

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Penjualan Rumah

2.1.1. Penjualan

Dalam (Prasetyo & Susanti, 2016), “Penjualan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan sebagian manusia dalam menjual barang dagangan yang dimiliki baik itu barang ataupun jasa kepada pasar agar mencapai suatu tujuan yang diinginkan.”

Penjualan merupakan suatu kegiatan pemindahan hak milik atas barang atau pemberian jasa yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli dengan harapan akan memperoleh laba dari adanya transaksi-transaksi tersebut dengan harga yang disepakati bersama dengan jumlah yang dibebankan kepada pelanggan dalam penjualan barang atau jasa dalam suatu periode akuntansi.

Adapun syarat terjadinya penjualan dalam (Puspita et al., 2020) adalah sebagai berikut:

1. Ada calon pembeli dan penjual
2. Proses interaksi dan persepsi
3. Menjajaki sebuah transaksi atau pertukaran kepentingan.
4. Barang, jasa, ide, gagasan, rencana, keyakinan, dan prinsip

2.1.2. Definisi Rumah, Jenis Rumah, dan Tipe Rumah

1. Definisi Rumah

Menurut (UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN,

2011) Pasal 1 Angka 7 menjelaskan, “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.”

2. Jenis Rumah

Rumah dan jenis hunian lainnya merupakan hal yang tidak bisa dipisahkan dari kebutuhan hidup manusia. Rumah berfungsi sebagai tempat berlindung, tempat tinggal, dan berkumpul bersama keluarga. Sebelum memilih, kenali dulu jenis rumah dan hunian secara umum di Indonesia. Rumah yang berdiri di atas tanah telah populer sejak berjuta tahun lalu. Bentuknya beragam, begitu pula dengan material pembuatnya. Seiring berjalannya waktu, jenis-jenis rumah pun semakin beragam. Di sisi lain, rumah tak selalu dibuat memijak di atas tanah. Hal ini disebabkan oleh semakin terbatasnya lahan dan mahalnya harga tanah. Berbagai jenis hunian alternatif pun muncul. (Admindpu, 2020)

Berikut beberapa jenis hunian atau rumah yang ada di Indonesia dalam (Admindpu, 2020), yaitu:

a. Jenis Rumah Tapak

Pada masa lalu, kebanyakan bangunan rumah tapak berada terpisah dengan rumah lain. Orang umum menyebutnya sebagai rumah tunggal atau *detached*. Semakin mahalnya harga tanah membuat jenis hunian ini mulai menjelma menjadi rumah gandeng/rumah deret yang dindingnya berdempetan satu sama lain. Seiring berjalannya waktu, istilah ini makin umum digunakan untuk menyebut rumah-rumah yang dibangun langsung di atas tanah. Ciri utama rumah tapak ialah selain bangunannya yang menapak langsung dengan tanah, hak kepemilikannya juga bersifat tunggal.

b. *Town House*

Townhouse biasanya diartikan sebagai kompleks perumahan dengan jumlah unit terbatas yang ada di tengah kota dengan sistem layaknya rumah cluster di mana semua kompleks dilindungi dengan pagar atau tembok. Beberapa fasilitas penunjang yang disediakan untuk para penghuni townhouse bisa dikatakan cukup eksklusif dan megah seperti kolam renang, pusat kebugaran dan lain sebagainya. Townhouse merupakan kompleks hunian di tengah kota berisi rumah yang dibangun teratur namun dalam jumlah terbatas. Umumnya, townhouse mempunyai sistem tertutup atau *one gate system*. Townhouse juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang bisa dipakai bersama sama penghuni kompleks tersebut. Konsep townhouse, mungkin hanya akan menemukan sekitar belasan sampai puluhan unit rumah dalam satu kompleks. Ini tentunya jauh lebih sedikit dibandingkan dengan kompleks rumah cluster sebab konsep eksklusif yang dijadikan prinsip dan juga nilai jual lebih pada perumahan townhouse. Perumahan townhouse tidak memiliki tipe kecil sebab biasanya memiliki konsep tingkat atau dua lantai.

c. *Cluster*

Perumahan merupakan kompleks perumahan yang di dalamnya dibagi menjadi beberapa kawasan atau sub kompleks. Dalam sub kompleks tersebut, terdapat rumah-rumah dengan tipe yang sama dan fasilitas umum yang khusus digunakan oleh para penghuninya. Namun di *cluster* tersebut juga difasilitasi tempat bermain yang bisa digunakan oleh warga seluruh sub kompleks. Ciri lain untuk mengetahui sebuah jenis hunian disebut *cluster* ialah kehadiran pagar tinggi di sekitarnya. Tipe perumahan dibuat tertutup, keluar masuk ke perumahan tersebut hanya tersedia satu pintu gerbang utama, biasanya perumahan konsep cluster itu dilengkapi dengan pagar pembatas yang tinggi di sekeliling perumahan. Setelah

dilengkapi pagar tembok yang tinggi di sekeliling perumahan, biasanya perumahan cluster ini sistem rumah terbuka alias tidak ada lagi pagar kedua yakni pagar khusus di rumah, tidak hanya itu pembatasan ukuran dari tanah rumah cluster antara satu dan yang lain biasa di batasi dengan tembok beton saja. Perumahan cluster biasa dibuat untuk jumlah perumahan yang memiliki unit rumah lebih dari luas di banding rumah town house, rata-rata perumahan town house 10-30 unit rumah, dari segi *jumlah unit rumah town house maksimal 30 unit rumah saja*, sedangkan perumahan cluster bisa memiliki jumlah 80 hingga ratusan unit rumah. Fasilitas-fasilitas akan tersebar luas pada area kompleks perumahan dengan jumlah yang lebih terbatas. Pada perumahan townhouse, beberapa fasilitas yang tersedia adalah khusus untuk para penghuni cenderung lebih lengkap dan semuanya bisa dinikmati dalam satu kompleks yang sama. Perumahan cluster biasanya terdiri dari beberapa type dari mulai type paling kecil hingga paling besar dalam satu lingkungan

d. Rumah Tunggal (*Detached*)

Seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, bahwa pada masa lalu kebanyakan bangunan rumah berjenis tunggal. Kini, jenis hunian tunggal pun masih eksis namun umum digunakan sebagai tempat peristirahatan di waktu senggang. Contoh dari rumah tunggal atau *detached* saat ini misalnya *mansion*, *cottage*, vila, maupun *bungalow*. Biasanya rumah-rumah tersebut berada di daerah pegunungan maupun pantai baik milik pribadi maupun dimiliki perseorangan untuk dijadikan penginapan.

e. Rumah Kopel

Bila bermain ke daerah Jawa Barat seperti Bandung dan Garut, banyak ditemui rumah-rumah kopel. Jenis hunian ini bagai pinang dibelah dua. Sebabnya, rumah

tersebut memiliki hanya dipisah oleh satu dinding, memiliki penampakan yang sama, dan ukurannya pun imbang. Walaupun nampak seperti satu rumah dibagi dua, jenis rumah ini ternyata ditinggali oleh orang berbeda.

f. Apartemen

Apartemen adalah blok bangunan bertingkat yang di dalamnya terbagi menjadi sejumlah ruang. Hunian ini kebanyakan dibangun di tengah kota yang dekat dengan berbagai pusat kegiatan. Orang-orang kini menyebut tiap ruangan apartemen sebagai unit. Tipe unit apartemen yang umum dibuat ialah *studio*, *one bed room*, *two bed room*, dan *condominium*. Dalam sebuah kompleks apartemen biasanya sudah dilengkapi dengan berbagai macam fasilitas. Contohnya seperti arena bermain, perbelanjaan, dan arena olah raga yang mana dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni.

g. Kondotel

Konominium hotel (kondotel) merupakan hunian jenis apartemen namun dengan fasilitas dan pelayanan layaknya hotel. Hunian ini awalnya populer di Amerika Serikat sebagai bangunan mewah milik perorangan seperti apartemen. Pada saat pemiliknya tidak menempati bangunan tersebut, maka kondotel disewakan layaknya hotel. Sejak awal tahun 2000-an, jenis jenis hunian mewah ini pun mulai dibangun di beberapa kota besar seperti Bali dan Jakarta.

h. Rumah Susun

Rumah susun (rusun) sering diartikan sebagai apartemen sederhana, walaupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri dikategorikan dalam jenis hunian ini. Rusun dibuat untuk mengatasi keterbatasan lahan pemukiman di daerah perkotaan. Itulah mengapa kini banyak rusun dibangun di daerah Jakarta dan dimasukkan ke dalam program rumah murah.

i. Rumah Toko

Rumah toko (ruko) merupakan satu bangunan yang memiliki 2 fungsi, yaitu sebagai rumah dan tempat usaha. Umumnya ruko dibangun lebih dari 2 tingkat. Fungsi rumah tinggal ditempatkan di bagian atas. Sementara itu bagian bawah digunakan sebagai pusat aktivitas usaha sang pemilik ruko.

j. Rumah Kantor

Sama halnya seperti ruko, rukan alias rumah kantor juga digunakan untuk tempat tinggal dan aktivitas kantor. Dimensi rukan atau ruko umumnya dibuat memanjang ke belakang dengan lebar 3-5 m². Biasanya rukan digunakan sebagai tempat tinggal para staf kantor bukan sang pemilik kantor.

k. Indekos

Indekos atau kosan merupakan hunian sewa yang dijadikan alternatif tempat tinggal oleh pendatang dari kota lain. Kosan bisa berada di dalam suatu rumah yang tergabung dengan rumah inti sang pemilik kost atau dibangun khusus satu bangunan yang terdiri dari kamar-kamar. Biasanya, pemilik kost sudah memberikan fasilitas tertentu di kamar kosan seperti kasur, lemari, bahkan kamar mandi di dalamnya. Ada pula yang melengkapi bangunan kosan dengan area mencuci, dapur, dan ruang TV bersama.

l. Kontrakan

Tidak jauh berbeda dengan Indekost, kontrakan juga merupakan hunian sewayang dijadikan alternatif tempat tinggal oleh pendatang dari kota lain. Kosan bisa berada di dalam suatu rumah yang tergabung dengan rumah inti sang pemilik kost atau dibangun khusus satu bangunan yang terdiri dari kamar-kamar. Kontrakan sifatnya lebih privat karena disewakan berbentuk satu unit

rumah. Jika terjadi kerusakan dalam masa kontrak, pengontrak pun bertanggung jawab untuk membetulkannya.

m. Jenis Hunian TOD

Transit Oriented Development atau TOD merupakan konsep hunian masa kini yang terintegrasi dengan jalur transportasi umum. Jenis transportasi umum yang dimaksud antara lain ialah *commuter line*, MRT, dan juga LRT. Saat ini pun Pemerintah Indonesia sendiri tengah melakukan pembangunan proyek transportasi berupa MRT dan LRT. Diprediksi, dua hingga tahun mendatang moda transportasi pun sudah dapat digunakan oleh masyarakat sekitar Jakarta dan Bodetabek. Itu sebabnya, hunian pinggir kota yang terintegrasi dengan transportasi publik makin dibidik masyarakat menengah. *Developer* pun sejak beberapa tahun lalu mulai serius dalam mengembangkan jenis hunian.

3. Tipe Rumah

Tipe rumah merujuk pada luas bangunan suatu rumah. Misalnya, rumah tipe 36 = punya luas bangunan 36 meter persegi, dengan ukuran 9 x 4 meter (panjang x lebar rumah). Secara umum, tipe-tipe rumah yang ada di Indonesia adalah sebagai berikut dalam (Dito, 2020):

a. Tipe Rumah 21

Rumah Tipe 21 adalah tipe rumah terkecil yang biasa disediakan pengembang. Banyak juga rumah subsidi yang punya ukuran segini. Rumah ini cocok untuk tinggal sendiri atau untuk pasangan muda yang belum punya anak. Hal ini karena kamar ini hanya punya 1 kamar tidur dan 1 kamar mandi. Rumah ini juga punya ruang tengah yang kecil, biasanya fungsinya digabung sebagai ruang tamu, ruang keluarga, dan ruang makan. Ada beberapa rumah tipe 21 yang tidak dibangun dapur. *Developer* akan menyisakan lahan kecil di belakang agar pembeli

membangun dapur sendiri. Rumah tipe 21 banyak dibangun dengan ukuran bangunan 3 x 7 meter, 5.25 x 4 meter, atau 6 x 3.5. Luas tanahnya biasanya hanya 50 sampai 60 meter persegi.

b. Tipe Rumah 36

Rumah tipe 36 favorit bagi kalangan menengah ke bawah karena harganya yang tidak terlalu mahal tapi sudah punya 2 kamar. Biasanya dihuni oleh keluarga kecil dengan 1 anak atau 2 anak yang masih kecil-kecil (bisa tidur 1 kamar). Seperti tipe 21, rumah ini juga punya ruang tengah yang fungsinya digabung untuk ruang tamu dan ruang keluarga. Ukuran bangunannya biasanya 6 x 6 meter atau 9 x 4 meter. Rumah tipe ini biasanya dibangun di tanah seluas 60 sampai 70an meter persegi.

c. Tipe Rumah 45

Rumah tipe 45 juga favorit karena ukurannya yang pas. Banyak yang menganggap kalau tipe 36 nanggung (kecil tidak dan besar tidak), jadi lebih memilih beli tipe 45 sekalian. Rumah ini juga cocok untuk keluarga kecil dengan 1 atau 2 anak. Rumah ini biasanya punya 2 kamar, tapi tak jarang juga ada yang punya 3 kamar. Ada ruang tengah besar untuk ruang TV + ruang tamu. Ruang makan biasanya bergabung dengan dapur (ukurannya lebih besar). Biasanya juga terdapat carport/garasi + taman kecil. Ukuran bangunannya antara 6 x 7.5 meter atau 9 x 5 meter, dibangun di atas tanah seluas 72, 90, atau 96 meter persegi.

d. Tipe Rumah 54

Rumah tipe 54 sudah termasuk rumah bagi kalangan menengah. Cocok untuk keluarga dengan 2 anak yang sudah besar (perlu kamar sendiri), karena biasanya rumah tipe 54 sudah punya 3 kamar. Rumah ini juga punya 2 kamar mandi; 1 terhubung dengan kamar tidur besar / utama (master bedroom). Ukuran bangunan

rumah ini biasanya 9 x 6 meter, 13.5 x 4 meter, atau 8 x 7 meter (meskipun yang ini luasnya 56 meter persegi tapi sering dianggap tipe 54, tapi kadang dianggap juga tipe 60). Luas tanahnya berkisar mulai dari 120 meteran persegi. Tipe 54 ini sebenarnya cukup jarang, biasanya developer punya pilihan tipe 36 atau langsung ke tipe 60. Rumah ini cukup luas. Biasanya ruang tamu, ruang TV, dan ruang makan sudah terpisah. Ada juga yang menyediakan garasi / carport + taman depan dan belakang.

e. Tipe Rumah 60

Rumah tipe 60 sudah termasuk rumah bagi kalangan menengah ke atas. Rumah ini luas, dengan ukuran bangunan 6 x 10 meter atau 12 x 5 meter di atas tanah seluas lebih dari 120an meter persegi. Biasanya sudah punya 4 kamar tidur dengan 2 atau 3 kamar mandi (1 kamar mandi biasanya terhubung ke master bedroom). Rumah tipe 60 biasanya sudah tingkat (2 lantai), jadi ada 1 kamar di lantai bawah dan 2 kamar di lantai atas. Hal ini membuat rumah terasa makin luas karena ukuran tiap ruangan jadi makin besar. Rumah ini juga biasanya sudah ada ruangan tambahan, misalnya ruang belajar, garasi, gudang, kamar pembantu, dan lain-lain.

f. Tipe Rumah 70

Rumah tipe 70 sudah termasuk rumah mewah dan bertingkat. Sebenarnya, rumahtipe ini cukup jarang. Lebih banyak tipe 60 atau langsung tipe 120. Rumah ini mirip tipe 60, dengan 4 kamar dan 2 atau 3 kamar mandi. Ukuran bangunannya biasanya 7 x 10 meter, 5 x 14 meter, atau 6 x 12 meter (72 meter persegi, dianggap tipe 70). Luas tanahnya jelas luas, bisa sampai 120-150 meter persegi.

g. Tipe Rumah 120

Rumah tipe 120 sudah termasuk rumah mewah bagi kalangan atas. Ukuran bangunannya 10 x 12 meter atau 8 x 15 meter dengan lahan seluas 150 meter lebih. Rumah ini jelas luas, dan punya banyak kamar tidur dan kamar mandi. Ada pula ruangan tambahan seperti ruang kerja, ruang olahraga, dan lain-lain. Banyak juga yang sudah dilengkapi kolam renang dan taman yang luas.

2.2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

2.2.1. Pengertian PPN

Menurut (Hidayat, 2013), “Pajak Pertambahan Nilai merupakan pajak yang dikenakan atas konsumsi di dalam negeri, baik konsumsi barang kena pajak maupun konsumsi jasa kena pajak.”

(Suprianto, 2011) mendefinisikan, “Pajak Pertambahan Nilai adalah Pajak yang dipungut / dipotong oleh pengusaha kena pajak (PKP) yang berkaitan dengan transaksi penyerahan (penjualan atau pembelian atau transaksi lainnya) barang/jasa kena pajak didalam daerah pabean yang dilakukan oleh wajib pajak badan maupun orang pribadi.”

Dalam (Waluyo, 2011) juga menyatakan bahwa, “Pajak Pertambahan Nilai merupakan pajak yang dikenakan atas konsumsi di dalam negeri (di dalam Daerah Pabean), baik konsumsi barang maupun konsumsi jasa.”

2.2.2. Pengusaha Kena Pajak (PKP)

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 1 Angka 14, “Pengusaha adalah orang pribadi atau badan dalam bentuk apa pun yang dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya menghasilkan barang, mengimpor barang, mengekspor barang, melakukan usaha perdagangan, memanfaatkan barang tidak

berwujud dari luar Daerah Pabean, melakukan usaha jasa termasuk mengekspor jasa, atau memanfaatkan jasa dari luar Daerah Pabean”

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 1 Angka 15 “Pengusaha Kena Pajak adalah pengusaha yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak yang dikenakan pajak berdasarkan Undang-Undang ini.” Kata dari “Undang-Undang ini” yang dimaksud adalah Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai (UU PPN) 1984 dan perubahannya.

2.2.3. Pajak Masukan dan Pajak Keluaran

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 1 Angka 24, “Pajak Masukan adalah Pajak Pertambahan Nilai yang seharusnya sudah dibayar oleh Pengusaha Kena Pajak karena perolehan Barang Kena Pajak dan/atau perolehan Jasa Kena Pajak dan/atau pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean dan/atau pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean dan/atau impor Barang Kena Pajak.”

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Pasal 1 Angka 25, “Pajak keluaran adalah “Pajak Pertambahan Nilai terutang yang wajib dipungut oleh Pengusaha Kena Pajak yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak, penyerahan Jasa Kena Pajak, ekspor Barang Kena Pajak berwujud, dan/atau ekspor Jasa Kena Pajak.”

2.2.4. Mekanisme Pengkreditan

Mekanisme Pengkreditan Pajak Masukan menurut (Waluyo, 2011):

1. Pajak Masukan yang telah dibayar oleh Pengusaha Kena Pajak pada waktu perolehan atau impor Barang Kena Pajak atau penerimaan Jasa Kena Pajak dapat

dikreditkan dengan Pajak Keluaran yang dipungut Pengusaha Kena Pajak pada waktu menyerahkan Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak.

2. Pengkreditan Pajak Masukan terhadap Pajak Keluaran tersebut harus dilakukan dalam Masa Pajak yang sama.
3. Penghitungan Pajak Pertambahan Nilai yang harus dibayar dan disetor oleh Pengusaha Kena Pajak ke Kas Negara, terlebih dahulu Wajib Pajak harus mengurangi Pajak Keluaran dengan Pajak Masukan yang dapat dikreditkan.

2.2.5. Perhitungan PPN

Dalam penghitungan PPN dilakukan dengan cara mengalikan tarif PPN dengan Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Tarif PPN diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang PPN 1984 sebagai berikut:

1. Tarif Pajak Pertambahan Nilai adalah 10% (sepuluh persen)
2. Tarif Pajak Pertambahan Nilai sebesar 0% (nol persen) diterapkan atas:
 - a. ekspor BKP Berwujud
 - b. ekspor BKP Tidak Berwujud
 - c. ekspor JKP
3. Tarif pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat diubah menjadi paling rendah 5% (lima persen) dan paling tinggi 15% (lima belas persen) yang perubahan tarifnya diatur dengan Peraturan Pemerintah