Modem, Komputer)
4. Reseller, yaitu penjual retail kepada pemakai akhir (WARTEL, Joint Sales, dll)

4.2 Perkembangan Teknologi Telekomunikasi

Sejarah telekomunikasi dunia dimulai dengan ditemukannya telegram oleh Samuel F.B. Morse pada tahun 1844. Kemudian pada tahun 1866 untuk pertama kali digelar kabel trans atlantic antara Amerika dan Perancis, dimana oleh Werner von Siemens dari Jerman menjadi salah satu pionir untuk pengembangan kabel laut. Selanjutnya pada tanggal 10 Maret 1876 Dr. Alexander Graham Bell menemukan telepon yang dilanjutkan dengan dimulainya pembangunan jaringan telepon di Amerika pada tahun 1878.

Jaringan telepon, atau yang biasa disebut Public Switch Telephone Network (PSTN) terdiri dari beberapa segmen, yaitu segmen Jaringan Sponsor, segmen Service Node, segmen Jaringan Akses dan Terminal Pelanggan.

Segmen Service Node identik dengan sentral telepon yang menjadi otak dari PSTN yang berisi penomoran, tata cara pemberitahuan, dan informasi lainnya yang diperlukan dalam menghubungkan satu telepon dengan telepon lainnya. Sentral awal merupakan sentral mekanis yang menggunakan register dan kontak untuk menciptakan satu saluran yang digunakan dalam komunikasi dua arah. Segmen Jaringan Transpor (sering juga disebut transmisi) adalah segmen yang menghubungkan antar Service Node. Segmen Jaringan Akses menghubungkan service Node dengan Terminal Pelanggan, yaitu perangkat akhir yang ada pada pelanggan, seperti pesawat telepon, mesin fax ataupun sentral kecil milik pelanggan yang biasa disebut Private Branch Exchange (PBX).

Penemuan transistor vacuum tube pada tahun 1925 membawa pengenalan pada teknik FDM (Frequency Division Multiplexing). Hal ini memungkinkan adanya penggabungan pengiriman beberapa hubungan ke dalam satu kanal atau

jalur komunikasi. Dengan berkembangnya system transmisi ini maka PSTN mulai berkembang dengan system sentral yang analog.

Pada tahun 1937, Alex Reeves menemukan visualisasi teknik digitalisasi suara yang dikenal dengan nama Pulse Code Modulation, yang mulai digunakan pada PSTN Amerika tahun 1962. Pada era ini dikembangkan Intergrated Circuit (IC) menjadi perangkat Large Scale Intergration (LSI) juga diluncurkan satelit komunikasi pertama. Dengan munculnya teknologi ini, sentral telepon yang tadinya analog mulai berubah menjadi digital. Munculnya satelit telekomunikasi juga membuka akses komunikasi dengan daerah-daerah yang sulit digelar dengan kabel jaringan.

Di era tahun 1970-an mulai dikenal jaringan sentral berbasis paket yaitu dengan dikembangkannya X.25 Public networks. Pada masa itu, pengembangan IC menghasilkan pengaruh yang lebih besar daripada perangkat LSI dan VLSI (Very Large Scale Integration), yaitu meningkatnya kehandalan dan menurunnya biaya.

Sepanjang tahun 1980-an pembangunan teknologi modem dial-up sangat tinggi. Selain itu signaling CCS#7 dan protocol switch digital pada PSTN, juga mulai digunakan secara luas. Muncul pula teknik Time Division Multiplexing (TDM). Protokol adalah tata cara yang digunakan pada satu jaringan. PSTN memiliki protokol tersendiri, sementara jaringan X.25 juga memiliki protokol sendiri yang berbeda dengan PSTN. Adanya protokol digital pada PSTN memungkinkan terbentuknya jaringan telepon yang fully digital, mulai dari satu terminal pelanggan sampai ke terminal pelanggan yang lain. Pada era ini pertumbuhan internet meluas ke seluruh dunia. Web sebagai content juga semakin menjamur, perangkat computer yang semakin kecil dan semakin banyak juga menjadi pendorong pertumbuhan internet.

Pada era 1990-an muncullah Wide Area Network yaitu jaringan yang terdiri dari Local Area Network yang terhubung dan ditopang dengan Virtual Network. Pada era ini Wireless Communication mulai digunakan dan menghasilkan pertumbuhan dramatis pada layanan seluler dan teknologi data. Metode baru yang mengintegrasikan suara dan data juga dikembangkan seperti Switched Multimegabit Data Service (SMDS), Asynchronous Transfer Mode

(ATM) dan Broadband ISDN. Muncul pula teknik Code Division Multiplexing yang menghasilkan standar CDMA.

Teknologi wireless juga melahirkan banyak standar. Di Eropa muncul standar Global Mobile System (GSM) yang berbasis pada teknologi TDM, sementara di Amerika Serikat berkembang standar CDMA yang memiliki kelebihan re-use frequency. Sementara itu, munculnya teknologi optical-fiber yang memiliki bandwidth jauh lebih besar dari kabel tembaga dan menggunakan teknologi digital tentunya memacu perkembangan teknologi. Jika sebelumnya fiber optic (FO) lebih banyak digunakan pada jaringan transport, maka kemudian FO digunakan pula pada jaringan akses. Dengan FO maka dimungkinkan informasi berupa video. Kemajuan selanjutnya adalah munculnya Hybrid Fiber Cabling (HFC) dan muncullah layanan TV kabel.

Kemajuan teknologi juga tidak melupakan asset yang sudah terlanjur banyak digelar, seperti kabel tembaga. Pengembangan teknologi x-DSL (Digital Subscriber Line) adalah teknologi yang mengangkat penggunaan kabel tembaga yang mana dengan kabel tembaga juga mampu melewati bandwidth besar.

Pada akhirnya muncullah berbagai platform jaringan, yaitu PSTN yang utamanya melewati suara namun dapat melewati komunikasi data (Data over voice), PDN (Package Data Network) yang utamanya melewati komunikasi data namun juga dapat ditumpangin oleh komunikasi suara, juga Mobile Network yang melewati komunikasi melalui jaringan wireless yang mobile, yang dapat melewati suara dan saat ini juga mampu menjadi media untuk mentransmisikan data wireless.

Pada decade 1980-an mulai dikomersilkan system komunikasi dengan teknologi system signaling analog yang dikenal sebagai AMPS (Analog Mobile phone System). Teknologi ini selanjutnya berkembang pada awal tahun 1990 dengan lahirnya generasi ke-2 (2G) dengan teknologi berbasis gabungan antara Frequency Division Multiple Access (FDMA) dengan Time Division Multiple Access) yang dikenal sebagai Global System for Mobile Communication (GSM).

Generasi kedua ini kemudian dinilai sudah kurang mampu mengakomodasi kebutuhan dan keinginan pelanggan karena kemampuannya untuk mentransmisikan komunikasi data dan internet masih terlalu rendah. Oleh

karena itu dikembangkan GSM packet based disebut sebagai 2G+ yang menggunakan system High Speed Circuit-Switched Data (HSCSD) sebagai jembatan waktu menuju kematangan teknologi dan pasar 3G.

Cikal bakal lahirnya 3G adalah dengan munculnya General Packet Radio Service (GPRS) dan Enhanced Data Rates for Global Evolution (EDGE). Penerapan GPRS ini dikatakan sebagai langkah antara yang didesain agar GSM mempunyai kemampuan mentransmisikan layanan internet sambil menunggu penerapan system 3G secara penuh.

4.3 Aturan Umum Jasa Telekomunikasi

Peraturan mengenai jasa telekomunikasi di Indonesia secara umum diterbitkan oleh Departemen Komunikasi dan Informatika, sebagai departemen yang diberi tugas dan wewenang mengatur penyelenggaraan telekomunikasi di Indonesia. Aturan umum tersebut dituangkan dalam bentuk:

1. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi
3. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.20 tahun 2001 tentang Penyelenggaraan Jaringan Telekomunikasi.
4. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.21 Tahun 2001 tentang Penyelenggaraan Jasa Telekomunikasi

Dari seperangkat aturan di bidang telekomunikasi tersebut secara ringkas isinya adalah sebagai berikut:

A. Pengertian:

1. Telekomunikasi adalah setiap pemancaran, pengiriman, dan atau penerimaan dan setiap informasi dalam bentuk tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara, dan bunyi melalui sistem kawat, optik, radio, atau sistem elektromagnetik lainnya;
2. Alat telekomunikasi adalah setiap alat perlengkapan yang digunakan dalam bertelekomunikasi;

3. Perangkat telekomunikasi adalah sekelompok alat telekomunikasi yang memungkinkan bertelekomunikasi;
4. Sarana dan prasarana telekomunikasi adalah segala sesuatu yang memungkinkan dan mendukung berfungsinya telekomunikasi;
5. Jaringan telekomunikasi adalah rangkaian perangkat telekomunikasi dan kelengkapannya yang digunakan dalam bertelekomunikasi;
6. Jasa telekomunikasi adalah layanan telekomunikasi untuk memenuhi kebutuhan bertelekomunikasi dengan menggunakan jaringan telekomunikasi;
7. Penyelenggara telekomunikasi adalah perseorangan, koperasi, badan usaha milik daerah, badan usaha milik negara, badan usaha swasta, instansi pemerintah, dan instansi pertahanan keamanan negara;
8. Pelanggan adalah perseorangan, badan hukum, instansi pemerintah yang menggunakan jaringan telekomunikasi dan atau jasa telekomunikasi berdasarkan kontrak;
9. Penyelenggaraan telekomunikasi adalah kegiatan penyediaan dan pelayanan telekomunikasi sehingga memungkinkan terselenggaranya telekomunikasi;
10. Penyelenggaraan jaringan telekomunikasi adalah kegiatan penyediaan dan atau pelayanan jaringan telekomunikasi yang memungkinkan terselenggaranya telekomunikasi;
11. Penyelenggaraan jasa telekomunikasi adalah kegiatan penyediaan dan atau pelayanan jasa telekomunikasi yang memungkinkan terselenggaranya telekomunikasi;

B. Aturan Jasa Telekomunikasi dan Jaringan Telekomunikasi

1. Penyelenggaraan telekomunikasi dilaksanakan oleh penyelenggara telekomunikasi, meliputi:
 - a. penyelenggaraan jaringan telekomunikasi;
 - b. penyelenggaraan jasa telekomunikasi;
 - c. penyelenggaraan telekomunikasi khusus
2. Penyelenggaraan jaringan telekomunikasi dan atau penyelenggaraan jasa telekomunikasi dapat dilakukan oleh badan hukum yang didirikan untuk

maksud tersebut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

- a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
 - b. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
 - c. Badan Usaha Swasta; atau
 - d. Koperasi
3. Penyelenggaraan telekomunikasi khusus dapat dilakukan oleh:
- a. perseorangan;
 - b. instansi pemerintah; atau
 - c. badan hukum selain penyelenggara jaringan telekomunikasi dan atau penyelenggara jasa telekomunikasi
4. Penyelenggara jaringan telekomunikasi wajib menjamin terselenggaranya telekomunikasi melalui jaringan yang diselenggarakannya.
5. Penyelenggaraan jaringan telekomunikasi terdiri dari :
- a. penyelenggaraan jaringan tetap, yang dibedakan dalam:
 - penyelenggaraan jaringan tetap lokal;
 - penyelenggaraan jaringan tetap sambungan langsung jarak jauh;
 - penyelenggaraan jaringan tetap sambungan internasional;
 - penyelenggaraan jaringan tetap tertutup
 - b. penyelenggaraan jaringan bergerak, yang dibedakan dalam:
 - penyelenggaraan jaringan bergerak terestrial;
 - penyelenggaraan jaringan bergerak seluler;
 - penyelenggaraan jaringan bergerak satelit.
6. Penyelenggaraan jasa telekomunikasi terdiri dari:
- a. penyelenggaraan jasa teleponi dasar;
 - b. penyelenggaraan jasa nilai tambah teleponi;
 - c. penyelenggaraan jasa multimedia;

4.4 Aturan Umum Menara Telekomunikasi di Indonesia

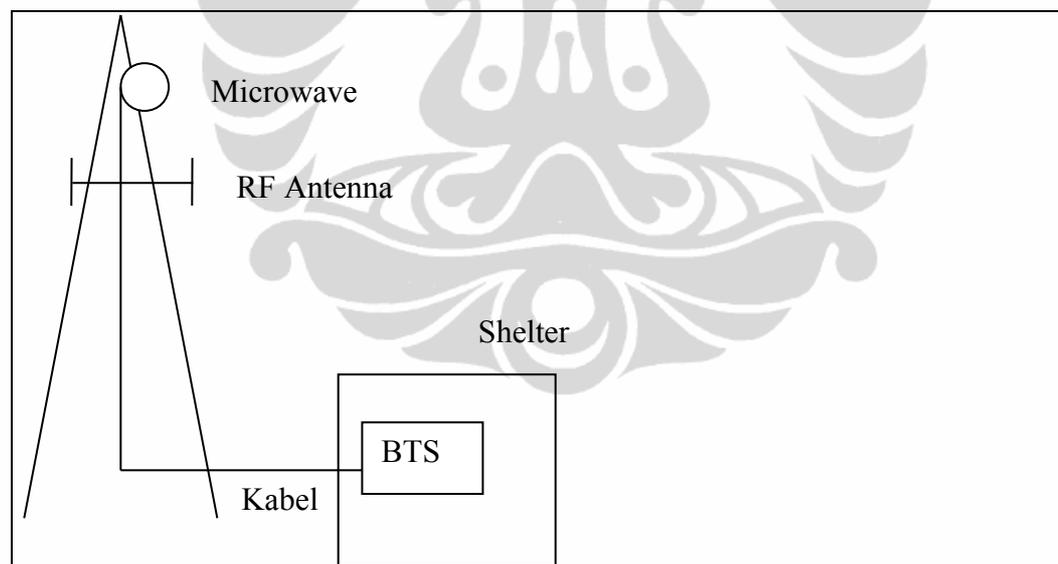
Menara telekomunikasi dalam praktik sehari-hari di kalangan

masyarakat lebih dikenal dengan menara BTS (*Base Tranceiver Station*). Pada umumnya BTS terdiri dari beberapa antenna yang ditempatkan dalam kotak persegi berukuran 1x3 meter. Kotak tersebut biasanya diletakkan di tempat yang paling tinggi untuk agar sinyal dapat ditangkap dan halangan dari gedung-gedung tinggi dan pepohonan dapat dihindari.⁵²

Dalam fungsinya sebagai penerima sinyal (*tranceiver*), BTS juga membutuhkan *uplink* untuk menghubungkan jaringan yang dimiliki operator telekomunikasi, yang mana bentuk *uplink* tersebut dapat berupa kabel optik ataupun tanpa kabel (*wireless*). Sesuai dengan perkembangan teknologi, saat ini BTS bukan saja diletakkan luar ruangan seperti di atas atap gedung, namun juga sedang dikembangkan teknologi agar BTS dapat diletakkan di dalam ruangan (*indoor BTS*).

Gambar 4.1

Ilustrasi Sederhana Menara Telekomunikasi



Sumber: diolah oleh penulis

Banyak aspek yang harus diperhatikan oleh pihak yang ingin mendirikan dan mengelola menara telekomunikasi di Indonesia. Hal ini disebabkan ada

⁵² Andy Dornan, *The Essential Guide to Wireless Communications Application: From Cellular Systems to WAP and M-Commerce*, Prentice Hall PTR, 2001: hal 178

peraturan pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang mengatur tentang menara telekomunikasi ini. Peraturan Pemerintah pusat juga ada yang merupakan peraturan bersama beberapa menteri, dan peraturan pemerintah daerah yang satu mungkin akan mengatur berbeda dengan pemerintah daerah lainnya.

Berikut ini adalah peraturan-peraturan yang terkait dengan pendirian dan operasional menara telekomunikasi:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah
3. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten /Kota
4. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
5. Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 18 Tahun 2009, Nomor 07/PRT/M/2009/, Nomor 19/PER/M.KOMINFO/03/2009, Nomor 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan Dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.
6. Peraturan Menteri Komunikasi Dan Informatika Nomor 23/PER/M.KOMINFO/04/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Urusan Pemerintah Sub Bidang Pos dan Telekomunikasi.
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan di Daerah
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung
9. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 86 tahun 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup

Dari seperangkat aturan di bidang telekomunikasi tersebut secara ringkas isinya adalah sebagai berikut:

A. Pengertian

1. Menara telekomunikasi, yang selanjutnya disebut menara, adalah bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.
2. Penyedia Menara adalah perseorangan, koperasi, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Swasta yang memiliki dan mengelola menara telekomunikasi untuk digunakan bersama oleh penyelenggara telekomunikasi.
3. Pengelola Menara adalah badan usaha yang mengelola dan/atau mengoperasikan Menara yang dimiliki oleh pihak lain.
4. Jaringan Utama adalah bagian dari jaringan infrastruktur telekomunikasi yang menghubungkan berbagai elemen jaringan telekomunikasi yang dapat berfungsi sebagai *central trunk*, *Mobile Switching Center (MSC)*, *Base Station Controller (BSC)*/ *Radio Network Controller (RNC)*, dan jaringan transmisi utama (*backbone transmission*).
5. Izin Mendirikan Bangunan Menara adalah izin mendirikan bangunan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota dan khusus untuk Pemerintah DKI Jakarta oleh Pemerintah Provinsi, kepada pemilik menara telekomunikasi untuk membangun baru atau mengubah menara telekomunikasi sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
6. Selubung bangunan adalah bidang maya yang merupakan batas terluar secara tiga dimensi yang membatasi besaran maksimum bangunan menara yang diizinkan, dimaksudkan agar bangunan menara berinteraksi dengan

lingkungannya untuk mewujudkan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan harmonisasi.

7. Standar Nasional Indonesia, yang selanjutnya disebut SNI, adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standardisasi Nasional dan berlaku secara nasional.
8. Gangguan adalah segala perbuatan dan/atau kondisi yang tidak menyenangkan atau mengganggu kesehatan, keselamatan, ketenteraman dan/atau kesejahteraan terhadap kepentingan umum secara terus-menerus.
9. Izin Gangguan yang selanjutnya disebut izin adalah pemberian izin tempat usaha/kegiatan kepada orang pribadi atau badan di lokasi tertentu yang dapat menimbulkan bahaya, kerugian, dan gangguan, tidak termasuk tempat usaha/kegiatan yang telah ditentukan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

B. Aturan Pendirian dan Pengelolaan Menara Telekomunikasi

1. Pemerintah Pusat mengurus Pedoman Pembangunan sarana dan Prasarana Telekomunikasi, dan Menetapkan pedoman criteria pembuatan Tower; Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota mengatur pemberian izin Mendirikan Bangunan (IMB) menara Telekomunikasi sebagai sarana dan prasarana telekomunikasi.
2. Urusan pemerintahan sub bidang telekomunikasi yang menjadi urusan pemerintah untuk sub-sub bidang spectrum frekuensi radio dan orbit satelit meliputi: (1) pedoman pembangunan sarana dan prasarana menara telekomunikasi, (2) penetapan pedoman kriteria pembuatan tower.
3. Arahan peraturan zonasi system nasional meliputi arahan peraturan zonasi untuk struktur ruang nasional dan pola ruang nasional yang terdiri atas (d) system jaringan telekomunikasi nasional.
4. Arahan peraturan zonasi system provinsi meliputi arahan peraturan zonasi untuk struktur ruang provinsi dan pola ruang provinsi yang terdiri atas (d) system jaringan telekomunikasi provinsi.
5. Harga satuan (tariff) retribusi izin mendirikan prasarana bangun gedung: harga satuan retribusi dinyatakan per-satuan volume prasarana yang

nilainya ditetapkan sesuai dengan penggolongan peringkat skala wilayah meliputi kabupaten besar, kabupaten sedang, kota metropolitan dan kota besar: konstruksi menara, per unit standard an pertambahannya.

6. Menara disediakan oleh penyedia menara yang merupakan:
 - a. penyelenggara telekomunikasi; atau
 - b. bukan penyelenggara telekomunikasi
7. Menara telekomunikasi yang dibangun wajib memiliki sarana pendukung yang terdiri dari:
 - a. pentanahan (grounding);
 - b. penangkal petir;
 - c. catu daya;
 - d. lampu halangan penerbangan (aviation obstruction light);
 - e. marka halangan penerbangan (aviation obstruction marking); dan
 - f. pagar pengaman
8. Menara telekomunikasi yang dibangun wajib memiliki identitas hukum yang terdiri dari:
 - a. nama pemilik menara;
 - b. lokasi dan koordinat menara;
 - c. tinggi menara;
 - d. tahun pembuatan/pemasangan menara;
 - e. penyedia jasa konstruksi; dan
 - f. beban maksimum menara
9. Menara telekomunikasi harus menyerahkan persyaratan teknis yang mengacu pada Standar Nasional Indonesia (SNI) atau standar baku yang berlaku secara internasional serta tertuang dalam bentuk dokumen teknis sebagai berikut:
 - a. gambar rencana teknis bangunan menara meliputi: situasi, denah, tampak, potongan dan detail serta perhitungan struktur;
 - b. spesifikasi teknis pondasi menara meliputi data penyelidikan tanah, jenis pondasi, jumlah titik pondasi, termasuk geoteknik tanah sebagaimana dimaksud dalam Lampiran Peraturan Bersama ini; dan

- c. spesifikasi teknis struktur atas menara, meliputi beban tetap (beban sendiri dan beban tambahan) beban sementara (angin dan gempa), beban khusus, beban maksimum menara yang diizinkan, sistem konstruksi, ketinggian menara, dan proteksi terhadap petir.
10. Objek retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi adalah pemanfaatan ruang untuk menara telekomunikasi dengan memperhatikan aspek tata ruang, keamanan dan kepentingan umum. Mengingat tingkat penggunaan jasa pelayanan yang bersifat pengawasan dan pengendalian sulit ditentukan serta untuk kemudahan penghitungan, tariff retribusi ditetapkan paling tinggi 2% (dua persen) dari nilai jual objek pajak yang digunakan sebagai dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan menara telekomunikasi, yang besarnya retribusi dikaitkan dengan frekwensi pengawasan dan pengendalian menara telekomunikasi tersebut.
 11. Penyedia menara atau pengelola menara wajib memberikan kesempatan yang sama tanpa diskriminasi kepada penyelenggara telekomunikasi untuk menggunakan menara secara bersama-sama sesuai kemampuan teknis menara.
 12. Penyedia menara atau pengelola menara berhak memungut biaya penggunaan bersama menara kepada penyelenggara telekomunikasi yang menggunakan menaranya. Biaya penggunaan bersama menara ditetapkan dengan harga yang wajar berdasarkan perhitungan biaya investasi, operasi, pengembalian modal dan keuntungan.

4.5 Menara Telekomunikasi di Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta

DKI Jakarta sebagai ibukota Negara Indonesia sudah tentu harus memiliki jaringan telekomunikasi yang paling baik dibanding daerah-daerah Indonesia lainnya, apalagi pengguna telepon selular sangat banyak di kota ini. Sehingga wajar apabila banyak menara telekomunikasi yang terlihat di Jakarta, demi memenuhi kualitas jaringan telekomunikasi yang baik bagi seluruh pengguna telepon seluler. Namun, adanya risiko radiasi dan tata letak menara yang tidak

harmonis, membuat Pemerintah DKI Jakarta berbenah diri dalam mengatur izin pendirian Menara Telekomunikasi.

Pada tahun 2006 Pemerintah DKI Jakarta mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 89 tentang Pembangunan dan Penataan Menara Telekomunikasi di Provinsi DKI Jakarta. Dalam Peraturan Gubernur ini diatur bahwa persebaran menara telekomunikasi dibagi dalam zona-zona dan harus memperhatikan potensi ruang kota yang tersedia, kepadatan pemakaian jasa telekomunikasi serta Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) yang disesuaikan dengan kaidah penataan ruang kota, keamanan, dan ketertiban, lingkungan, estetika dan kebutuhan telekomunikasi pada umumnya.

Pembagian zona sebagaimana disebut di atas disesuaikan dengan ketinggian menara telekomunikasi. Ada 3 macam zona, yaitu:

A. Zona I

Pembangunan menara telekomunikasi yang harus dikamufilase dan hanya diperbolehkan dengan konstruksi menara telekomunikasi tunggal kecuali untuk kepentingan pembangunan menara telekomunikasi bersama dapat dibangun menara telekomunikasi rangka dengan batasan ketinggian sebagai berikut:

1. Penempatan titik lokasi menara telekomunikasi di permukaan tanah, maksimum ketinggian 36 meter.
2. Penempatan titik lokasi menara telekomunikasi di atas bangunan gedung:
 - a. Sampai dengan 4 lantai maksimum tinggi menara telekomunikasi 25 meter
 - b. berlantai 5 sampai dengan 8, maksimum tinggi menara telekomunikasi 20 meter.
 - c. berlantai 9 atau lebih, maksimum tinggi menara telekomunikasi 15 meter.

Tabel 4.2

Zona I Menara Telekomunikasi di DKI Jakarta

KOTAMADYA JAKARTA PUSAT	KOTAMADYA JAKARTA UTARA	KOTAMADYA JAKARTA SELATAN
1. Kel. Menteng 2. Kel. Gondangdia 3. Keiurahan Kebon Melati 4. Kel. Kebon Kacang 5. Kel. Kebon Sirih 6. Kel. Gambir 7. Keiurahan Kampung Bali 8. Kel. Petojo Selatan 9. Kel. Kebon Kelapa 10. Kel. Petojo Utara 11. Kel. Karet Tengsin 12. Kel. Bendungan Hilir 13. Kel. Cikini 14. Kel. Cideng Barat 15. Kel. Cideng Timur	1. Kel. Kelapa Gading Barat 2. Kel. Kelapa Gading Timur 3. Kel. Pegangsaan Dua 4. Kel. Pluit 5. Kel. Kapuk Muara 6. Kel. Penjaringan	1. Kel. Pondok Pinang 2. Kel. Kramat Pela 3. Kel. Melawai 4. Keiurahan Selong 5. Kel. Senayan 6. Kel. Kuningan Barat 7. Kel. Kuningan Timur 8. Kel. Karet Semanggi 9. Kel. Karet Kuningan 10. Kel. Karet 11. Kel. Setia Budi 12. Kel. Gandaria Utara 13. Kel. Pulo 14. Kel. Gunung 15. Kel. Rawa Barat 16. Kel. Grogol Utara
	KOTAMADYA JAKARTA BARAT 1. Kel. Kembangan 2. Kel. Kedoya Utara 3. Kel. Kedoya Selatan	

Sumber: Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 89 tahun 2006, diolah Penulis

B. Zona II

Pembangunan menara telekomunikasi yang diperbolehkan dengan konstruksi menara telekomunikasi tunggal maupun menara telekomunikasi rangka dengan batasan ketinggian sebagai berikut:

1. Penempatan titik lokasi menara telekomunikasi di permukaan tanah, maksimum ketinggian 42 meter.
2. Penempatan titik lokasi menara telekomunikasi di atas bangunan gedung:
 - a. sampai dengan 4 lantai maksimum tinggi menara telekomunikasi 25 meter

b. berlantai 5 sampai dengan 8, maksimum tinggi menara telekomunikasi 20 meter.

c. berlantai 9 atau lebih, maksimum tinggi menara telekomunikasi 15 meter.

Tabel 4.3

Zona II Menara Telekomunikasi di DKI Jakarta

KOTAMADYA JAKARTA PUSAT	KOTAMADYA JAKARTA SELATAN	KOTAMADYA JAKARTA BARAT
1. Kel. Kwitang	1. Kel. Gandaria Selatan	1. Kel. Pal Merah
2. Kel. Kenari	2. Kel. Cipete Selatan	2. Kel. Slipi
3. Kel. Pegangsaan	3. Kel. Cipete Utara	3. Kel. Kemanggisan
4. Kel. Kebon Manggis	4. Kel. Gandaria Utara	4. Kel. Kota Bambu
5. Kel. Senen	5. Kel. Pela Mampang	5. Kel. Tanjung Duren Selatan
6. Kel. Paseban	6. Kel. Bangka	6. Kel. Tomang
7. Kel. Kramat	7. Kel. Mampang Prapatan	7. Kel. Tanjung Duren Utara
8. Kel. Tanah Tinggi	8. Kel. Tegal Parang	
9. Kel. Bungur	9. Kel. Pancoran	KOTAMADYA JAKARTA TIMUR
10. Kel. Kemayoran	10. Kel. Cikoko	1. Kel. Pal Meriam
11. Kel. Gunung Sahari Selatan	11. Kel. Menteng Dalam	2. Kel. Kayu Manis
12. Kel. Gunung Sahari Utara	12. Kel. Tebet Barat	3. Kel. Kampung Metayu
13. Kel. Karang Anyar	13. Kel. Menteng Atas	4. Kel. Bali Mester
14. Kel. Johar Baru	14. Kel. Pasar Manggis	5. Kel. Rawa Bunga
15. Kel. Cempaka Putih Barat	15. Kel. Guntur	6. Kel. Cipinang Cempedak
16. Kel. Gelora	16. Kel. Bukit Duri	7. Kel. Cawang
17. Kel. Pasar Baru	17. Kel. Manggarai Selatan	8. Kel. Bidara Gina
18. Kel. Kartini	18. Kel. Manggarai	9. Kel. Matraman
19. Kel. Petamburan	19. Kel. Kebon Baru	10. Kel. Kebon Manggis
	20. Kel. Tebet Timur	11. Kel. Utan Kayu Selatan
		12. Kel. Utan Kayu Utara
		13. Kel. Pisangan Baru

Sumber: Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 89 tahun 2006, diolah Penulis

c. Zona III

Pembangunan menara telekomunikasi yang diperbolehkan dengan konstruksi menara telekomunikasi tunggal maupun menara

telekomunikasi rangka yang peletakkannya hanya di permukaan tanah, kecuali tidak dapat dihindari karena keterbatasan lahan, dengan ketinggian maksimal 50 meter. Yang termasuk dalam zona wilayah III adalah seluruh wilayah di Provinsi DKI Jakarta di luar zona I dan Zona II.

4.6 Gambaran Umum PT. XYZ

PT. XYZ adalah salah satu operator telekomunikasi yang didirikan pada tanggal 2 Oktober 2000 dan merupakan perusahaan modal dalam negeri. Pada tanggal 23 Maret 2005, PT. XYZ menerima persetujuan dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) untuk mengubah status hukum PT. XYZ dari perusahaan modal dalam negeri menjadi perusahaan penanaman Modal Asing. Ada beberapa perubahan terkait dengan persetujuan BKPM ini pada tanggal 16 April 2009 PT. XYZ menerima Izin Usaha Tetap dari BKPM.

Dalam Laporan Keuangan PT. XYZ tahun 2009, disebutkan bahwa modal saham PT. XYZ dimiliki oleh pihak asing sebanyak 95% dan sisa 5% saham modal dimiliki oleh perusahaan dalam negeri. Pihak asing tersebut berkedudukan di Belanda.

PT. XYZ berdomisili di Jakarta dan memiliki cabang operasional di beberapa kota di seluruh Indonesia. PT. XYZ menyediakan jasa telekomunikasi dengan mengoperasikan layanan telekomunikasi bergerak, layanan telekomunikasi dasar dan layanan telekomunikasi lainnya. Pada tanggal 26 Juni 2003, PT. XYZ menerima Lisensi Jaringan Selular Bergerak (DCS-1800) untuk cakupan area seluruh Indonesia dari Menteri Transportasi.

PT. XYZ menerima Lisensi Khusus untuk menjalankan layanan telekomunikasi bergerak berdasar Keputusan Menteri Komunikasi dan Teknologi Informasi (Menkominfo) tanggal 1 November 2006, yang kemudian terakhir diubah berdasar Keputusan Mekominfo tanggal 11 Mei 2009, yang memberikan Lisensi sebagai berikut:

- a. Jaringan Telekomunikasi Bergerak GSM 900/DCS 1800;
- b. Jaringan Telekomunikasi Bergerak IMT-2000/3G; dan

c. Layanan Telekomunikasi Dasar.

Lisensi ini mengatur hak dan kewajiban dari PT. XYZ termasuk berbagai sanksi yang terkait dengan lisensi ini. Lisensi ini diberikan dalam jangka waktu yang cukup panjang dan akan dievaluasi setiap tahunnya. Dengan adanya Lisensi Khusus ini maka lisensi yang diterima sebelumnya dari Menteri Transportasi dinyatakan tidak berlaku lagi.

Berikut ini Laporan Keuangan PT. XYZ dalam dua tahun terakhir:

Tabel. 4.4
Neraca PT. XYZ Tahun 2008 -2009

PT. XYZ NERACA Tahun 2008 – 2009		
Tahun	2009	2008
ASET	9,615,114,789,00 0	7,514,661,090,00 0
KEWAJIBAN	7,831,934,284,00 0	3,084,031,694,000
EKUITAS	1,783,180,505,000	4,430,629,396,000

Sumber: diolah Penulis

Pada tahun 2008 – 2009 PT. XYZ mengeluarkan biaya untuk menyewa menara telekomunikasi sebagai berikut:

Tabel 4.5
Biaya Sewa Menara Telekomunikasi PT. XYZ

PT. XYZ Sub Ledger: Biaya Sewa Menara Telekomunikasi Tahun 2008 – 2009		
Tahun	Dalam Rp	Dalam Unit
2008	240,474,949,000	1455
2009	515,895,367,000	2552

Sumber: diolah Penulis

4.7 Perjanjian Sewa Menara Telekomunikasi PT XYZ

Penelitian ini akan membahas dua Perjanjian Sewa Menara Telekomunikasi. Perjanjian pertama adalah antara PT. XYZ dengan PT. DT, yaitu sebuah perusahaan yang bergerak dalam penyediaan menara telekomunikasi mulai dari mendirikan, menjalankan hingga menyewakan menara telekomunikasi. Perjanjian kedua adalah antara PT. XYZ dengan PT. ABC yang juga merupakan operator telekomunikasi.

Perjanjian PT XYZ – PT DT (non operator telekomunikasi)

Pasal 1: Definisi dan Interpretasi

"Infrastructure" shall mean the basic telecommunications infrastructure as specified in the Specification.

"Additional Infrastructure" means any additional telecommunication infrastructure other than the Infrastructure to be included for a specific Site.

"Commission" means the construction, installation, acceptance testing, operation and maintenance of the Site and Infrastructure by DT in accordance with the terms of this Agreement. "Commissioning" or "Commissioned" shall be construed accordingly.

"Equipment" means the telecommunications equipment of XYZ for its 2G and 3G networks which includes but is not limited to indoor and outdoor radio equipment with shelter, cabin or outdoor unit, antenna system and its related radio, mechanical, electronic and electrical system and any other instruments or equipment as XYZ deems necessary.

"Existing Sites" means existing/in-progress Infrastructure constructed in the Site(s) which DT has to procure / secure based on other operators / third party technical plan where it match with XYZ technical plan. In this case XYZ may or may not be the first tenant.

"Hub Site(s)" means the sites that XYZ wishes to use exclusively by itself pursuant to Clause 3.8 of this Agreement.

"RFI" means the stage or mile stone where the site infrastructure project is ready for Equipment installation.

"DT Licenses" means all necessary valid licenses and permits (in the form and substance satisfactory to XYZ) issued by the relevant authority allowing DT to procure that XYZ have a quiet enjoyment in the use of the Site and Infrastructure during the Lease Period.

"Lease Period" means the period for the licence to use the Infrastructure being a period of 10 years from its Handover Date or any remainder period during the lease period between DT and third party in the event DT acquire the area from the third party with an option for XYZ to renew for a further period of 10 (ten) years or such other period not less than 5 (five) years as the Parties may agree.

"Site(s)" means the land / space meant for site to be secured for the Infrastructure.

"Build to Suit Sites" means new Infrastructure constructed in the Site(s) which DT needs to procure based on XYZ own technical plan whereby XYZ will be the first or the only tenant.

"Specifications" means specifications for civil, mechanical and electrical works on the Infrastructure Project for each Site as set out in Annexure B and/or as amended by XYZ from time to time by providing a written notice to DT.

"Works" refer to the building, construction and installation works done in relation to an Infrastructure Project.

Pasal 2: Scope of Works

DT agrees to procure and secure the Site and Commission Infrastructure Projects on the Site at its own cost for the benefit of XYZ and any third parties lessees.

For Build to Suit Site, DT may license or lease the use of the Infrastructure to any third party, excluding broadcasters, upon

obtaining a written consent from XYZ, provided that the use thereof by such other third party does not in any manner whatsoever interfere or disrupt the function and/or operation of the Equipment.

Pasal 3: PROVISIONING OF SITES AND THE WORKS

The Parties agree that they shall enter into lease of the Infrastructure existing or to be built on the Committed Sites subject to (i) DT holding DT Licenses, (ii) DT carrying out the Works in accordance with the requirements under this Agreement and (iii) the Infrastructure meets the quality standards set out under the Specifications.

After it is satisfied with (i) DT Licenses and other permits relevant to the Site, (ii) the result of the civil, mechanical, and electrical survey carried out by DT and (iii) the result of the radio frequency survey and line of sight survey, XYZ shall issue to DT the Authorized Work Order for the relevant Site(s). Upon receipt of the Authorized Work Order, DT shall promptly commence the Works in accordance with the requirements and the quality standards set out under the Specifications and within after receipt of the Authorized Work Order provide XYZ with a written notice confirming the acceptance of the Authorized Work Order or a countersigned Authorized Work Order.

Pasal 6: Obligation of XYZ

XYZ shall bear its own cost for the purpose of preparation and installation of antenna systems as referred to in the Specifications and dismantling the equipment on the expiration date of the Agreement or on the termination date of the Lease Agreement. In the event there is a need for capacity upgrading (which shall, for the purposes herein mean replacement of Equipment and/or installation of additional Equipment) at an Infrastructure, DT shall upon the request of XYZ allow such upgrading at no additional costs to XYZ

XYZ warrants that it has obtained all necessary licenses, permits, consent and/or approvals required by the law for its business and for

each and every Equipment to be installed in the Infrastructure.

Pasal 7: Obligation of DT

DT shall not remove any fixtures or fittings affixed to the Sites belonging to DT (to the extent in doing so it affects the operation of XYZ' Equipment) or XYZ without the prior written consent of XYZ. In the event such consent is obtained DT shall at its own cost and expense repair and make good any damage to the Sites and/or Infrastructure and/or the Equipment installed or erected thereon arising from such removal.

Perjanjian PT XYZ – PT ABC (operator telekomunikasi)

Pasal 1: Pengertian-Pengertian

Sarana Telekomunikasi adalah antara lain meliputi tanah, gedung/ruangan, tower, dan catu daya yang dimiliki dan/ atau dioperasikan oleh salah satu Pihak yang dapat dipergunakan oleh Pihak lainnya yang terikat dalam Perjanjian ini untuk menyelenggarakan jasa telekomunikasi di wilayahnya tersebut.

Pihak Ketiga adalah Kontraktor atau Vendor dari salah satu Pihak yang ditunjuk atau ditugaskan untuk melaksanakan pekerjaan yang diperlukan termasuk pekerjaan pembangunan, pemasangan, pengoperasian, perawatan, perbaikan dan pemeriksaan Sarana Telekomunikasi,

Pemilik Sarana Telekomunikasi adalah XYZ atau ABC yang memiliki lahan, gedung atau tempat atau telah menandatangani kesepakatan atau perjanjian sewa menyewa dengan Pemilik .Lahan pada lokasi tertentu, berupa lahan, rooftop gedung atau lokasi lainnya yang telah atau akan didirikan Sarana Telekomunikasi.

Site adalah suatu lokasi lahan tanah atau bangunan yang di atasnya terpasang ruang peralatan, tower, sarana dan fasilitas telekomunikasi.

Site In Progress adalah site yang akan dibangun atau sedang dalam proses pembangunan atau dalam proses diperkuat atau dalam perbaikan, yang akan digunakan oleh Pengguna untuk kolokasi, sepanjang secara teknis memungkinkan dan tidak melanggar kewajiban-kewajiban Pemilik Sarana Telekomunikasi terhadap penyelenggara telekomunikasi lain yang berkepentingan dengan site ini.

Kolokasi adalah penempatan/ pemasangan sarana dan fasilitas telekomunikasi milik Pengguna di lokasi Site milik Pemilik Sarana Telekomunikasi.

Pasal 3: Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Perjanjian ini adalah pemanfaatan Sarana Telekomunikasi yang sudah ada (selanjutnya disebut "*Existing Sites*") yang dimiliki/ dioperasikan oleh salah satu Pihak maupun Sarana Telekomunikasi yang baru, yang dimiliki dan sedang dalam proses pembangunan oleh salah satu Pihak (selanjutnya disebut "*Sites in Progress*") untuk dapat dipergunakan oleh Pihak lainnya berdasarkan ijin penyelenggaraan Telekomunikasi yang dimiliki oleh masing-masing Pihak,

Sarana Telekomunikasi yang dapat dimanfaatkan bersama antara lain termasuk tetapi tidak terbatas sebagai berikut :

- (a) Tower;
- (b) Lahan untuk shelter;
- (c) Access Road;
- (d) dan Sarana Telekomunikasi lainnya sepanjang sesuai dengan Perjanjian ini dan disepakati bersama oleh Para Pihak.

Sarana Telekomunikasi yang dimiliki dan/ atau dioperasikan oleh salah satu Pihak- yang dapat dipergunakan oleh Pihak lainnya telah memenuhi ketentuan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah yang berlaku, serta penggunaan Sarana Telekomunikasi berupa *Existing Sites* dan *Sites in Progress* telah mendapat persetujuan dari Pemilik Lahan untuk digunakan oleh salah satu Pihak dalam Perjanjian ini;

Pasal 5: Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku terus-menerus yang mulai efektif sejak ditandatangani Perjanjian Ini sampai dengan diakhiri oleh salah satu Pihak atau Para Pihak dengan pemberitahuan secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sebelum waktu pengakhiran dimaksud

Jangka waktu efektif pemanfaatan Sarana Telekomunikasi terhitung sejak tanggal yang tercantum pada Berita Acara Pengoperasian Sarana Telekomunikasi dan berakhir sesuai tanggal yang tercantum pada Berita Acara Pencabutan Sarana Telekomunikasi

Pasal 6: Hak dan Kewajiban Para Pihak

Para Pihak sepakat bahwa Pemilik Sarana Telekomunikasi adalah Pihak yang berwenang untuk berhadapan langsung dengan Pemilik Lahan, warga di sekitar Sarana Telekomunikasi atau aparat pemerintah pusat/ daerah dimana Sarana Telekomunikasi tersebut berada.

Masing-masing Pihak diijinkan masuk ke semua lokasi perangkat miliknya yang ditempatkan pada Site Pihak lainnya untuk keperluan operasi dan pemeliharaan perangkat termasuk di malam hari dengan pemberitahuan tertulis 2 (dua) hari kerja sebelumnya (kecuali dalam keadaan darurat) dan didampingi oleh Pihak Pemilik Sarana Telekomunikasi dan mentaati prosedur keamanan yang berlaku.

Dalam hal diperlukannya analisa kekuatan tower dan atau bangunan yang akan dikolokasikan (structural analysis), maka Para Pihak akan menggunakan jasa konsultan yang ditunjuk oleh Pemilik Sarana Telekomunikasi, dimana hasil analisa dari konsultan tersebut harus disetujui Para Pihak. Biaya yang timbul atas penggunaan jasa konsultan tersebut akan ditanggung oleh Pengguna.

Apabila sesuai hasil analisa struktur ternyata Sarana

Telekomunikasi yang akan digunakan oleh salah satu Pihak harus dilakukan perkuatan (*strengthening*), maka Pengguna akan melaksanakan dan menanggung biaya perkuatan tersebut. Penanggungjawab perkuatan struktur tower/ bangunan milik Pemilik Sarana Telekomunikasi tersebut akan selalu memperhatikan Prinsip Kesetaraan. Apabila Prinsip Kesetaraan dimaksud tidak tercapai maka dimungkinkan pekerjaan perkuatan (*strengthening*) tersebut menjadi tanggungjawab Pemilik Sarana Telekomunikasi untuk Site yang akan digunakan oleh Pengguna, berdasarkan kesepakatan tertulis dan ditandatangani oleh wakil Para Pihak yang dilakukan pada rapat rekonsiliasi.

Dari kedua contoh perjanjian sewa menyewa di atas, dapat dilihat bahwa pihak yang memiliki menara telekomunikasi bertanggung jawab dengan segala izin yang berkaitan dengan pendirian menara telekomunikasi, misal izin warga setempat, izin dari pemerintahan, sedangkan dari sisi PT XYZ bertanggung jawab dengan izin alat-alat telekomunikasi yang akan diletakkan pada menara telekomunikasi yang di sewa. Dalam kedua perjanjian itu juga di atur lamanya masa sewa, dan selama masa sewa masing-masing pihak tetap harus menjamin setiap izin yang menjadi tanggung jawabnya.

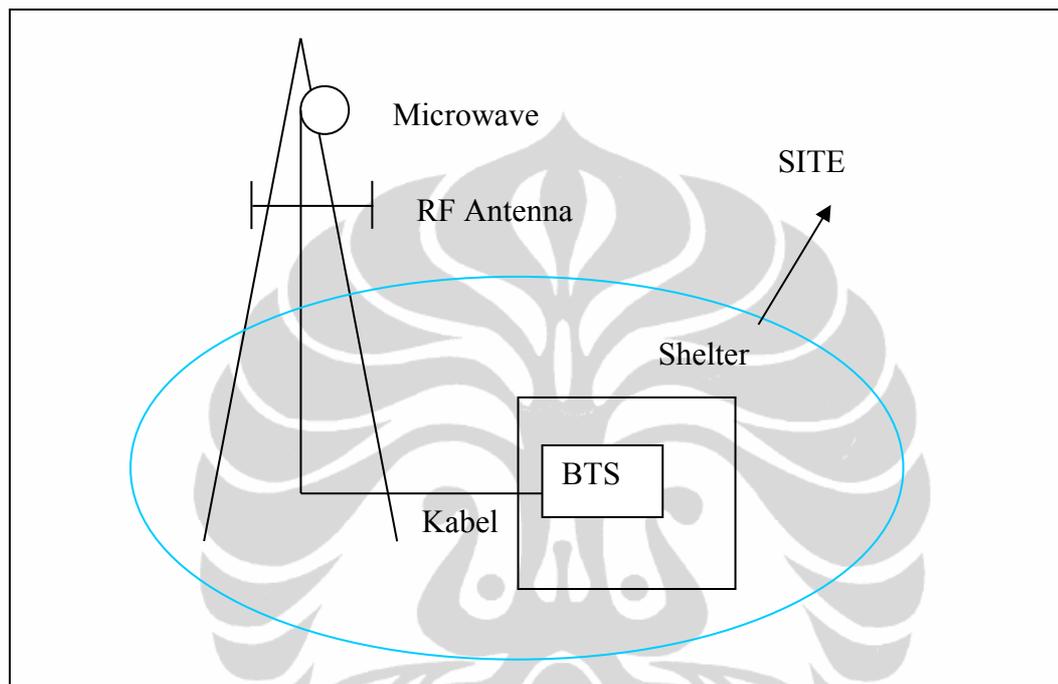
Bila diperhatikan lebih seksama, menara telekomunikasi yang di sewa haruslah sesuai dengan kebutuhan teknis peralatan telekomunikasi XYZ. Mengingat menara telekomunikasi ini diperlukan sebagai bagian dari jaringan XYZ untuk meningkatkan kualitas pelayanan bagi pelanggannya, maka spesifikasi Civil, Mechanical dan Electrical menara tersebut harus disesuaikan dengan kebutuhan PT. XYZ. Jadi, dapat dikatakan, persewaan menara telekomunikasi ini lebih kepada persewaan beberapa titik di ketinggian tertentu suatu menara, karena hanya pada titik-titik tertentu tersebut peralatan telekomunikasi PT XYZ dapat berfungsi.

Pada ilustrasi gambar di bawah, site digambarkan sebagai tempat di mana ada terdapat menara, shelter dan kabel. Sedangkan Microwave, Radio

Frequency Antenna dan BTS adalah peralatan telekomunikasi milik operator telekomunikasi. Jadi site atau menara yang disewa akan dipakai untuk menempatkan atau melekatkan peralatan telekomunikasi operator tersebut.

Gambar 4.2

Ilustrasi Site



Sumber: Diolah oleh Penulis

Satu menara telekomunikasi pasti dibangun dengan konstruksi tertentu dan CME yang disesuaikan dengan peralatan yang dimiliki penyewa. Atau bila menara tersebut sudah ada dari awal, maka penyewa harus yang menyesuaikan peralatan telekomunikasi miliknya dengan spesifikasi menara. Dengan kata lain, bisa juga dikatakan menyewa menara telekomunikasi, adalah menyewa suatu ketinggian tertentu.

4.8 Analisa Peraturan Perpajakan Menara Telekomunikasi

Menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan

Pemahaman bahwa menara telekomunikasi adalah suatu jenis bangunan didasarkan kepada Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam Undang-

Undang Nomor 12 tahun 1985 pada pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Lebih jauh lagi, menara telekomunikasi ditetapkan sebagai bangunan objek pajak khusus. Hal ini terlihat dengan dikeluarkannya surat edaran Dirjen Pajak Nomor SE-17/PJ.6/2003 tanggal 23 Mei 2003 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Bangunan Khusus yang didasarkan pada Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-533/PJ/2003 tanggal 20 Desember 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelaksanaan, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP). Yang dimaksud dengan objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti pelabuhan, menara (termasuk menara telekomunikasi), Bandara, dan lain-lain.

Dalam lampiran Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-17/PJ.6/2003 tersebut dicantumkan secara terperinci daftar jenis material, jenis pekerjaan, satuan material dan atau pekerjaan, harga per satuan material dan pekerjaan, volume yang dibutuhkan untuk masing-masing jenis menara dan total biaya yang dikeluarkan untuk mendirikan satu jenis menara telekomunikasi. Bila dilihat dari jenis material yang diatur dalam surat edaran di atas, maka sarana pendukung telekomunikasi yang seharusnya ada di dalam menara telekomunikasi tidak diperhitungkan di dalamnya. Sarana pendukung yang dimaksud berupa penangkal petir, catu daya, lampu halangan penerbangan dan lain sebagainya. Sarana pendukung tersebut diatur dalam Peraturan Bersama Menteri tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Menara Bersama. Tidak adanya sarana pendukung tersebut di dalam Surat Edaran No.SE-17/PJ.6/2003 karena Surat Edaran tersebut dikeluarkan jauh sebelum Peraturan Bersama dikeluarkan. Namun hingga sekarang, belum ada perubahan dari Surat Edaran Nomor SE-17/PJ.6/2003 tersebut, hingga surat edaran tersebut masih berlaku.

Adapun jenis material untuk mendirikan menara telekomunikasi yang diperhitungkan dalam Surat Edaran ini dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 4.6

DAFTAR HARGA MATERIAL MENARA TELEKOMUNIKASI

Lampiran I Surat Edaran Dirjen Pajak SE-17/PJ.6/2003 DAFTAR HARGA MATERIAL MENARA TELEKOMUNIKASI			
NO	JENIS MATERIAL	SAT	HARGA
1	Kepala Tukang	hr	37.140,-
2	Mandor	hr	43.330,-
3	Pekerja	hr	24.760,-
4	Tukang	hr	30.950,-
5	Batu kali	m3	68.000,-
6	Pasir beton	m3	85.000,-
7	Split	m3	82.500,-
8	Tiang pancang uk. 40 x 40 Cm panjang 17 s/d 18 m'	m'	135.000,-
9	Admixture (Super cement extra)	lt	7.760,-
10	PC abu-abu	zak	22.000,-
11	Slump 10	cm	3.000,-
12	Baja L 80.80.8	kg	4.200,-
13	Besi beton ulir	kg	3.200,-
14	Kawat beton	kg	5.000,-
15	Paku segala ukuran (rata-rata)	kg	6.000,-
16	Kayu/papan meranti	m3	900.000,-
17	Triplex 4x8x15 mm	lbr	105.000,-
18	Cat besi	kg	19.900,-
19	Meni besi	kg	8.250,-

Sumber: Surat Edaran Dirjen Pajak SE-17/PJ.6/2003

Menurut Undang-Undang Pajak Penghasilan (PPh)

Persewaan menara telekomunikasi pada praktek sehari-hari sering disebut dengan persewaan infrastruktur telekomunikasi. Hal ini disebabkan karena menara telekomunikasi bukan hanya sekedar satu bentuk bangunan yang kosong, tetapi pada titik-titik tertentu ada ditempatkan berbagai macam alat yang diperlukan untuk menunjang menara tersebut menjadi pendukung layanan telekomunikasi.

Adapun alat-alat pendukung yang ada pada menara telekomunikasi, yang juga termasuk bagian yang disewakan sebagai satu kesatuan dengan

persewaan menara tersebut, antara lain adalah: shelter, sistem penangkal petir (lightning protection system), genset, termometer, Air Conditioner, alarm kebakaran, circuit breakers, dan lain sebagainya. Alat-alat pendukung ini yang sesungguhnya merupakan spesifikasi teknik dari *civil, mechanical dan electrical* dari menara telekomunikasi harus dicantumkan secara detail dan jelas di dalam perjanjian persewaan.

Dalam praktek di lapangan masih terjadi perbedaan pendapat baik antara Wajib Pajak sebagai penyewa menara telekomunikasi maupun yang menyewakan menara, apakah sewa menara telekomunikasi ini termasuk objek pemotongan PPh Pasal 23 atau PPh Pasal 4 ayat 2 (Final). Ada yang berpendapat bahwa menara telekomunikasi lebih merupakan peralatan telekomunikasi, sehingga penyewaan menara telekomunikasi dianggap merupakan penyewaan harta dan merupakan objek pemotongan PPh Pasal 23. Di lain pihak, banyak juga yang berpendapat menara telekomunikasi adalah bangunan, karena proses mendirikan sama dengan mendirikan sebuah bangunan, sehingga atas penyewaanya dianggap sebagai penyewaan bangunan dan merupakan objek pemotongan PPh Pasal 4 ayat 2 dan bersifat final.

Analisa Pemotongan PPh Pasal 23

Seperti yang telah disebutkan dalam bab II, pemotongan/pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) merupakan bentuk penerapan pemungutan pajak dengan withholding system, di mana pajak yang dibayar oleh wajib pajak dipotong atau dipungut oleh pihak ketiga. Pajak penghasilan yang dipotong/dipungut tersebut merupakan pajak yang dibayar dalam tahun berjalan (*prepaid tax*).

Pemotongan PPh Pasal 23 adalah salah satu sistem pemajakan dalam tahun berjalan karena merupakan pemotongan pajak pendahulu yang pada akhir tahun, pemotongan pajak ini dapat dikreditkan oleh wajib pajak. Objek PPh pasal 23 dibagi berdasarkan karakteristik penghasilan yaitu *passive income* dan *business income*. *Passive income* adalah penghasilan yang berasal dari dividen, bunga, royalty. *Business income* adalah penghasilan yang berasal dari kegiatan usaha.

Objek pemotongan PPh Pasal 23 atas passive income pada tahun 1970 yang diatur dalam Undang-Undang pertama tentang Pajak Penghasilan Nomor 10 tahun 1970, dikenakan atas penghasilan dari bunga, dividen dan royalty. Objek pemotongan PPh pasal 23 ini tetap diberlakukan sampai dengan tahun 1994 yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 dan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1991. Pada tahun 1995 berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1994, objek PPh Pasal 23 ditambahkan dengan Hadiah dan penghargaan, dan diberlakukan sampai dengan ditetapkannya perubahan keempat atas Undang-Undang Pajak Penghasilan pada tahun 2009 yaitu Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008. Sehingga passive income yang merupakan objek pemotongan PPh pasal 23 yang berlaku sampai saat ini adalah atas dividen, bunga, royalty, Hadiah dan penghargaan.

Objek pemotongan PPh Pasal 23 atas business income mulai diterapkan pada tahun 1984 berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983. Pada ketentuan ini, objek pemotongan PPh 23 terbatas pada sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta serta imbalan atas jasa teknik dan jasa manajemen yang dilakukan di Indonesia.

Perluasan objek pemotongan PPh Pasal 23 atas *business income* terjadi pada tahun 1995 berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1994, yaitu dengan penyebutan secara tegas atas imbalan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan dan jasa lainnya. Direktur Jendral Pajak diberikan wewenang untuk menentukan objek pemotongan atas jenis imbalan jasa lainnya.

Jasa telekomunikasi bukan untuk umum adalah salah satu jenis imbalan jasa lainnya yang dikenakan pemotongan PPh Pasal 23 oleh Direktur Jendral Pajak sebagai aplikasi perluasan objek PPh Pasal 23 pada Undang-Undang Nomor 10 tahun 1994. Namun pada KEP-176/PJ/2000 tanggal 26 Juni 2000 tersebut tidak dijelaskan secara detail pengertian dan jenis jasa telekomunikasi bukan untuk umum tersebut.

Dalam perkembangan selanjutnya, dari berbagai Keputusan Direktur Jendral Pajak yang menetapkan objek pemotongan atas jenis imbalan jasa

lainnya berdasar Undang-Undang Nomor 10 tahun 2000, pengertian/maksud dari jasa telekomunikasi untuk umum baru muncul pada Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor Kep-305/PJ/2001 tanggal 18 April 2001.

Jasa telekomunikasi bukan untuk umum adalah semua kegiatan penyediaan dan atau pelayanan jasa telekomunikasi yang sifat, bentuk, peruntukan dan pengoperasiannya terbatas hanya untuk kalangan tertentu saja, dalam arti tidak dapat melayani/digunakan secara bebas oleh umum, termasuk:

- a. Jasa komunikasi satelit (VSAT)
- b. Jasa interkoneksi
- c. Sirkuit Langganan
- d. Sambungan Data Langsung
- e. Sambungan Komunikasi Data Paket
- f. Jasa telekomunikasi yang bukan untuk umum lainnya

Dari pengertian dan jenis jasa telekomunikasi bukan untuk umum yang disebut di atas, ada beberapa Wajib Pajak yang bergerak di bidang telekomunikasi, baik sebagai pemberi jasa maupun pengguna jasa, yang menganggap menara telekomunikasi termasuk di dalam pengertian jasa telekomunikasi bukan untuk umum. Anggapan ini muncul karena menara telekomunikasi tersebut dioperasikan hanya oleh operator telekomunikasi, bukan oleh masyarakat umum.

Pada tahun 2007 Jasa telekomunikasi bukan untuk umum tidak lagi termasuk di dalam imbalan jasa lainnya yang dikenakan pemotongan PPh Pasal 23 berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 178/PJ/2006. Ketentuan ini masih berlaku hingga penelitian ini ditulis, yaitu pada saat Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan sudah berlaku.

Objek dan tarif pemotongan PPh pasal 23 yang berlaku saat ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan sebagai berikut:

Pasal 23

(1) Atas penghasilan tersebut di bawah ini dengan nama dan dalam bentuk apapun yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong pajak oleh pihak yang wajib membayarkan:

- a. sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto atas:
 1. dividen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf g;
 2. bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f;
 3. royalti; dan
 4. hadiah, penghargaan, bonus, dan sejenisnya selain yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf e;
- b. dihapus;
- c. sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto atas:
 1. sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2); dan
 2. imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain selain jasa yang telah dipotong Pajak

Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal
21.

Untuk semakin memperjelas pengertian sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta sebagaimana yang tercantum pasal 23 ayat 1(c) di atas, maka melalui Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-35/PJ/2010 tanggal 9 Maret 2010 Direktur Jendral Pajak memberikan penjelasan sebagai berikut:

Sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang nomor 7 TAHUN 1983 tentang Pajak Penghasilan, Pasal 23 Undang-Undang tersebut antara lain mengatur bahwa penghasilan berupa sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, jasa teknik, jasa manajemen, dan jasa konsultan, dipotong Pajak Penghasilan Pasal 23 oleh pihak yang wajib membayarkan. Dalam rangka untuk memberikan kesamaan pemahaman atas pengertian sewa dan penggunaan harta serta jasa-jasa tersebut, perlu diberikan penegasan sebagai berikut:

1. Pasal 23 ayat (1) huruf c UNDANG-UNDANG NOMOR 36 TAHUN 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang nomor 7 TAHUN 1983 tentang Pajak Penghasilan mengatur bahwa atas penghasilan tersebut di bawah ini dengan nama dan dalam bentuk apa pun yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong pajak oleh pihak yang wajib membayarkan, sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto atas:
 - a. sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2); dan

- b. imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain selain jasa yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.
2. Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta sebagaimana dimaksud dalam butir 1 huruf a merupakan penghasilan yang diterima atau diperoleh sehubungan dengan kesepakatan untuk memberikan hak menggunakan harta selama jangka waktu tertentu baik dengan perjanjian tertulis maupun tidak tertulis sehingga harta tersebut hanya dapat digunakan oleh penerima hak selama jangka waktu yang telah disepakati.

Dari pengertian sewa di atas, maka persewaan menara telekomunikasi dianggap dalam pengertian penggunaan harta karena memenuhi kriteria yang disebutkan dalam pengertian di atas, yaitu: merupakan penghasilan yang diterima atau diperoleh sehubungan dengan kesepakatan untuk memberikan hak menggunakan harta selama jangka waktu tertentu baik dengan perjanjian tertulis maupun tidak tertulis sehingga harta tersebut hanya dapat digunakan oleh penerima hak selama jangka waktu yang telah disepakati.

Analisa Pemotongan PPh Pasal 4 ayat 2 (Final)

Pajak Penghasilan Final adalah pemotongan pajak yang tidak dapat dikreditkan atau diperhitungkan lagi dengan pajak terutang atas seluruh penghasilan. Menurut Undang-Undang Nomor 7 tahun 1983 sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 2, berikut ini adalah jenis penghasilan yang dapat dikenakan PPh Final yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah:

- a. penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi;
- b. penghasilan berupa hadiah undian

- c. penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura;
- d. penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan bangunan; dan
- e. penghasilan tertentu lainnya

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 tahun 2002 juncto Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 disebutkan bahwa 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. Besarnya tarif PPh Final yang ditetapkan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan ini adalah sebesar 10%.

Pada tanggal 29 Juli 2008 PT. XYZ mengirimkan surat permohonan penegasan perlakuan PPh Pasal 23 atas Sewa Menara Telekomunikasi ke Kantor Pelayanan Pajak tempat PT. XYZ terdaftar. Dasar surat permohonan penegasan tersebut adalah surat dari salah satu operator telekomunikasi lain (PT. ABC) yang menyatakan atas sewa menara telekomunikasi PT. ABC yang disewa oleh PT. XYZ, PT. ABC meminta dilakukan pemotongan PPh Pasal 4 ayat 2. Dasar permohonan PT. ABC tersebut adalah opini dari konsultan pajak PT. ABC yang menyatakan atas persewaan menara telekomunikasi terutang PPh Pasal 4 ayat (2).

Kantor Pelayanan Pajak PT. XYZ memberikan jawaban atas surat permohonan penegasan PT. XYZ pada tanggal 2 September 2008. Dalam surat jawaban tersebut, KPP PT. XYZ memberikan dasar hukum sebagai berikut:

- a. Pasal 23 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 diatur bahwa atas penghasilan tersebut di bawah ini dengan name dan dalam bentuk apapun yang

dibayarkan atau terutang oleh badan pemerintah, Subjek Pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong pajak oleh pihak yang wajib membayarkan sebesar 15% (lima belas persen) dari perkiraan penghasilan neto atas:

1. sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;
 2. imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain selain jasa yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang tentang Pembayaran Pajak penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 2002 antara lain mengatur:
1. 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.
 2. Pasal 3, Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dipotong atau dibayar sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan dan bersifat final.
- c. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-70/PJ/2007 tentang Jenis Jasa Lain Dan Perkiraan Penghasilan Neto Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasal 23 Ayat (1) Huruf C Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah Terakhir Dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, antara lain mengatur:

1. Pasal 1 ayat (1), atas penghasilan sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta serta imbalan jasa yang dibayarkan oleh badan pemerintah, Subjek Pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan di luar negeri lainnya atau oleh orang pribadi yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak untuk memotong pajak kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap dipotong Pajak Penghasilan sebesar 15% (lima belas persen) dari perkiraan penghasilan neto oleh pihak yang wajib
2. Pasal 3, besarnya Perkiraan Penghasilan Neto atas penghasilan sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Direktur Jenderal Pajak
3. Lampiran I angka 2, Perkiraan penghasilan neto atas sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, selain kendaraan angkutan darat, untuk jangka waktu tertentu berdasarkan kontrak atau perjanjian tertulis ataupun tidak tertulis, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan persewaan tanah dan atau bangunan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan yang bersifat final, sebesar 30% dari jumlah bruto tidak termasuk PPN.

Dari dasar hukum yang tersebut di atas, KPP PT. XYZ menegaskan bahwa sewa tower/Infrastruktur Telekomunikasi (BTS) tidak termasuk dalam pengertian penghasilan sewa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a. Dengan demikian, atas penghasilan sewa tower/infrastruktur telekomunikasi (BTS) dikenakan Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dikali 30% dari jumlah bruto tidak termasuk PPN sebagaimana dimaksud dalam butir 2 huruf c.

4.9 Analisa Biaya Administrasi Pajak Atas Ketidakpastian Peraturan Besarnya Pemotongan PPh Menurut PPh Pasal 23

Pasal 23 ayat (1) huruf c UNDANG-UNDANG nomor 36 TAHUN 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang nomor 7 TAHUN 1983 tentang Pajak Penghasilan mengatur bahwa atas penghasilan tersebut di bawah ini dengan nama dan dalam bentuk apa pun yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong pajak oleh pihak yang wajib membayarkan, sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto atas (a) sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2); dan (b) imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain selain jasa yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.

Sesuai dengan biaya sewa menara telekomunikasi yang tercatat dalam laporan keuangan PT. XYZ pada tabel 4.5 diatas, maka besarnya pemotongan PPh Pasal 23 yang harus disetor oleh PT. XYZ selama tahun 2009 adalah sebagai berikut

Tabel 4.7

Perhitungan Pemotongan PPh 23 PT. XYZ

PT. XYZ	
Perhitungan Pemotongan PPh Pasal 23	
Biaya Sewa Menara Telekomunikasi	
Tahun 2009	
Keterangan:	Jumlah dalam Rp
Biaya Sewa Menara Telekomunikasi	515,895,367,000
PPh 23 2%	<u>(10,317,907,340)</u>
Yang dibayar ke Pemilik Menara	505,577,459,660

Sumber: diolah oleh Penulis

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tanggal

5 April 2010, PPh Pasal 23 dan PPh Pasal 26 yang dipotong oleh Pemotong PPh harus disetor paling lama tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya setelah Masa Pajak berakhir. Atas pemotongan PPh Pasal 23 yang dilakukan atas persewaan menara telekomunikasi, maka PT. XYZ harus menerbitkan Bukti Potong kepada masing-masing pemilik menara telekomunikasi tersebut.

Besarnya Pemotongan PPh Menurut PPh Pasal 4 ayat (2)

Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang nomor 36 tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang nomor 7 TAHUN 1983 tentang Pajak Penghasilan mengatur bahwa penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan bangunan dapat dikenai pajak bersifat final. Besarnya tarif pemotongan PPh atas sewa tanah dan atau bangunan diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No.120/KMK.03/2002 yaitu besarnya Pajak Penghasilan yang terutang bagi Wajib Pajak orang pribadi maupun Wajib Pajak badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan adalah 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan atau bangunan dan bersifat final.

Mengambil contoh biaya sewa yang sama dengan perhitungan PPh Pasal 23 di atas, maka besarnya pemotongan PPh Pasal 4 ayat 2 yang harus disetor oleh PT. XYZ selama tahun 2009 atas persewaan menara telekomunikasi adalah sebagai berikut:

Tabel 4.8

Perhitungan Pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) PT. XYZ

PT. XYZ Perhitungan Pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) Biaya Sewa Menara Telekomunikasi Tahun 2009	
Biaya Sewa Menara Telekomunikasi	515,895,367,000
PPh 4 ayat 2 - 10%	(51,589,536,700)
Yang dibayar ke Pemilik Menara	464,305,830,300

Sumber: diolah oleh Penulis

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2010 tanggal 5 April 2010, PPh Pasal 4 ayat (2) yang dipotong oleh Pemotong Pajak Penghasilan harus disetor paling lama tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya setelah Masa Pajak berakhir kecuali ditetapkan lain oleh Menteri Keuangan. Atas pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) yang dilakukan atas persewaan menara telekomunikasi, maka PT. XYZ harus menerbitkan Bukti Potong kepada masing-masing pemilik menara telekomunikasi tersebut.

Analisa Selisih Biaya Antara PPh 23 dan PPh Pasal 4 ayat (2)

Dari tabel 4.7 dan 4.8 di atas maka bisa dilihat perbedaan nilai pemotongan Pajak Penghasilan atas persewaan menara telekomunikasi, sebagaimana ditampilkan dalam perhitungan berikut:

Tabel 4.9

Perbandingan Perhitungan PPh 23 dan PPh Pasal 4 ayat (2)

Perbandingan Perhitungan PPh 23 dan PPh Pasal 4 ayat (2) Atas Biaya Sewa Menara Telekomunikasi Tahun 2009			
Keterangan	PPh 23 - 2%	PPh Pasal 4(2) - 10%	Selisih
Biaya Sewa Menara Telekomunikasi	515,895,367,00 0	515,895,367,0 00	-
Pemotongan Pajak Penghasilan	(10,317,907,34 0)	(51,589,536,7 00)	41,271,6 29,360
Yang dibayar ke Pemilik Menara	505,577,459,66 0	464,305,830,3 00	41,271,6 29,360

Sumber: diolah oleh Penulis

Dari tabel 4.9 di atas maka diketahui selisih pemotongan PPh antara PPh Pasal 23 dan PPh Pasal 4 ayat (2) atas persewaan menara telekomunikasi yang dilakukan oleh PT. XYZ di tahun 2009 adalah sebesar Rp. 41.271.629.360,-. Jumlah ini adalah dasar perhitungan yang kemungkinan

menjadi risiko bagi PT. XYZ apabila saat pemeriksaan pajak dilakukan oleh Kantor Pajak ditemukan ketidaksamaan perlakuan dari Pemeriksa pajak maupun PT. XYZ.

PT. XYZ mengambil kebijakan untuk PPh Pasal 23 atas persewaan menara yang dilakukannya selama tahun 2009. Selama belum ada kepastian dari Direktorat Jenderal Pajak mengenai objek pemotongan sewa menara telekomunikasi, maka PT. XYZ memiliki risiko Pemeriksa Pajak akan mengatakan persewaan menara telekomunikasi terutang PPh 4 ayat (2). Apabila itu terjadi, maka PT. XYZ akan menghadapi risiko kurang bayar PPh Pasal 4 ayat (2) atas persewaan menara telekomunikasi sebesar Rp 51.589.536.700 belum termasuk sanksi terlambat bayar sebesar 2% perbulan, sebanyak-banyaknya 24 bulan. Apabila PT. XYZ ditetapkan kurang bayar PPh Pasal 4 ayat (2) pada tanggal 25 Agustus 2010, maka besarnya risiko kurang bayar PPh Pasal 4 ayat (2) yang harus ditanggung oleh PT. XYZ adalah sebagai berikut:

Tabel 4.10

Perhitungan Kurang Bayar PPh Pasal 4 ayat (2) PT. XYZ

PT. XYZ Perhitungan Kurang Bayar PPh Pasal 4 ayat 2 Biaya Sewa Menara Telekomunikasi Tahun 2009	
Jumlah Kekurangan Pembayaran Pokok Pajak	51.589.536.700
Sanksi Administrasi pasal 13 ayat (2) UU KUP 7 bulan x 2% x Rp 51.589.536.700	7.222.535.38
Lebih Bayar PPh 23	(10,317,907,340)
Jumlah yang Masih Harus Dibayar	48.494.164.498

Sumber: diolah oleh Penulis

Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008 mengatur biaya-biaya yang boleh dijadikan sebagai pengurang penghasilan dan yang tidak boleh dijadikan pengurang penghasilan. Dalam Pasal 9 ayat 1 diatur biaya-biaya yang tidak boleh menjadi pengurang penghasilan dalam menentukan besarnya penghasilan kena pajak, yaitu:

- a. pembagian laba dengan nama dan dalam bentuk apapun seperti dividen, termasuk dividen yang dibayarkan oleh perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi;
- b. biaya yang dibebankan atau dikeluarkan untuk kepentingan pribadi pemegang saham, sekutu, atau anggota
- c. pembentukan atau pemupukan dana cadangan, kecuali:
 1. cadangan piutang tak tertagih untuk usaha bank dan badan usaha lain yang menyalurkan kredit, sewa guna usaha dengan hak opsi, perusahaan pembiayaan konsumen, dan perusahaan anjak piutang;
 2. cadangan untuk usaha asuransi termasuk cadangan bantuan sosial yang dibentuk oleh Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
 3. cadangan penjaminan untuk Lembaga Penjamin Simpanan;
 4. cadangan biaya reklamasi untuk usaha pertambangan
 5. cadangan biaya penanaman kembali untuk usaha kehutanan; dan
 6. cadangan biaya penutupan dan pemeliharaan tempat pembuangan limbah industri untuk usaha pengolahan limbah industri, yang ketentuan dan syarat-syaratnya diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan
- d. premi asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan, asuransi jiwa, asuransi dwiguna, dan asuransi beasiswa, yang dibayar oleh Wajib Pajak orang pribadi, kecuali jika dibayar oleh pemberi kerja dan premi tersebut dihitung sebagai penghasilan bagi Wajib Pajak yang bersangkutan;
- e. penggantian atau imbalan sehubungan dengan pekerjaan atau jasa yang diberikan dalam bentuk natura dan kenikmatan, kecuali penyediaan makanan dan minuman bagi seluruh pegawai serta penggantian atau imbalan dalam bentuk natura dan kenikmatan di daerah tertentu dan yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan;
- f. jumlah yang melebihi kewajiban yang dibayarkan kepada pemegang

saham atau kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa sebagai imbalan sehubungan dengan pekerjaan yang dilakukan;

- g. harta yang dihibahkan, bantuan atau sumbangan, dan warisan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf a dan huruf b, kecuali sumbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf i sampai dengan huruf m serta zakat yang diterima oleh badan amil zakat atau lembaga amil zakat yang dibentuk atau disahkan oleh pemerintah atau sumbangan keagamaan yang sifatnya wajib bagi pemeluk agama yang diakui di Indonesia, yang diterima oleh lembaga keagamaan yang dibentuk atau disahkan oleh pemerintah, yang ketentuannya diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah
- h. Pajak Penghasilan;
- i. biaya yang dibebankan atau dikeluarkan untuk kepentingan pribadi Wajib Pajak atau orang yang menjadi tanggungannya;
- j. gaji yang dibayarkan kepada anggota persekutuan, firma, atau perseroan komanditer yang modalnya tidak terbagi atas saham;
- k. sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan kenaikan serta sanksi pidana berupa denda yang berkenaan dengan pelaksanaan perundang-undangan di bidang perpajakan

Berdasar peraturan di atas khususnya pada Pasal 9 huruf h dan huruf k, maka PPh Pasal 4 ayat (2) kurang bayar yang harus ditanggung PT. XYZ sebesar Rp. 48.494.164.498,- di tahun 2010 tidak boleh dijadikan biaya yang mengurangi penghasilan pada tahun 2010. Tentu saja ini semakin memberatkan beban yang harus ditanggung oleh PT. XYZ

Sejak PT XYZ menerima Surat Penegasan dari Kantor Pelayanan Pajak bahwa atas persewaan menara telekomunikasi merupakan objek pemotongan PPh Pasal 23, maka operator telekomunikasi lainnya mengambil inisiatif untuk memperlakukan persewaan menara telekomunikasi sebagai objek PPh Pasal 23. Kondisi sebaliknya yang mungkin diambil oleh PT XYZ apabila tidak mendapatkan surat penegasan dari KPP tetap menimbulkan biaya pajak. Kondisi yang dimaksud adalah apabila PT XYZ memotong PPh Pasal 4 ayat

(2), namun pemeriksa Pajak menetapkan persewaan menara telekomunikasi sebagai objek PPh Pasal 23. Mengambil data dari tabel 4.9 maka berikut ini perhitungan kurang bayar PPh Pasal 23 yang harus ditanggung PT. XYZ:

Tabel 4.11

Perhitungan Kurang Bayar PPh Pasal 23 PT. XYZ

PT. XYZ Perhitungan Kurang Bayar PPh Pasal 23 Biaya Sewa Menara Telekomunikasi Tahun 2009	
Jumlah Kekurangan Pembayaran Pokok Pajak	10,317,907,340
Sanksi Administrasi pasal 13 ayat (2) UU KUP 7 bulan x 2% x Rp 10.317.907.340	1,444,507,028
Lebih Bayar PPh Pasal 4 ayat (2)	(51,589,536,700)
Jumlah yang Masih Harus Dibayar (Lebih Bayar)	(39,827,122,332)

Sumber: diolah oleh Penulis

Bila diperhatikan di tabel 4.5 jumlah selisih pemotongan PPh Pasal 23 dengan PPh Pasal 4 ayat (2) adalah sebesar Rp 41.271.629.360,- dan itu adalah jumlah yang harus dikembalikan PT XYZ ke masing-masing pengelola menara telekomunikasi. Namun jumlah yang akan diterima oleh PT XYZ dari KPP hanyalah sebesar Rp 39.827.122.332,- . Selisih sebesar Rp 1.444.507.028,- merupakan sanksi pajak yang harus ditanggung oleh PT. XYZ, dan merupakan biaya yang tidak bisa dijadikan pengurang penghasilan.

Perbedaan perlakuan mengenai pemotongan PPh atas persewaan menara telekomunikasi antara PT XYZ dengan Pemeriksa Pajak, maka PT XYZ harus menghubungi para Vendor terkait untuk melakukan pembetulan Bukti Potong. Komunikasi dengan para Vendor mungkin saja membutuhkan waktu yang lama dan juga penjelasan yang panjang apabila pihak Vendor merasa bukti potong yang diterima sudah sesuai dengan peraturan pajak yang berlaku.

Asas efisiensi yang seharusnya bisa dilakukan oleh PT XYZ dalam memenuhi kewajiban perpajakannya sebagai pihak yang ditunjuk negara untuk melakukan pemotongan pajak penghasilan, menjadi mental karena ketidakpastian

peraturan mengenai persewaan menara telekomunikasi ini. *Compliance cost* yang ditanggung PT XYZ menjadi sangat besar karena pada prakteknya pihak yang dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan tidak mau menanggung beban pajak yang terjadi karena 'kesalahan' yang dilakukan oleh pemotong pajak meskipun itu karena ketidakpastian peraturan pajak.

4.10 Manfaat akan Kepastian Peraturan

Peraturan yang dengan tegas mengatur suatu hal tentu tidak menimbulkan bias dalam implementasinya. Pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaannya mendapatkan kepastian dan tidak ragu dalam melakukan peraturan tersebut. Kepastian peraturan yang mendukung pemotongan pajak penghasilan atas persewaan memberikan rasa nyaman bagi wajib pajak untuk melakukan kewajibannya sebagai pemotong pajak.

Fungsi budgetair pajak tentu dapat tercapai apabila peraturan perpajakan memiliki pemahaman yang sama antara wajib pajak dan pemerintah, dalam hal ini kantor pajak. Tentu saja dalam menetapkan target pemasukan Negara dari pajak, pemerintah pasti sudah memiliki perhitungan dari mana saja target pemasukan Negara tersebut bisa di dapat. Pemasukan Negara dari sanksi pajak akibat kelalaian wajib pajak ataupun ketidakpastian peraturan tidak merupakan salah satu pos yang dirancangkan dalam perencanaan budget.