

## Tinjauan Pemungutan PPN Atas Jasa Sewa Pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH)

**Nur Amelih<sup>1</sup>**

Perpajakan, Politeknik Bosowa  
Email: [amelian491@gmail.com](mailto:amelian491@gmail.com)

**Imron Burhan<sup>2</sup>,**

Perpajakan, Politeknik Bosowa  
imronburhan.pbsw@yahoo.com,

**Veronika Sari Denka<sup>3</sup>**

Perpajakan, Politeknik Bosowa  
veronika.denka@politeknikbosowa.ac.id

### Abstrak

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH) merupakan suatu perhimpunan yang bergerak pada bidang usaha jasa sewa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pemungutan PPN atas jasa sewa pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian, Apakah prosedur pemungutan PPN atas Jasa Sewa sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009. Data penelitian ini diperoleh dari wawancara langsung dengan *Staff* pajak Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian. Metode penelitian yang digunakan adalah Analisis Deskriptif Kualitatif. Hasil wawancara langsung dengan narasumber dibandingkan dengan dokumen invoice, faktur pajak, Surat Pemberitahuan (SPT) dan Surat perjanjian kerjasama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Prosedur Pemungutan PPN atas jasa sewa pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian dilakukan dengan tarif yang dikenakan sebesar 10% dari jumlah tagihan dan membuat bukti potong untuk di serahkan kepada pemungut untuk di buat faktur pajak. prosedur pemungutan PPN atas jasa sewa pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian sudah sesuai dengan undang-undang nomor 42 tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai. Hal ini menunjukkan bahwa dampak Pemungutan PPN pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian atas jasa sewa meningkatkan pendapatan pada Perhimpunan.

**Kata kunci:** Tinjauan, Pemungutan, PPN, Jasa sewa

### Abstract

*Non-Living Apartment Tenant Association (PPRSNH) is an association engaged in the rental service business. This study aims to determine the procedure for collecting VAT on rental services at the Non-Living Apartment Tenant Association whether the procedure for collecting VAT on rental services is in accordance with Law Number 42 of 2009. The data of this study were obtained from direct interviews with the tax staff of the Non-Living Apartment Tenant Association. The research method used is descriptive qualitative analysis. The results of direct interviews with sources are compared with invoice documents, tax invoices, tax returns (SPT) and cooperation agreements. The results showed that the VAT collection procedure for rental services at the Non-Living Apartment Tenant Association is carried out at a rate of 10% of the invoice amount and make proof of deduction to be submitted to the collector to make a tax invoice. the procedure for collecting VAT on rental services at the Non-Living Apartment Tenant Association is in accordance with law number 42 of 2009 concerning Value Added Tax. This shows that the impact of VAT collection on the Non-Living Apartment Tenant Association for rental services increases income at the Association.*

**Keywords:** Overview, Collection, VAT, Rental services

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang

Pajak memegang peranan penting sebagai sumber pendapatan bagi suatu negara. Salah satu sumber pendapatan negara adalah pajak pertambahan Nilai (PPN) yang dikenakan terhadap suatu Barang Kena pajak (BKP) maupun Jasa kena pajak (JKP) Pajak Pertambahan Nilai atau PPN adalah pungutan yang dibebankan atas transaksi jual-beli barang dan jasa yang dilakukan oleh wajib pajak pribadi atau wajib pajak badan yang telah menjadi Pengusaha Kena Pajak (PKP). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pemungut PPN atas bendahara pemerintah, badan atau instansi pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri keuangan untuk memungut, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang oleh pengusaha kena pajak dan atau penyerahan jasa kena pajak kepada bendahara pemerintah, badan, atau instansi pemerintah. (Pemerintah RI, 2009).

Perlakuan PPN sewa bangunan/ruangan pungutan PPN yang dikenakan atas kegiatan jasa persewaan ruangan yang termasuk dalam jasa persewaan barang tidak bergerak. Atas pembayaran biaya sewa bangunan oleh suatu perusahaan, pemilik tanah dan bangunan wajib menerbitkan faktur pajak atas pungutan PPN sebesar 10% dikali seluruh biaya sewa atas transaksi sewa bangunan tersebut. Apabila pemilik tanah merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP), maka biaya sewa yang dibayarkan untuk satu periode/tahun tidak termasuk pajak PPN. Namun apabila pemilik tanah bukan PKP, maka biaya sewa adalah uang sewa ditambah PPN yang telah dibayarkan. Dengan kata lain biaya sewa yang dibayarkan pihak penyewa sudah mengandung unsur PPN di dalamnya. (Direktorat Jenderal Pajak, Republik Indonesia, 2018).

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 (gedung) baik hunian maupun bukan hunian wajib membentuk Perhimpunan Penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya." Penghunian yang dimaksud dalam pasal ini adalah subjek hukum yang memiliki, memakai, atau menyewa, yang memanfaatkan suatu rumah susun yang bersangkutan. Dari peraturan pemerintah, dapat diketahui bahwa para penghuni gedung Dari peraturan pemerintah di atas, dapat diketahui bahwa para penghuni apartemen diwajibkan membentuk Perhimpunan Penghuni.

Atas pengelolaan rumah susun, perhimpunan penghuni akan menerima penghasilan sebagai berikut: jasa (1) sewa *space* (2) sewa iklan *lift* (3) sewa atm *gallery*. 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 diubah menjadi Pasal 4A ayat (3) UU Nomor 42 Tahun 2009 (RI, 2009) menyebutkan jenis-jenis jasa yang tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul "Tinjauan Pemungutan PPN Atas Jasa Sewa Pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH).

### 1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang dapat dikaji dalam penelitiann ini adalah:

1.2.1 Bagaimana prosedur pemungutan PPN atas Jasa Sewa pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH)?

1.2.2 Apakah prosedur pemungutan PPN atas Jasa Sewa sudah sesuai dengan Undang- undang Nomor 42 Tahun 2009?

### 1.3 Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1.3.1 Untuk mengetahui Bagaimana prosedur pemungutan PPN atas Jasa Sewa pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH).
- 1.3.2 Untuk mengetahui Apakah prosedur pemungutan PPN atas jasa sewa dengan Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009.

#### 1.4 Landasan Teori

##### 1.4.1 Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Menurut penejelasan UU No. 42 Tahun 2009 Tentang perubahan ketiga atas UU No. 8 Tahun 1983 tentang pajak pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan pajak penjualan atas Barang Mewah. Pada bagian umum, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak konsumsi barang dan jasa di daerah pabean yang dikenakan secara bertingkat di setiap jalur produksi dan distribusi. (Pemerintah RI, 2009)

##### 1.4.2 Tarif Pajak Pertambahan Nilai

- a. Tarif PPN adalah 10% (sepuluh persen)
- b. Dengan peraturan pemerintah, tarif PPN dapat diubah menjadi serendah – rendahnya 5 % (lima persen) dan setinggi – tingginya 15% (lima belas persen)
- c. Berdasarkan pertimbangan perkembangan ekonomi dan atau peningkatan kebutuhan dana untuk pembangunan, pemerintah diberi wewenang mengubah tarif pajak 10 pertambahan nilai menjadi serendah – rendahnya 5% (lima persen) dan setinggi – tingginya 15% (lima belas persen) dengan tetap memakai prinsip tarif tunggal. Perubahan tarif tersebut, dikemukakan oleh pemerintah kepada Dewan Perwakilan Rakyat dalam rangka pembahasan dan penyusunan Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Namun sejak UU PPN dan PPnBM efektif diberlakukan tanggal 1 april 1985, tarif PPN tetap 10%.
- d. Tarif PPN atas ekspor Barang Kena Pajak dan Jasa Kena Pajak adalah 0% (nol persen). Pajak Pertambahan Nilai adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean. Oleh karena itu, Barang Kena Pajak yang diekspor atau dikonsumsi di luar Daerah Pabean, dikenakan Pajak Pertambahan Nilai dengan tarif 0% (nol persen). Pengenaan tarif 0% (nol persen) bukan berarti pembebasan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dengan demikian, Pajak Masukan yang telah dibayar dari barang yang diekspor tetap dapat dikreditkan.
- e. PPN terutang dihitung dengan mengalikan tarif PPN dengan Dasar Pengenaan Pajak (DPP). (Direktorat Jenderal Pajak, Republik indonesia, 2018)

##### 1.4.3 Pemungut Pajak Pertamabahan Nilai

Pemungut PPN adalah bendahara pemerintah, badan atau instansi pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri keuangan untuk memungut, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang oleh pengusaha kena pajak dan atau penyerahan jasa kena pajak kepada bendahara pemerintah, badan, atau instansi pemerintah (Mardiasmo, 2018).

##### 1.4.4 Subjek Pajak Pertambahan Nilai

Subjek PPN telah diatur dalam pasal 3A angka 1, 2, dan 3 UU No. 42 Tahun 2009, yang termasuk dalam subjek pajak pertambahan Nilai (PPN) yaitu:

- a. Pengusaha Kena Pajak (PKP) yang melakukan penyerahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat

- (1) huruf a, huruf e, huruf f, huruf g, dan huruf h pada UU. No 42 Tahun 2009.
- b. Pengusaha kecil yang memilih untuk dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak.
  - c. Orang pribadi atau badan yang memanfaatkan BKP tidak Berwujud dari luar Daerah Pabean didalam Daerah Pabean dan/atau yang memanfaatkan JKP dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean.

#### 1.4.5 Objek Pajak Pertambahan Nilai

Objek Pajak Pertambahan Nilai (PPN) telah diatur pada Pasal 4 UU No. 42 Tahun 2009. PPN dikenakan atas:

- a. penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha
- b. Impor Barang Kena Pajak
- c. penyerahan Jasa Kena Pajak (JKP) di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha
- d. pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean
- e. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean
- f. Ekspor Barang Kena Pajak Berwujud oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP)
- g. Ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud oleh Pengusaha Kena Pajak dan Ekspor Jasa Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak

#### 1.4.6 Jasa Kena Pajak Pertambahan Nilai

Menurut UU No 42 Tahun 2009 Pasal 1 angka (6) JKP adalah setiap kegiatan pelayanan berdasarkan suatu perikatan atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu barang atau fasilitas atau memberi kemudian atau hak tersendiri untuk dipakai, termasuk jasa yang dilakukan untuk menghasilkan barang karena pesanan atau permintaan dengan bahan dan atas petunjuk dari pemesan yang dikenakan PPN.

#### 1.4.7 Tata Cara Pemungutan, Penyetoran, dan Pelaporan PPN

Tata cara pemungutan, penyetoran, dan pelaporan PPN telah diatur di dalam PMK No. 136/PMK.03/2012 yaitu sebagai berikut:

- a. Tata Cara Pemungutan dan Penyetoran
  - 1) Rekanan wajib membuat Faktur Pajak dan SSP atas setiap penyerahan BKP dan/atau JKP kepada Badan Usaha Milik Negara.
  - 2) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1 dibuat sesuai dengan ketentuan di bidang perpajakan.
  - 3) SSP sebagaimana dimaksud pada angka 1 diisi dengan membubuhkan NPWP serta identitas Rekanan, dan penandatanganan SSP tersebut dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara sebagai penyetor atas nama rekanan.
  - 4) Dalam hal penyerahan BKP selain terutang PPN juga terutang PPnBM, maka Rekanan harus mencantumkan juga jumlah PPnBM yang terutang pada Faktur Pajak.
  - 5) Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1 dibuat dalam rangkap 2 (dua) dengan peruntukan sebagai berikut:
    - a. lembar pertama untuk Badan Usaha Milik Negara; dan
    - b. lembar kedua untuk Rekanan.
  - 6) SSP sebagaimana dimaksud pada angka 1 dibuat dalam rangkap 4 (empat) dengan peruntukan sebagai berikut:
    - lembar pertama untuk Rekanan;
    - lembar kedua untuk KPPN melalui Bank Persepsi atau Kantor Pos;
    - lembar ketiga untuk Rekanan yang dilampirkan pada SPT Masa PPN; dan
    - lembar keempat untuk Bank Persepsi atau Kantor Pos.

- 7) Badan Usaha Milik Negara yang melakukan pemungutan PPN atau PPN dan PPnBM harus membubuhkan cap "Disetor Tanggal " dan menandatangani pada Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 5.
- 8) Faktur Pajak dan SSP merupakan bukti pemungutan dan penyetoran PPN atau PPN dan PPnBM.

#### b. Tata Cara Pelaporan

- a. Pelaporan dilakukan setiap bulan dan disampaikan ke KPP tempat Badan Usaha Milik Negara terdaftar paling lama akhir bulan berikutnya setelah berakhirnya Masa Pajak, dengan menggunakan formulir "Surat Pemberitahuan Masa PPN bagi Pemungut PPN".
- b. Surat Pemberitahuan Masa PPN bagi Pemungut PPN wajib dilampiri dengan daftar nominatif Faktur Pajak dan Surat Setoran Pajak.

#### 1.4.8 Faktur pajak

Faktur Pajak adalah bukti pungutan pajak yang dibuat oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak atau penyerahan Jasa Kena Pajak (pasal 1 Undang – Undang No. 42 Tahun 2009), dan Menurut pasal 13 ayat 5 (lima) Undang – Undang No.42 Tahun 2009, Faktur Pajak merupakan bukti pungutan pajak dan dapat digunakan sebagai sarana untuk mengkreditkan Pajak Masukan.

#### 1.4.9 Jenis-Jenis Faktur Pajak

- a. Faktur Pajak Keluaran adalah faktur pajak yang dibuat oleh Pengusaha Kena Pajak saat melakukan penjualan terhadap barang kena pajak, jasa kena pajak, dan atau barang kena pajak yang tergolong dalam barang mewah
  - b. Faktur Pajak Masukan adalah faktur pajak yang didapatkan oleh PKP ketika melakukan pembelian terhadap barang kena pajak atau jasa kena pajak dari PKP lainnya
  - c. Faktur Pajak Pengganti adalah penggantian atas faktur pajak yang telah terbit sebelumnya dikarenakan ada kesalahan pengisian, kecuali kesalahan pengisian NPWP. Sehingga, harus dilakukan pembetulan agar sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
  - d. Faktur Pajak Gabungan adalah faktur pajak yang dibuat oleh PKP yang meliputi seluruh penyerahan yang dilakukan kepada pembeli barang kena pajak atau jasa kena pajak yang sama selama satu bulan kalender.
  - e. Faktur Pajak Digunggung adalah faktur pajak yang tidak diisi dengan identitas pembeli, nama, dan tandatangan penjual yang hanya boleh dibuat oleh PKP Pedagang Eceran.
  - f. Faktur Pajak Cacat adalah faktur pajak yang tidak diisi secara lengkap, jelas, benar, dan/atau tidak ditandatangani termasuk juga kesalahan dalam pengisian kode dan nomor seri. Faktur pajak cacat dapat dibetulkan dengan membuat faktur pajak pengganti.
- c. Faktur Pajak Batal adalah faktur pajak yang dibatalkan dikarenakan adanya pembatalan transaksi. Pembatalan faktur pajak juga harus dilakukan ketika ada kesalahan pengisian NPWP dalam faktur pajak.

#### 1.4.10 SPT Masa PPN Bagi Pemungut PPN

SPT Masa PPN bagi Pemungut PPN berfungsi sebagai sarana bagi pemungut PPN untuk mempertanggungjawabkan PPN atau PPN dan PPnBM terutang yang harus dipungut atas penyerahan BKP dan/atau JKP oleh PKP kepada Pemungut PPN dan melaporkan tentang:

- a. PPN atau PPN dan PPn BM yang dipungut dan disetor oleh Penerbit Surat Perintah Membayar (SPM) melalui Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara atau KPPN (dahulunya Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara); dan
- b. PPN atau PPN dan PPnBM yang dipungut dan disetor sendiri oleh pemungut PPN.

#### 1.4.11 Pajak Pertambahan Nilai Atas Jasa Sewa Bangunan/Ruangan

Perlakuan PPN sewa bangunan/ruangan pungutan PPN yang dikenakan atas kegiatan jasa persewaan ruangan yang termasuk dalam jasa persewaan barang tidak bergerak. Atas pembayaran biaya sewa bangunan oleh suatu perusahaan, pemilik tanah dan bangunan wajib menerbitkan faktur pajak atas pungutan PPN sebesar 10% dikali seluruh biaya sewa atas transaksi sewa bangunan tersebut. Apabila pemilik tanah merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP), maka biaya sewa yang dibayarkan untuk satu periode/tahun tidak termasuk pajak PPN. Namun apabila pemilik tanah bukan PKP, maka biaya sewa adalah uang sewa ditambah PPN yang telah dibayarkan. Dengan kata lain biaya sewa yang dibayarkan pihak penyewa sudah mengandung unsur PPN di dalamnya. (Direktorat Jenderal Pajak, Republik Indonesia, 2018)

## 2. METODE

### 2.1. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif yang merupakan penelitian yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan, dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dari pengaruh sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur atau digambarkan melalui pendekatan kuantitatif, Sugiyono (2011). Adapun tahanan yang dilakukan yaitu:

#### Gambar 2.1 Diagram alir penelitian

Peneliti harus terlebih dahulu memilih data yang harus dikumpulkan sebelum meneliti. Ada 3 metode yang digunakan dalam mengumpulkan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang telah dikumpulkan akan diolah dan selanjutnya akan dianalisa. Hasil dari data yang telah dianalisa akan dibuatkan kesimpulan dalam bentuk laporan penelitian tugas akhir. (RAZHUL, 2019).

#### 2.1.1 Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam menunjang hasil penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

##### 2.1.1.1 Data primer adalah data yang didapat peneliti secara langsung dari tangan pertama yaitu

didapatkan dari hasil observasi dan hasil dari wawancara dengan narasumber oleh pegawai Pajak PPRSNNH.

##### 2.1.1.2 Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada. Data sekunder dapat berupa dokumentasi, catatan, bukti serta laporan historis yang didapatkan di PPRSNNH.

#### 2.1.2 Prosedur Pengambilan Data/ Sampel

Pengumpulan data dalam penelitian di Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian menggunakan

3 cara berikut merupakan uraian yang digunakan :

##### 2.1.2.1 Observasi, adalah pengamatan langsung ke lokasi untuk membuktikan situasi nyata dengan data sekunder yang diperoleh. Adapun yang diobservasi meliputi lingkungan bangunan Menara Bosowa. dengan mengambil data dalam tiap jasa dan menggunakan alat bantu berupa dokumen untuk melengkapi data.

##### 2.1.2.2 Wawancara, adalah cara memperoleh data atau informasi secara langsung dengan tatap muka melalui komunikasi verbal kepada pegawai Pajak PPRSNNH dan data tentang Pemungutan PPN pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian. Wawancara digunakan untuk mendukung data dari observasi sebelumnya.

2.1.2.3 Dokumentasi, suatu pengumpulan data dengan cara melihat langsung sumber-sumber dokumen yang terkait. Pengambilan data melalui dokumen tertulis maupun elektronik digunakan sebagai pendukung kelengkapan data yang lain. Adapun dokumen yang harus dikumpulkan dalam penelitian ini adalah Faktur Pajak, Surat Setoran Pajak (SSP), Data PPN yang dipungut, dan sebagainya.

### 2.1.3 Teknik Analisis Data

Teknik yang digunakan penulis adalah dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yang menggambarkan suatu masalah di Perusahaan dengan menggunakan data Primer. Selanjutnya data – data tersebut dihubungkan dengan teori yang ada sehingga dapat ditarik kesimpulan. Teknik analisis data dilakukan dengan mengamati dari segi pemungutan pajak pertambahan nilai atas jasa sewa pada PPRSNNH. Teknik analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

2.1.3.1 Mengumpulkan data dari kantor Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian merupakan langkah awal mengetahui keadaan perusahaan terutama keadaan perpajakan dan bagaimana pemungutan pajaknya dari perusahaan itu sendiri.

2.1.3.2 Menganalisis data – data yang telah dikumpulkan seperti menganalisis Faktur Pajak, Bukti Pembayaran Sewa, Surat Setoran Pajak dan SPT Masa PPN.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1.1 Sejarah singkat berdirinya PPRSNNH Gedung Menara Bosowa

PPRSNNH (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian) Berdiri tanggal 28 april 2017 diresmikan melalui akta pendirian notaris Ahmad Tauzan siata nomor 28 tanggal 23 february 2018. Pengurus PPRSNNH pertama, Ketua DR. H Muhammad Hidayat, S,E,.M,M Sekertaris Jumardi S,H,. MM Bendahara Arif Wahyudi, S,E,.M,Ak.

Kemudian pada tanggal 14 Januari 2019 kepengurusan PPRSNNH telah berubah dengan komposisi pengurusan sebagai berikut: Ketua DR. H Muhammad Hidayat, S,E, M,M Sekertaris Andi Rina Zaenal S,H Bendahara Arif Wahyudi, S,E,. M,Ak

Perubahan pengurus ini disahkan melalui akta Notaris Abdurrifai, S,H,.M,Kn tanggal 14 januari 2019 nomor 5.

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian (PPRSNNH) Menara Bosowa Memiliki tugas yaitu:

1. Mengesahkan ADPPRSNNH Menara bosowa yang disusun oleh pengurus PPRSNNH Menara Bosowa dalam rapat umum
2. Membina Para anggota ke arah kesadaran hidup yang serasi, selaras dan seimbang dalam lingkungannya.
3. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi penghuni.
4. Memenuhi dan melaksanakan setiap persyaratan dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan rumah susun serta yang tercantum dalam ADPPRSNNH Menara Bosowa dan ARTPPRSNNH Menara Bosowa.
5. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya
6. Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan pengelolaan PPRSNNH Menara Bosowa
7. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam ADPPRSNNH Gedung Menara Bosowa dan ARTPPRSNNH Menara Bosowa.

8. Melakukan setiap usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota perhimpunan, khususnya yang berhubungan dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
9. mengawasi dan mengarahkan seluruh dan setiap kegiatan anggotanya dengan kepemilikannya/kepenghuniannya atas suatu satuan rumah susun non hunian menara bosowa yang dimiliki/dihuninya, dan atau setiap orang/ pihak secara nyata menjadi penghuni dari satuan rumah susun non hunian menara bosowa tertentu agar sesuai dan memenuhi ketentuan peraturan rumah susun, ADPPRSNH Menara Bosowa dan ARTPPRSNH Menara Bosowa serta peraturan-peraturan lainnya sebagaimana berlaku dan diberlakukan oleh PPRSNH Menara Bosowa dan atau badan pengelola.

Adapun fungsi dari PPRSNH Menara Bosowa Yaitu:

1. Membina terciptanya kehidupan yang sehat, tertib, aman dan serasi dalam lingkungan rumah susun.
2. Membina dan mengatur kepentingan anggota dengan menerapkan keseimbangan kepentingan pribadi yang selaras dengan kepentingan bersama anggota.
3. Mengelola rumah susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian dan kepemilikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

#### 1.1.1 Sumber Pendapatan

Sumber pendapatan PPRSNH berasal dari biaya Service charge yang dibayarkan per tiga bulan oleh setiap perusahaan yang berkantor di gedung menara bosowa. Selain itu sumber pendapatan lain PPRSNH Menara Bosowa berasal dari sewa atas Phylon Sign, Space lift, Outdoor AC, dan Space Antena.

#### 1.1.2 Konsumen dan Pasar

PPRSNH Menara Bosowa berupaya meningkatkan Pelayanan untuk kenyamanan dan menciptakan kepuasan tenant yang menghuni di gedung menara bosowa. Selain itu juga berupaya untuk Menjalin kerjasama yang baik dengan para Tenant dan Vendor yang bekerja sama turut serta dalam meningkatkan kualitas dan kepuasan pelayanan

#### 1.1.3 Struktur organisasi

Dalam organisasi dalam segala aktivitasnya terdapat hubungan antara orang yang menjalankan aktivitasnya, struktur organisasi yang baik merupakan salah satu syarat keberhasilan untuk menangani kegiatan usaha dalam rangka pencapaian sasaran perusahaan.

Tetapi struktur organisasi yang tepat bagi suatu perusahaan yang bersangkutan haruslah menguntungkan jika ditinjau dari segi ekonomi.

Landasan hukum yang peneliti gunakan dalam mengidentifikasi PPN atas Jasa Sewa Pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH) adalah berdasarkan UU PPN Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pemungut PPN atas bendahara pemerintah, badan atau instansi pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri keuangan untuk memungut, menyeter, dan melaporkan pajak yang terutang oleh pengusaha kena pajak dan atau penyerahan jasa kena pajak kepada bendahara pemerintah, badan, atau instansi pemerintah.

Atas pengelolaan rumah susun, perhimpunan penghuni akan menerima penghasilan sebagai berikut: jasa (1) sewa *space* (2) sewa iklan *lift* (3) sewa atm *gallery*. 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). Dimana PPRS memberikan *Invoice* kepada penyewa Tenant atas jasanya yang telah digunakan.

Penyewa Tenant melakukan pembayaran kepada PPRS atas jasa sewa tersebut. Atas jasa tersebut PPRS melakukan pemungutan PPN. Dalam hal ini, peneliti mengambil data penelitian pada bulan Januari sampai Desember tahun 2019 mengenai pemungutan PPN atas jasa sewa. Berikut ini adalah hasil penelitian dan pembahasan mengenai pemungutan PPN atas jasa sewa pada PPRS NH.

### 3.1.2 Prosedur Pemungutan PPN atas Jasa Sewa

Berdasarkan UU PPN Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pemungut PPN atas bendahara pemerintah, badan atau instansi pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri keuangan untuk memungut, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang oleh pengusaha kena pajak dan atau penyerahan jasa kena pajak kepada bendahara pemerintah, badan, atau instansi pemerintah. Pemungutan tersebut dijelaskan dalam wawancara yang dilakukan penulis pada Sitti Mega Hardianty selaku staff tax menyatakan bahwa:

“Pemungutan PPN dilakukan oleh *Staff Tax*, adalah pada saat pembayaran dengan cara memungut langsung tagihan dari PKP Rekanan. Pemungut wajib membuat Invoice berdasarkan kontrak kerjasama, rekanan memotong 10% dari jumlah tagihan dan membuat bukti potong untuk di serahkan kepada pemungut untuk di buat faktur pajak.” ( Hasil wawancara dengan Ibu Sitti Mega Hardianty *staff tax*, 20, Mei, 2020).

Dari hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non – Hunian (PPRSNH) telah melaksanakan pemungutan sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku. PPN atas jasa sewa pada PPRS NH yang dipungut oleh PPRS NH dihitung menggunakan tarif 10% dari DPP. DPP atas jasa sewa yaitu harga Penggantian yang tertera pada invoice yang diberikan oleh PPRS NH.

Menurut UU No. 42 Tahun 2009 Pasal 1 Harga Penggantian adalah nilai berupa uang termasuk semua biaya yang diminta atau seharusnya diminta oleh pengusaha karena penyerahan Jasa Kena Pajak, ekspor Jasa Kena Pajak, atau ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud, tetapi tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai yang dipungut menurut Undang-Undang ini dan potongan harga yang dicantumkan dalam Faktur Pajak atau nilai

berupa uang yang dibayar atau seharusnya dibayar oleh Penerima Jasa karena pemanfaatan Jasa Kena Pajak dan/atau oleh penerima manfaat Barang Kena Pajak Tidak Berwujud karena pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean.

Dalam perhitungan dasar pengenaan PPN, diketahui berdasarkan atas harga penggantian yang dihitung dari persentase tertentu yang telah disepakati antara PPRS NH dengan Tenant. Berikut adalah sampel perhitungan PPN atas jasa sewa pada PPRS NH.

**Tabel 3.1.2.1 Perhitungan PPN atas Jasa Sewa Bulan Februari Tahun 2019**

<i>Invoice Jasa Sewa</i>			
<b>Jasa Kena Pajak</b>	<b>Harga</b>	<b>DPP</b>	<b>PPN Terutang</b>
	<b>Penggantian</b>	<b>(Rp)</b>	<b>(Rp)</b>
Sewa Space Phylon Sign	18.000.000	18.000.000	1.800.000
<b>TOTAL PPN (Rp)</b>			1.800.000

Sumber: Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (data diolah tahun 2019)

Tabel 3.1.2.1 tersebut menunjukkan bahwa total pemungutan PPN atas Jasa sewa pada PPRS NH selama bulan Februari 2019 sebesar Rp 18.000.000 yang nilainya diperoleh dari jumlah harga jual/penggantian. Berdasarkan data invoice yang diberikan kepada PPRS NH untuk Tenant yaitu sebesar

10% dari total harga jual/penggantian jasa sewa. Total tagihan yang akan dibayar kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non- Hunian (PPRSNH), selanjutnya akan dikurangi dengan nilai PPN.

Dari hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa Dasar hukum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian menjadi pemungut PPN adalah Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah. Pemungut Pajak Pertambahan Nilai adalah bendahara pemerintah, badan, atau instansi pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk memungut, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang oleh Pengusaha Kena Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak kepada bendahara pemerintah, badan, atau instansi pemerintah tersebut.

**Tabel 3.1.2.2 Daftar Pemungutan PPN atas Jasa Sewa Pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non- Hunian Per Januari – Desember Tahun 2019**

Bulan	Dasar Pengenaan Pajak (Rp)	PPN Terutang (Rp)
Januari	-	-
Februari	18.000.000	1.800.000
Maret	-	-
April	100.000.000	10.000.000
Mei	3.000.000	300.000
Juni	-	-
Juli	54.000.000	5.400.000
Agustus	-	-
September	-	-
Oktober	-	-
November	34.000.000	3.400.000
Desember	120.000.000	12.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>329.000.000</b>	<b>32.900.000</b>

Sumber: Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (data diolah tahun 2019)

Tabel 3.1.2.2 menunjukkan pemungutan PPN atas jasa sewa pada Januari sampai Desember tahun 2019. Dasar pengenaan pajak pada bulan Januari tidak terdapat transaksi atas jasa sewa. Pada bulan Februari, DPP sebesar Rp. 18.000.000 dan dihitung menggunakan tarif PPN 10% maka total nilai PPN bulan Februari adalah sebesar Rp. 1.800.000

Bulan Maret, tidak terdapat transaksi atas jasa sewa. Bulan April dasar pengenaan pajak PPN sebesar Rp. 100.000.000 dikalikan tarif 10%, maka nilai PPN sebesar Rp. 10.000.000. Pada bulan Mei, dasar pengenaan pajak PPN sebesar Rp 3.000.000 dan dikalikan tarif 10%, maka total nilai PPN sebesar Rp. 300.000.

Bulan Juni, tidak terdapat transaksi atas jasa sewa. Bulan Juli, total dasar pengenaan pajak PPN sebesar Rp. 54.000.000 dikalikan tarif 10%, maka nilai PPN sebesar Rp. 5.400.000. Pada Bulan Agustus, September, Oktober tidak terdapat transaksi selama 3 bulan. Bulan November, total dasar pengenaan pajak PPN sebesar Rp 34.000.000 dikalikan tarif 10%, maka nilai PPN sebesar Rp. 3.400.000. dan pada bulan Desember, total dasar pengenaan pajak PPN sebesar Rp 120.000.000 dikalikan tarif 10% maka nilai PPN sebesar Rp 12.000.000. Dari proses wawancara tersebut dapat diketahui bahwa:

“Pemungutan PPN atas jasa sewa selama bulan Januari sampai Desember tahun 2019 adalah pemungutan PPN pada bulan Januari, Maret, Juni, Agustus, September, Oktober tidak terdapat transaksi dibandingkan pada bulan-bulan sebelumnya dikarenakan transaksi di lakukan per 3 bulan, 6 bulan sampai 1 tahun tergantung kesepakatan dari pihak penyewa” (Hasil wawancara dengan Ibu Sitti Mega Hardianty *staff tax*, dan Ibu Mutia Nurafni Diapati, 20, Mei, 2020).

Berikut ini adalah bagan alir proses pemungutan PPN atas jasa sewa yang dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian, yaitu sebagai berikut:

Berdasarkan bagan alir diatas pada saat melakukan Penyewaan Jasa rekanan di arahkan untuk menghubungi bagian marketing untuk meminta kesepakatan harga dan jangka waktu sewa jasa jika sudah sepakat bagian legal akan meminta dokumen identitas Penyewa (KTP, NPWP Perusahaan dan sebagainya) untuk di buat kontrak dan SKP (Surat kesepakatan pembayaran antara PPRSNH dan Penyewa) dari kontrak dan SKP bagian Finance membuat invoice, dan bagian pajak membuat faktur pajak berdasarkan besaran nilai invoice. Setelah invoice dan faktur pajak di buat maka pihak PPRSNH menandatangani invoice kemudian di sebarakan ke setiap tenant yang menyewa.

Dari hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa pemungutan PPN atas jasa sewa pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian telah dilakukan. Bukti telah dilakukannya pemungutan PPN yaitu dengan adanya faktur pajak.

### 3.1.3 Prosedur pemungutan PPN atas Jasa Sewa sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009

Prosedur pemungutan PPN atas Jasa Sewa pada Perhimpunan penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH) menggunakan tarif 10% sesuai dengan pasal 7 undang-undang nomor 42 tahun 2009. Pemungutan PPN atas jasa sewa dilakukan pada tenant yang menyewa atas jasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH). Pemungutan tersebut dijelaskan dalam wawancara yang dilakukan peneliti dengan ibu Sitti Mega Hardiant selaku *Staff tax* pada PPRSNH menyatakan bahwa:

“Prosedur Pemungutan PPN atas jasa sewa pada Perhimpunan penghuni Rumah Susun Non-Hunian (PPRSNH) menggunakan tarif 10% jika ada tenant yang menyewa jasa dan pihak penyewa memberikan *Invoice* dan faktur pajak”. (Hasil wawancara dengan Ibu Sitti Mega Hardianty *staff tax*, 20, Mei, 2020).

Berdasarkan kutipan wawancara diatas prosedur pemungutan PPN atas jasa sewa pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian sudah sesuai dengan pasal 7 undang-undang nomor 42 tahun 2009 tentang tarif pajak pertambahan nilai sebesar 10%.

## 4. SIMPULAN

### 4.1 Kesimpulan

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian melaksanakan pemungutan PPN atas jasa sewa yaitu sebesar 10% dari jumlah yang dibayarkan kepada PPRSNH. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian telah melaksanakan pemungutan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah. Pemungut Pajak Pertambahan Nilai adalah bendahara pemerintah, badan, atau instansi pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk memungut, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang oleh Pengusaha Kena Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak kepada bendahara pemerintah, badan, atau instansi pemerintah tersebut.

Setelah melihat prosedur Pemungutan PPN atas Jasa sewa pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian bahwa Jasa sewa sudah sesuai dengan undang-undang nomor 42 tahun 2009 tentang Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah. Dan pasal 7 undang-undang nomr 42 tahun 2009 tentang Tarif Pajak Pertambahan Nilai adalah 10% (sepuluh persen).

### 4.2 Saran

Saran yang peneliti dapat berikan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian sehubungan dengan pemungutan PPN atas jasa sewa, yaitu:

1. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian dalam hal pemungutan PPN atas jasa sewa telah sesuai dengan ketentuan perpajakan, maka Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non-Hunian harus tetap mempertahankan kinerja yang ada.
2. Staff *Tax* harus terus mengikuti perkembangan peraturan perpajakan yang berlaku. Sehingga diharapkan tetap dapat melakukan pemungutan PPN sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

## 5. REFERENSI

- Alban Leandri . (n.d.). *SPT Masa Pajak Pertambahan Nilai (PPN)*. Retrieved April 15, 2019, from <https://www.online-pajak.com/spt-masa-ppn>
- Direktorat Jenderal Pajak. (2018, 12 12). *Republik indonesia*. Retrieved from Online Pajak: <https://www.online-pajak.com/ppn-sewa-pengertian-dan-ragam-jenisnya>
- Direktorat Jenderal Pajak. (2018, 8 14). *Republik indonesia*. Retrieved from Online Pajak: <https://www.online-pajak.com/pengertian-ppn-adalah>
- effendy, D. p. (2016). analisis pemungutan pajak pertambahan nilai oleh bendaharawan pemerintah. *jurnal berkala ilmiah efisiensi*, 1-13.
- Ermawati, E. (2018). analisis pemungutan pajak pertambahan nilai berdasarkan peraturan perpajakan . 1-66. Mardiasmo. (2018). Perpajakan Edisi Terbaru 2018. In *Dasar-dasar perpajakan* (p. 3). Yogyakarta: C.V ANDI
- Maya, W. (2011). KEBIJAKAN PPN ATAS JASA PENGELOLAAN GEDUNG DISELENGGARAKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN STRATA TITLE STUDI KASUS PADA APARTEMEN LR . *BINUS BUSINESS REVIEW Vol. 2* , 1-16.
- Pemerintah RI. (2009). *UU No. 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah*". Jakarta: Kementerian Keuangan RI.
- Peraturan Pemerintah. (2009, 42). Republik indonesia. Retrieved from Direktorat Jenderal Pajak:[http://www.dpr.go.id/dokjdih/document/uu/UU\\_2009\\_42.pdf](http://www.dpr.go.id/dokjdih/document/uu/UU_2009_42.pdf)
- RAZHUL, A. (2019). ANALISIS PROSEDUR PEMUNGUTAN,PENYETORAN, DAN PELAPORAN PPN ATAS JASA OUTSOURCING . 1-133.
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi*. Retrieved from <http://repo.iain-tulungagung.ac.id/8443/6/BAB%20III.pdf>