

**ANALISIS DAMPAK KEBIJAKAN PEMBEBASAN PAJAK
PERTAMBAHAN NILAI ATAS PEROLEHAN RUMAH
SEDERHANA (Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2008)
TERHADAP TINGKAT PENJUALAN RUMAH SEDERHANA
(Studi Kasus Pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto)**

SKRIPSI

Disusun Oleh :

DEISNA ROSITA ATMADJA

0510213051

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Meraih Derajat Sarjana Ekonomi**



**KONSENTRASI PERPAJAKAN
JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG**

2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur, segala hormat dan kemuliaan, penulis panjatkan kepada Allah Bapa dalam nama Tuhan Yesus Kristus atas hikmat-NYA yang melebihi segalanya. Hanya karena anugerah dan kuasa-NYA yang sangat dahsyat dan ajaib melewati segala hal yang menyenangkan dan tidak menyenangkan, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **"Analisis Dampak Kebijakan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai Atas Perolehan Rumah Sederhana (Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2008) terhadap Tingkat Penjualan Rumah Sederhana (Studi Kasus Pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto)**. Tetapi diatas segalanya, penulis percaya dan sudah terbukti, Tuhan bekerja dalam segala sesuatu untuk mendatangkan kebaikan bagi mereka yang mengasihi-NYA.

Penyusunan Skripsi ini ditujukan untuk melengkapi persyaratan dalam mencapai derajat Sarjana Ekonomi pada jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya Malang.

Ide awal penulisan Skripsi ini timbul karena adanya perubahan atas kebijakan pembebasan pajak pertambahan nilai atas perolehan rumah sederhana dimana perubahan tersebut terletak pada kenaikan batasan harga jual rumah yang diperkirakan memberikan pengaruh terhadap tingkat penjualan rumah sederhana, selain itu diperkirakan ada faktor-faktor lain yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah sederhana selain pembebasan PPN.

Dengan selesainya penyusunan Skripsi ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih serta penghargaan yang tinggi kepada :

1. Ibu Nurul Badriyah, SE., ME. selaku Dosen Pembimbing Skripsi Ekonomi Pembangunan yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, semangat, perhatian serta dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak I Gede Suryantara, SE.,MT. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi Pajak yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan kuliah dan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Ghozali Maski, SE., MS. selaku Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan.
4. Bapak Prof. Dr. Bambang Subroto, SE., MM., Ak. selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
5. Seluruh Dosen, staf dan civitas akademika Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya Malang atas ilmu, arahan, bimbingan dan dukungan yang telah diberikan selama penulis menjalani kuliah di Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.
6. Bapak Dan Mama tercinta, terimakasih atas segala pengorbanan, doa, kesabaran, cinta dan kasih sayang yang tiada henti-hentinya kalian berikan. Penulis berharap agar Tuhan memberikan kesempatan untuk dapat memberi yang terbaik dan membahagiakan kalian.
7. Anaku.."Aphenk Chayank" dan Suamiku.."PapaNGGa" tersayang....terimakasih untuk kesabarannya mengantar n menemani kuliah...kalian semangat hidup Q.
8. Kakakku, Bea Ryan...trimakasih to nasehat, semangat n omelannya. Kakakku, Bea Rini..trimakasih to semangat n dukungannya sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan kuliah. Adikku yang paling

ganteng...omm njiiii...ayoo cepat kuliah, makasih yah untuk ojekannya. Oma tana sayank, k romi.

9. Teman-teman seperjuangan Tax'2005, onest..sabar yahh kmu pasti bisa, tante desy...terimakasih to bukunya yah, maaf lupa kembalikan..he3, mb reni, yustin, riska...ayoo semangat sampai selesai ya...semoga kita semua sukses...amien.
10. Teman-teman kost q betek 139...trimakasihh atas semangat dan dukungannya saat penulis menghadapi hal-hal sulit..i miss u all..GBU.
11. Rekan-rekan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih buat materi dan non materi sehingga penulisan ini dapat selesai.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran dari pembaca sangat diharapkan demi kesempurnaan Skripsi ini. Akhirnya, penulis berharap semoga karya ini bermanfaat bagi penulis maupun pembaca.

Malang, Oktober 2009

Penulis



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR LAMPIRAN	v
ABSTRAKSI	vi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Perumahan dan Permukiman.....	7
2.1.1 Peran Perumahan dalam Pembangunan.....	7
2.1.2 Kebutuhan Perumahan.....	8
2.1.3 Permasalahan Perumahan.....	9
2.1.4 Permintaan dan Penawaran Perumahan.....	12
2.2 Tinjauan Upaya Penanganan Perumahan.....	14
2.2.1 Pentingnya kebijakan Perumahan sederhana bagi .. Kesejahteraan Rakyat	15
2.2.2 Kebijakan Perumahan Sederhana bagi MBR.....	16
2.2.3 Kebijakan Subsidi Perumahan.....	17
2.2.4 Kebijakan Pembebasan Pajak.....	20
2.3 Peran Pajak dalam Pembangunan.....	22
2.3.1 Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai	24
2.4 Kerangka Pikir	27

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian	28
3.2 Lingkup Penelitian	28
3.3 Pengukuran Variabel Penelitian.....	29
3.4 Populasi dan Sampel	29
3.5 Metode Pengumpulan Data	30

3.5.1	Jenis Data	30
3.5.2	Sumber Data	31
3.5.3	Teknik Pengumpulan Data	31
3.6	Metode Analisis Data	32

BAB IV PEMBAHASAN

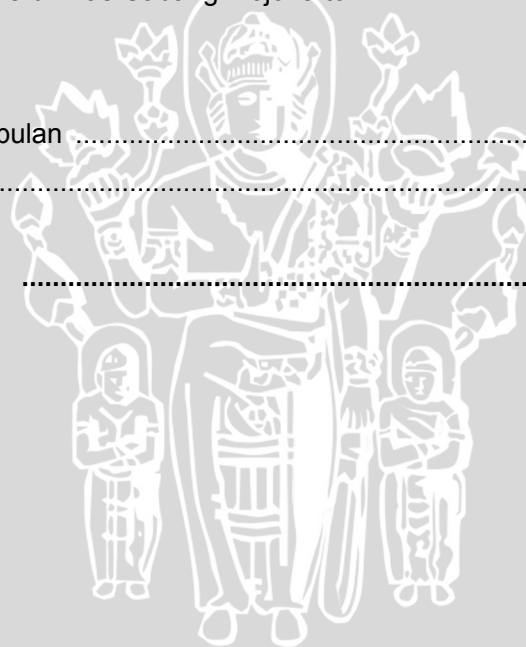
4.1	Dasar Hukum Fasilitas di Bidang PPN	35
4.1.1	Pemberian Fasilitas di Bidang PPN	36
4.1.2	Fasilitas pembebasan PPN rumah sederhana	37
4.2	Deskripsi Objek Penelitian	39
4.3	Strategi Penjualan pada Perumnas Cabang Mojokerto	45
4.4	Target dan Realisasi Penjualan Rumah	48
4.5	Temuan lain mengenai penjualan rumah sederhana	
	pada Perumnas Cabang Mojokerto	54

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan	59
5.2	Saran	60

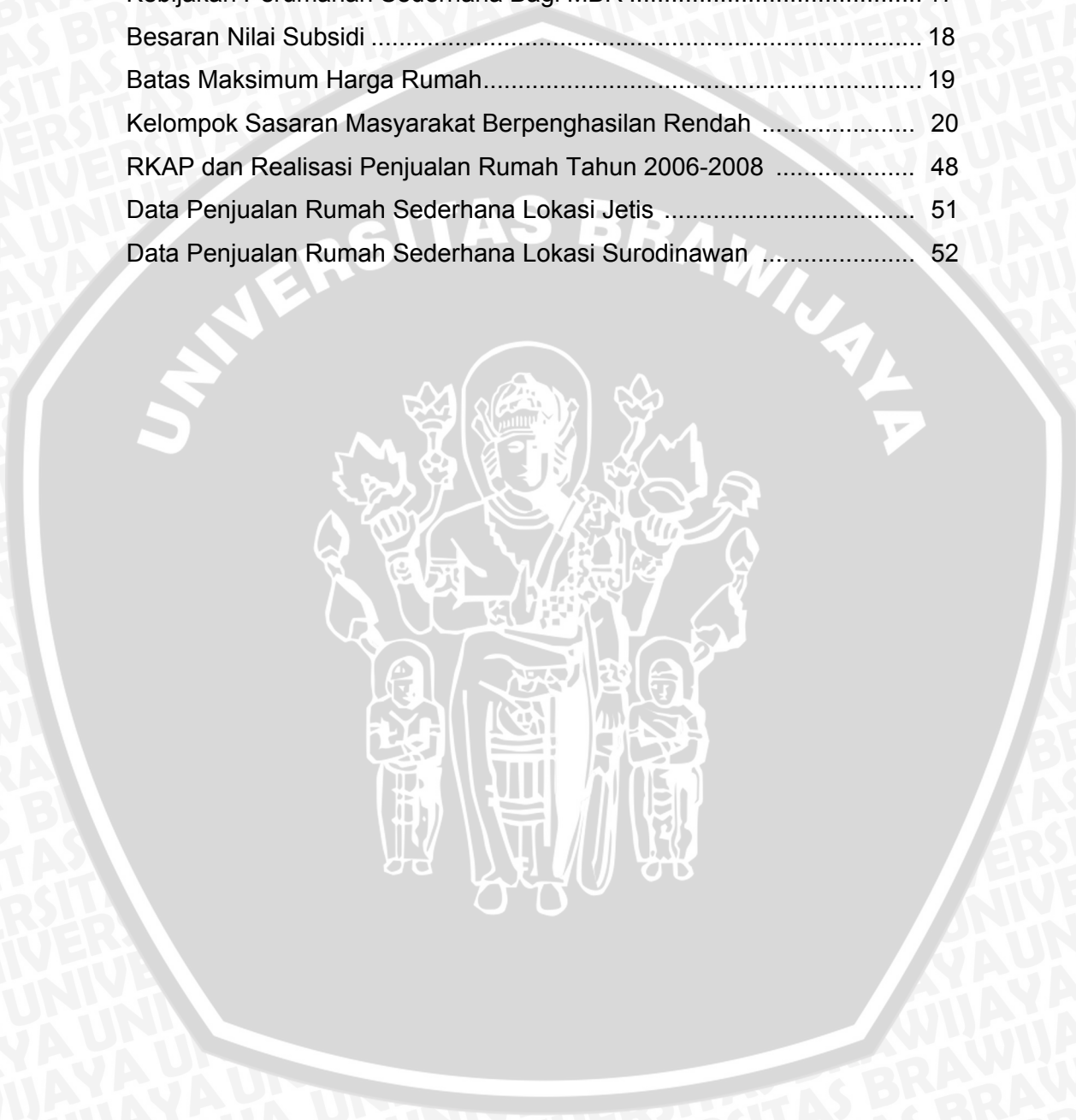
DAFTAR PUSTAKA	61
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN



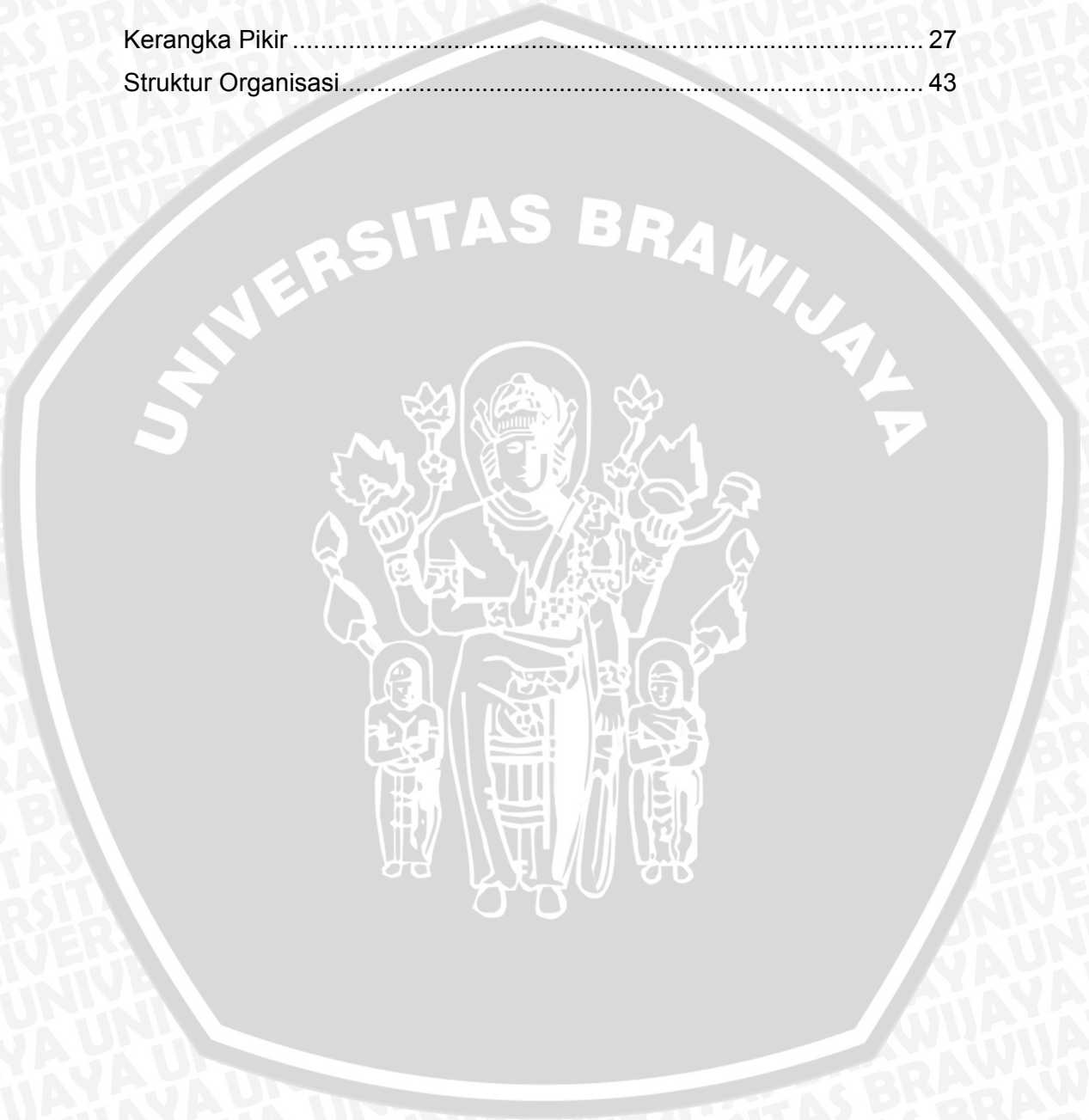
DAFTAR TABEL

No.	Judul	hal
2.1	Kebijakan Perumahan Sederhana Bagi MBR	17
2.2	Besaran Nilai Subsidi	18
2.3	Batas Maksimum Harga Rumah.....	19
2.4	Kelompok Sasaran Masyarakat Berpenghasilan Rendah	20
4.1	RKAP dan Realisasi Penjualan Rumah Tahun 2006-2008	48
4.2	Data Penjualan Rumah Sederhana Lokasi Jetis	51
4.3	Data Penjualan Rumah Sederhana Lokasi Surodinawan	52



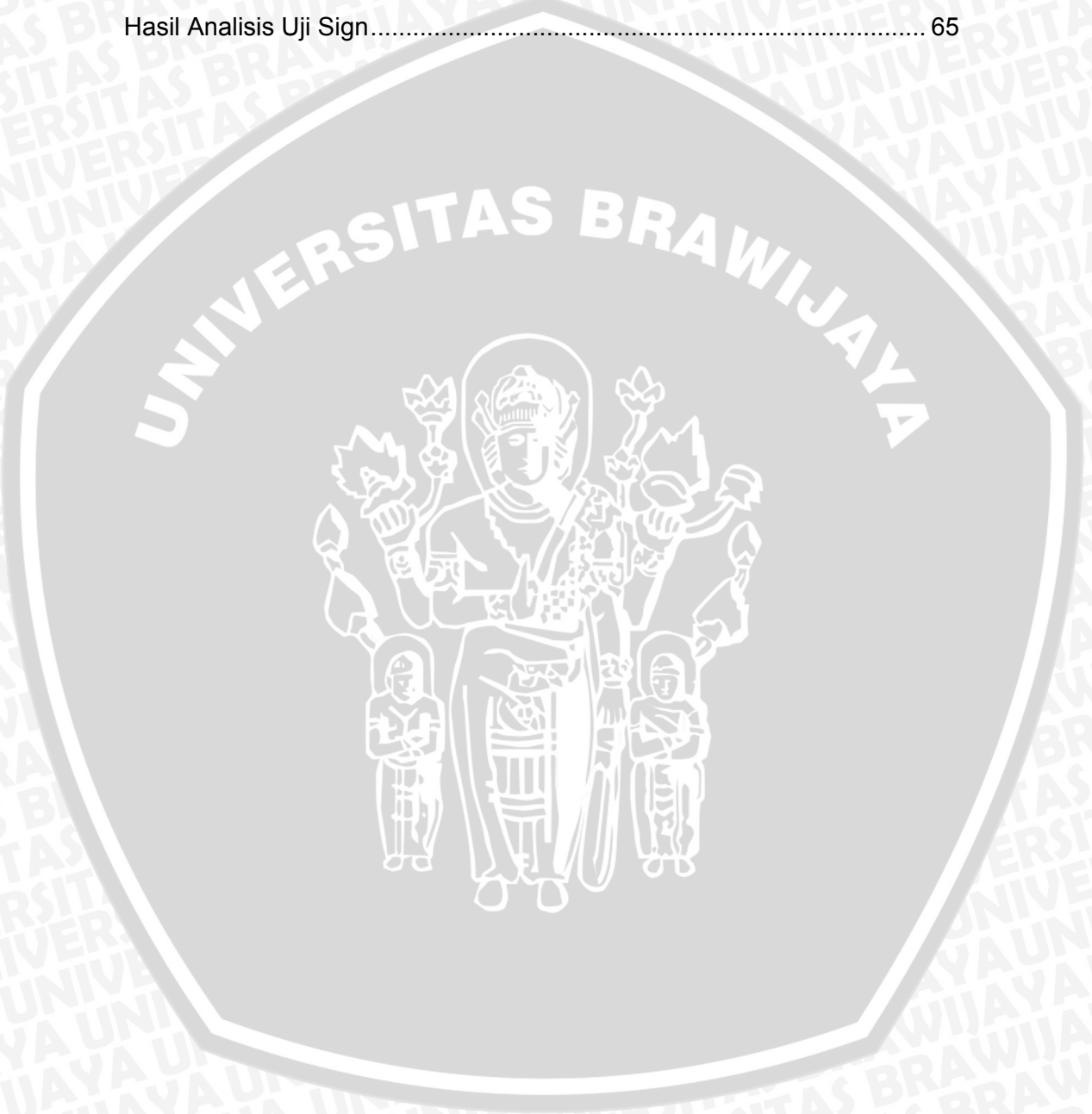
DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	hal
2.1	Kerangka Pikir	27
4.1	Struktur Organisasi	43



DAFTAR LAMPIRAN

No.Urut	Judul Lampiran	hal
1	Peraturan Menteri Keuangan Nomor 80/PMK.03/2008.....	63
2	Hasil Analisis Uji Sign.....	65



ABSTRAKSI

Atmadja, Deisna, Rosita. 2009. *Analisis Dampak Kebijakan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai Atas Perolehan Rumah Sederhana (Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2008) Terhadap Tingkat Penjualan Rumah Sederhana (Studi Kasus Pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto)*. Skripsi, Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Brawijaya. Nurul Badriyah, SE.,ME. I Gede Suryantara, SE.,MT.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan oleh adanya kebijakan pembebasan pajak pertambahan nilai untuk rumah sederhana terhadap tingkat penjualan rumah sederhana di Perum Perumnas Cabang Mojokerto. Selain itu tujuan lain yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui variabel-variabel lain yang turut mempengaruhi tingkat penjualan rumah di Perum Perumnas Cabang Mojokerto. Dimana pembebasan PPN untuk rumah sederhana diberikan terhadap rumah sederhana dengan batasan harga jual rumah yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2008. Untuk melakukan pembuktian terhadap hal tersebut maka digunakan analisis statistik non parametrik berupa uji sign untuk membuktikan bahwa pembebasan Pajak Pertambahan Nilai untuk rumah sederhana berpengaruh secara signifikan terhadap tingkat penjualan rumah dimana pengujian dilakukan pada dua lokasi yaitu lokasi Jetis dan Surodinawan.

Dari hasil analisis yang dilakukan dengan uji sign diketahui bahwa kebijakan pembebasan PPN memberikan dampak yang positif yaitu meningkatkan penjualan rumah sederhana yang dihitung sejak bulan Agustus tahun 2007 sampai dengan bulan Januari 2009. Dimana analisis dilakukan dengan menguji dua sampel berpasangan atau berhubungan, kemudian diberikan suatu perlakuan yakni kebijakan pembebasan PPN untuk rumah sederhana dimana adanya kebijakan pembebasan PPN menimbulkan dua macam perlakuan yang mempunyai dampak terhadap penjualan rumah sederhana yaitu penjualan rumah sederhana sebelum kebijakan pembebasan PPN dan penjualan rumah sederhana setelah kebijakan pembebasan PPN. Selain itu ditemukan beberapa variabel-variabel lain seperti lokasi, harga rumah, kemudahan mendapatkan pinjaman, fasilitas, kepercayaan serta kebijakan pemerintah yang dapat mempengaruhi keputusan konsumen dalam membeli rumah di Perum Perumnas Cabang Mojokerto serta ditemukan beberapa temuan lain dalam penelitian antara lain hambatan perusahaan dalam menjual rumah yang berasal dari internal serta eksternal perusahaan.

Kata Kunci:

Pembebasan pajak pertambahan nilai
Rumah sederhana
Tingkat penjualan rumah sederhana

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia sampai saat ini masih tergolong sebagai negara berkembang, sebagai konsekuensi logis dari negara yang berkembang adalah terus melakukan dan mengisi pembangunan. Pembangunan disini diartikan sebagai pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang bertujuan mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur yang merata spiritual dan material. Menurut Soemitro (1988:2) dalam bukunya pajak dan pembangunan dijelaskan bahwa pembangunan merupakan suatu proses tindakan baik dari pemerintah maupun dari pihak swasta yang meliputi segala segi kehidupan dan penghidupan penduduk yang meningkatkan kesejahteraan sesuai dengan perkembangan ilmu teknologi dan teknik yang semakin maju sehingga segala kebutuhan dapat terpenuhi. jika dilihat dari segi ekonomi, menurut Kesit (2005:15) dalam bukunya ekonomi pembangunan dijelaskan bahwa ekonomi pembangunan merupakan ilmu yang mempelajari sebab-sebab dan cara-cara penanggulangan kemiskinan serta berbagai permasalahan ekonomi yang ada di negara berkembang. Dalam ekonomi pembangunan, analisis ekonomi yang dilakukan oleh para ahli ekonomi terhadap fenomena serta permasalahan ekonomi yang ada membantu para pembuat kebijakan dalam merumuskan program pembangunan dengan cara yang konsisten sesuai dengan tujuan ekonomi rakyat. Salah satu kebijakan yang digunakan untuk mengatasi masalah ekonomi adalah kebijakan fiskal.

Perumahan merupakan salah satu bidang pembangunan pemerintah yang memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia berfungsi sebagai sarana produktif keluarga merupakan titik strategis dalam pembangunan manusia seutuhnya karena dengan pemenuhan kebutuhan

dasar berupa rumah diharapkan dapat mempercepat pembangunan keluarga yang berkualitas yang nantinya dapat membantu pembangunan nasional.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia setelah sandang dan pangan, selain itu rumah sebagai fungsi sosial merupakan bangunan yang terdiri atas ruangan atau gabungan ruangan yang berhubungan satu sama lain, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Menyadari pentingnya rumah bagi terwujudnya kesejahteraan rakyat Indonesia, pemerintah mendirikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) pada tanggal 18 juli 1974 berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 29 tahun 1974 yang disempurnakan dengan PP No.12 tahun 1988 dan terakhir PP No.15 tahun 2004 yang diundangkan pada tanggal 10 mei 2004. Perumnas adalah sebuah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang tugasnya mengemban misi pelaksanaan kebijakan dan program pemerintah di bidang pembangunan perumahan rakyat menengah ke bawah beserta sarana dan prasarananya yang mampu mewujudkan lingkungan permukiman sesuai rencana pengembangan wilayah perkotaan. Tugas Perum Perumnas adalah menyediakan perumahan dan permukiman bagi masyarakat luas yang layak dan terjangkau, meliputi perumahan sederhana bagi golongan masyarakat berpenghasilan menengah bawah dengan sasaran Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI/POLRI dan karyawan swasta beserta sarana prasarana lingkungan dan perumahan susun sederhana, baik untuk dijual maupun disewakan untuk buruh karyawan industri, mahasiswa, masyarakat umum dari lingkungan kumuh.

Kota Mojokerto merupakan salah satu kota Industri di Jawa Timur, memberikan nilai tersendiri bagi perkembangan sektor properti. *Sub* sektor properti yang tetap mengalami peningkatan permintaan adalah *sub* sektor perumahan. Berdasarkan data yang diperoleh dari BPS (Biro Pusat Statistik) disebutkan bahwa kota Mojokerto mempunyai luas wilayah 16,4 km² dengan jumlah penduduk sebanyak 217.275 jiwa pada tahun 2008, dimana data tersebut menunjukkan bahwa kota Mojokerto merupakan kota kecil dengan jumlah penduduk yang cukup padat. Pesatnya angka penambahan penduduk yang tidak seimbang dengan penyediaan

sarana perumahan serta masih banyaknya penduduk kota Mojokerto yang berpenghasilan menengah ke bawah merupakan bagian dari permasalahan perumahan dan permukiman yang harus ditangani oleh pemerintah kota Mojokerto. Perum Perumnas sebagai salah satu lembaga pemerintah yang menjadi perantara pemerintah dalam mewujudkan perumahan yang layak dan terjangkau guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat kota Mojokerto khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah, dalam hal ini telah dan terus melakukan pembangunan perumahan yang layak dan terjangkau dimana saat ini pembangunan perumahan yang dilakukan Perum Perumnas berada di dua lokasi yaitu Jetis dan Surodinawan. Dua lokasi tersebut merupakan lokasi yang cukup ideal dan strategis untuk dijadikan lokasi pembangunan perumahan serta dengan memperhatikan kebutuhan penduduk akan perumahan disekitar lokasi tersebut.

Ditengah kondisi perekonomian saat ini, dimana banyak masyarakat yang kesulitan dalam memenuhi kebutuhan hidup, terutama karena krisis global yang saat ini sedang melanda seluruh negara di dunia yang mengakibatkan turunnya daya beli masyarakat, serta harga-harga barang kebutuhan pokok semakin melambung, menyebabkan banyak sektor-sektor penting negara yang semakin lesu. Salah satunya yaitu sektor perumahan yang merupakan kebutuhan primer bagi setiap masyarakat, dimana harga rumah saat ini semakin mahal seiring dengan kecenderungan meningkatnya biaya pembangunan, termasuk biaya pengadaan tanah yang tidak sebanding dengan kenaikan angka pendapatan masyarakat, sehingga standar untuk memenuhi kebutuhan akan hunian menjadi semakin tinggi. Sebagai bentuk upaya pemerintah dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memperoleh rumah yang layak dan terjangkau dilakukan dengan memberikan berbagai macam bentuk kebijakan baik subsidi uang muka rumah dan pembebasan pajak untuk rumah sederhana.

Pajak sebagai salah satu pilar ekonomi Negara dalam hal ini mempunyai peran sebagai alat penggerak masyarakat dalam sarana perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Kebijakan fiskal dalam hal ini merupakan kebijaksanaan pemerintah di dalam memungut

dan mengatur serta membelanjakan pendapatan pajak tersebut untuk membiayai kegiatan ekonomi negara. Melalui kebijakan fiskal, pemerintah menjalankan kebijaksanaan tersebut dengan maksud untuk memperbaiki keadaan distribusi pendapatan yang tidak merata serta memberikan kesejahteraan kepada masyarakat. Kebijakan fiskal yang terkait dengan kebijakan perumahan salah satunya adalah pembebasan pajak pertambahan nilai terhadap rumah sederhana. Dalam bukunya Sukardji (2006:22) menjelaskan bahwa PPN adalah pajak atas konsumsi barang kena pajak (BKP) dan/atau jasa kena pajak (JKP) yang dilakukan didalam daerah pabean Indonesia. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa PPN mempunyai sifat netral, dimana netralitas PPN ini ditunjukkan dengan memberikan perlakuan yang sama terhadap konsumsi barang dan jasa, yaitu kedua-duanya dikenakan PPN. Secara filosofi sebenarnya PPN menghendaki seluruh konsumsi barang dan jasa dikenakan PPN sehingga netralitas PPN benar-benar dapat diwujudkan. Meskipun demikian apabila filosofi ini benar-benar direalisasikan, hendaknya diingat bahwa filosofi dibuat bukan semata-mata untuk kepentingan filosofi itu sendiri, melainkan untuk kepentingan masyarakat. Dalam kehidupan nyata tidak pernah dijumpai sisi kehidupan yang tidak mengenal pengecualian. Demikian pula tidak pernah ada sisi kehidupan tanpa memerlukan fasilitas. Oleh karena itu, dalam Undang-undang PPN tahun 1984 dikenal ada pengecualian objek PPN meskipun akibatnya menurunkan porsi netralitas PPN. Tujuan dan maksud diberikannya fasilitas atau kemudahan pada hakekatnya untuk memberikan fasilitas perpajakan yang benar-benar diperlukan terutama untuk berhasilnya sektor-sektor kegiatan ekonomi yang berprioritas tinggi dalam skala nasional, mendorong perkembangan dunia usaha dan meningkatkan daya saing, mendukung pertahanan nasional, serta memperlancar pembangunan nasional.

Fasilitas pembebasan PPN yang terkait dengan kebijakan perumahan ini berupa pembebasan PPN atas penyerahan rumah sederhana yang diatur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 80/PMK.03/2008 tentang batasan rumah sederhana, rumah sangat sederhana, rumah susun sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta

perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai. Dimana pada pertengahan tahun 2008 pemerintah melakukan revisi atas Peraturan Menteri Keuangan nomor 36/PMK.03/2007 menjadi Peraturan Menteri Keuangan nomor 80/PMK.03/2008 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan nomor 36/PMK.03/2007, revisi tersebut dilakukan untuk mendukung program pemerintah dalam mewujudkan tersedianya perumahan yang terjangkau oleh masyarakat lapisan bawah dan untuk menyesuaikan perubahan batasan maksimum harga jual rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang diperbolehkan untuk dibeli melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi baik melalui sistem syariah maupun konvensional sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008.

Struktur pajak tersebut diperkirakan mempengaruhi permintaan terhadap rumah dan meningkatnya permintaan terhadap rumah sangat berpengaruh terhadap tingkat penjualan rumah. Berdasarkan hal inilah maka dipandang perlu untuk melakukan kajian terhadap dampak kebijakan pembebasan PPN yang dalam hal ini terjadinya kenaikan batasan harga jual rumah sederhana yang dibebaskan PPN pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto sebagai salah satu perusahaan jasa yang bergerak dalam bidang jasa penjualan rumah yang melaksanakan kebijakan pembebasan PPN untuk rumah sederhana yang menjadi output perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengambil judul **Analisis Dampak Kebijakan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas Perolehan Rumah Sederhana (Peraturan Menteri Keuangan No. 80/PMK.03/2008) Terhadap Tingkat Penjualan Rumah Sederhana (Studi Kasus Pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto).**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat disimpulkan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana dampak kebijakan Pembebasan PPN atas perolehan rumah sederhana terhadap tingkat penjualan rumah sederhana pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto?
2. Variabel-variabel lain apakah yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah sederhana pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dampak dari kebijakan pembebasan PPN atas perolehan rumah sederhana terhadap tingkat penjualan rumah pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto.
2. Untuk mengetahui variabel-variabel lain yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan membawa manfaat sebagai berikut:

1. Memberikan informasi mengenai dampak perubahan Peraturan Menteri Keuangan nomor 80/PMK.03/2008 terhadap Perum Perumnas Cabang Mojokerto.
2. Memberikan informasi mengenai variabel-variabel lain yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto.
3. Memberikan sumbangan wawasan terhadap penelitian pajak yang berhubungan dengan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), khususnya fasilitas pembebasan PPN.
4. Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan bagi pihak terkait, antara lain user Perum Perumnas dan pihak pemerintah.
5. Hasil penelitian dapat dipakai oleh para analis investasi untuk memprediksi masa depan perusahaan.
6. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Perumahan

Perumahan merupakan salah satu sasaran pembangunan pemerintah. Dimana tujuan utama pembangunan pemerintah adalah meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat khususnya dalam hal ini adalah untuk menjamin tersediannya perumahan dan fasilitas-fasilitas lain serta prasarana dan sarana yang menunjang bagi kesejahteraan rakyat. Selain merupakan kebutuhan dasar manusia, perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia yang dapat mendorong pembangunan pemerintah.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman dijelaskan secara umum tentang pengertian rumah, perumahan dan permukiman. Pengertian rumah dalam pasal 1 ayat 1 adalah bangunan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Pada pasal 1 angka 2 dijelaskan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan dalam angka 3 dijelaskan pengertian permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.

2.1.1 Peran Perumahan Dalam Pembangunan

Dalam kenyataan sering kali seseorang yang tidak memiliki rumah atau tempat bermukim yang tetap menjadikan keberadaan seseorang secara formal (memiliki Kartu Tanda Penduduk) sulit diakui sehingga kesempatan bagi seseorang untuk masuk dunia formal dimana kebijaksanaan pembangunan diarahkan menjadi tertutup. Rumah atau tempat bermukim

dengan demikian merupakan pintu masuk ke dunia formal yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya. Disamping itu keadaan perumahan secara umum sering dianggap sebagai barometer taraf hidup suatu bangsa yang dicerminkan dengan harga rumah yang mampu dibeli oleh masyarakat. Menteri Perumahan Rakyat juga menjelaskan bahwa pembangunan sektor perumahan dan permukiman lebih diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat, menciptakan kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya dan pembinaan watak anggota keluarga. Sehingga perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dapat berfungsi sebagai sarana produktif keluarga merupakan hal yang mendasar dalam pembangunan manusia seutuhnya. Apabila pemenuhan kebutuhan dasar dapat terpenuhi maka hal tersebut dapat mempercepat pembangunan keluarga yang nantinya dapat mempercepat pembangunan bangsa.

2.1.2 Kebutuhan Perumahan

Salah satu ciri dari negara yang sedang berkembang adalah tingginya angka penambahan penduduk. Dimana dampak dari tingginya angka penambahan penduduk tersebut adalah semakin tingginya kebutuhan akan perumahan untuk penduduk negara tersebut.

Tuntutan pemenuhan kebutuhan rumah di Indonesia saat ini masih cukup besar, menurut Menteri Perumahan Rakyat dalam website Kemenpera, diperkirakan mencapai 1,16 juta unit per tahun. Kebutuhan rumah yang besar menjadi tantangan yang cukup berat bagi pemerintah terutama dengan memperhatikan bahwa sekitar 814.000 atau 70% dari peminatnya adalah warga masyarakat dengan kemampuan daya beli yang sangat terbatas untuk mendapatkan rumah. Setiap tahun ketimpangan pasokan perumahan dibanding kebutuhan (*backlog*) terus meningkat, saat ini backlog rumah sudah mencapai 13,1 juta unit rumah pada akhir tahun 2008. Disamping itu masih terdapat persoalan lain seperti kesenjangan memiliki rumah, yakni pada tahun 2007 tercatat sekitar 5,83 juta rumah tangga belum memiliki rumah

sendiri, kawasan kumuh perumahan, dan peningkatan kualitas rumah yang belum layak huni yang masih mencapai 13 juta unit pada tahun 2007. Sebuah angka yang cukup besar meskipun sebenarnya belum sepenuhnya menggambarkan kondisi yang ada karena belum mempertimbangkan sekian juta keluarga yang walaupun tercatat memiliki tempat tinggal namun kondisi rumah mereka tidak memenuhi standar kelayakan, termasuk akibat bencana alam.

Dari data tersebut Pemerintah melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat dengan visi "SETIAP KELUARGA INDONESIA MENGHUNI RUMAH YANG LAYAK" berupaya untuk mendorong pemenuhan kebutuhan rumah bagi setiap keluarga Indonesia melalui program pengembangan perumahan dan program pemberdayaan komunitas perumahan dengan mengutamakan program pembangunan rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah.

2.1.3 Permasalahan Perumahan

Permasalahan perumahan merupakan permasalahan yang kompleks, berlanjut dan bahkan akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang. Secara sederhana permasalahan perumahan dan permukiman adalah tidak sesuainya jumlah hunian yang tersedia dibandingkan dengan kebutuhan dan jumlah masyarakat yang akan menempatinnya. Namun jika dilihat lebih dalam lagi, pokok-pokok permasalahan dalam perumahan dan permukiman menurut Yudhohusodo (2000) antara lain:

1. Kependudukan

Penduduk Indonesia yang selalu berkembang, merupakan faktor utama yang menyebabkan permasalahan perumahan dan permukiman selalu menjadi sorotan utama pemerintah. Pesatnya angka penambahan penduduk yang tidak seimbang dengan penyediaan sarana perumahan menyebabkan permasalahan ini semakin pelik dan serius.

2. Tata ruang dan pengembangan wilayah

Pesatnya pembangunan diperkotaan menjadikan daeran pedesaan semakin tertinggal, yang mengakibatkan pembangunan khususnya perumahan dan permukiman antara kedua daerah tersebut menjadi tidak merata. Selain itu pesatnya pembangunan perumahan diperkotaan banyak tidak sesuai dengan rencana umum tata ruang kota menyebabkan semakin tidak jelasnya pengembangan keadaan perkotaan.

3. Pertanahan dan prasarana

Pembangunan perumahan dan permukiman dalam skala besar akan selalu dihadapkan kepada masalah tanah, dimana ketersediaan tanah didaerah perkotaan menjadi semakin langka dan semakin mahal dibandingkan didaerah pedesaan sehingga banyak areal pertanian yang berubah menjadi kawasan permukiman, konsekuensi logis dari penggunaan tanah pertanian sebagai kawasan perumahan menyebabkan menurunnya angka produksi pangan serta rusaknya ekosistem lingkungan seperti banjir, tanah longsor, dan sebagainya.

4. Pembiayaan

Permasalahan biaya merupakan salah satu hal penting yang harus ditangani pemerintah dalam pemecahan permasalahan perumahan dan permukiman. Permasalahan biaya ini timbul karena kesulitan masyarakat dalam menjangkau harga rumah yang layak serta terjadinya peningkatan biaya pembangunan yang tidak sebanding dengan kenaikan pendapatan masyarakat sehingga standar untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan menjadi semakin tinggi.

5. Teknologi, Industri bahan bangunan dan jasa konstruksi

Produksi bahan bangunan dan distribusinya yang erat kaitannya dengan harga, jumlah mutu serta penguasaan akan teknologi pembangunan perumahan masyarakat merupakan faktor lain yang mempengaruhi program pemerintah dalam pembangunan perumahan rakyat.

6. Peraturan perundang-undangan

Peraturan dan perundang-undangan merupakan landasan hukum bagi penerapan berbagai kebijaksanaan dasar maupun kebijaksanaan pelaksanaan di bidang pemerintahan maupun

bidang pembangunan. Adanya perkembangan dan tuntutan pembangunan dewasa ini dan masa mendatang menuntut dilakukannya pembaharuan dan penyempurnaan terhadap peraturan perundang-undangan yang sudah ada.

Tingkat pemenuhan kebutuhan rumah yang rendah disebabkan oleh 2 permasalahan pokok seperti yang dijelaskan oleh Yudhohusodo (2000) antara lain:

1. Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau. Dimana permasalahan tersebut disebabkan oleh:
 - 1) Belum memadainya kelembagaan penyelenggara perumahan dan permukiman.
 - 2) Terbatasnya lahan murah untuk pengembangan perumahan.
 - 3) Belum memadainya sistem pembiayaan perumahan.
 - 4) Terbatasnya akses Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi perumahan yang layak.
 - 5) Lemahnya komitmen pemerintah daerah dalam pembangunan perumahan.
 - 6) Masih rendahnya efisiensi dalam pembangunan perumahan.
2. Menurunnya kualitas lingkungan perumahan. Permasalahan tersebut disebabkan oleh:
 - 1) Belum memadainya prasarana dan sarana dasar lingkungan perumahan.
 - 2) Menurunnya daya dukung lingkungan perumahan.
 - 3) Belum terintegrasinya pengembangan kawasan perumahan dengan pembangunan prasarana dan sarana kawasan.
 - 4) Lemahnya pengawasan dan pengendalian alih fungsi lahan untuk pembangunan perumahan.

Pemenuhan kebutuhan perumahan sangat bergantung pada kemampuan masyarakat itu sendiri, sehingga harga rumah yang terjangkau oleh daya beli MBR serta lingkungan permukiman yang sehat dan seimbang merupakan prioritas utama program pembangunan perumahan sederhana. Program pembangunan rumah sederhana diharapkan dapat membantu

masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumah yang sesuai dengan daya beli MBR.

2.1.4 Permintaan dan Penawaran Perumahan

Perumahan merupakan salah satu sektor ekonomi yang dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran pasar. Menurut AIREA (*American Institute Real Estate Appraise*) (1987:89) seperti dikutip Taufiq (2007), permintaan adalah hasrat dan kemampuan untuk membeli atau menyewa barang dan jasa dalam hal ini rumah. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan akan perumahan adalah data demografi yang terkait dengan populasi, pendapatan dan gaji, tipe pekerjaan, faktor geografis, kondisi finansial, tanah serta pertumbuhan kota, institusi budaya, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, perlindungan terhadap kebakaran dan perlindungan polusi, transportasi, administrasi dan struktur pajak. Lebih lanjut dijelaskan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan terhadap perumahan adalah:

1. Lokasi

Lokasi merupakan faktor penting yang mempengaruhi permintaan perumahan, apakah lokasi tersebut berada dipusat kota, dekat dengan sarana pendidikan, tempat bekerja atau berada di pinggir kota. Semakin strategis lokasi perumahan tersebut maka semakin tinggi permintaan. Lokasi juga banyak dipengaruhi oleh faktor sosial ekonomi, umpamanya apakah lokasi tersebut memiliki fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti tempat hiburan, sarana transportasi dan lain sebagainya.

2. Pertambahan penduduk

Pertambahan penduduk disebabkan karena seseorang memerlukan tempat tinggal untuk berlindung, sehingga setiap kali terjadi pertambahan penduduk baik alami maupun penghijrahan maka akan meningkatkan permintaan terhadap perumahan.

3. Pendapatan

Kesanggupan memiliki rumah oleh seorang individu tergantung jumlah pendapatan yang diperoleh dan pengeluaran biaya hidup. Apabila pendapatan hidup individu meningkat dan tidak terjadi resesi ekonomi atau inflasi besar, pertumbuhan rumah akan lebih kompleks dimana kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat dalam arti kuantitas maupun kualitas.

4. Kemudahan mendapatkan pinjaman

Permintaan terhadap perumahan bergantung kepada kebijakan pemerintah dan institusi-institusi keuangan seperti perbankan. Pihak bank bisa menambahkan lagi sumber pinjaman dan memperpanjang tempo pelunasan pinjaman atau dengan adanya pengurangan tingkat suku bunga pinjaman. Melalui cara ini permintaan akan perumahan oleh individu akan bertambah, sebaliknya jika syarat-syarat yang ketat dikenakan termasuk tingkat suku bunga oleh pemerintah atau pihak bank, maka keleluasaan konsumen untuk meningkatkan jumlah permintaan akan terbatas.

5. Fasilitas dan sarana umum

Fasilitas dan sarana umum meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, termasuk diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi dan lain-lain. Saat ini konsumen semakin kritis maka fasilitas dan sarana umum menjadi pertimbangan untuk membeli rumah.

6. Peraturan perundang-undangan

Keberadaan hak guna bangunan atau hak milik sangat mempengaruhi permintaan rumah. Apabila status kepemilikan rumah adalah hak milik bukan hak guna bangunan maka permintaan konsumen akan perumahan akan meningkat.

Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran rumah adalah:

1. Harga rumah dan biaya konstruksi;
2. Besarnya persediaan rumah yang telah dibangun;

Berdasarkan permintaan dan penawaran, keseimbangan pasar properti menurut REI, dalam jangka pendek penawaran properti relatif tetap dan harga responsif terhadap permintaan. Kondisi pasar properti dengan permintaan tinggi luar biasa akan menyebabkan harga akan mulai naik sebelum konstruksi baru mulai dibangun. Waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan bangunan akan menggeser permintaan, maka secara umum karakteristik pasar properti dalam jangka pendek tidak akan terjadi keseimbangan (*disequilibrium*). Secara teoritis, penawaran dan permintaan untuk properti bergerak menuju *equilibrium* dalam jangka panjang, walaupun hal ini jarang terjadi. Di beberapa pasar dimana disana banyak karakteristik ekonomi yang sangat khusus, respon penawaran untuk merubah kondisi permintaan adalah lambat, jika jumlah barang yang ditawarkan untuk dijual berlebih menjadi nyata, proyek pembangunan saat ini masih dibangun dan harus diselesaikan. Kelebihan *stock* akan melanjutkan penambahan jumlah yang telah ada dan surplus, menyebabkan ketidakseimbangan lebih tinggi. Penurunan permintaan dapat juga terjadi ketika unit rumah baru sedang dibangun, selanjutnya membuat lebih buruk kondisi *oversupply*.

2.2 Tinjauan Upaya Penanganan Perumahan

Pada saat ini upaya penanganan perumahan ditekankan pada pengadaan perumahan sebanyak-banyaknya dengan harga yang terjangkau. Upaya ini didasarkan pada penyediaan yang mendorong pembangunan perumahan oleh sektor pemerintah maupun swasta untuk menghasilkan rumah sebagai komoditi yang dapat dipasarkan secara luas dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Selain itu untuk memperluas jangkauan pemasaran dilakukan dengan mengeluarkan kebijakan perumahan dan atau memberikan subsidi perumahan. Penanganan perumahan yang dilakukan pemerintah secara khusus dirancang untuk memecahkan permasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/1994 tentang pedoman

pembangunan perumahan dijelaskan faktor yang melandasi pembangunan perumahan bertumpu pada masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah antara lain:

1. Banyak masyarakat masih mengalami kemiskinan

Kenyataan sosial menunjukkan masih adanya kemiskinan yang dialami oleh banyak warga masyarakat Indonesia. Kemiskinan yang dimaksud disini adalah kemiskinan struktural yaitu ketimpangan sosial yang terjadi karena adanya sekelompok orang yang tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka sampai tingkat minimum kehidupan yang masih dapat dinilai manusiawi karena tidak dikuasainya sumber daya kunci yang memadai dan adanya kelompok elite yang justru menguasai berbagai sumber daya kunci secara berlebihan.

2. Tradisi penyediaan rumah

Tradisi yang berlangsung sampai dengan saat ini menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat Indonesia menyediakan perumahan mereka sendiri, baik secara perorangan maupun kolektif dengan memanfaatkan sumber daya yang berada dalam jangkauan kendali masing-masing.

3. Kekurang efektifan pola penanganan berorientasi penyediaan.

Pola penanganan ini ternyata tidak mampu menyentuh sebagian besar masyarakat yang membutuhkan perumahan, baik karena terbatasnya kemampuan pola ini untuk memproduksi rumah secara besar-besaran maupun sistem akses yang kurang memberi peluang bagi masyarakat banyak yang sebagian besar berpenghasilan rendah dan atau tidak tetap.

2.2.1 Pentingnya Kebijakan Perumahan Sederhana bagi Kesejahteraan Rakyat

Permasalahan pemenuhan kebutuhan perumahan merupakan masalah yang kompleks, dimana pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman sangat bergantung pada kemampuan masyarakat dalam menjangkau harga rumah. Namun pada kenyataannya pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman khususnya bagi MBR menghadapi

berbagai kendala, seperti kenaikan laju inflasi yang berpengaruh pada kenaikan harga rumah sehingga menyebabkan daya beli masyarakat semakin berkurang.

Pemikiran diatas yang menjadi salah satu pertimbangan pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan perumahan sederhana untuk membantu masyarakat dalam menjangkau harga rumah yang layak. Pembangunan perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan kebutuhan dasar dan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat, mutu kehidupan, serta kesejahteraan rakyat. Dalam upaya meningkatkan harkat dan martabat, mutu serta kesejahteraan bagi setiap keluarga Indonesia, pembangunan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana, dan berkesinambungan.

Dalam Undang-undang perumahan dan permukiman nomor 4 tahun 1992 pasal 5 ayat 1 disebutkan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Kualitas rumah hunian juga menjadi salah satu tolok ukur kesejahteraan masyarakat. Untuk itu pemerintah harus berperan sebagai fasilitator dan pemberdaya bagi masyarakat dalam upaya pemenuhan kebutuhan rumah bagi kesejahteraan rakyat. Pembangunan perumahan sederhana merupakan salah satu upaya pemenuhan kebutuhan atas dasar keterjangkauan atau kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah dengan segala keterbatasannya.

2.2.2 Kebijakan perumahan sederhana bagi MBR

Peran pemerintah dalam penyediaan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah ditunjukkan dengan mengeluarkan kebijakan bagi MBR. Dalam KSNPP (Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Pemukiman) dijelaskan arah kebijakan dan rencana strategis pembangunan perumahan 2005-2009 yang disusun berdasarkan keadaan dan permasalahan yang ada saat ini dengan memperhatikan visi dan misi penyelenggaraan

perumahan dan permukiman Kementerian Perumahan Rakyat. Arah kebijakan pembangunan perumahan diarahkan untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni dan meningkatkan kualitas perumahan dan permukiman.

Berikut adalah tabel kebijakan pemerintah untuk rumah sederhana bagi MBR:

Tabel 2.1: Kebijakan Perumahan Sederhana Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Jenis Penyediaan	Kebijakan Bantuan Perumahan	
	Terkait Skim Kredit	Tidak Terkait Skim Kredit
Rumah milik: Swadaya Pemberdayaan Ekonomi	Mikro kredit untuk usaha Kredit Mikro Perumahan Asuransi/ Penjaminan kredit	Bahan Bangunan Peningkatan kualitas lingkungan Subsidi Operasi & Pemeliharaan Insentif fiskal Sertifikasi Tanah dan IMB
Rumah Milik Formal Swadaya rusunawa	Subsidi uang muka Subsidi selisih bunga Kredit Mikro perumahan Asuransi/Penjaminan kredit Subsidi bunga kredit konstruksi	Bahan bangunan Peningkatan kualitas lingkungan Subsidi Operasi & Pemeliharaan Insentif fiskal Sertifikat tanah dan IMB
Rumah Milik Formal Swadaya rusunawa rusunami	Subsidi uang muka Subsidi selisih bunga Asuransi/penjaminan kredit Subsidi bunga kredit konstruksi	Insentif fiskal Subsidi tanah Biaya membangun Subsidi Operasi & Pemeliharaan Sertifikasi tanah dan IMB
Rumah milik Formal Swadaya rusunami	Subsidi uang muka Subsidi selisih bunga Asuransi/penjaminan kredit Subsidi bunga kredit konstruksi	Insentif fiskal Sertifikasi tanah & IMB

Sumber: Anonim, 2009. *Kebijakan Perumahan Rakyat Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. <http://www.Kemenpera.go.id>.

2.2.3 Kebijakan Subsidi Perumahan

Sasaran penyediaan subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam agenda kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat untuk periode tahun 2004 – 2009 sebanyak 1.350.000 unit Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan 3.600.000 unit rumah yang

berbasis keswadayaan, maka untuk mendukung sasaran pembangunan perumahan tersebut, pemerintah telah mengeluarkan kebijakan mengenai pemberian subsidi perumahan. Kebijakan subsidi perumahan yang dikeluarkan pemerintah antara lain Subsidi Uang Muka dan Subsidi Selisih Bunga yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi. Kebijakan yang direalisasikan oleh pemerintah adalah mengalokasikan subsidi perumahan untuk pemilikan atau pembangunan atau perbaikan RSH bagi MBR, baik menggunakan pola konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah, melalui perbankan atau Lembaga Keuangan Non Bank (LKNB) atau koperasi. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008 merupakan perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 dimana perubahan tersebut antara lain tentang:

1. Besaran nilai subsidi yang diberikan untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Tabel 2.2 : **Besaran Nilai Subsidi**

Kelompok Sasaran	Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)	
	Subsidi IO-BP dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga	Maksimum Subsidi Uang Muka
I	8.500.000	8.500.000
II	11.500.000	-
III	14.500.000	-

Sumber: Anonim, 2008. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008.*

2. Batas maksimum harga rumah yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR bersubsidi sebagai berikut:

Tabel 2.3 : **Batas Maksimum Harga Rumah**

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Rumah (Rp)
I	55.000.000
II	41.500.000
III	28.000.000

Sumber: Anonim, 2008. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor: 07/PERMEN/M/2008.*

3. Mempertahankan daya beli MBR dengan menambah nilai subsidi dan memberikan keringanan dengan hanya membayar komponen bunga saja pada kurun waktu tertentu yang dikombinasikan dengan subsidi selisih bunga.
4. Memberikan kuota untuk subsidi uang muka, kecuali pembiayaan dengan prinsip syariah dan pembangunan atau perbaikan rumah secara swadaya tetap dapat memanfaatkan subsidi uang muka atau subsidi membangun atau memperbaiki rumah.
5. Menghindari pemindahtangan atau pengalihan hak pemilikan rumah selama kurun waktu tertentu atau selama masa subsidi.
6. Memberikan kesempatan seluas-luasnya akses subsidi kepada MBR melalui Lembaga Keuangan Non Bank (LKNB) atau koperasi dengan skim kredit atau pembiayaan mikro perumahan.

Dalam pemberian subsidi perumahan kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat memperoleh fasilitas subsidi perumahan tersebut menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 07/PERMEN/M/2008 sebagai berikut:

Tabel 2.4 : **Kelompok Sasaran Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
I	1.700.000 ≤ Penghasilan ≤ 2.500.000
II	1.000.000 ≤ Penghasilan < 1.700.000
III	Penghasilan < 1.000.000

Sumber: Anonim, 2008. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor: 07/PERMEN/M/2008.*

2.2.4 Kebijakan Pembebasan Pajak

Keseriusan pemerintah dalam penanganan perumahan diindikasikan dengan beberapa kebijakan yang dikeluarkan khusus untuk mendorong penyediaan rumah bagi MBR, antara lain pembebasan pajak pertambahan nilai (PPN) terhadap perolehan rumah sederhana dengan batasan tertentu, pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) khusus untuk RSH sehingga dapat mengurangi komponen harga jual dan masyarakat dapat membeli dengan harga yang lebih murah.

Kebijakan pembebasan pajak yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah kebijakan pembebasan PPN atas penyerahan rumah sederhana. Kebijakan ini merupakan salah satu kebijakan pemerintah dalam membantu masyarakat khususnya MBR dalam menjangkau rumah sederhana yang sesuai dengan daya beli MBR. Kebijakan ini telah mengalami beberapa kali perubahan yang terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 80/PMK.03/2008 tanggal 23 Mei 2008 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan lainnya yang atas Penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

Dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-02/PJ.53/2004 diklarifikasi lebih lanjut tentang pengertian Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH), Rumah Inti Tumbuh, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro dan Asrama Mahasiswa sebagai berikut:

- 1) Rumah Inti Tumbuh (RIT) adalah tempat kediaman awal untuk memulai bertempat tinggal dengan standar minimal yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah berupa bangunan dengan luas lantai kurang lebih 21m^2 , dan luas lahan minimal 60m^2 , luas lahan efektif $72\text{-}90\text{m}^2$ serta luas lahan maksimum 200m^2 yang berfungsi sebagai tempat tinggal keluarga serta mendorong penghuni untuk tumbuh, baik aspek fisik bangunan rumah sederhana maupun aspek sosial budaya.

- 2) Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH) adalah tempat kediaman yang layak huni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang, berupa bangunan yang luas lantai dan luas kavelingnya memadai dengan jumlah penghuni serta memenuhi persyaratan kesehatan rumah tinggal.
- 3) Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana adalah rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH) dan rumah inti tumbuh yang perolehannya dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi dengan harga jual tidak melebihi Rp. 55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah).
- 4) Rumah Susun Sederhana adalah:
 - a) Harganya tidak lebih dari Rp. 72.000.000 per unit.
 - b) Luas Hunian tidak lebih dari 21m² (dua puluh satu meter persegi)
 - c) Pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang mengatur persyaratan teknis rumah susun, dan
 - d) Hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu lima tahun sejak dimiliki.
- 5) Pondok Boro adalah bangunan sederhana, berupa bangunan bertingkat atau tidak bertingkat, yang dibangun dan dibiayai oleh perseorangan atau koperasi buruh atau koperasi karyawan yang diperuntukkan bagi para buruh tidak tetap atau para pekerja sektor informal berpenghasilan rendah dengan biaya sewa yang disepakati dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diperoleh.
- 6) Asrama mahasiswa dan Pelajar adalah bangunan bertingkat atau tidak bertingkat yang dibiayai oleh universitas atau sekolah, perorangan, atau pemerintah daerah yang diperuntukkan khusus untuk pemondokan pelajar atau mahasiswa yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diperoleh.

2.3 Peran Pajak dalam Pembangunan

Berangkat dari pemahaman bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban warga negara, pajak sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan bagi setiap warga negara yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Pajak merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara yang memiliki dampak kepada masyarakat luas pada setiap regulasi atau kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah.

Sebelum membahas tentang peran pajak perlu dipahami terlebih dahulu tentang definisi pajak. Pengertian pajak dalam Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan nomor 28 Tahun 2007 pasal 1 angka 1 adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Peran pajak bagi pembangunan dapat dilihat dari fungsi pajak. Fungsi pajak menurut menurut Anshari (2006:14) ada 2 yaitu fungsi anggaran (Budgeter) dan fungsi mengatur (regulerend). Fungsi anggaran dari pajak adalah memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk keperluan negara dimana pajak digunakan sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke kas negara. Sedangkan fungsi mengatur pajak berfungsi sebagai alat penggerak masyarakat dalam sarana perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat guna pembangunan bangsa. Oleh karena itu fungsi ini menggunakan kebijakan pajak untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan tujuan pembangunan pemerintah, walaupun kadangkala dari sisi penerimaan justru tidak menguntungkan. Pelaksanaan fungsi ini bisa bersifat positif dan bersifat negatif. Pelaksanaan fungsi pajak yang bersifat positif maksudnya jika suatu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat itu dipandang oleh pemerintah sebagai sesuatu yang positif.

Sehingga kegiatan itu didukung oleh pemerintah dengan cara memberikan dorongan berupa insentif pajak (*tax incentive*) yang dilakukan dengan cara pemberian fasilitas perpajakan berupa beberapa hal berikut:

1. Pemberian pembebasan pajak (*Tax Holiday*) dan keringanan pajak untuk jangka waktu tertentu.
2. Pemberian pengurangan-pengurangan pajak.
3. Pemberian pengecualian pajak.
4. pemberian kompensasi-kompensasi pajak terhadap kerugian-kerugian yang diderita oleh wajib pajak.

Sedangkan pelaksanaan fungsi mengatur yang bersifat negatif dimaksudkan untuk mencegah atau menghalangi perkembangan atau menjuruskan masyarakat ke arah tujuan tertentu. Hal itu dapat dilakukan dengan membuat peraturan di bidang perpajakan yang menghambat dan memberatkan masyarakat untuk melakukan suatu kegiatan yang ingin diberantas oleh pemerintah. Tindakan pemerintah yang demikian ini dapat dinamakan *des incentive tax*, antara lain berupa beberapa tindakan berikut:

1. Pemberian pajak impor yang tinggi terhadap barang-barang tertentu untuk melindungi barang-barang yang diproduksi di dalam negeri.
2. Pemberian tarif pajak yang tinggi terhadap barang-barang tertentu yang dapat merugikan masyarakat misalnya minuman keras, agar masyarakat tidak banyak mengkonsumsi minuman keras.

2.3.1 Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai

Salah satu prinsip yang harus dipegang teguh dalam Undang-Undang pajak adalah diberlakukannya dan diterapkannya perlakuan yang sama terhadap semua wajib pajak atau terhadap kasus-kasus dalam bidang perpajakan yang pada hakekatnya sama dengan berpegang teguh pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Karena itu setiap kemudahan atau fasilitas dalam bidang perpajakan harus benar-benar mengacu pada kaidah

diatas dan perlu dijaga agar dalam penerapannya tidak menyimpang dari maksud dan tujuan diberikannya kemudahan atau fasilitas pajak.

Sebelum membahas lebih jauh perlu dipahami terlebih dahulu tentang pengertian PPN. Sukardji (2006:22) menjelaskan bahwa PPN merupakan pajak atas konsumsi barang kena pajak (BKP) dan/atau jasa kena pajak (JKP) yang dilakukan didalam daerah pabean Indonesia. Dasar hukum PPN yaitu Undang-undang No.18 tahun 2000 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No.8 tahun 1983 yang berubah menjadi Undang-undang No.11 tahun 1994 mengenai Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa serta Pajak Penjualan Barang Mewah (PPN & PPnBM) yang mulai berlaku pada tanggal 2 Januari 2001.

Dalam Pasal 16B angka 1 Undang-undang PPN Nomor 18 Tahun 2000 dirumuskan bahwa dengan Peraturan Pemerintah dapat ditetapkan pajak terutang tidak dipungut sebagian atau seluruhnya, baik untuk sementara waktu atau selamanya, atau dibebaskan dari pengenaan pajak, untuk:

- a. Kegiatan di kawasan tertentu di dalam Daerah Pabean;
- b. Penyerahan Barang Kena Pajak tertentu atau penyerahan Jasa Kena Pajak tertentu;
- c. Impor Barang Kena Pajak tertentu;
- d. Pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud tertentu dari luar Daerah Pabean;
- e. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak tertentu dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean.

Sukardji (2006:336) membahas tiap-tiap fasilitas di bidang PPN antara lain:

1. Pajak Terutang Tidak Dipungut:
 - a. Fasilitas PPN di Kawasan Berikat diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2005.
 - b. Fasilitas proyek Pemerintah yang dananya berasal dari bantuan luar negeri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1995.
2. Dibebaskan dari Pengenaan Pajak:

- a. Impor dan Penyerahan BKP tertentu dan atau Penyerahan JKP tertentu diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2003.
- b. Impor dan atau Penyerahan BKP tertentu yang bersifat strategis diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2001 telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2003.
- c. Penyerahan BKP atau JKP kepada korp diplomatik Negara asing dan perwakilan organisasi internasional diatur dengan Keputusan Menteri keuangan Nomor 35/KMK.01/1998.

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 146 tahun 2000 tentang impor atau penyerahan barang kena pajak tertentu dan atau penyerahan jasa kena pajak tertentu dan yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai, dijelaskan bahwa barang kena pajak yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai adalah:

1. Rumah sederhana, rumah sangat sederhana, rumah susun sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan lainnya, yang batasannya ditetapkan oleh Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah;
2. Senjata, amunisi, alat angkutan di air, alat angkutan di bawah air, alat angkutan di udara, kendaraan lapis baja, kendaraan angkutan khusus lainnya, dan komponen atau bahan yang diperlukan dalam pembuatan senjata dan amunisi oleh PT PINDAD, untuk keperluan TNI dan POLRI;
3. Vaksin Polio dalam rangka pelaksanaan Program Imunisasi Nasional (PIN);
4. Buku-buku pelajaran umum, kitab suci dan buku-buku pelajaran agama;
5. Kapal laut, kapal angkutan sungai, kapal angkutan danau dan kapal angkutan penyeberangan, kapal pandu, kapal tunda, kapal penangkap ikan, kapal tongkang dan suku

cadang serta alat keselamatan pelayaran atau alat keselamatan manusia yang diimpor dan digunakan oleh Perusahaan Pelayaran Niaga Nasional atau perusahaan penangkapan ikan nasional.

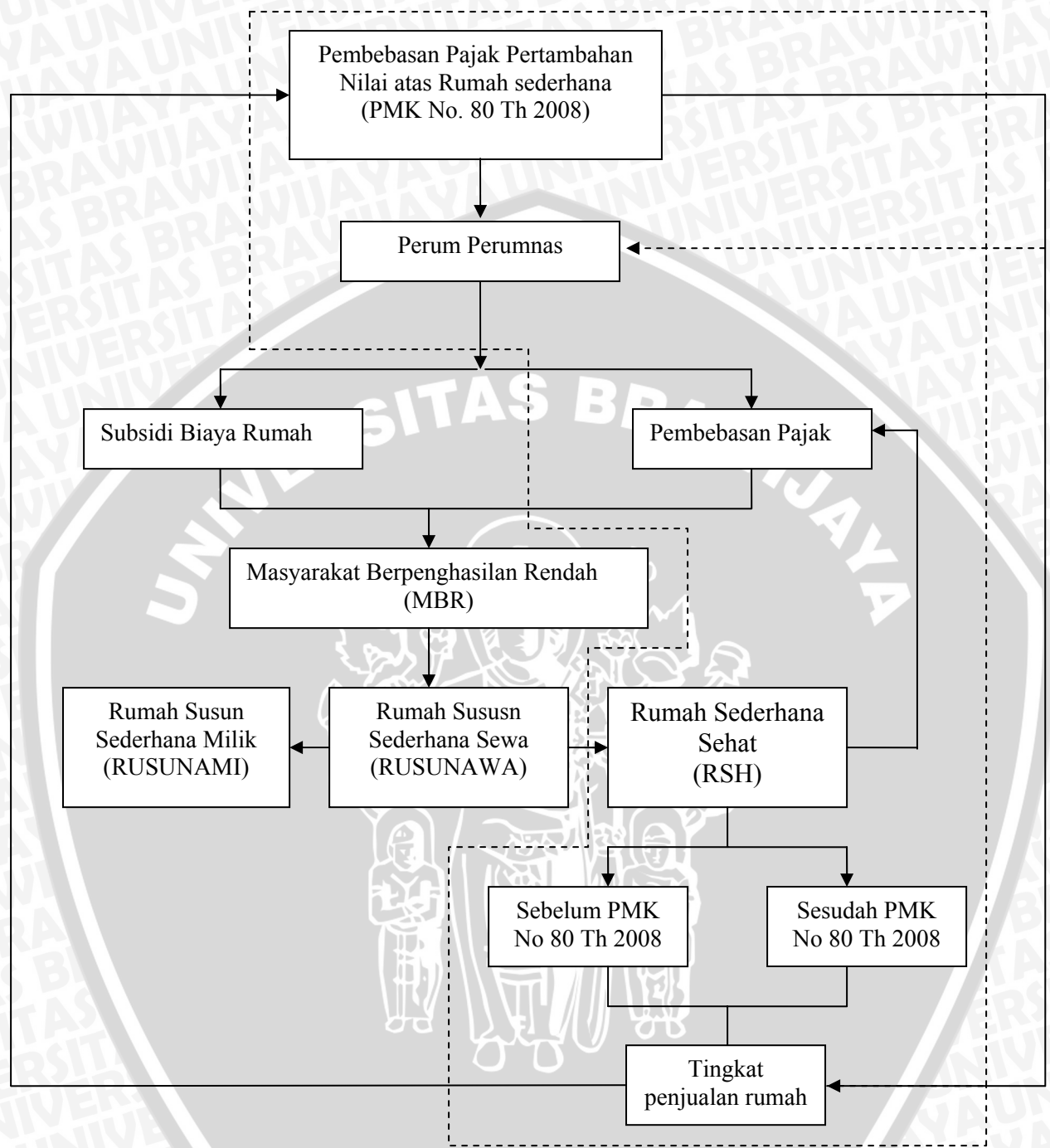
6. Pesawat udara dan suku cadang serta alat keselamatan penerbangan atau alat keselamatan manusia, peralatan untuk perbaikan atau pemeliharaan yang diserahkan kepada dan digunakan oleh Perusahaan Angkutan Udara Niaga Nasional.
7. Kereta api dan suku cadang serta peralatan untuk perbaikan atau pemeliharaan serta prasarana yang diserahkan dan digunakan oleh PT Kereta Api Indonesia; dan
8. Peralatan yang digunakan untuk penyediaan data batas dan photo udara wilayah Negara Republik Indonesia kepada Tentara Nasional Indonesia.



2.4 Kerangka Pikir

Berdasarkan uraian diatas maka penulis merumuskan kerangka pikir sebagai berikut:

Gambar 2.1 : Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian studi kasus dengan menggunakan metode kuantitatif. Pengertian dari penelitian studi kasus menurut Arikunto (2002:120) adalah suatu penelitian yang dilakukan secara intensif, terinci, dan mendalam terhadap suatu organisasi, lembaga, atau gejala tertentu.

Sedangkan penelitian kuantitatif menurut Indriantoro dan Soepomo (2002:12) adalah penelitian yang menekankan pada pengujian teori-teori melalui pengukuran variabel-variabel penelitian dengan angka dan melakukan analisis data dengan prosedur statistik. Hasil pengujian data digunakan sebagai metode dalam melakukan penelitian didasarkan pada data yang diperoleh dimana data tersebut merupakan data runtut waktu yang membutuhkan pengolahan statistik serta pertimbangan terhadap alat analisis yang sesuai untuk melakukan pengukuran terhadap permasalahan penelitian yang ada.

3.2 Lingkup Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perum Perumnas Cabang Mojokerto yang beralamat di Jalan Raya Ijen no.44 Mojokerto. Alasan dipilihnya kantor Perum Perumnas sebagai tempat penelitian karena mempertimbangkan bahwa perusahaan tersebut mempunyai peran yang penting dalam pelaksanaan kebijakan pemerintah dalam pembangunan perumahan khususnya untuk golongan masyarakat menengah ke bawah. Ruang lingkup penelitian adalah pembebasan Pajak Pertambahan Nilai untuk rumah sederhana yang dijual oleh Perum Perumnas Cabang Mojokerto di lokasi Surodinawan dan Jetis.

Sedangkan periode penelitian dilakukan di sekitar peristiwa penetapan kebijakan yaitu mulai bulan Agustus 2007 sampai dengan bulan Januari 2009.

3.3 Pengukuran Variabel Penelitian.

Berdasarkan permasalahan yang diajukan dalam penelitian, maka variabel yang dianalisis adalah tingkat penjualan rumah sederhana yang terdiri dari penjualan rumah sederhana sebelum penetapan kebijakan pembebasan PPN dan penjualan rumah sederhana setelah penetapan kebijakan pembebasan PPN.

Variabel tingkat penjualan rumah merupakan proporsi antara jumlah unit rumah yang terjual dengan jumlah unit rumah yang akan dijual. Dimana jumlah unit rumah yang akan dijual tertuang dalam rencana kerja anggaran perusahaan (RKAP). Secara aljabar rumus pengukuran variabel ini adalah sebagai berikut:

$$T_p = \frac{q}{Q} \times 100\%$$

Dalam hal ini:

T_p = tingkat penjualan rumah

q = jumlah unit yang terjual

Q = jumlah unit rumah yang akan dijual

3.4 Populasi dan Sampel

Pengertian populasi menurut Indriantoro dan Soepomo (2002:115) adalah sekelompok orang atau kejadian atau segala sesuatu yang mempunyai karakteristik tertentu. Arikunto (2002:108) menjelaskan bahwa populasi merupakan keseluruhan obyek penelitian, sedangkan sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan realisasi penjualan rumah yang dilakukan oleh Perum Perumnas baik rumah sederhana sampai dengan

rumah menengah, mulai dari tahun 1975 sampai dengan tahun sekarang. Sedangkan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sampel penjualan rumah lokasi Surodinawan dan Jetis. Dimana data yang dibutuhkan untuk sampel tersebut terdiri dari data realisasi penjualan rumah pada bulan-bulan sebelum dan sesudah penetapan kebijakan pembebasan PPN (9 bulan sebelum dan 9 bulan sesudah kebijakan) yaitu mulai bulan agustus 2007 sampai dengan bulan januari 2009.

Dalam pemilihan sampel yang mewakili populasi, teknik yang digunakan adalah *Purposive Sampling*. Teknik ini menurut Sugiyono (2007:61) merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu menurut kriteria pemikiran dan pengetahuan pengambil sampel. Pertimbangan pengambilan sampel terhadap bulan-bulan tersebut didasarkan pada asumsi bahwa bulan-bulan tersebut merupakan waktu yang cukup bagi konsumen rumah untuk dapat merespon kebijakan yang ditetapkan pemerintah dan aktivitas perusahaan pada saat tersebut benar-benar mencerminkan pengaruh dari berlakunya kebijakan pembebasan PPN serta dengan mempertimbangkan ketersediaan data, kelengkapan data dan kemudahan untuk mengolah data tersebut.

3.5 Metode Pengumpulan Data

3.5.1 Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah jenis data runtut waktu (*time series*). Menurut Supranto (1995:25) data runtut waktu (*time series*) adalah data yang dikumpulkan dari waktu ke waktu (hari ke hari, minggu ke minggu, bulan ke bulan atau tahun ke tahun), yang digunakan untuk melihat perkembangan kegiatan tertentu. Data runtut waktu membutuhkan pengolahan statistik serta pertimbangan terhadap alat analisis yang sesuai untuk melakukan pengukuran terhadap permasalahan penelitian yang ada.

3.5.2 Sumber Data

Sumber data yang diperoleh adalah data primer dan sekunder, menurut Indriantoro dan Soepomo (2000:22) data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli sedangkan data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data primer dapat berupa opini subyek (orang) secara individual atau kelompok maupun hasil observasi terhadap suatu kejadian atau kegiatan. Sedangkan data sekunder dapat berupa bukti, catatan, atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip baik yang dipublikasikan maupun tidak dipublikasikan yang terdapat di kantor Perum Perumnas Cabang Mojokerto berupa data realisasi penjualan rumah baik tunai maupun kredit lokasi Surodinawan dan Jetis mulai tahun 2007 sampai dengan tahun 2009. Termasuk didalamnya data realisasi penjualan rumah sederhana mulai bulan Agustus 2007 sampai dengan Januari 2009.

3.5.3 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang relevan sesuai dengan permasalahan yang dihadapi, peneliti menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan merupakan suatu cara yang digunakan untuk mendapatkan informasi yang berupa teori-teori yang melatarbelakangi penelitian dengan mempelajari kepustakaan, naik dari buku literatur maupun karya ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

2. Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yaitu melalui kontak antara pengumpul data dengan sumber data.

Wawancara dilakukan dengan cara menunjukkan pertanyaan-pertanyaan kepada

orang yang berkompeten pada bidang yang dibahas. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan bagian administrasi dan keuangan pada kantor Perum Perumnas Cabang Mojokerto serta konsumen rumah Perum Perumnas Cabang Mojokerto (*User*).

3. Studi Dokumentasi (*Documentary Research*)

Studi dokumentasi merupakan metode pengumpulan data dengan cara mempelajari atau menggunakan catatan-catatan instansi yang menjadi objek penelitian yang berhubungan dengan objek penelitian yang dapat digunakan sebagai data tambahan dalam penelitian.

4. Diskusi

Diskusi merupakan suatu cara pengumpulan data dengan cara membicarakan masalah tertentu yang ingin diketahui dengan seseorang atau sekelompok orang serta membahas masalah-masalah yang dimaksud. Cara pengumpulan data dengan metode diskusi memungkinkan terjadinya pembicaraan dua arah.

3.6 Metode Analisis

Untuk menjawab tujuan penelitian yang telah dikemukakan yaitu mengetahui dampak dari kebijakan pembebasan PPN atas rumah sederhana terhadap tingkat penjualan rumah sederhana pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto, digunakan alat analisis statistik non parametrik untuk uji dua sampel yang berhubungan, yaitu *Sign Test* (Uji Tanda). Pemilihan alat analisis ini dilakukan dengan mempertimbangkan bahwa data yang diperoleh merupakan data yang bertipe nominal serta tidak berdistribusi normal dimana jumlah data kecil (kurang dari 30). Menurut Santoso (2006:65) Uji *Sign* merupakan pengujian dua sampel berhubungan yang pada prinsipnya digunakan untuk menguji apakah dua sampel yang berpasangan satu dengan yang lain berasal dari populasi yang sama. Yang dimaksud berpasangan atau berhubungan adalah subjek

yang diukur sama, kemudian subyek tersebut diberikan suatu perlakuan dan dibandingkan antara sebelum dan sesudah diberikan perlakuan. Dalam hal ini subyek yang akan diukur adalah penjualan rumah sederhana, dimana adanya kebijakan pembebasan PPN menimbulkan dua macam perlakuan yang mempunyai dampak terhadap penjualan rumah yaitu penjualan rumah sederhana sebelum kebijakan pembebasan PPN dan penjualan rumah sederhana setelah kebijakan pembebasan PPN. Analisis dengan uji *Sign* dilakukan dengan menggunakan bantuan program SPSS versi 14. Data dianalisis dengan melakukan perbandingan antara penjualan rumah sebelum kebijakan dan sesudah kebijakan kemudian dilakukan pengujian statistik untuk membuktikan hipotesis yang telah dirumuskan.

Proses pengambilan keputusan dalam analisis ini adalah :

1. Penggunaan hipotesis yang dirumuskan sebagai berikut:

$H_0 : d = 0$, artinya bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara penjualan rumah sebelum dan sesudah penetapan kebijakan.

$H_1 : d \neq 0$, artinya bahwa terdapat perbedaan secara nyata antara penjualan rumah sebelum dan sesudah penetapan kebijakan.

2. Dasar pengambilan keputusan :

Dilakukan dengan melihat angka probabilitas, dengan ketentuan:

- a) Probabilitas $> 0,05$ maka H_0 diterima
- b) Probabilitas $< 0,05$ maka H_0 ditolak

Uji *Sign* ini dilakukan untuk melihat kebermaknaan atau pengaruh berlakunya kebijakan pembebasan PPN terhadap penjualan rumah sederhana. Jika analisis ini menghasilkan adanya perbedaan yang signifikan terhadap variabel ini, maka dapat disimpulkan bahwa berlakunya pembebasan PPN bermakna atau berpengaruh terhadap penjualan rumah sederhana, sebaliknya jika analisis menunjukkan tidak signifikan terdapat perbedaan, maka berlakunya kebijakan pembebasan PPN tidak bermakna atau

berpengaruh terhadap penjualan rumah sederhana. Setelah mengetahui perbedaan kebijakan pembebasan PPN tersebut signifikan atau tidak, selanjutnya peneliti akan menyajikan selisih perbedaan prosentase tingkat penjualan rumah sebelum dan sesudah kebijakan pembebasan PPN sehingga diharapkan dapat mengetahui dampak dari adanya kebijakan pembebasan PPN terhadap penjualan rumah.

Sedangkan untuk mengetahui tujuan penelitian yang kedua yaitu untuk mengetahui variabel-variabel lain yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah sederhana pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto digunakan analisis deskriptif dimana analisis ini menggunakan metode wawancara terhadap karyawan Perum Perumnas dan konsumen rumah (*user*) untuk mengetahui variabel-variabel lain yang dapat meningkatkan penjualan rumah khususnya untuk rumah sederhana yang dibebaskan dari pengenaan PPN. Dalam metode wawancara jumlah responden yang akan diwawancarai sebanyak 5 orang, dimana penetapan jumlah responden ini dilakukan dengan mempertimbangkan bahwa 5 responden tersebut cukup dapat mewakili seluruh *user* rumah sederhana di Perum Perumnas Cabang Mojokerto serta informasi yang dibutuhkan telah cukup dapat diperoleh. Wawancara yang dilakukan merupakan wawancara tidak terstruktur dimana pertanyaan yang diajukan untuk setiap responden sama. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada beberapa orang user yang dipilih secara acak, dimana wawancara yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui alasan user untuk membeli rumah di Perum Perumnas dari pada developer lain. Sedangkan wawancara serta diskusi yang dilakukan terhadap pegawai Perum Perumnas Cabang Mojokerto dilakukan untuk mengetahui adanya bantuan, kerjasama serta stimulus yang dilakukan oleh Perum Perumnas cabang Mojokerto untuk dapat meningkatkan penjualan rumah.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Dasar Hukum Fasilitas di Bidang PPN

Dasar hukum pemberian fasilitas di bidang PPN tertuang dalam pasal 16B Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000. Pasal 16B ini memberikan wewenang kepada pemerintah untuk memberikan fasilitas berupa PPN tidak dipungut atau PPN dibebaskan untuk:

1. kegiatan di kawasan tertentu atau tempat tertentu di dalam Daerah Pabean;
2. penyerahan Barang Kena Pajak tertentu atau penyerahan Jasa Kena Pajak tertentu;
3. impor Barang Kena Pajak tertentu;
4. pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud tertentu dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean;
5. pemanfaatan Jasa Kena Pajak tertentu dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean.

Untuk melaksanakan mandat Undang-Undang PPN ini Pemerintah telah mengeluarkan dua jenis Peraturan Pemerintah yang mengatur fasilitas pembebasan PPN yaitu:

1. Pembebasan PPN atas impor dan/atau penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak tertentu yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2003.
2. Pembebasan PPN atas impor dan/atau penyerahan Barang Kena Pajak tertentu yang bersifat strategis yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2001 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007.

Peraturan pelaksanaan untuk masing-masing jenis fasilitas diatur dalam berbagai Keputusan Menteri Keuangan dan Keputusan Direktur Jenderal Pajak.

4.1.1 Pemberian Fasilitas di Bidang PPN

Seiring dengan perubahan UU PPN 1984 dengan UU Nomor 18 Tahun 2000, meskipun formula pasal 16B tidak berubah, namun memori penjelasan pasal 16B diubah sehingga tujuan dan ruang lingkup fasilitas disebutkan lebih komprehensif.

Tujuan dan maksud diberikannya kemudahan pada hakekatnya untuk memberikan fasilitas perpajakan yang benar-benar diperlukan terutama untuk berhasilnya sektor-sektor kegiatan ekonomi yang berprioritas tinggi dalam skala nasional, mendorong perkembangan dunia usaha dan meningkatkan daya saing, mendukung pertahanan nasional, serta memperlancar pembangunan nasional.

Kemudahan atau fasilitas perpajakan yang diatur dalam pasal ini diberikan terbatas untuk:

- 1) Mendorong ekspor yang merupakan prioritas nasional di Kawasan Berikat dan Entrepot Produksi untuk Tujuan Ekspor (EPTE) atau untuk pengembangan wilayah lain dalam Daerah Pabean yang dibentuk khusus untuk maksud tersebut;
- 2) Menampung kemungkinan perjanjian dengan negara atau negara-negara lain dalam bidang perdagangan dan investasi;
- 3) Mendorong peningkatan kesehatan masyarakat melalui pengadaan vaksin-vaksin yang diperlukan dalam rangka Program Imunisasi Nasional;
- 4) Menjamin tersedianya peralatan Tentara Nasional Indonesia/ Kepolisian Republik Indonesia (TNI/POLRI) yang memadai untuk melindungi wilayah republic Indonesia dari ancaman eksternal maupun internal;
- 5) Menjamin tersedianya data batas dan photo udara wilayah Republik Indonesia yang dilakukan oleh TNI untuk mendukung pertahanan nasional;
- 6) Meningkatkan pendidikan dan kecerdasan bangsa dengan membantu tersedianya buku-buku pelajaran umum, kitab suci dan buku-buku pelajaran agama dengan harga yang relatif terjangkau masyarakat;
- 7) Mendorong pembangunan tempat-tempat ibadah;

- 8) Menjamin tersedianya rumah yang terjangkau oleh masyarakat lapisan bawah yaitu rumah sederhana, rumah sangat sederhana dan rumah susun sederhana;
- 9) Mendorong pengembangan armada nasional dibidang angkutan darat, air, dan udara;
- 10) Mendorong pembangunan nasional dengan membantu tersedianya barang-barang yang bersifat strategis setelah berkonsultasi dengan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).

4.1.2 Fasilitas Pembebasan PPN untuk Rumah Sederhana

Dalam Pasal 16B UU Nomor 18 Tahun 2000, diatur bahwa fasilitas PPN dapat diberikan diantaranya untuk menjamin tersedianya perumahan yang terjangkau oleh masyarakat lapisan bawah yaitu rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana.

Sebagai tindak lanjut atas ketentuan tersebut diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2003 yang mengatur mengenai fasilitas pembebasan PPN atas penyerahan BKP dan atau JKP tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut diatur bahwa rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana merupakan BKP tertentu yang mendapat fasilitas pembebasan PPN. Fasilitas PPN yang diberikan adalah berupa pembebasan PPN atas:

- 1) Penyerahan rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana;
- 2) Penyerahan jasa kontraktor pembangunan rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana;
- 3) Penyerahan jasa persewaan rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun

Kriteria rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana yang mendapat fasilitas pembebasan PPN selalu berubah-ubah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat yang mengatur mengenai batasan rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana. Pada awalnya kriteria rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dibebaskan dari

pengenaan PPN didasarkan pada tipe rumah, namun saat ini kriteria tersebut didasarkan pada harga jual rumah sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 80/PMK.03/2008. PMK Nomor 80/PMK.03/2008 merupakan perubahan atas PMK Nomor 36/PMK.03/2007 yang intinya berisi perubahan batasan harga jual rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana yang dibebaskan dari pengenaan PPN dimana yang sebelumnya batasannya sebesar Rp. 49.000.000,- berubah menjadi Rp. 55.000.000,-. Hal ini tertuang dalam pasal 2 ayat 1 dan 2 PMK Nomor 80/PMK.03/2008 yang berbunyi:

- (1) Rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 adalah rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH) dan rumah inti tumbuh (RIT) yang perolehannya, secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yang memenuhi ketentuan:
 - a. Harga jual tidak melebihi Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah); dan
 - b. Merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki,
- (2) Termasuk rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah rumah sederhana sehat (Rs/RSH) dan rumah inti tumbuh yang diserahkan kepada Bank dalam rangka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang memenuhi ketentuan:
 - a. Harga jual tidak melebihi Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
 - b. Dibeli oleh bank dengan tujuan untuk dijual kembali kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam rangka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah; dan
 - c. Rumah tersebut harus dijual kembali kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak dibeli.

4.2 Deskripsi Objek Penelitian

A. Sejarah Singkat Perum Perumnas

Perum Perumnas (Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 29 Tahun 1974 yang disempurnakan dengan PP Nomor 12 Tahun 1988 dan yang terakhir PP Nomor 15 Tahun 2004. Perum Perumnas mempunyai sifat usaha menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum dengan memperoleh keuntungan berdasarkan prinsip pengurusan perusahaan, dengan tugas dan wewenang untuk melaksanakan penataan/pengadaan perumahan dan permukiman yang dapat dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di daerah perkotaan dan berada di bawah Menteri Perumahan Rakyat (MENPERA). Lokasi pembangunan dan pemasaran rumah Perum Perumnas meliputi dua wilayah yaitu Surodinawan dan Jetis. Selain itu Perum Perumnas juga menunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor 49/MK/IV/74 sebagai Bank yang akan memberikan Kredit Kepemilikan yang dibangun oleh Perum Perumnas maupun rumah-rumah yang dibangun oleh perusahaan swasta dan koperasi.

B. Visi dan Misi Perum Perumnas

a. Visi Perum Perumnas

Mandiri dalam penyediaan perumahan yang berkualitas dan terjangkau.

b. Misi Perum Perumnas

- 1) Menata perumahan dan permukiman
- 2) Menyelenggarakan pembangunan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah
- 3) Melayani jasa konsultan dan advokasi dibidang perumahan dan permukiman
- 4) Mengelola tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, penggunaan tanah tersebut untuk keperluan-keperluan usahanya; penyerahan bagian-bagian tanah tersebut berikut

rumah/bangunan dan pemindahtanganan (menjual) tanah yang sudah dimatangkan berikut prasarana yang diperlukan untuk membangun bangunan

- 5) Melaksanakan kegiatan usaha lain yang menunjang tercapainya maksud dan tujuan perusahaan.

C. Maksud dan Tujuan Perum Perumnas

a) Maksud didirikan Perum Perumnas

- 1) Melaksanakan penataan perumahan dan permukiman bagi masyarakat
- 2) Dalam hal tertentu, melaksanakan tugas-tugas tertentu yang diberikan Pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan menengah bawah.

b) Tujuan Perum Perumnas

Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan.

D. Aktivitas Perum Perumnas

a) Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah oleh Perum Perumnas untuk pembangunan perumahan, dengan adanya Keppres No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Tahun 1993, sehingga pengadaan tanah tidak lagi melalui Panitia 9 (Panitia Pembeli Tanah). Sehubungan dengan makin sulitnya perolehan tanah yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk pembangunan RSS (Rumah Sederhana Sehat) terutama diperkotaan, maka Perum Perumnas melaksanakan kebijakan yaitu melakukan Kerjasama Pembangunan dan Pemasaran (KSPP) dengan instansi Pemerintah Daerah (Pemda) untuk pembangunan rumah tipe kecil (RSS,RS). Dengan kebijakan ini diharapkan target pembangunan rumah tipe kecil dapat terpenuhi. Hak tanah yang diperoleh Perum Perumnas adalah Hak Pengelolaan (HPL), sedangkan masyarakat yang membeli rumah Perum Perumnas memperoleh

Hak Guna Bangunan (HGB) diatas HPL Perum Perumnas untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun dan dapat diperpanjang.

b) Perencanaan dan Pengembangan Rumah

Dalam merencanakan rumah dan kawasan permukiman, Perum Perumnas berusaha mengikuti perkembangan selera masyarakat dengan tetap memperhatikan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah, serta memperhatikan mutu bangunan. Tipe rumah yang dibangun meliputi tipe rumah Inti Tumbuh (RIT), Rumah Sederhana Sehat (RSS), Rumah Menengah (RM) dan Rumah Susun (Flat). Setiap lokasi permukiman yang dibangun Perum Perumnas telah dilengkapi dengan fasilitas lingkungan berupa prasarana (infrastruktur) seperti jalan kendaraan, jalan orang yang sudah diperkeras, lampu penerangan jalan, jaringan air minum, jaringan listrik, saluran pembuangan air dan septictank. Disamping fasilitas lingkungan, juga disediakan areal-areal kavling bagi usaha penyediaan fasilitas sosial, seperti sekolah, tempat ibadah, taman atau *play ground*, pasar, perkotaan, kantor-kantor pembantu pemerintah. Jumlah tipe rumah yang akan dibangun dalam suatu lokasi didasarkan atas hasil survei dan analisis pasar untuk lokasi yang bersangkutan, sehingga diharapkan perputaran modal dapat lancar.

Dalam melaksanakan kegiatan pembangunan, Perum Perumnas pada umumnya dibantu jasa kontraktor dan untuk beberapa lokasi dilaksanakan dengan cara sewakelola dan kerjasama operasi. Demikian pula dalam melaksanakan kegiatan perencanaan, Perum Perumnas dapat melaksanakan sendiri ataupun memakai jasa konsultan.

c) Penjualan dan Pengelolaan

Rumah-rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas dijual kepada masyarakat melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara (BTN), PT. Papan Sejahtera dan Badan-badan lain yang memungkinkan. Pengelolaan

rumah menjadi kewajiban Perum Perumnas sampai rumah dihuni, sedangkan kewajiban pengelolaan lingkungannya sampai waktu diserahkan kepada Pemerintah Daerah (Pemda) setempat.

- d) Pembinaan Pengusaha Kecil dan Koperasi (PPKK) dan Kerjasama Operasi dengan Mitra Usaha.

Sebagai realisasi SK. Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1232/KMK-03/1989 tanggal 11 Nopember 1989 perihal pembinaan pengusaha kecil & koperasi dan surat Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 04.04-MN/500 tanggal 30 Oktober 1992 perihal petunjuk pelaksanaan pembinaan pengusaha kecil dan koperasi oleh BUMN di lingkungan Departemen. Pekerjaan Umum, maka sasaran progam Perum Perumnas terhadap Pembinaan Pengusaha Kecil dan Koperasi (PPKK) adalah meningkatkan kemampuan Pengusaha Kecil dan Koperasi dengan cara memberikan bantuan berupa hibah dan pinjaman lunak untuk modal kerja atau pembelian alat-alat usaha/kerja, dimana dalam pembinaan tersebut Perum Perumnas bekerjasama dengan Dewan Koperasi Indonesia (Dekopin), Gabungan Pelaksanaan Konstruksi Nasional Indonesia (Gapensi), dan Himpunan Pengusaha Muda Indonesia (HIPMI). Disamping pembinaan PKK tersebut diatas, Perum Perumnas mengadakan kerjasama operasi dengan mitra usaha lainnya dalam melaksanakan pembangunan dan pemasaran rumah tipe menengah ke atas, fasilitas komersial pada lokasi-lokasi tertentu.

- e) Mengelola Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba)

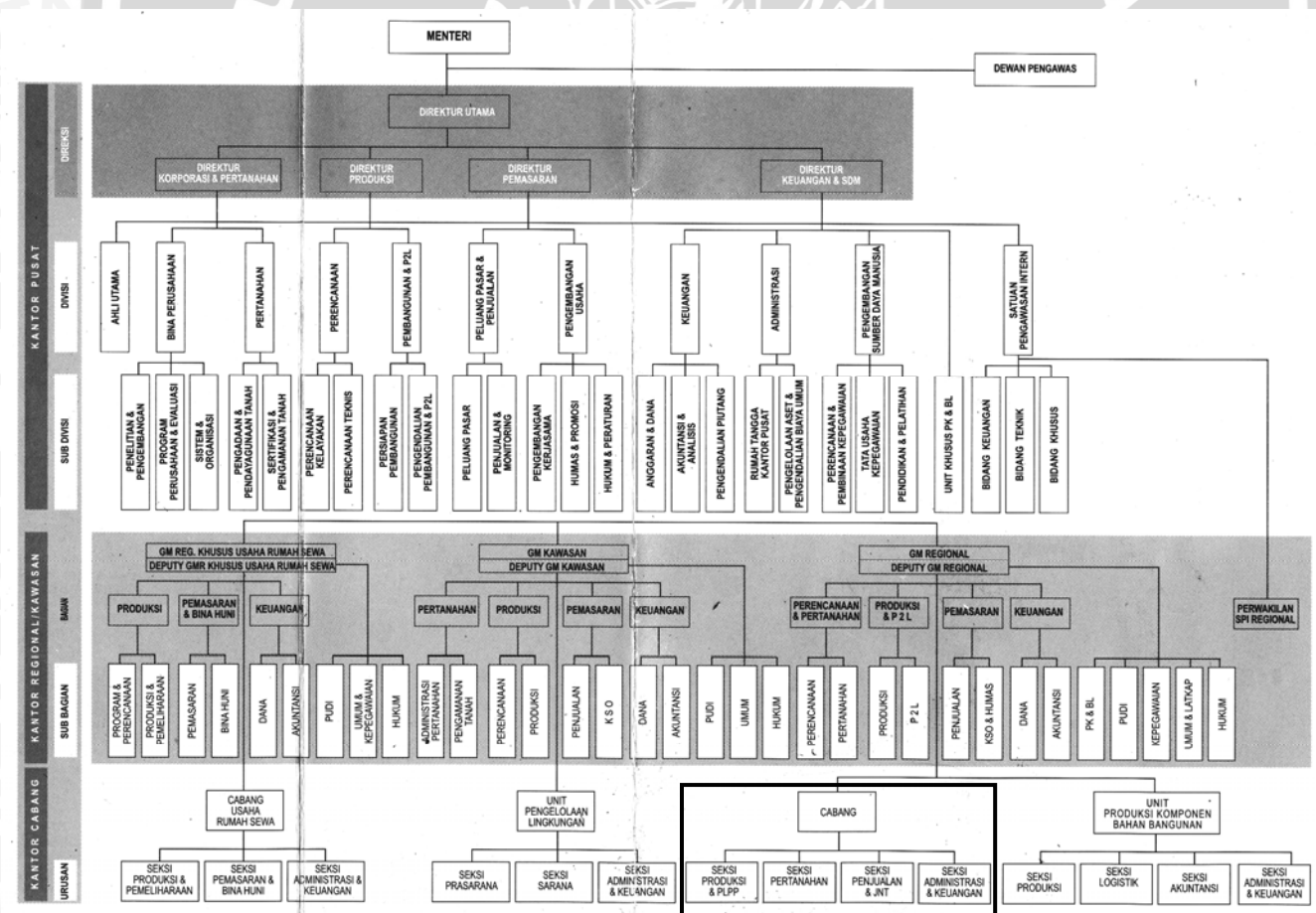
Perum Perumnas perlu melakukan pengelolaan terhadap kawasan siap bangun (Kasiba) dan lingkungan siap bangun (Lisiba) agar tercipta pemukiman baru yang lengkap dengan prasarana dan sarana lingkungan yang memadai. Pada intinya Perum Perumnas Cabang Mojokerto adalah perusahaan jasa yang menghasilkan dan menjual

jasa berupa Penjualan rumah secara kredit maupun secara tunai dan Penjualan KTM (Kapling Tanah Matang).

E. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi merupakan unsur yang sangat penting dalam sebuah lembaga baik itu lembaga pemerintah maupun swasta sebagai alat untuk mewujudkan pencapaian dengan mudah karena terdapat deskripsi jabatan dan wewenang yang jelas. Dengan adanya struktur organisasi yang diiringi dengan uraian tugas dan tanggung jawab, maka para karyawan akan dapat mengetahui tugas, tanggung jawab dan batas wewenangnya dalam organisasi tersebut, sehingga perusahaan dapat berjalan dengan lancar dan baik.

Gambar 4.1 : Struktur Organisasi Perum Perumnas



Sumber Data : Perum Perumnas Cabang Mojokerto, 2009

SK Dirkesl No. : Dirkesl/020/KPTS/10/2004

Karena obyek yang diteliti adalah Perum Perumnas Cabang Mojokerto maka penjelasan uraian tugas struktur organisasi berada dalam kotak bergaris tebal pada gambar 1, dimana tugas pokok dari setiap seksi antara lain sebagai berikut:

1) Seksi Pertanahan

Seksi pertanahan merupakan seksi yang bertugas untuk pengadaan tanah bagi pembangunan rumah di suatu lokasi berikut juga dengan segala sesuatu yang berhubungan dengan pengurusan ijin-ijin baik dari pemerintah daerah setempat yaitu tingkat II maupun tingkat I sampai dengan terlaksananya pembebasan tanah. Selain itu seksi ini juga bertugas mengurus semua proses sertifikat untuk tanah yang dibeli maupun rumah yang terjual yang terkait dengan instansi BPN (Badan Pertanahan Nasional) demikian juga dengan pemda setempat.

2) Seksi Produksi, Pengelolaan dan Peremajaan Lingkungan (PLPP)

Seksi ini memiliki tugas untuk melaksanakan pembangunan rumah yang akan dijual dengan melalui kontrak yang disepakati (ditenderkan) dengan kontraktor atau mitra kerja, sehingga bukan perusahaan yang membuat rumah melainkan mitra kerja perusahaan atau kontraktor yang dipilih perusahaan dengan perjanjian kontrak. Selain itu seksi ini juga mengurus segala hal yang berhubungan dengan administrasi pembangunan rumah dan yang berhubungan dengan bagian produksi baik itu administrasi ke perusahaanya sendiri maupun yang akan diserahkan ke instansi-instansi terkait lainnya seperti PDAM dan PLN serta instansi-instansi pemerintah yang terkait dengan pembangunan rumah.

3) Seksi Penjualan dan Jasa Nilai Tambaha (JNT)

Seksi ini yang bertugas menyelenggarakan semua bentuk transaksi yang berhubungan dengan penjualan rumah, tanah dan juga bertugas mengurus semua transaksi yang berhubungan dengan Notaris, Bank Tabungan Negara (BTN), dan juga instansi lain yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Seksi ini dikatakan sebagai Jasa Nilai Tambaha (JNT) jika adanya kerjasama usaha (KSU) dibidang rumah dan pertanahan antara Perum

Perumnas dengan pihak swasta, masyarakat, ataupun instansi pemerintah. Seperti Perumnas menyediakan tanah, perusahaan swasta yang membangun rumah atau sebaliknya.

4) Seksi Administrasi dan Keuangan

Seksi ini bertugas mengurus semua penerimaan keuangan baik itu dari calon pembeli rumah ataupun pembayaran secara tunai dan pemberian kredit dari BTN dan juga yang berkaitan dengan penerimaan keuangan perusahaan dari pusat atau regional untuk pembiayaan kegiatan operasional suatu cabang dan juga yang mengurus semua administrasi personalia ataupun administrasi yang berkaitan dengan instansi-instansi yang terkait dengan keuangan.

4.3 Strategi Penjualan Pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto

Perum Perumnas sebagai BUMN yang mempunyai tanggung jawab langsung dibawah Menteri Perumahan Rakyat (MENPERA) menjalankan tugasnya dengan berdasarkan ketentuan dan peraturan yang telah ditetapkan terutama terhadap kebijakan-kebijakan pemerintah di bidang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah. Disamping sebagai pelaksana kebijakan pemerintah Perum Perumnas merupakan sebuah perusahaan jasa yang menghasilkan dan menjual rumah baik secara kredit maupun tunai dan kapling tanah matang dimana dalam menjalankan usahanya Perum Perumnas memiliki target penjualan yang dituangkan dalam rencana kerja anggaran perusahaan (RKAP) dimana untuk dapat mencapai target tersebut Perum Perumnas dalam hal ini Cabang Mojokerto perlu menetapkan beberapa strategi antara lain:

1. Memanfaatkan Kekuatan/Daya Serap Pasar

Mojokerto merupakan kota pendukung Surabaya yang mempunyai peluang yang sangat baik untuk bidang perumahan dalam mencukupi kebutuhan rumah bagi masyarakat

berpenghasilan menengah ke bawah dari Surabaya, dimana beberapa hal dibawah ini yang menjadi bahan pertimbangan penunjang kota Mojokerto sebagai berikut:

- a. Dengan jarak \pm 40 km (Mojokerto-Surabaya)
 - b. Dengan transportasi angkutan umum 24 jam (Bis umum maupun Kereta Api). PT. Kereta Api akan memprogramkan Kereta Komuter (Surabaya-Mojokerto).
 - c. Tahun 2008 rencana pembangunan jalan Tol Surabaya-Mojokerto.
 - d. Sepanjang jalan antara Mojokerto-Surabaya baik lewat jalan raya maupun jalan tingkat I (lewat Wringinanom-Spanjang), banyak perusahaan yang memiliki karyawan yang penghasilannya memenuhi syarat untuk KPR RS Sh sesuai sasaran I, II, III. PNS Mojokerto baik kota, kabupaten maupun instansi vertikal, merupakan potensi yang sangat baik untuk KPR RS, RIT dan RS. Sh.
 - e. Konsumen RIT dan RS. Sh merupakan peluang yang potensial bagi Cabang Mojokerto, karena pengembang di wilayah Mojokerto mayoritas membangun RS dan rumah menengah ke atas.
 - f. Cabang Mojokerto telah melakukan survey dan sosialisasi dan diperoleh peluang sebanyak 12 perusahaan dan instansi pemerintah yang berpotensi yang akan ditindaklanjuti dalam program penjualan tahun 2008 dalam bentuk perjanjian pemesanan rumah kolektif.
2. Memaksimalkan sumber daya manusia (SDM) yang ada di Cabang Mojokerto untuk dapat mencapai target agar SDM yang ada dapat bekerja secara efisien dan efektif.
 3. Menjaring pasar kolektif perusahaan swasta dengan melalui kerja sama dengan Serikat Pekerja, Koperasi maupun Manajemen dan dengan Bupati/Walikota untuk instansi pemerintah. Promosi ini dilaksanakan bersama mitra bank pemberi kredit. (BTN konvensional dan syariah).

4. Promosi ke perusahaan-perusahaan dengan cara sosialisasi langsung terhadap calon user (PNS/pegawai perusahaan swasta). Proaktif dengan promosi jemput pembeli (PROJELI).
5. Memanfaatkan kebijakan-kebijakan pemerintah yang bisa meringankan pembeli, antara lain:
 - a) Subsidi uang muka
 - b) Subsidi selisih bunga
 - c) Bebas PPN/ BPHTB untuk rumah Rs.Sh/RIT
 - d) Pinjaman uang muka dari Bapetarum untuk PNS dan dari Jamsostek untuk karyawan perusahaan
6. Memanfaatkan Forum Komunikasi Personalia perusahaan-perusahaan wilayah Kota/Kab. Mojokerto sebagai mediator untuk bisa masuk ke perusahaan dalam rangka kerja sama pengadaan rumah untuk karyawan.

Perum Perumnas dalam membangun rumah sangat mempertimbangkan pasar yang ada, mulai dari penentuan lokasi serta konsumen yang akan membeli rumah hal ini dikarenakan dalam membangun rumah resiko yang ditanggung cukup besar terlebih jika tidak ada konsumen yang berminat untuk membeli rumah. Demikian pula halnya dengan Perum Perumnas Cabang Mojokerto dalam melakukan pembangunan rumah dilakukan dengan melihat kekuatan dan daya serap pasar dari suatu lokasi. Lokasi pembangunan rumah Perum Perumnas Cabang Mojokerto saat ini terdapat di dua lokasi yaitu lokasi Surodinawan dan Jetis. Masing-masing lokasi ini mempunyai kekuatan dan daya serap pasar yang berbeda satu sama lain, dimana untuk lokasi jetis peluang pasarnya lebih ditujukan untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah bawah sedangkan untuk lokasi Surodinawan peluang pasarnya ditujukan untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas dan ke bawah.

4.4 Target dan Realisasi Penjualan Rumah

Rencana atau target penjualan rumah Perum Perumnas tertuang dalam rencana kerja anggaran perusahaan (RKAP). Target dan realisasi penjualan rumah Perum Perumnas Cabang Mojokerto mulai tahun 2006 sampai dengan tahun 2008 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.1
RKAP dan Realisasi Penjualan Rumah Perumnas Cab. Mojokerto
Tahun 2006-2008 (Unit)

PERIODE	RKAP	REALISASI	% REALISASI
2006	416	72	17,31
2007	419	102	19,58
2008	664	268	40,36

Sumber: data lapang, 2009, diolah.

RKAP atau rencana kerja anggaran perusahaan adalah target penjualan rumah yang harus dicapai oleh Perum Perumnas dimana target ini ditentukan oleh perusahaan dengan persetujuan Direksi dengan melihat perkembangan penjualan rumah pada masing-masing cabang, sedangkan realisasi penjualan rumah adalah jumlah riil unit rumah yang terjual kepada konsumen atau *user*. Berdasarkan Tabel 4.1 di atas diketahui bahwa penjualan rumah pada Tahun 2006 tidak memenuhi target seperti yang diharapkan yaitu hanya 72 unit (atau 17,31%) dari target sebesar 416 unit. Penjualan rumah pada Tahun 2007 juga tidak sesuai dengan target yang diharapkan. Dari target penjualan sebesar 419 unit hanya tercapai 102 unit (atau 19,58%). Masih sedikit lebih baik dari tahun sebelumnya. Sedangkan pada tahun 2008 realisasi penjualan rumah mengalami kenaikan yang cukup besar dari tahun sebelumnya yakni dari target penjualan sebesar 664 unit tercapai realisasi sebesar 268 unit (atau 40,36%) rumah yang terjual.

Dari evaluasi yang telah dilakukan, tidak tercapainya target antara lain disebabkan oleh pembangunan rumah yang masih dalam proses dimana masih sedikit rumah yang dibangun

yang siap untuk dijual atau dipasarkan kepada konsumen serta sertifikat rumah pada tahun 2006 yang masih dalam proses perubahan dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) dimana hal tersebut menyebabkan banyak konsumen yang belum berani untuk mengambil rumah pada saat itu. Kenaikan tingkat penjualan rumah pada tahun 2007 sedikit banyak dipengaruhi oleh cukup banyaknya rumah yang sudah siap untuk dipasarkan, fasilitas pada lokasi penjualan rumah yang sudah cukup lengkap dan sudah terbitnya sertifikat rumah yang pada tahun 2006 masih diproses sehingga unit rumah yang belum terjual pada tahun 2006 banyak yang terjual pada tahun 2007 selain itu terdapat bantuan dari pemerintah berupa subsidi uang muka dari Menpera. Bila dilihat dari tabel diatas tahun 2008 memiliki kenaikan prosentase cukup besar dari tahun sebelumnya yakni dari target penjualan sebesar 664 unit target yang terpenuhi sebesar 268 unit (atau 40,36%) atau hampir 50%, hal ini dipengaruhi oleh adanya bantuan pemerintah seperti subsidi uang muka dari Menpera, pinjaman uang muka dari Taperum, pembebasan PPN rumah sederhana dan pembebasan BPHTB serta adanya kerjasama antara pemerintah kabupaten dan pemerintah kota Mojokerto dengan Perum Perumnas (bantuan Pemkab sebesar 2 juta dan bantuan Pemkot sebesar 5 juta) sehingga banyak konsumen rumah yang memanfaatkan bantuan pemerintah yang ada khususnya PNS kota dan kabupaten Mojokerto.

Kenaikan tingkat penjualan rumah yang terjadi pada tahun 2008 di Perum Perumnas Cabang Mojokerto merupakan sebuah prestasi yang cukup baik yang telah diraih oleh Perum Perumnas Cabang Mojokerto dibandingkan dengan penjualan rumah pada Perumnas cabang yang lain. Hal ini terbukti dengan diperolehnya penghargaan penjualan rumah terbaik dari jajaran Direksi Perum Perumnas untuk lokasi rumah Surodinawan pada tahun 2008.

Gambaran tersebut mencerminkan bahwa secara deskriptif, bantuan pemerintah dalam bentuk insentif pajak berupa pembebasan PPN untuk rumah sederhana yang dilakukan oleh Perum Perumnas Cabang Mojokerto memiliki pengaruh yang cukup positif dari segi tingkat penjualan rumah dibandingkan tahun sebelum adanya kebijakan pembebasan PPN. Selain itu

bantuan dari pemerintah ini ternyata sangat membantu masyarakat yang belum memiliki rumah untuk dapat memiliki rumah dengan harga yang terjangkau serta meringankan beban masyarakat yang ingin membeli rumah khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah bawah.

Pengaruh yang ditimbulkan dengan adanya kebijakan pembebasan PPN dalam kaitannya dengan tingkat penjualan rumah di Perum Perumnas Cabang Mojokerto juga terlihat dengan analisis *Sign* yang menggunakan data penjualan rumah dalam periode triwulanan yang dimulai dari bulan agustus 2007 sampai dengan april 2008 sebagai data penjualan rumah sebelum kebijakan pembebasan PPN dan data bulan mei 2008 sampai dengan januari 2009 sebagai data penjualan rumah sesudah kebijakan pembebasan PPN.

Untuk lebih mengetahui secara rinci data penjualan rumah sederhana Perum Perumnas Cabang Mojokerto mulai tahun 2007 sampai dengan tahun 2009 dalam periode bulanan untuk lokasi Jetis dapat dilihat pada tabel berikut:



Tabel 4.2 : Data Penjualan Rumah Sederhana Lokasi Jetis

Bulan	Tipe	Unit	Harga / Unit	Total
Agustus 2007	Rsh 29	1	38.500.000	38.500.000
September 2007	Rsh 29	3	38.500.000	115.500.000
Oktober 2007	Rsh 29	1	38.500.000	38.500.000
Triwulan I		5		
November 2007	Rit 21	1	25.000.000	25.000.000
	Rit 27	1	34.100.000	34.100.000
	Rit 29	2	38.500.000	77.000.000
Desember 2007	Rit 21	38	25.000.000	950.000.000
	Rit 27	9	34.100.000	306.900.000
	Rsh 29	3	38.500.000	115.500.000
Januari 2008	-	-	-	-
Triwulan II		54		
Februari 2008	Rit 21	1	25.000.000	25.000.000
Maret 2008	Rit 21	1	25.000.000	25.000.000
	Rit 27	1	34.100.000	34.100.000
April 2008	Rit 21	13	25.000.000	325.000.000
	Rit 27	4	34.100.000	136.400.000
Triwulan III		20		
Mei 2008	Rit 21	5	25.000.000	125.000.000
	Rit 27	2	34.100.000	68.200.000
Juni 2008	Rit 21	11	25.000.000	275.000.000
	Rit 27	13	34.100.000	443.300.000
Juli 2008	Rit 21	2	25.000.000	50.000.000
	Rit 27	2	34.100.000	68.200.000
Triwulan I'		35		
Agustus 2008	Rit 21	5	25.000.000	25.000.000
	Rit 27	14	34.100.000	477.400.000
September 2008	Rit 21	21	25.000.000	525.000.000
Oktober 2008	Rit 21	11	25.000.000	275.000.000
	Rit 27	23	34.100.000	784.300.000
Triwulan II'		74		
November 2008	Rit 21	4	25.000.000	100.000.000
	Rit 27	6	34.100.000	204.600.000
Desember 2008	Rit 21	5	25.000.000	125.000.000
	Rit 27	32	34.100.000	1.091.200.000
Januari 2009	-	-	-	-
Triwulan III'		47		

Sumber: Data lapang, 2009, diolah.

Selanjutnya untuk lebih mengetahui secara rinci data penjualan rumah sederhana Perum Perumnas Cabang Mojokerto mulai tahun 2007 sampai dengan tahun 2009 dalam periode bulanan untuk lokasi Surodinawan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.3 : Data Penjualan Rumah Sederhana Lokasi Surodinawan

Bulan	Tipe	Unit	Harga / Unit	Total
Agustus 2007	Rsh 29	7	40.923.428	286.463.996
September 2007	Rsh 29	4	42.441.000	169.764.000
Oktober 2007	Rsh 29	4	42.441.000	169.764.000
Triwulan I		15		
November 2007	Rsh 29	6	42.366.000	254.196.000
Desember 2007	Rsh 29	12	42.088.333	505.050.000
Januari 2008	Rsh 29	3	41.744.000	125.232.000
Triwulan II		21		
Februari 2008	Rsh 29	2	42.366.000	84.732.000
Maret 2008	Rsh 29	1	40.500.000	40.500.000
April 2008	Rsh 29	3	42.366.000	127.098.000
Triwulan III		6		
Mei 08	Rsh 29	2	42.516.000	85.032.000
	Rsh 36	4	49.450.000	197.800.000
Juni 08	Rsh 29	6	42.366.000	254.196.000
Juli 08	Rsh 29	10	42.365.000	423.650.000
Triwulan I'		22		
Agustus 08	Rsh 29	5	42.365.000	211.825.000
September 08	Rsh 29	11	42.365.000	466.015.000
Oktober 08	Rsh 29	9	42.365.000	381.285.000
Triwulan II'		25		
November 08	-	-	-	-
Desember 08	Rsh 29	1	40.900.000	40.900.000
Januari 09	Rsh 29	94	53.850.000	5.061.900.000
Triwulan III'		95		

Sumber: Data Lapangan, 2009, diolah.

Berdasarkan tabel 4.2 dan 4.3 diatas, dapat diketahui bahwa tingkat penjualan rumah sederhana di lokasi Surodinawan lebih besar dibandingkan dengan lokasi Jetis dilihat dari unit rumah yang terjual, dimana hal ini dikarenakan lokasi Surodinawan yang lebih ramai dan dekat dengan pusat kota selain itu tipe rumah sederhana yang dijual pada lokasi Surodinawan paling

rendah adalah tipe Rsh 29 hal ini dikarenakan harga tanah di lokasi tersebut cukup mahal sehingga tidak memungkinkan untuk dibangun tipe RIT 27 maupun RIT 21.

Berdasarkan tabel 4.2 dan 4.3 diatas dengan menggunakan analisis statistik non parametrik uji tanda (uji *Sign*) maka diperoleh hasil sebagai berikut:

Hasil analisis Sign Test

Frequencies

	N
SESUDAH - SEBELUM Negative Differences ^a	0
Positive Differences ^b	6
Ties ^c	0
Total	6

a. SESUDAH < SEBELUM

b. SESUDAH > SEBELUM

c. SEBELUM = SESUDAH

Test Statistics^b

	SESUDAH - SEBELUM
Exact Sig. (2-tailed)	.031 ^a

a. Binomial distribution used.

b. Sign Test

Dari tabel *Frequencies* diatas diperoleh:

- 1) *Negative Differences* atau selisih antara sesudah dan sebelum yang bernilai negatif, dalam artian angka sesudah lebih kecil dari sebelum. Karena hasil adalah 0, berarti tidak ada selisih yang negatif, atau penjualan rumah sesudah kebijakan pembebasan PPN lebih besar atau minimal sama dengan penjualan sebelum diadakan promosi.
- 2) *Positive Differences* atau selisih antara sesudah dan sebelum yang bernilai positif, dalam artian angka sesudah lebih besar dari sebelum. Karena hasil adalah 6, berarti ada 6 data yang memiliki selisih yang positif.
- 3) *Ties* atau data sesudah dan sebelum yang bernilai sama. Karena hasil adalah 0, berarti tidak ada angka sesudah dan sebelum yang bernilai sama.

Proses pengambilan keputusan dilakukan dengan melakukan uji hipotesis dimana hipotesis yang digunakan adalah:

- a) $H_0: d = 0$ atau penjualan sebelum dan sesudah kebijakan pembebasan PPN tidak ada bedanya
- b) $H_1: d \neq 0$ atau penjualan sebelum dan sesudah kebijakan pembebasan PPN berbeda secara nyata

Dimana dasar pengambilan keputusan dilakukan dengan melihat angka probabilitas, dengan ketentuan:

- a) Probabilitas $> 0,05$ maka H_0 diterima
- b) Probabilitas $< 0,05$ maka H_0 ditolak

Berdasarkan dasar pengambilan keputusan diatas dengan melihat hasil analisis uji Sign maka diperoleh keputusan sebagai berikut:

Karena angka pada kolom EXACT. SIG adalah 0,031 yang adalah $< 0,05$ maka H_0 ditolak. Hal ini berarti program kebijakan pembebasan PPN untuk rumah sederhana yang dijalankan oleh Perum Perumnas Cabang Mojokerto terbukti dapat meningkatkan penjualan rumah sederhana. Sehingga kebijakan ini selain memberikan dampak yang positif bagi perusahaan juga merupakan stimulus bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan akan hunian yang layak.

4.5 Temuan lain mengenai penjualan rumah sederhana pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto.

Sebagai perusahaan jasa yang bergerak dalam bidang jasa penjualan rumah, ada target-target yang harus dicapai untuk kelangsungan perusahaan dalam hal ini yaitu tingkat penjualan rumah. Sebagaimana hasil wawancara serta diskusi yang dilakukan oleh peneliti terhadap user dan pegawai Perum Perumnas Cabang Mojokerto, peneliti menemukan

beberapa variabel lain selain kebijakan pembebasan pajak, yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto.

Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti menemukan beberapa variabel lain yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto, antara lain:

1. Lokasi, merupakan faktor penting yang mempengaruhi penjualan rumah, apakah lokasi tersebut berada di pusat kota, dekat dengan sarana pendidikan, tempat bekerja atau berada di pinggir kota. Lokasi yang dimiliki Perum Perumnas cabang Mojokerto dinilai cukup strategis oleh user sehingga banyak user yang memutuskan untuk membeli rumah.
2. Harga, penawaran harga yang diberikan oleh Perum Perumnas relatif lebih murah dari pada harga yang ditawarkan oleh developer lain (swasta). Hal ini dikarenakan Perum Perumnas banyak melakukan kerjasama dengan instansi pemerintah lainnya seperti PDAM, BPN (badan pertanahan nasional), PLN, BTN (bank tabungan Negara). Selain itu Perumnas sebagai pelaksana misi pemerintah penyedia rumah tipe sederhana sehat yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah bawah, sehingga kebijakan pemerintah dapat lebih cepat dijalankan.
3. Kemudahan atau bantuan mendapatkan pinjaman, kemudahan ini bergantung kepada kebijakan pemerintah dan institusi-institusi keuangan seperti bank. Pihak bank bisa menambahkan lagi sumber pinjaman dan memperpanjang tempo pelunasan pinjaman atau dengan adanya pengurangan tingkat suku bunga pinjaman. Bentuk kemudahan yang diberikan Perumnas antara lain adanya kerjasama antara pemerintah kota dengan Perum Perumnas untuk lokasi surodinawan dalam bidang pemasaran dalam hal ini pemasaran kolektif, dimana pemasaran kolektif ditujukan untuk pegawai pemerintah kota yang dapat membeli rumah dengan harga yang lebih murah serta bantuan pinjaman jamsostek yang diberikan untuk pegawai yang mengikuti program jamsostek dimana untuk pegawai tersebut dapat memperoleh pinjaman uang untuk membeli rumah sebesar $\pm 20.000.000$. Bantuan

jamsostek ini cukup banyak dimanfaatkan oleh user untuk membantu kredit pemilikan rumah.

4. Fasilitas dan sarana umum, fasilitas ini meliputi fasilitas umum dan sosial, termasuk infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, transportasi dan lain-lain. Dalam hal ini Perum Perumnas cabang Mojokerto memiliki fasilitas, dan sarana serta keamanan yang cukup baik dimata pengguna. Dalam hal ini Perum Perumnas juga bekerjasama dengan instansi-instansi Negara lainnya seperti PDAM, PLN dan BPN dalam penyediaan sarana serta fasilitas perumahan.
5. Kebijakan pemerintah, kebijakan pemerintah yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah selain kebijakan pembebasan PPN yaitu kebijakan subsidi uang muka (SUM) yang dikeluarkan oleh Menpera. Kebijakan ini mengatur tentang batasan subsidi uang muka yang diberikan kepada masyarakat dengan proporsi yang telah ditentukan dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi.
6. Keamanan dan kepercayaan, pertimbangan keamanan user dalam bertransaksi serta kepercayaan user terhadap Perum Perumnas sebagai developer yang menjalankan misi pemerintah membangun perumahan rakyat yang telah cukup lama melayani masyarakat dalam menyediakan rumah dengan harga yang terjangkau merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan user dalam membeli rumah.

Dengan memahami lebih dalam lagi bahwa setiap sektor ekonomi yang dijalankan oleh setiap perusahaan dipengaruhi serta mempengaruhi perekonomian baik secara makro dan mikro, ada beberapa variabel makro dan mikro ekonomi yang juga mempengaruhi tingkat penjualan rumah baik secara langsung maupun tidak langsung. Secara mikro variabel tersebut berkaitan dengan harga, pendapatan masyarakat serta tingkat kebutuhan rumah. Sedangkan secara makro variabel tersebut berkaitan dengan inflasi, tingkat suku bunga bank, dan KPR. Pertumbuhan pasar properti atau perumahan sangat diikuti oleh kenaikan harga rumah,

kenaikan harga rumah tidak terlepas dari dampak kenaikan harga bahan bangunan dan faktor inflasi. Terjadinya inflasi yang tidak diikuti dengan penambahan pendapatan masyarakat akan menyebabkan investasi menjadi lesu sehingga tingkat suku bunga bank menjadi tinggi dan melemahnya kredit kepemilikan rumah yang berakibat pada semakin tingginya tingkat kebutuhan akan hunian dan sulit terjangkau oleh masyarakat. Fenomena tersebut merupakan salah satu permasalahan yang terjadi dalam ekonomi pembangunan sehingga berangkat dari sinilah kebijakan pemerintah dalam ekonomi pembangunan harus terus di program dengan cara yang konsisten dengan tujuan kesejahteraan rakyat.

Dalam menjalankan usahanya setiap perusahaan pasti menemukan hambatan-hambatan. Hal ini juga terjadi pada Perum Perumnas Cabang Mojokerto dimana hal ini terkait dengan tingkat penjualan rumah sederhana. Sebagaimana hasil wawancara serta diskusi yang dilakukan oleh peneliti terhadap pegawai kantor Perum Perumnas Cabang Mojokerto, peneliti menemukan beberapa hambatan yang muncul dalam kaitannya dengan tingkat penjualan rumah di Perum Perumnas Cabang Mojokerto. Hambatan yang terkait dengan tingkat penjualan rumah sederhana di Perum Perumnas Cabang Mojokerto berasal dari internal dan eksternal perusahaan antara lain:

1. Hambatan dari intern perusahaan antara lain:

- a) Harga tanah yang tidak terjangkau untuk membangun rumah sederhana dimana hal ini dikarenakan ketersediaan lahan yang terbatas untuk daerah perkotaan seperti Surodinawan.
- b) Proses pemberkasan sertifikat seperti IMB serta Hak Milik yang memerlukan waktu yang cukup lama dimana hal ini berkaitan dengan Pemda setempat sebagai pihak yang berwenang mengeluarkan sertifikat.
- c) Pendanaan modal Perumnas saat ini tidak mendapat bantuan dari pemerintah sehingga Perumnas selain menjalankan misi pemerintah juga mencari keuntungan sendiri untuk perusahaan.

2. Hambatan dari ekstern perusahaan:

- a) Banyaknya developer swasta yang menjual rumah dengan harga yang cukup bersaing dengan Perumnas serta mutu bangunan yang lebih baik.
- b) Pemberian kredit dari bank dimana:
 - (1) Adanya user yang masih memiliki kredit pada bank lain.
 - (2) Adanya kredit macet sehingga hal ini membuat pihak bank lebih berhati-hati dalam memberikan kredit kepada user.
- c) Transportasi untuk lokasi jetyis masih sulit karena letaknya cukup jauh dari kota.

Untuk menanggapi masalah tersebut diatas beberapa upaya yang telah diambil oleh Perum Perumnas Cabang Mojokerto antara lain:

- 1) Untuk hambatan terbatasnya ketersediaan tanah bagi rumah sederhana diatasi dengan mengadakan kerjasama dengan instansi setempat seperti dengan Pemkot dalam bentuk kerjasama bagi hasil dimana Pemkot yang menyediakan tanah dan perijinan kemudian Perumnas yang melakukan pembangunan rumah serta memasarkannya.
- 2) Untuk terlambatnya proses pemberkasan sertifikat dilakukan dengan cara mengadakan SPKS (surat perjanjian kerjasama) dengan pihak BPN (badan pertanahan nasional) yaitu dengan melakukan kesepakatan biaya dan waktu sesuai dengan kesepakatan yang terdapat dalam SPKS agar sertifikat dapat keluar tepat waktu.
- 3) Untuk pendanaan modal Perumnas saat ini pendanaan mengandalkan pinjaman dari bank dengan agunan lokasi tanah yang akan dibangun tersebut dengan ketentuan yang telah disepakati antara lain adanya pasar, konsumen, sertifikat HPL (hak pengelolaan lahan), IMB (ijin mendirikan bangunan) dll. Namun untuk kedepannya Perumnas mengharapkan adanya bantuan dari pemerintah karena disamping membangun rumah komersil, Perumnas juga membangun rumah misi pemerintah seperti rumah sederhana sehat dan rumah inti tumbuh yang hanya mendapatkan sedikit keuntungan.

- 4) Untuk persaingan dengan developer lain, solusi yang dilakukan Perumnas adalah menyediakan lahan untuk fasilitas lingkungan seperti sekolah, tempat ibadah, tempat bermain dimana harga yang diberikan dibawah developer swasta serta adanya kemudahan dan bantuan dari pemerintah seperti subsidi uang muka dan kerjasama dengan instansi pemerintah.
- 5) Untuk pemberian kredit dari bank dimana:
 - (1) Untuk user yang memiliki kredit lain solusi yang diambil adalah dengan meminjam nama dari anggota keluarga lain yang memenuhi persyaratan bank.
 - (2) Untuk kredit macet solusi yang diambil adalah Perumnas bekerjasama dengan bank untuk menawarkan kembali rumah tersebut kepada pihak lain atau dengan melakukan lelang rumah secara terbuka.
- 6) Untuk kesulitan transportasi di lokasi jetis solusi yang dilakukan adalah perumnas melakukan pendekatan dengan instansi terkait seperti LLAJR dan pemda setempat untuk transportasi akses masuk ke lokasi tersebut.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan uraian sebelumnya mengenai dampak kebijakan pembebasan PPN terhadap rumah sederhana serta variabel-variabel lain yang mempengaruhi tingkat penjualan rumah sederhana, maka dapat diperoleh kesimpulan yang dapat dideskripsikan sebagai berikut:

Pertama, bahwa adanya kebijakan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai yang diterapkan oleh Perum Perumnas Cabang Mojokerto mempunyai dampak meningkatkan penjualan rumah sederhana sehingga dari sini dapat dipahami bahwa pajak dapat pula menguntungkan perusahaan dengan adanya kebijakan seperti pembebasan pajak untuk rumah sederhana yang dijalankan oleh Perum Perumnas Cabang Mojokerto. Dalam hal ini keuntungan yang diperoleh perusahaan dapat dilihat dari bertambahnya jumlah unit rumah yang terjual, walaupun harga rumah yang dijual murah tetapi perusahaan tetap memperoleh keuntungan dikarenakan permintaan rumah sederhana di dua lokasi tersebut meningkat sehingga pendapatan yang diperoleh perusahaan juga meningkat. Selain itu manfaatnya bagi user atau masyarakat khususnya yang berpenghasilan menengah bawah mendapatkan keringanan dalam memperoleh hunian yang layak.

Yang kedua, bahwa terdapat variabel-variabel lain seperti lokasi, harga, kemudahan mendapatkan pinjaman, fasilitas dan prasarana, keamanan dan kepercayaan, serta kebijakan pemerintah yang dapat mempengaruhi keputusan konsumen untuk membeli rumah di Perum Perumnas Cabang Mojokerto.

5.2 Saran

Berdasarkan proses dan hasil analisis pada penelitian ini, ada beberapa hal yang dapat disarankan antara lain:

1. Bahwa developer dalam menjalankan usahanya diharapkan dapat lebih mengutamakan kepuasan konsumen seperti fasilitas dan prasarana agar dapat meminimalisasi munculnya hambatan-hambatan lain.
2. Diharapkan agar pihak bank juga dapat memberikan kelonggaran bagi MBR untuk dapat mengambil KPR.
3. Diharapkan ada penelitian lain dengan menggunakan data yang lebih komprehensif serta dengan menggunakan teknik pengukuran yang lebih akurat.



DAFTAR PUSTAKA

- Anshari, Tunggul. 2006. *Pengantar Hukum Pajak*, Bayu Media Publishing. Malang.
-, 2008. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 80/PMK.03/2008 Tanggal 23 Mei 2008 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai*.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Statu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta. Jakarta.
-, 2000. *Undang-Undang Nomor 18 tahun 2000 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 8 tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah*. Jakarta. Salemba Empat.
-, 1992. *Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman* .
-, 2008. *Kota Mojokerto Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik. Mojokerto.
- Indriantoro, Nur Bambang Soepomo. 2002. *Metode Penelitian Bisnis*, BPFE. Yogyakarta.
-, 2008. *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008 tentang perubahan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 3 tahun 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR bersubsidi* .
- Kesit, Prakosa, 2005. *Ekonomi Pembangunan*. Cetakan Kedua. Yogyakarta, Ull Press.
-, 2004. *Surat Edaran Direktur Jendersl Pajak Nomor SE-02/PJ.53/2004 tentang perubahan kedua Keputusan Menteri Keuangan Nomor 524/KMK.03/2001 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai* keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 06 tahun 1994 tentang pedoman Pembangunan Perumahan.
- Santoso, Singgih. 2006. *Menggunakan SPSS untuk Statistik Non Parametrik*, PT. Elex Media Komputindo. Jakarta.
- Soemitro, Rochmat, 1988. *Pajak dan Pembangunan*, PT Eresco, Bandung.

....., 1994. **Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 06 tahun 1994 tentang pedoman Pembangunan Perumahan.**

Sukardji, Untung, 2006. Edisi Revisi. **Pajak Pertambahan Nilai Indonesia**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

....., 2009. **Kebijakan Perumahan Rakyat Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.** <http://www.Kemenpera.go.id>, diakses tanggal 10 April 2009.

....., 2007. **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.**

Sugiyono. 2007. **Statistik Untuk Penelitian**, Alfabeto. Bandung.

Supranto, J. 1995. **Statistika**, Erlangga. Jakarta.

Taufiq, Muhammad. 2007. **Faktor-faktor yang mempengaruhi transaksi rumah sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah**, Tesis S2, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. [http://www.rumah99.com/images/berita_n_artikel/1402NASKAH%20PUBLIKA SI%20tAUFIQ.pdf.z](http://www.rumah99.com/images/berita_n_artikel/1402NASKAH%20PUBLIKA%20SI%20tAUFIQ.pdf.z)

Yudhohusodo, Siswono, 2000. **Rumah Untuk Seluruh Rakyat**, Indeks. Jakarta



Lampiran 1

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 80/PMK.03/2008

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 36/PMK.03/2007 TENTANG
BATASAN RUMAH SEDERHANA, RUMAH SANGAT SEDERHANA, RUMAH SUSUN
SEDERHANA, PONDOK BORO, ASRAMA MAHASISWA DAN PELAJAR SERTA
PERUMAHAN LAINNYA YANG ATAS PENYERAHANNYA DIBEBAHKAN
DARI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa dalam rangka mendukung program Pemerintah untuk mewujudkan tersedianya perumahan yang terjangkau oleh masyarakat lapisan bawah, berupa rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana untuk dimiliki dan untuk menyesuaikan perubahan batasan maksimum harga jual rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang diperbolehkan untuk dibeli melalui Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi baik syariah maupun konvensional, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3264) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 128, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3986);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak dan atau Jasa Kena Pajak Tertentu yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 262, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4064) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2003 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 79, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4302);
3. Keputusan Presiden Nomor 20/P Tahun 2005;
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 370/KMK.03/2003 tentang Pelaksanaan Pajak Pertambahan Nilai yang Dibebaskan atas Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu dan atau Penyerahan Jasa Kena Pajak Tertentu;
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/02007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 36/PMK.03/2007 TENTANG BATASAN RUMAH SEDERHANA, RUMAH SANGAT SEDERHANA, RUMAH SUSUN SEDERHANA, PONDOK BORO, ASRAMA MAHASISWA DAN PELAJAR SERTA PERUMAHAN LAINNYA YANG ATAS PENYERAHANNYA DIBEBAHKAN DARI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI.

Pasal I

Ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai diubah sebagai berikut :

Pasal 2

Lampiran 1

- (1) Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH) dan Rumah Inti Tumbuh (RIT) yang perolehannya, secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yang memenuhi ketentuan:
 - a. harga jual tidak melebihi Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah); dan
 - b. merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki.
- (2) Termasuk Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH) dan Rumah Inti Tumbuh (RIT) yang diserahkan kepada Bank dalam rangka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang memenuhi ketentuan:
 - a. harga jual tidak melebihi Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
 - b. dibeli oleh bank dengan tujuan untuk dijual kembali kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam rangka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah; dan
 - c. rumah tersebut harus dijual kembali kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak dibeli.

Pasal II

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan mempunyai daya laku surut terhitung sejak tanggal 1 April 2008.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 23 Mei 2008
MENTERI KEUANGAN,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI

Lampiran 2

Sign Test

Frequencies

	N
SESUDAH - SEBELUM Negative Differences ^a	0
Positive Differences ^b	6
Ties ^c	0
Total	6

- a. SESUDAH < SEBELUM
- b. SESUDAH > SEBELUM
- c. SEBELUM = SESUDAH

Test Statistics^b

	SESUDAH - SEBELUM
Exact Sig. (2-tailed)	.031 ^a

- a. Binomial distribution used.
- b. Sign Test

