

# KEBIJAKAN PPN ATAS JASA PENGELOLAAN GEDUNG DISELENGGARAKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN STRATA TITLE: STUDI KASUS PADA APARTEMEN LR

Maya Safira Dewi<sup>1</sup>; Winda Aryani<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Bina Nusantara University  
Jln. K.H. Syahdan No. 9, Kemanggisan, Palmerah, Jakarta Barat 11480

## ABSTRACT

*Building management service that delivered by apartment tenant association is categorized as service that not imposed PPN. Subject determination PPN becoming not clear, because definition difference between this hand bill and the rules of hits honor bound party collects PPN. Though apartment tenant association LR have circulation bruto exceeds definition small entrepreneur, tenant association remain not to be obliged as taxable employers. Evaluated from PPN object also not gives rule of law because intrinsically its service included in facility understanding or amenity or rights is available to weared as understanding taxable service as the same manner as determined by section 4 UU PPN, until provisions in this handbill opposes against rule on it. Evaluated from elementary imposition PPN generates indistinctness the level of income that obtained from management fee can become elementary imposition PPN or not, because existed difference of object definition PPN between hand bill and the rules of other PPN.*

**Keywords:** PPN, building management service, tenant association, apartment

## ABSTRAK

*Jasa pengelolaan gedung yang diserahkan oleh perhimpunan penghuni rumah susun strata title dikategorikan sebagai jasa yang tidak dikenakan PPN. Penentuan subjek PPN menjadi tidak jelas, karena perbedaan definisi antara surat edaran ini dengan ketentuan-ketentuan mengenai pihak yang berkewajiban memungut PPN. Meskipun perhimpunan penghuni apartemen LR memiliki peredaran bruto melebihi batasan pengusaha kecil, perhimpunan penghuni tetap tidak diwajibkan sebagai pengusaha kena pajak. Ditinjau dari objek PPN juga tidak memberikan kepastian hukum karena pada hakekatnya jasanya termasuk dalam pengertian fasilitas atau kemudahan atau hak tersedia untuk dipakai sebagai pengertian jasa kena pajak sebagaimana ditentukan oleh Pasal 4 huruf c UU PPN, sehingga ketentuan dalam surat edaran ini bertentangan dengan ketentuan di atasnya. Ditinjau dari dasar pengenaan PPN-nya menimbulkan ketidakjelasan besarnya penerimaan yang diperoleh dari iuran pengelolaan dapat menjadi dasar pengenaan PPN atau tidak, karena terdapat perbedaan definisi objek PPN antara surat edaran dengan ketentuan-ketentuan PPN lainnya.*

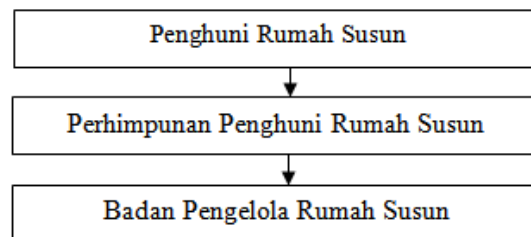
**Kata kunci:** PPN, jasa pengelolaan gedung, perhimpunan penghuni, apartemen

# PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Kebutuhan tempat tinggal tidak dapat dipungkiri telah menjadi salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Jakarta sebagai salah satu pusat ekonomi terbesar di Indonesia sampai tahun 2015 diprediksi akan mengalami penambahan jumlah penduduk. Sementara lahan yang dapat menampung para penduduk semakin hari semakin berkurang. Pelaku ekonomi, dalam hal ini masyarakat, selalu dihadapkan dengan masalah kelangkaan, termasuk tempat tinggal. Sebagai solusi atas permasalahan tersebut dengan dibangunnya Rumah susun, Apartemen atau flat. Apartemen memiliki pengertian yaitu unit tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian dari sebuah gedung. Apartemen juga dapat disebut dengan istilah *flat*. Hal ini seperti yang tertuang dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (RI, 1988) untuk selanjutnya disebut sebagai PP Rumah Susun yang menyatakan bahwa: “Para penghuni dalam suatu lingkungan Rumah Susun (flat/apartemen) baik hunian maupun bukan hunian wajib membentuk Perhimpunan Penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.”

Penghuni yang dimaksud dalam pasal ini adalah subjek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli, atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan. Dari peraturan pemerintah di atas, dapat diketahui bahwa para penghuni apartemen diwajibkan membentuk Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan Penghuni yang diberi kedudukan sebagai badan hukum ini berkewajiban mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan kepemilikan, penghunian, dan pengelolaan Rumah Susun yang mereka huni bersama. Penghuni dapat dianggap suatu entitas yang berada di bawah Perhimpunan Penghuni. Sementara itu, Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni haruslah berupa badan hukum tersendiri yang bersifat profesional seperti yang tertera di Pasal 66 PP Rumah Susun yang menyatakan bahwa : “Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni harus mempunyai status Badan Hukum dan profesional.”



Gambar 1 Skema Pengelolaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Atas pengelolaan rumah susun, perhimpunan penghuni akan menerima penghasilan sebagai berikut: (1) iuran pengelolaan atau *service charge* dari para penghuni; (2) *sinking fund* dari para penghuni; (3) penghasilan lain-lain dari sewa ruangan dan parkir. Berdasarkan konsep Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Jasa Pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni yang biayanya didapat dari iuran pengelolaan (*service charge*) penghuni dapat dikategorikan sebagai Wajib Pajak atas Jasa Kena Pajak (JKP). Melihat lebih jauh, berdasarkan Undang-Undang PPN Pasal 4A ayat (3) UU Nomor 18 tahun 2000 (RI, 2000) yang telah dirubah menjadi Pasal 4A ayat (3) UU Nomor 42 Tahun 2009 (RI, 2009) menyebutkan jenis-jenis jasa yang tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun merupakan sebuah badan yang menyerahkan Jasa Kena Pajak yaitu Jasa Pengelolaan Gedung untuk setiap benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, serta benda-benda yang berkaitan dengan pribadi penghuni seperti mobil, motor, perabotan dalam rumah, dan lain sebagainya. Berkaitan dengan Jasa Pengelolaan Gedung, yang dimaksud dengan penyerahan yang dilakukan dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya adalah kegiatan sehari-hari yang ditujukan untuk memberikan pelayanan kepada para penghuni yang membayar iuran pengelolaan. Namun demikian, terdapat Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak (DJP) SE-01/PJ.33/1998 tentang Perlakuan Perpajakan Bagi Perhimpunan Penghuni yang menyatakan bahwa: "Pengelolaan Rumah Susun yang dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni atau Badan Pengelola yang dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni di bawah Perhimpunan Penghuni pada dasarnya adalah kegiatan yang dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni. Oleh karena kegiatan yang dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni diserasikan dengan kegiatan RT/RW yang bergerak dibidang kemasyarakatan, maka atas jasa pengelolaan tersebut termasuk dalam pengertian jasa dibidang sosial."

Kesimpulan dari surat edaran tersebut adalah segala kegiatan yang dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni tidak dikenakan PPN karena kegiatan tersebut diserasikan dengan kegiatan RT/RW yang bersifat jasa dibidang pelayanan sosial.

## **Ruang Lingkup Penelitian**

Berdasarkan Pasal 4A ayat (3) UU Nomor 42 Tahun 2009 salah satu jasa yang tidak dikenakan PPN adalah jasa dibidang pelayanan sosial sehingga sebuah badan atau orang pribadi tidak diwajibkan untuk memungut PPN jika melakukan kegiatan dibidang pelayanan sosial. Ketentuan Undang-undang tersebut diperkuat lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 144 Tahun 2000 tentang Barang dan Jasa yang Tidak Dikenakan Pajak, menyatakan bahwa jasa dibidang pelayanan sosial yang tidak dikenakan pajak.

Perbedaan antara UU PPN dan PP Nomor 144 Tahun 2000, SE-01/PJ.33/1998 tentang Perlakuan Perpajakan Bagi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (RI, 1998) dapat menjadi suatu pertanyaan bahwa apakah Perhimpunan Penghuni dapat dikategorikan sebagai jasa yang tidak dikenakan PPN. Atas dasar latar belakang permasalahan tersebut maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih jauh topik mengenai kebijakan dari tidak dikenakannya PPN Jasa Pengelolaan gedung. Penelitian ini hanya memfokuskan analisis pada penyerahan Jasa Pengelolaan Gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title*.

Adanya dua peraturan yang saling bertentangan satu sama lain dapat menimbulkan ketidakkonsistenan dalam penerapan peraturan perpajakan mengenai pelayanan yang diberikan oleh Perhimpunan Penghuni kepada penghuni. Dari permasalahan tersebut, maka pokok permasalahan dalam hal ini adalah Bagaimana pelaksanaan pemungutan PPN atas jasa yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title*? Berdasarkan permasalahan tersebut, maka pertanyaan penelitiannya sebagai berikut: apa yang melatarbelakangi tidak dikenakannya PPN atas Jasa pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title*? Bagaimana perlakuan PPN terhadap Jasa Pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* ditinjau dari kepastian hukum?

## **Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk (1) membuat gambaran mengenai latar belakang tidak dikenakannya PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title*; (2) membuat gambaran dan menganalisis perlakuan PPN terhadap Jasa Pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* ditinjau dari kepastian hukum.

Manfaat penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengembangan-pengembangan dan penelitian-penelitian lanjutan dibidang akademis dalam melakukan studi perpajakan, khususnya dalam pengetahuan PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni *strata title*.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan perlakuan PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title*. Perhimpunan tersebut merupakan salah satu bentuk badan hukum yang memiliki kewajiban untuk memungut PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung yang diberikan kepada para penghuni. Untuk menganalisis permasalahan penelitian, maka penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif.

### **Objek Penelitian**

Objek penelitian adalah Apartemen LR, sebuah perusahaan di bidang *real estate*. Apartemen LR merupakan salah satu apartemen *strata title* yang terletak di Jakarta. Dengan lokasinya yang strategis, apartemen ini memiliki nilai jual yang tinggi. Dalam mengelola fasilitas-fasilitas yang ada, Apartemen LR membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang kemudian membentuk Badan Pengelola Rumah Susun sebagai badan hukum layaknya apartemen *strata title* lainnya.

### **Sejarah Singkat Perusahaan**

Apartemen LR membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun pada bulan November 2006 satu tahun setelah Apartemen LR didirikan. Perhimpunan Penghuni Apartemen LR sudah menjadi badan hukum yang mandiri. Hal ini terlihat dengan sistem pengelolaannya yang profesional yaitu dengan adanya job description yang jelas dari seluruh aspek guna mendukung kinerja pelayanan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR kepada para penghuni dan manajemen keuangannya yang tertata rapi. Selain itu omset yang diterima dari para penghuni rata-rata lebih besar dari Rp. 1 milyar setiap tahunnya. Sehingga dari hal-hal tersebut tergambar bahwa Apartemen LR, layaknya badan hukum lainnya, perlu memungut PPN dari layanan yang diberikan kepada penghuni tersebut. Pada kenyataannya, berdasarkan SE-01/PJ.33/1998 Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang membentuk Badan Pengelola tidak diwajibkan untuk memungut PPN dari layanan yang diberikan pada penghuni Apartemen LR, sehingga Apartemen LR dianggap representatif atau dapat mewakili sebagai subjek dalam penelitian ini untuk melihat permasalahan pada penelitian ini.

### **Bidang Usaha**

PT LR merupakan perusahaan yang bergerak dibidang jasa properti khususnya *real estate*, yang menjual unit apartemen di Apartemen LR dimana apartemen ini merupakan apartemen jual (*strata title*).

### **Produk-Produk**

Produk-produk yang ditawarkan berupa penyediaan ruang tempat tinggal dan fasilitas-fasilitas yang disediakan sebagai benda dan barang bersama yang dimiliki oleh seluruh penghuni serta jasa pengelolaan gedung seperti jasa kebersihan, jasa keamanan, jasa penyediaan tempat parkir, jasa perbaikan, dan lain sebagainya. Dalam mengelola gedung Apartemen LR, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR menggunakan jasa yang disediakan oleh rekanan. Sektor-sektor perawatan gedung yang dialihkan pengerjaannya kepada rekanan adalah: (1) Jasa Konsultasi Manajemen: PT Sendang Asri Kencana Management; (2) Jasa Kebersihan: PT Resik Cemerlang; (3) Jasa Perawatan Mesin: PT. Senda Asri Kencana.

## **Desain Penelitian**

Penelitian ini bersifat kualitatif. Peneliti akan melakukan studi kasus dengan mendatangi subjek penelitian yaitu Apartemen LR. Peneliti mencari informasi apakah Jasa Pengelolaan Gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* Apartemen LR memungut PPN. Selain itu peneliti juga melakukan beberapa wawancara kepada pihak-pihak yang mengerti pajak terutama pihak-pihak yang memungut serta mengelola pemungutan perpajakan di Apartemen LR.

## **Jenis Penelitian dan Sumber Data**

Pada dasarnya penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang bertujuan untuk mengungkapkan sesuatu yang belum diketahui dengan menggunakan metode yang sistematis dan terarah. Jenis penelitian berdasarkan bidang dari penelitian ini adalah akademis.

## **Penentuan Jumlah Sampel**

Peneliti akan mengambil beberapa sampel yang akan digunakan untuk melengkapi dan mendukung penelitian. Beberapa sampel yang dibutuhkan oleh peneliti adalah: (1) informasi mengenai latar belakang tidak dikenakannya PPN atas Jasa Pengelolaan; (2) gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title*; (3) informasi mengenai aktifitas pemberian Jasa Pengelolaan Gedung Pengelolaan Gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni RS *strata title* Apartemen LR; (4) informasi mengenai besarnya *service charge* dan *sinking fund* yang harus dibayarkan oleh penghuni Apartemen LR.

## **Metode Pengumpulan Sampel**

Dalam penelitian ini, dilakukan beberapa teknik pengumpulan sampel, yaitu wawancara, observasi, dan studi kepustakaan.

## **Metode Analisis Data**

Data yang diperoleh dari lapangan akan disajikan secara deskriptif, yakni dengan menggambarkan data-data yang didapatkan yang disertai dengan hasil wawancara. Hasil data-data yang ditemukan serta wawancara tersebut akan dikembangkan dengan teori-teori yang relevan dengan masalah penelitian.

## **Metode Penyajian Data**

Beberapa data yang diperoleh akan disajikan dalam bentuk table, gambar dan atau grafik, sehingga memudahkan peneliti maupun pembaca dalam memahami data-data yang ditampilkan.

# **PEMBAHASAN**

## **Latar Belakang Tidak Dikenakannya PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung**

Jasa Pengelolaan Gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* adalah salah satu jasa yang tidak dikenakan PPN berdasarkan SE-01/PJ.33/1998. Tidak dikenakannya PPN atas penyerahan jasa tersebut berdasarkan asumsi yang menyetarakan penyerahan jasa tersebut dengan jasa-jasa pemeliharaan lingkungan yang diselenggarakan oleh RT/RW. Konsekuensinya adalah meskipun penghasilan dari *service charge* yang diterima atau diperoleh oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun telah melebihi Rp 600 juta, Perhimpunan Penghuni Rumah

Susun tersebut tidak diwajibkan melaporkan dirinya sebagai Pengusaha Kena Pajak. Hal lain yang menjadi latar belakang tidak dikenakannya PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung adalah sifat pekerjaannya yang dianggap sebagai jasa dibidang pelayanan sosial. Namun setelah peneliti mengadakan observasi ke dalam objek penelitian, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebenarnya hanya menghimpun dana dari para penghuni kemudian membayarkannya kepada penyedia jasa perawatan gedung.

Berdasarkan isi pasal tersebut di atas, Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* memang tidak dicantumkan sebagai jasa dibidang pelayanan sosial. Terkait dengan Jasa Pengelolaan Gedung yang telah dijelaskan sebelumnya, menurut Undang-undang PPN Pasal 4 huruf c dinyatakan bahwa jasa yang termasuk dalam jasa yang dikenakan PPN adalah jasa yang diserahkan di daerah pabean dan jasa tersebut diserahkan oleh Pengusaha Kena Pajak. Maka dari itu, berdasarkan pasal tersebut Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* di dalam daerah pabean merupakan jasa yang terkena PPN.

Jasa Pengelolaan Gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* bukan merupakan jasa yang tidak dikenakan pajak. Hal ini disebabkan oleh tidak dimasukkannya jasa ini ke dalam jasa yang tidak dikenakan PPN. Dalam UU PPN, penjelasan mengenai jasa-jasa yang tidak dikenakan PPN diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 144 Tahun 2000.

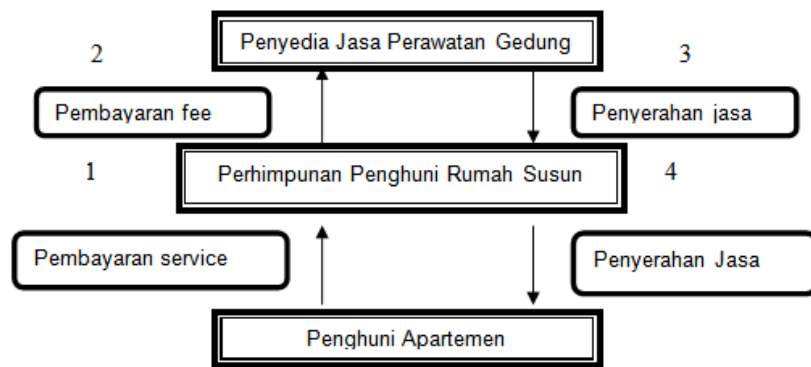
Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun menurut PP Nomor 144 Tahun 2000 pasal 7, menyatakan bahwa Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni tidak termasuk dalam jasa pelayanan sosial yang tidak dikenakan PPN. Jadi berdasarkan peraturan ini diketahui bahwa Jasa Pengelolaan Gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni seharusnya dikenakan PPN. Konsekuensinya atas service charge atau iuran pengelolaan yang dibayarkan oleh penghuni kepada Perhimpunan Penghuni seharusnya dipungut oleh PPN.

Berbeda dengan PP Nomor 144 tahun 2000 Pasal 7 tentang jenis Barang dan Jasa yang Tidak Dikenakan PPN, SE – 01/PJ.33/1998 tentang Perlakuan Perpajakan Bagi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Strata Title, iuran pengelolaan yang dibayarkan penghuni tidak dipungut PPN. Pembebasan dari pengenaan PPN ini didasarkan atas persamaan peran yang dimiliki Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dengan peran RT/RW.

Jika dilihat mengapa Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni tidak termasuk ke dalam PP Nomor 144 Tahun 2000, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pemerintah tidak cermat dalam merancang jasa-jasa apa saja yang seharusnya dijadikan Jasa yang Tidak Dikenakan PPN. SE-01/PJ.33/1988 dibuat pada tahun 1998 sebelum dikeluarkannya PP Nomor 144 Tahun 2000. Jika pemerintah ingin tetap merapkan ketentuan-ketentuan tentang tidak dikenakannya PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni, maka ketentuan mengenai hal tersebut seharusnya dimasukkan ke dalam definisi jasa yang tidak dikenakan PPN dalam PP Nomor 144 Tahun 2000.

## **Analisis Jasa Pengelolaan Gedung**

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR adalah sebuah badan hukum yang disahkan oleh akta notaris dan merupakan Wajib Pajak yang wajib melaporkan SPT Masa dan SPT Tahunan PPh. Kewajiban dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR adalah mengelola perawatan sarana dan prasana gedung seperti lahan parkir, *lobby*, lorong – lorong apartemen, kolam renang, dan sarana lainnya. Sebagai pengelola gedung, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR mensub-kontrakkan jasa perawatan gedung tersebut kepada pihak ketiga. Hal ini dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2 Skema Penyerahan Jasa Pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR

Pada transaksi (1) penghuni Apartemen LR membayarkan iuran pengelolaan kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR. Pada transaksi ini berdasarkan SE-01/PJ.33/1998 tidak dikenakan PPN. Dampaknya adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR tidak dapat menjadikan PPN yang seharusnya dipungut sebagai Pajak Keluaran. Pada transaksi (2) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR akan membayarkan *fee* kepada pihak ketiga atas jasa yang akan diberikan dari pihak ketiga. Pada transaksi ini, berdasarkan SE-01/PJ.33/1998 terutang PPN, sehingga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR diwajibkan membayar PPN kepada pihak ketiga. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR tidak dapat mengkreditkan Pajak Masukan yang dikeluarkan untuk memanfaatkan jasa. Maka dari itu, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR memasukkan PPN yang terutang ini sebagai biaya PPN.

Pada transaksi (3) pihak ketiga menyerahkan jasa perawatan gedung kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR. Jasa – jasa yang diserahkan pihak ketiga adalah jasa *engineering*, jasa kebersihan (*cleaning service*), dan jasa konsultansi manajemen. Untuk penyerahan jasa *engineering* dan jasa kebersihan dari pihak ketiga ditandai dengan dikirimnya karyawan – karyawan pihak ketiga untuk melaksanakan penyerahan jasa tersebut kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR. Khusus untuk jasa konsultansi manajemen, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR akan menerima seorang *Building Manager* yang bertugas untuk menjadi penanggung jawab dalam pengelolaan gedung Apartemen LR. Pada transaksi (4) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR menyerahkan jasa yang diperoleh dari pihak ketiga yaitu jasa kebersihan, dan jasa *engineering*, serta jasa yang disediakan sendiri oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen LR seperti jasa lahan parkir, jasa keamanan, dan lain sebagainya.

Berdasarkan SE-01/PJ.33/1998. Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni adalah merupakan badan hukum tersendiri dan profesional. Jasa Pengelolaan yang dilakukan oleh Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni sebagaimana adalah merupakan Jasa Kena Pajak yang atas penyerahannya terutang PPN.

Ketentuan tersebut diperkuat dengan dikeluarkannya Surat Dirjen Pajak: S-1179/PJ.53/2003 atas pertanyaan yang diajukan oleh PT. XYZ mengenai hal tarif pajak pengelolaan Gedung. Jasa yang diserahkan oleh PT. XYZ (badan pengelola yang ditunjuk) kepada PT. ABC (pemilik gedung) merupakan jasa pengelolaan gedung yang diikat dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Gedung di Lingkungan XXX dan PT. ABC wajib membayar kepada PT. XYZ sebesar nilai kontrak. Atas penyerahan Jasa Pengelolaan Gedung tersebut dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak (nilai kontrak belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai).

## **Analisis Jasa Pengelolaan Gedung yang Diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR**

Sebelum menyerahkan Jasa Pengelolaan Gedung, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR akan menagihkan iuran pengelolaan kepada para penghuni setiap 6 (enam) bulan. Penagihan iuran pengelolaan dilakukan dengan memberikan tagihan atau *invoice* kepada para penghuni. Tagihan tersebut yang dikeluarkan adalah tagihan atas iuran pengelolaan Apartemen LR, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR menggabung jumlah tagihan atas iuran pengelolaan dan *sinking fund* dengan hanya menampilkan perhitungan iuran pemeliharaan lingkungan (iuran pengelolaan) dan *sinking fund* untuk ruangan.

### **Jasa Kena Pajak**

Dalam kegiatan sehari-harinya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR menyerahkan Jasa Pengelolaan Gedung dalam bentuk pengelolaan jasa kebersihan, jasa *engineering*, jasa keamanan, jasa lahan parkir, dan sebagainya. Dalam menentukan apakah suatu jasa dapat dikenakan PPN atau tidak, pembuat peraturan dalam hal ini pemerintah harus memerhatikan apakah jasa tersebut memiliki azas kemanfaatan. Jika suatu jasa dapat memberikan manfaat, fasilitas atau kemudahan bagi penerima jasa, maka atas jasa tersebut layak dijadikan jasa yang dikenakan PPN. Kriteria selanjutnya yang harus dilihat adalah besarnya potensi PPN dari penyerahan jasa tersebut. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR memiliki potensi pendapatan PPN yang cukup besar, pada tahun 2007 sebesar Rp 386.042.979,- 2008 sebesar Rp 386.783.645 dan 2009 sebesar Rp 421.561.473. Kriteria selanjutnya yang harus diperhatikan dalam menentukan layak atau tidaknya suatu jasa tidak dikenakan PPN adalah kemampuan administratif pemungut PPN. Selain harus memerhatikan azas manfaat dan potensi besarnya penerimaan, pemerintah harus melihat apakah dengan pengenaan jasa tersebut akan memberatkan Pengusaha Kena Pajak. Jika Pengusaha Kena Pajak diwajibkan untuk memungut PPN sementara secara administratif Pengusaha Kena Pajak tidak mampu, akan mengakibatkan kesulitan penerapan di lapangan.

Secara administratif Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR tidak melaksanakan pembukuan. PPN sebagai pajak yang dalam penerapannya membutuhkan kecakapan administratif dalam merekam, mencatat, dan menyimpan pembukuan, Faktur Pajak, serta bukti pembayaran seharusnya juga diwajibkan kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR karena telah mampu menyelenggarakan pembukuan serta telah melebihi omzet penjualan pengusaha kecil.

### **Jasa Di Bidang Pelayanan Sosial**

Jasa pelayanan sosial adalah program atau tindakan merekrut para pekerja sosial atau profesional yang dirancang untuk mencapai kesejahteraan sosial. Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR tidak merekrut pekerja – pekerja sosial untuk kesejahteraan sosial penghuni. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR merekrut karyawan untuk mengelola Gedung dan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR bukan merupakan organisasi yang bergerak pada program yang ditujukan untuk kesejahteraan sosial.

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR setiap tahunnya melaporkan SPT Tahunan PPh atas keuntungan dari diterimanya iuran pengelolaan para penghuni. Tujuan dari diserahkannya Jasa Pengelolaan Gedung tersebut ditujukan untuk kenyamanan para penghuni Rumah Susun dalam menempati Apartemen LR. Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR tidak ditujukan untuk masyarakat banyak namun hanya untuk para penghuni. Ini sangat berbeda dengan perlakuan Jasa Pelayanan Sosial dimana jasa tersebut diberikan kepada orang banyak dan bukan golongan tertentu.



## Saat Terutangnya PPN

Penentuan waktu penyerahan jasa sangat penting guna menentukan kapan diterbitkannya Faktur Pajak, kapan PPN dikenakan, berapa tarif PPN yang dikenakan, dan pada masa pajak yang mana restitusi dapat diminta ketika Pajak Masukan lebih besar daripada Pajak Keluaran. Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR bersifat terus-menerus. Jasa tersebut adalah jasa kebersihan, jasa keamanan, jasa penyediaan lahan parkir, dan jasa *engineering*. Jasa-jasa tersebut dimanfaatkan untuk merawat benda bagian bersama seperti *lobby*, kolam renang dan sebagainya serta untuk kenyamanan penghuni Apartemen dengan menyediakan pendingin ruangan (AC), keamanan, dan lahan parkir.

Jasa-jasa tersebut terutang PPN pada saat pembayaran sebagian atau seluruhnya atas penyerahannya jasa atau pada saat diterbitkannya faktur atau tagihan atas jasa tersebut. Pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR cara yang paling memungkinkan adalah pada saat diterbitkannya tagihan atas Jasa Pengelolaan Gedung. Untuk *sinking fund* tidak dikenakan PPN karena bersifat seperti tabungan yang digunakan untuk perbaikan bagian atau benda bersama skala besar. Tidak ada jasa yang diserahkan atas penyeteroran *sinking fund* sehingga pengenaan PPN tidak relevan. Pada kasus Apartemen LR, untuk mencegah defisit yang berkepanjangan sebagai akibat dari tidak cukupnya iuran pengelolaan yang dibayarkan penghuni, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR menggunakan *sinking fund* sebagai salah satu cara untuk menutupi kekurangan tersebut.

## Pengusaha Kena Pajak

Jika peredaran bruto pengusaha telah melewati batas peredaran bruto, maka pengusaha tersebut ditetapkan sebagai Pengusaha Kena Pajak sehingga diwajibkan untuk memungut, menyeter, dan melaporkan PPN. Batasan peredaran bruto Pengusaha Kecil di Indonesia diatur dalam Pasal 1 KMK Nomor 571/KMK.03/2003 sebagaimana telah diperbaharui menjadi 68/PMK.03/2010 yang menyebutkan bahwa Pengusaha Kecil adalah pengusaha yang selama satu tahun buku peredaran bruto Barang dan Jasa Kena Pajaknya tidak melebihi Rp. 600 juta.

Menurut SE – 01/PJ.33/1998 sebuah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* harus dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak apabila bagian atau benda bersama yang dikelola oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun disewakan dan peredaran bruto dari persewaan tersebut melebihi batas omzet Pengusaha Kecil. Dalam hal terdapat bagian kepemilikan bersama yang dikelola oleh Perhimpunan Penghuni disewakan kepada pihak lain misalnya untuk mesin ATM, kios, restoran, maka atas persewaan tersebut terutang PPN dan Perhimpunan Penghuni harus dikukuhkan sebagai PKP apabila peredarannya melebihi batas omzet Pengusaha Kecil.

Penghasilan terbesar dari Perhimpunan Penghuni Apartemen LR adalah dari iuran pengelolaan sedangkan peredaran bruto selain dari Jasa Pengelolaan Gedung (penyewaan bagian atau benda bersama) tidak melebihi batas peredaran bruto Pengusaha Kecil. Maka dari itu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR masih dapat memilih untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak atau tetap menjadi Pengusaha Kecil, meskipun peredaran bruto dari iuran pengelolaan yang dibayarkan penghuni telah melebihi batas omzet peredaran bruto Pengusaha Kecil.

## Dasar Pengenaan PPN

Untuk menentukan besarnya pengenaan PPN, dibutuhkan Dasar Pengenaan Pajak. Menurut UU PPN Pasal 1 ayat (17), Dasar Pengenaan PPN adalah Harga Jual, Penggantian, Nilai Impor, Nilai Ekspor, atau nilai lain yang dipakai sebagai dasar untuk menghitung pajak yang terutang.

## Pemungutan PPN

Berdasarkan Pasal 9 ayat (2) UU PPN Nomor 18 Tahun 2000 sebagaimana telah dirubah menjadi Pasal 9 ayat (2) Nomor 42 tahun 2009 menyatakan bahwa Pajak Masukan dalam suatu Masa Pajak dikreditkan dengan Pajak Keluaran dalam Masa pajak yang sama. Artinya adalah Indonesia menggunakan *credit method* dalam memungut PPN dimana konsekuensinya adalah harus membuat pembukuan. Sebagai suatu ketentuan pelaksana yang diterbitkan oleh DJP, SE-01/PJ.33/1998 tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berada di atasnya. Surat Edaran ini menyatakan bahwa Jasa Pengelolaan Gedung tidak dikenakan PPN. Hal ini akan memberikan beban tambahan bagi Perhimpunan Penghuni Rumah.

Tabel 1 Rincian Pengeluaran Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR Periode 2007

No	Jenis Penerimaan	2009	2008	2007
<b>Operasional</b>				
1	Iuran Pengelolaan	Rp.4,215,614,734	Rp.3,867,536,453	Rp.3,860,429,787
2	Listrik	Rp.2,337,696,299	Rp.2,144,675,504	Rp.2,156,616,192
3	Air	Rp.634,949,269	Rp.582,522,265	Rp.505,375,070
4	Dana Cadangan	Rp.885,860,828	Rp.812,716,356	Rp.926,782,856
5	Iuran PBB	Rp.608,603,946	Rp.558,352,244	Rp.545,364,220
6	Lain- lain	Rp.340,168,312	Rp.312,081,020	Rp.77,035,123
Jumlah Penerimaan Operasional		<b>Rp.9,022,893,388</b>	<b>Rp8.,277,883,842</b>	<b>Rp.8,071,603,248</b>
<b>Non Operasional</b>				
1	Parkir	Rp.169,222,500	Rp.155,250,000	Rp.206,475,000
2	Sewa Ruang Serba Guna	Rp.7,030,500	Rp.6,450,000	Rp.9,900,000
3	Lain-lain	Rp.1,308,000	Rp.1,200,000	Rp.2,360,000
Jumlah Penerimaan Non Operasioanal		<b>Rp.177,561,000</b>	<b>Rp.162,900,000</b>	<b>Rp.218,735,000</b>
Total Penerimaan		<b>Rp.9,200,454,388</b>	<b>Rp.8,440,783,842</b>	<b>Rp.8,290,338,248</b>

Sumber: Laporan keuangan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartmen HM Tahun 2007-2009

Susun *strata title*. Dapat dilihat pada Tabel 1 rincian penerimaan dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR selama tahun 2007 sampai 2009.

Tabel 2 Rincian Pengeluaran Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR Periode 2008

No	Beban	Tahun 2008
1	Beban Pegawai	Rp1.244.498.533
2	Beban Konsultan	Rp 23.457.661
3	Beban Mesin dan Perlengkapan	Rp 461.514.685
4	Beban Perbaikan dan Perawatan	Rp 961.648.042
5	Beban Listrik, Air dan Deepweel	Rp 3.474.112.894
6	Beban iuran Pengembangan Kawasan	Rp 218.267.910
7	Beban Asuransi	Rp 47.495.250
8	Beban Pajak dan Konsultan	
A	PBB	Rp 558.352.,244
B	Management Fee	Rp 324.000.000
C	Auditor Fee	Rp 9.000.000
D	Engineering Contract Fee	Rp 564.00.000
E	Statutory Licenses and Permits	Rp.0
F	Perpanjangan Izin Bangunan	Rp.0
G	Lain-lain	Rp 250.200
H	<b>Beban PPN</b>	<b>Rp 178.540.429</b>
Total Beban Pajak dan Konsultan		Rp 1.634.142.873
Beban Piutang Tak Tertagih		Rp 14.284.300
Beban Penyusutan		Rp 2.490.544
Beban Administrasi dan Umum		Rp 178.594.192
<b>Total Beban</b>		<b>Rp.8,260,506,884</b>

Sumber: Laporan Keuangan Perhimpunan Penghuni RS Apartemen LR Tahun 2008

Tabel 3 Rincian Pengeluaran Perhimpunan  
Penghuni Rumah Susun Apartemen LR TAHUN 2009

No	Beban	Tahun 2009
1	Beban Pegawai	Rp.1,356,503,401
2	Beban Konsultan	Rp.25,568,850
3	Beban Mesin dan Perlengkapan	Rp.503,051,007
4	Beban Perbaikan dan Perawatan	Rp.1,058,774,494
5	Beban Listrik,Air, dan Deepweel	Rp.3,786,783,054
6	Beban iuran Pengembangan Kawasan	Rp 3,786,783,054
7	Beban Asuransi	Rp.51,769,823
8	Beban Pajak dan Konsultan	
	A PBB	Rp.608,603,946
	B Management Fee	Rp.324,000,000
	C Auditor Fee	Rp.10,000,000
	D Engineering Contract Fee	Rp.564,000,000
	E Statutory Licenses and Permits	Rp.0
	F Perpanjangan Izin Bangunan	Rp.0
	G Lain-lain	Rp.272,718
	H <b>Beban PPN</b>	Rp.194,609,068
	Total Beban Pajak dan Konsultan	Rp.1,701,485,732
	Beban Piutang Tak Tertagih	Rp.0
	Beban Penyusutan	Rp.2,714,693
	Beban Administrasi dan Umum	Rp.194,667,669
	<b>Total Beban</b>	<b>Rp.8,919,230,745</b>

Sumber Laporan Keuangan Perhimpunan Penghuni RS Apartemen LR Tahun 2009

Badan Pengelola yang dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, sebagai suatu kesatuan dibawah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, berdasarkan SE-01/PJ.33/1998, tidak dapat mengkreditkan Pajak Masukan karena iuran pengelolaan yang diterima adalah pembayaran atas jasa yang dikategorikan sebagai jasa dalam bidang pelayanan sosial sehingga tidak dikenakan PPN. Untuk membandingkan dengan pengeluaran, dapat dilihat dengan table IV.2 .Pada table IV. 4 dapat dilihat bahwa tidak dapat dikreditkannya PPN mengakibatkan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR harus menanggung beban PPN yang dibayarkan kepada pihak ketiga (Badan Pengelola pihak ketiga yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni) sebesar Rp. 173.904.024,- pada tahun 2007, Rp. 178.540.429 pada tahun 2008, dan Rp. 194.609.068 pada tahun 2009. Hal ini mengakibatkan tingginya total beban yang harus dikeluarkan oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen LR. Hal tersebut dapat terlihat dari kalkulasi yang memiliki rumus sebagai berikut:

**Estimasi biaya satu tahun = Biaya sebulan/m<sup>2</sup>**  
**Luas unit apartemen**

**Biaya setahun per m<sup>2</sup> x luas unit = Iuran pengelolaan setiap bulan**  
**12**

Untuk tahun 2007, biaya satu tahun, selain listrik dan air yang dibiayai oleh pribadi penghuni, adalah Rp. 4.947.605.890,-. Biaya ini sudah termasuk PPN. Iuran pengelolaan setiap tahun per m<sup>2</sup> adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{Rp. 4.947.605.890,-}}{27.000 \text{ m}^2} = \text{Rp. 183.245,-}$$

Maka biaya perbulan per m<sup>2</sup> adalah:

$$\frac{\text{Rp. 183.245,-}}{12} = \text{Rp. 15.270,-/m}^2$$

Jika Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR dapat mekreditkan Pajak Masukan (PM) dari iuran pengelolaan, maka Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR tidak perlu menanggung beban PPN karena beban PPN tersebut dapat dikreditkan dengan PM dari iuran pengelolaan. Kalkulasi dari iuran pengelolaan tahun 2007 adalah sebagai berikut:

$$\begin{array}{ll} \text{Pajak Keluaran} & \text{Pajak Masukan} \\ \text{Rp. 3.860.429.787,- x 10 \%} = \text{Rp. 386.042.978,-} & \text{Rp. 173.904.024,-} \end{array}$$

PPN yang harus disetor :

(Pajak Keluaran) – (Pajak Masukan)

$$= (\text{Rp. 386.042.978,-}) - (\text{Rp. 173.904.024,-}) = \text{Rp. 212.138.954,-}$$

Catatan: Pajak Masukan dilihat dari laporan keuangan

Dari kalkulasi diatas, terlihat bahwa dengan adanya SE-01/PJ.33/1998 maka negara kehilangan pemasukan PPN sebesar Rp. 212.138.954,- dan Perhimpunan Penghuni Apartemen LR harus membayar PPNnya sendiri sebesar Rp. 173.094.024,-. Besarnya iuran pengelolaan juga akan terpengaruh dan menjadi lebih kecil. Kalkulasinya adalah sebagai berikut:

$$(\text{Rp. 4.947.605.890,-}) - (\text{Rp. 173.904.024,-}) = \text{Rp. 4.773.701.866,-}$$

$$\frac{\text{Rp. 4.773.701.866,-}}{27.000 \text{ m}^2} = \text{Rp. 176.803,-}$$

Maka biaya perbulannya adalah:

$$\frac{\text{Rp. 176.803,-}}{12} = \text{Rp. 14.734,- / m}^2$$

Jika dibandingkan, kalkulasinya iuran pengelolaan dari beban usaha ditambah beban PPN terlihat lebih besar yaitu Rp. 15.270,-/m<sup>2</sup>. Sementara itu, jika beban usaha tidak ditambah dengan PPN maka besarnya iuran pengelolaan per bulan per m<sup>2</sup> adalah Rp.14.734,- / m<sup>2</sup>. Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya PPN, iuran pengelolaan akan menjadi lebih besar.

### **Tahun 2008**

Kalkulasi PPN dari iuran pengelolaan tahun 2008 adalah sebagai berikut:

$$\begin{array}{ll} \text{Pajak Keluaran} & \text{Pajak Masukan} \\ \text{Rp. 3.867.536.453,- x 10 \%} = \text{Rp. 386.753.645,-} & \text{Rp. 178.540.429,-} \end{array}$$

PPN yang harus disetor :

(Pajak Keluaran) – (Pajak Masukan)

$$= (\text{Rp. 386.753.645,-}) - (\text{Rp. 178.540.429,-}) = \text{Rp. 208.213.216,-}$$

Dari kalkulasi di atas, terlihat bahwa dengan adanya SE-01/PJ.33/1998 maka negara kehilangan pemasukan PPN sebesar Rp. 208.213.216,- dan Perhimpunan Penghuni Apartemen LR harus membayar PPNnya sendiri sebesar Rp. 178.540.429,-.

## Tahun 2009

Kalkulasi PPN dari iuran pengelolaan tahun 2009 adalah sebagai berikut:

$$\begin{array}{ll} \text{Pajak Keluaran} & \text{Pajak Masukan} \\ \text{Rp. 4.215.614.734,-} \times 10 \% = \text{Rp. 421.561.473,-} & \text{Rp. 194.609.068,-} \end{array}$$

### PPN yang harus disetor :

(Pajak Keluaran) – (Pajak Masukan)

$$= (\text{Rp. 421.561.473,-}) - (\text{Rp. 194.609.068,-}) = \text{Rp. 226.952.405,-}$$

Dari kalkulasi di atas, terlihat bahwa dengan adanya SE-01/PJ.33/1998 maka negara kehilangan pemasukan PPN sebesar Rp. 226.952.405,- dan Perhimpunan Penghuni Apartemen LR harus membayar PPNnya sendiri sebesar Rp. 194.609.068,-

Tabel 4 Perbandingan PPN yang disetor dari Tahun 2007,2008, dan 2009

Keterangan	2009	2008	2007
Pajak Keluaran	Rp. 421.561.473,-	Rp. 386.753.645	Rp. 386.042.978,-
Pajak Masukan	Rp. 194.609.068,-	Rp. 178.540.429,-	Rp. 173.904.024,-
<b>PPN yang Disetor*</b>	<b>Rp. 212.138.954,-</b>	<b>Rp. 208.213.216,-</b>	<b>Rp. 226.952.405,-</b>
<b>PPN yang sebenarnya**</b>	<b>Rp. 194.609.068,-</b>	<b>Rp. 178.540.429,-</b>	<b>Rp. 173.904.024,-</b>

Tidak dikenakannya PPN atas penyerahan Jasa Pengelolaan G

Keterangan : \* PPN yang disetor jika SE-01/PJ.33/1988 tidak diberlakukan.

\*\* PPN yang dibayarkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR berdasarkan Laporan Keuangan

PPN yang seharusnya bisa diterima dari pembayaran iuran pengelolaan dari penghuni rumah susun tidak dapat dikreditkan. Lebih lanjut lagi beban PPN tersebut pada akhirnya akan menjadi beban baik bagi penghuni maupun Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen LR.

Untuk penyerahan Jasa Pengelolaan Gedung oleh Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, PPN wajib dipungut dari para penghuni. Beban PPN yang ditimbulkan bagi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dari pemilihan alternatif ini lebih baik karena Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dapat mengkreditkan Pajak Masukan dengan Pajak Keluaran yang dipungut.

## **Jasa Pengelolaan Gedung yang Diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Strata Title Ditinjau dari Azas Kepastian Hukum**

Untuk menganalisis apakah suatu ketentuan perpajakan telah sesuai dengan azas kepastian hukum, perlu diketahui terlebih dahulu persyaratan untuk memenuhi azas kepastian hukum (*certainty of law*). Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, Mansury mengemukakan empat syarat sebuah ketentuan perpajakan memenuhi kepastian hukum. Syarat-syarat tersebut antara lain: (1) siapa yang dikenakan pajak; (2) apa yang menjadi dasar dikenakannya pajak; (3) berapa jumlah pajak yang harus dibayar berdasarkan ketentuan tentang tarif pajak; (4) bagaimana jumlah pajak terutang tersebut harus dibayar.

## **Subjek Pajak**

Pada SE-01/PJ.33/1998, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang menyerahkan Jasa Pengelolaan Gedung tidak diwajibkan menjadi Pengusaha Kena Pajak dengan syarat peredaran bruto yang diterima selain dari Jasa Pengelolaan Gedung tidak melebihi Rp. 600 juta, meskipun peredaran bruto atas iuran pengelolaan yang diterima dari penghuni telah melebihi batas tersebut.

## **Objek Pajak**

Dalam sebuah ketentuan perpajakan khususnya PPN, perlu diketahui terlebih dahulu objek pajak dari ketentuan pajak tersebut. Dalam pasal 4A UU PPN Nomor 42 Tahun 2009 dijelaskan Barang dan Jasa yang Tidak Dikenakan PPN serta penjelasan lebih lanjut dalam PP Nomor 144 Tahun 2000. Pada SE-01/PJ.33/1998 ditetapkan bahwa Jasa Pengelolaan Gedung yang Diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* diserasikan dengan kegiatan RT/RW yang bergerak dibidang kemasyarakatan sehingga termasuk dalam pengertian jasa dibidang pelayanan sosial dan tidak dikenakan PPN. Sedangkan dalam Pasal 4A UU PPN Nomor 42 Tahun 2009 dan PP Nomor 144 Tahun 2000 Jasa pengelolaan Gedung tidak termasuk dalam Jasa yang tidak dikenakan PPN dimana dalam ketentuan tersebut seharusnya Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* dikenakan PPN.

Dengan masih diberlakukannya SE-01/PJ.33/1998 yang bertentangan dengan ketentuan PPN lainnya, pelaksanaan pemungutan PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun menjadi tidak jelas. Di satu sisi UU PPN dan ketentuan penjelasannya menyatakan jasa tersebut tidak termasuk jasa yang tidak dikenakan PPN, disisi lain DJP tidak mencabut ketentuan SE-01/PJ.33/1998 meskipun bertentangan dengan ketentuan lainnya. Hal ini menimbulkan keambiguan dalam penerapan peraturan perpajakan khususnya pada transaksi penyerahan Jasa Pengelolaan Gedung oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title*.

## **Dasar Pengenaan Pajak**

Berdasarkan Pasal 1 Nomor 17 UU PPN, yang disebut sebagai Dasar Pengenaan Pajak adalah jumlah harga jual, penggantian, nilai impor, nilai ekspor, atau nilai lain yang dipakai sebagai dasar untuk menghitung pajak yang terutang. Sebagai sebuah jasa, definisi dari Dasar Pengenaan Pajak yang tepat menurut UU PPN adalah penggantian. Menurut ketentuan SE-01/PJ.33/1998, yang menjadi Dasar Pengenaan PPN hanyalah penyewaan atas benda dan bagian bersama yang disewakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* kepada para penghuni, sementara itu untuk iuran pengelolaan tidak dikenakan PPN. SE-01/PJ.33/1998 dapat menimbulkan ketidakjelasan apakah besarnya penerimaan yang diperoleh dari iuran pengelolaan dapat menjadi Dasar Pengenaan PPN atau tidak karena surat edaran tersebut bertentangan dengan UU PPN lainnya.

## **Ketentuan Administratif Pembayaran Pajak**

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UU PPN, Pengusaha Kena Pajak diwajibkan untuk membuat Faktur Pajak untuk setiap penyerahan Barang Kena Pajak dan/ atau Jasa Kena Pajak dan ekspor Barang Kena Pajak dan/ atau Jasa Kena Pajak. SE-01/PJ.33/1998 menyatakan bahwa jika Perhimpunan Penghuni Rumah Susun telah melakukan penyerahan jasa sewa dari bagian dan benda bersama, dan telah melebihi batas omzet peredaran bruto Pengusaha Kecil, maka Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tersebut harus dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak dan menerbitkan Faktur Pajak apabila melakukan penyerahan jasa tersebut. Dilihat dari kejelasan administrasi perpajakan, ketentuan yang dicantumkan dalam SE-01/PJ.33/1998 sejalan dengan ketentuan yang ada pada UU PPN.

## PENUTUP

### Simpulan

Setelah menganalisis perlakuan PPN atas Jasa Pengelolaan Gedung yang diselenggarakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* dengan mengambil studi kasus pada Apartemen LR, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Jasa Pengelolaan Gedung yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* dikategorikan sebagai jasa yang tidak dikenakan PPN. Alasan yang dikemukakan oleh DJP dalam SE-01/PJ.33/1988 adalah Jasa Pengelolaan Gedung tersebut adalah termasuk ke dalam jasa dibidang pelayanan sosial, sehingga jasa tersebut dapat disetarakan atau disamakan dengan kegiatan yang dilakukan oleh RT/RW dalam konteks jasa perawatan lingkungan. Dengan adanya kebijakan PPN tersebut (SE-01/PJ.33/1988) Apartemen LR harus menanggung beban PPNnya sendiri yang dibayarkan kepada Badan Pengelola pihak ketiga yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen LR, sedangkan jasa pengelolaan tersebut dinikmati dan diperuntukkan penghuni yang tidak dibebankan oleh PPN atas iuran pengelolaannya.

Kebijakan dalam SE-01/PJ.33/1988 tidak memenuhi asas kepastian hukum dilihat dari segi subjek, objek, dan dasar pengenaan PPN. Penentuan subjek PPN menjadi tidak jelas, karena perbedaan definisi antara surat edaran ini dengan ketentuan-ketentuan mengenai pihak yang berkewajiban memungut PPN. Meskipun Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* Apartemen LR memiliki peredaran bruto melebihi batasan Pengusaha Kecil, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun *strata title* tetap tidak diwajibkan sebagai Pengusaha Kena Pajak. Ditinjau dari objek PPN juga tidak memberikan kepastian hukum karena pada hakekatnya jasanya termasuk dalam pengertian fasilitas atau kemudahan atau hak tersedia untuk dipakai sebagai pengertian Jasa Kena Pajak sebagaimana ditentukan oleh Pasal 4 huruf c UU PPN, sehingga ketentuan dalam surat edaran ini bertentangan dengan ketentuan di atasnya. Ditinjau dari dasar pengenaan PPN-nya menimbulkan ketidakjelasan apakah besarnya penerimaan yang diperoleh dari iuran pengelolaan dapat menjadi dasar pengenaan PPN atau tidak, karena terdapat perbedaan definisi objek PPN antara surat edaran dengan ketentuan-ketentuan PPN lainnya.

### Saran

Dalam pembuatan surat peraturan perpajakan, sebaiknya pemerintah lebih cermat dalam memberikan definisi peraturan pelaksanaan perpajakan agar tidak menimbulkan ambiguitas terhadap pelaksanaan perpajakan dan memperhatikan keadilan yang sesuai bagi seluruh masyarakat. Perlunya sosialisasi kepada masyarakat mengenai peraturan yang berlaku tentang tidak dikenakannya PPN atas iuran pengelolaan mengingat semakin luasnya kebutuhan dan perkembangan apartemen di Indonesia khususnya Jakarta.

## DAFTAR PUSTAKA

Departemen Keuangan Republik Indonesia (1998). *Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE – 01/PJ.33/1998 tentang Perlakuan Perpajakan bagi Perhimpunan Penghuni dari Rumah Susun yang "Strata Title"*, Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak – Departemen Keuangan Republik Indonesia.

Departemen Keuangan Republik Indonesia (2003). *Surat Dirjen Pajak No. S-1179/PJ.53/2003 tentang Pajak Pertambahan Nilai Atas Jasa Pengelolaan Gedung*, Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak – Departemen Keuangan Republik Indonesia.

- Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2003). *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 571/KMK.03/2003 Tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 552/KMK.04/2000 Tentang Batasan Pengusaha Kecil Pajak Pertambahan Nilai*, Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2010). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 68/PMK.03/2010 Tentang Batasan Pengusaha Kecil Pajak Pertambahan Nilai*, Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Republik Indonesia. (1988). *Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Jakarta: Sekretaris Negara.
- Republik Indonesia. (2000). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2000 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 No.128, Jakarta: Sekretaris Negara.
- Republik Indonesia (2000). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 144 Tahun 2000 Tentang Jenis Barang Dan Jasa Yang Tidak Dikenakan Pajak Pertambahan Nilai*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 260, Jakarta: Sekretaris Negara.
- Republik Indonesia (2009). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 150, Jakarta: Sekretaris Negara.