

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **3.1. Tinjauan Umum Perusahaan/Organisasi**

##### **3.1.1. Sejarah dan Perkembangan Perusahaan/Organisasi**

Ciputra Residence adalah anak perusahaan dari Grup Ciputra, salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia dengan fokus pengembangan skala kota serta mixed-use development.

Ciputra Residence dikenal atas portfolio pemukiman yang ternama serta standar tinggi dan integritas perusahaan. Perusahaan ini tersebar secara geografis di berbagai lokasi di Indonesia. Proyek pertamanya adalah CitraGarden City yang berlokasi dekat dengan Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta yang dikembangkan pada tahun 1989. Selanjutnya pada tahun 1994, Ciputra Residence mengembangkan kota mandiri CitraRaya, yang juga merupakan proyek terbesar di dalam Grup Ciputra. Semenjak itu Ciputra Residence sudah memulai proyek di kota-kota lain di Jawa, Sumatra dan Kalimantan.

Mulai tahun 2013 Ciputra Residence mulai menggarap proyek mixed use dan high-rise, dimulai dengan apartemen Citra Lake Suites. Dilanjut oleh proyek apartemen dan perkantoran lainnya di daerah Puri dan Kemayoran.

Sebagai pengembang kawasan perumahan terpadu yang terkemuka, Ciputra Residence mendapat keuntungan skala ekonomis yang memungkinkan efisiensi biaya dari kontrak-kontrak pembangunan. Perseroan juga dapat menikmati harga jual yang lebih tinggi dengan adanya kepedulian atas produk yang baik. Saat ini Perseroan menaungi 13 (tiga belas) Entitas Anak, 14 (empat belas) Entitas Asosiasi

dan 2 (dua) Entitas Joint Venture. Berbekal lebih dari 24 tahun pengalaman di sektor properti dan dengan tingkat dedikasi dan integrasi yang tinggi, Ciputra Residence memiliki landasan yang kuat untuk menjadi pengembang berkualitas dalam menggarap pasar properti di Indonesia.

### 3.1.2. Struktur dan Tata Kerja Organisasi



Sumber: PT. Ciputra Sentul Raya

Gambar III.1. Struktur Organisasi PT. Ciputra Sentul Raya

Berikut adalah tata kerja PT. Ciputran Sentul Raya dari struktur di atas:

#### 1. General Manager

Tuags General Manager adalah:

- a. Memimpin perusahaan dan menjadi motivator bagi karyawannya
- b. Mengelola operasional harian perusahaan
- c. Merencanakan, melaksanakan, mengkoordinasi, mengawasi dan mengalisis semua aktivitas bisnis perusahaan

- d. Mengelola perusahaan sesuai dengan visi dan misi perusahaan
- e. Merencanakan, mengelola dan mengawasi proses penganggaran di perusahaan
- f. Merencanakan dan mengontrol kebijakan perusahaan agar dapat berjalan dengan maksimal
- g. Memastikan setiap departemen melakukan strategi perusahaan dengan efektif dan optimal
- h. Mengelola anggaran keuangan perusahaan
- i. Memutuskan dan membuat kebijakan untuk kemajuan perusahaan
- j. Membuat prosedur dan standar perusahaan
- k. Membuat keputusan penting dalam hal investasi, integrasi, aliansi dan divestasi
- l. Merencanakan dan mengeksekusi rencana startegis perusahaan jangka menengah dan jangka panjang untuk kemajuan perusahaan
- m. Menghadiri pertemuan, seminar, konferensi maupun pelatihan

## 2. Marketing Manager

Tugas Marketing Manager adalah:

- a. Menyusun program penjualan
- b. Menyusun analisa penjualan
- c. Mengelola sistem penjualan
- d. Mengelola personal account marketing staff
- e. Memimpin rapat internal
- f. Membina relasi dengan bank pemberi kredit KPR
- g. Menyusun Laporan Total Penjualan Periodik
- h. Menyusun Laporan Pencapaian Total Target

### 3. Sales Supervisor

Tugas Sales Supervisor adalah:

- a. Mengkoordinir tim penjualan, agar dapat meningkatkan tingkat penjualan dan mengetahui apakah penjualan sudah sesuai dengan target apa belum
- b. Membantu tim sales dan memberikan pelatihan dalam mencari, melayani, dan memaintenance konsumen
- c. Membantu mengatasi permasalahan tim sales dan ikut melakukan atau mendampingi presentasi tim sales jika diperlukan
- d. Membuat strategi-strategi penjualan dan mensosialisasikan kepada tim sales
- e. Memberikan laporan penjualan tim sales baik itu mingguan, bulanan, atau tahunan
- f. Memonitoring aktivitas tim sales
- g. Memonitoring penjualan dan pembayaran customer dari tim sales
- h. Menentukan pemberian diskon produk kepada tim sales dengan persetujuan dari Marketing Manager terlebih dahulu
- i. Mensosialisasikan dan memberitahu informasi mengenai penjualan yang baru kepada tim sales

### 4. Sales Admin

Tugas Sales Admin adalah:

- a. Menangani permintaan pelanggan
- b. Mengejar harga jual
- c. Mempertahankan hubungan baik dengan pelanggan
- d. Memproduksi laporan
- e. Menumbuhkan bisnis
- f. Mendukung perwakilan penjualan saat mereka berada di lapangan

- g. Mengatur janji temu untuk tim penjualan dan menyediakan informasi presentasi atau produk apa pun yang dibutuhkan oleh perwakilan untuk pertemuan

#### 5. Sales InHouse

Tugas Sales InHouse adalah:

- a. Aktif dalam mencari target customer
- b. Menjamin kepuasan dari para pelanggan
- c. Melaksanakan penjualan dengan mencapai target perusahaan

#### 6. Kantor Agent

Tugas Kantor Agent adalah:

- a. Aktif dalam mencari target customer
- b. Menjamin kepuasan dari para pelanggan
- c. Melaksanakan penjualan dengan mencapai target perusahaan

#### 7. Finance Staff

Tugas Finance Staff adalah:

- a. Melakukan pengelolaan keuangan perusahaan
- b. Melakukan penginputan semua transaksi keuangan
- c. Melakukan transaksi keuangan perusahaan
- d. Mengontrol aktivitas keuangan atau transaksi keuangan perusahaan
- e. Membuat laporan mengenai aktivitas keuangan perusahaan

#### 8. Marketing Communication (MarComm) Staff

Tugas Marketing Communication Staff adalah:

- a. Merancang, membuat, dan menjalankan iklan
- b. Membuat promosi
- c. Memahami dan melakukan riset sesuai kebutuhan pasar

- d. Membangun dan mengembangkan merek
- e. Menganalisa produk atau layanan untuk memberikan laporan produk apakah sudah sesuai dengan kebutuhan pasar atau belum dan harus lebih dikembangkan
- f. Menjaga hubungan baik kepada semua pihak yang memiliki hubungan langsung ataupun tidak terhadap perkembangan perusahaan

### **3.1.3. Kegiatan Usaha/Organisasi**

PT. Ciputra Sentul Raya dalam menjalankan kegiatannya yaitu dengan melakukan penjualan properti rumah tapak kepada pembeli dengan mengimplementasikan berbagai strategi di bidang pemasaran guna mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan, diantaranya adalah:

1. Melakukan kerjasama dengan berbagai pihak, seperti bank, agen properti, karyawan, konsumen, dan penghuni untuk memasarkan berbagai produk perusahaan.
2. Membuka jaringan pemasaran baru maupun memperluas jaringan pemasaran yang sudah ada melalui teknologi informasi, media sosial, maupun website proyek dan perseroan
3. Menerapkan strategi promosi yang efektif dan tepat sasaran yang meliputi: pemasangan iklan untuk membangun *brand awareness*, mengadakan pameran di pusat perbelanjaan sesuai dengan target pasar, mengadakan *customer gathering* di acara *launching* atau *ground breaking* guna membangun kepercayaan sehingga bisa menghasilkan *repeat buyer*, serta mengadakan program *customer referral*.

## **3.2. Hasil Penelitian**

### 3.2.1. Jumlah Penjualan Rumah Tapak Di PT. Ciputra Sentul Raya

#### 1. Tahun 2019

Berikut adalah data omzet penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya pada tahun 2019:

Tabel III.1 Rekapitan Penjualan Rumah Tapak Di PT. Ciputra Sentul Raya Bulan Juli-Desember Tahun 2019

Bulan	Unit	Omzet Penjualan
Juli	120	Rp. 119.227.511.753
Agustus	79	Rp. 70.913.357.446
September	26	Rp. 27.261.335.607
Oktober	20	Rp. 22.799.740.109
November	13	Rp. 15.001.734.305
Desember	8	Rp. 11.564.517.994
Total Juli-Desember	266	Rp. 266.768.197.214

Sumber: PT. Ciputra Sentul Raya

Dari data rekapitan penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya dari bulan Juli sampai bulan Desember Tahun 2019 pada Tabel III.1 di atas, dapat dilihat penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya pada bulan juli memiliki penjualan paling tinggi dengan unit yang terjual sebanyak 120 unit dengan omzet penjualan mencapai Rp. 119.227.511.753. Pada bulan Agustus terdapat penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 41 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 79 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 48.314.154.307 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 70.913.357.446. Pada bulan September kembali terdapat penurunan penjualan rumah tapak sebanyak

53 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 26 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 43.652.021.839 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 27.261.335.607. Pada bulan Oktober terdapat penurunan penjualan kembali rumah tapak sebanyak 6 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 20 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 4.461.595.498 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 22.799.740.109. Pada bulan November kembali terdapat penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 7 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 13 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 7.798.005.804 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 15.001.734.305. Lalu pada bulan Desember terdapat penurunan penjualan kembali rumah tapak sebanyak 5 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 8 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 3.437.216.311 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 11.564.517.994.

Berdasarkan Tabel III.1 dan penjelasan diatas, dapat diketahui bahwa bulan Juli dan Agustus merupakan tingkat penjualan terbesar dalam tahun 2019, dikarenakan dalam dua bulan tersebut terdapat launching 2 cluster rumah tapak baru. Oleh karena itu dalam dua bulan tersebut merupakan bulan dengan omzet penjualan terbesar. Konsumen lebih tertarik karena masih terdapat banyaknya stok dan pilihan tipe-tipe rumah yang diminati. Selanjutnya dalam tahun 2019 setelah bulan Juli dan Agustus terus terjadi penurunan sampai dengan bulan Desember. Hal tersebut dikarenakan sudah banyaknya rumah tapak yang terjual di bulan Juli dan Agustus. Sehingga bulan-bulan setelahnya selagi belum terjadi pelaunchingan cluster yang baru, team marketing hanya menjual unit rumah tapak dengan ukuran atau tipe-tipe yang tersisa. Jadinya bulan-bulan selanjutnya setelah bulan Juli dan Agustus dalam penjualannya terlihat turun. Dan di bulan Desember penjualan terlihat sangat sedikit

karena selain unit yang terjual hanya sisah dari pelaunching di bulan Juli dan Agustus, juga dikarenakan pada bulan itu konsumen lebih focus untuk persiapan liburan panjang dan tahun baru.

## 2. Tahun 2020

Berikut adalah data omzet penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya pada tahun 2020:

Tabel III.2 Rekapian Penjualan Rumah Tapak Di PT. Ciputra Sentul Raya Tahun 2020

<b>Bulan</b>	<b>Unit</b>	<b>Omzet Penjualan</b>
Januari	9	Rp. 12.860.048.699
Februari	151	Rp. 147.974.593.105
Maret	35	Rp. 38.864.739.541
April	16	Rp. 17.697.785.860
Mei	51	Rp. 56.353.025.533
Juni	43	Rp. 48.037.202.182
Juli	48	Rp. 55.682.412.109
Agustus	35	Rp. 36.292.261.199
September	17	Rp. 23.009.847.468
Oktober	143	Rp. 142.373.196.048
November	31	Rp. 35.787.143.995
Desember	14	Rp. 16.286.570.157
<b>Total</b>	<b>593</b>	<b>Rp. 631.218.825.896</b>

Sumber: PT. Ciputra Sentul Raya

Dari data rekapitan penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya di tahun 2020 pada Tabel III.2 di atas, dapat dilihat bahwa penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya pada tahun 2020 mengalami penjualan yang fluktuatif dengan penurunan dan pertumbuhan di setiap bulannya dengan penjualan di bulan Januari sebanyak 9 unit dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 12.860.048.699. Lalu pada bulan Februari terjadi kelonjakan penjualan yang pada bulan sebelumnya hanya 9 unit pada bulan Februari sebanyak 151 unit dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 147.974.593.105. Lalu pada bulan Maret terjadi penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 116 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 35 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 109.109.853.564 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 38.864.739.541. Lalu pada bulan April kembali terjadi penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 19 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 16 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 21.166.953.681 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 17.697.785.860. Lalu pada bulan Mei terjadi kenaikan penjualan rumah tapak sebanyak 35 unit dari bulan sebelumnya dengan menjual sebanyak 51 unit. Terdapat kenaikan omzet penjualan sebesar Rp. 38.655.239.673 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 56.353.025.533. Lalu pada bulan Juni kembali terjadi penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 8 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 43 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 8.315.823.351 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 48.037.202.182. Lalu pada bulan Juli terjadi kenaikan penjualan rumah tapak sebanyak 5 unit dari bulan sebelumnya dengan menjual sebanyak 48 unit. Terdapat kenaikan omzet penjualan sebesar Rp. 7.645.209.927 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 55.682.412.109. Lalu pada bulan Agustus kembali terjadi

penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 13 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 35. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 19.390.150.910 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 36.292.261.199. Lalu pada bulan September kembali terjadi penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 18 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 17 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 13.282.413.731 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 23.009.847.468. Lalu pada bulan Oktober terjadi kenaikan penjualan rumah tapak yang cukup pesat sebanyak 126 unit dari bulan sebelumnya dengan menjual sebanyak 143 unit. Terdapat kenaikan omzet penjualan sebesar Rp. 119.363.348.580 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 142.373.196.048. Lalu pada bulan November kembali terjadi penurunan penjualan rumah tapak dengan cukup signifikan sebanyak 112 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 31 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 106.586.052.053 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 35.787.143.995. Dan pada bulan Desember kembali terjadi penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 17 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 14 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 19.500.573.838 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 16.286.570.157.

Berdasarkan Tabel III.2 dan penjelasan diatas, dapat diketahui bahwa bulan Januari penjualan sangat sedikit, hal itu dikarenakan alasan yang sama dengan bulan Desember yaitu konsumen masih fokus terhadap liburan panjang. Selain itu juga dikarenakan pada bulan Januari 2020 menjadi bulan dengan penjualan dari sisah terakhir rumah yang clusternya telah dibuka pada bulan Juli dan Agustus tahun 2019 lalu. Pada bulan Februari penjualan kembali meningkat pesat dikarenakan di launchingkan kembali dua cluster baru. Sehingga banyak konsumen yang berminat

untuk melakukan pembelian rumah tapak dengan banyak pilihan tipe atau unit yang tersedia. Selanjutnya dari bulan Maret sampai dengan bulan September, penjualan cukup berfluktuatif dengan naik turunnya penjualan namun tidak melebihi bulan Februari yang mana merupakan bulan pelaunching cluster baru. Di bulan September barulah terjadi penurunan penjualan dikarenakan bulan tersebut merupakan bulan dengan penjualan dari sisah terakhir rumah yang clusternya telah dilaunching pada bulan Februari lalu. Pada bulan Oktober kembali dibuka cluster rumah tapak yang baru, sehingga penjualan rumah pada bulan tersebut meningkat kembali seperti saat-saat dimana cluster sebelumnya dilaunching dengan banyak pilihan tipe atau unit yang tersedia yang konsumen minati. Lalu penjualan pada bulan setelahnya kembali cenderung menurun dikarenakan unit yang tersedia untuk dijual hanyalah unit sisah dengan ukuran dan tipe yang tidak sebanyak dari saat dilaunchingkannya. Pada bulan Desember sama seperti bulan Desember pada tahun lalu yaitu menjadi penjualan paling rendah dari bulan-bulan lainnya yaitu karena konsumen lebih fokus terhadap liburan panjang dan tahun baru.

### 3. Tahun 2021

Berikut adalah data omzet penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya pada tahun 2021:

Tabel III.3 Rekapitulasi Penjualan Rumah Tapak Di PT. Ciputra Sentul Raya Bulan Januari-Mei Tahun 2021

<b>Bulan</b>	<b>Unit</b>	<b>Omzet Penjualan</b>
Januari	21	Rp. 26.431.002.036
Februari	39	Rp. 42.735.666.522
Maret	26	Rp. 28.949.455.046

April	20	Rp. 21.672.035.615
Mei	14	Rp. 12.995.194.194
<b>Total</b>	<b>120</b>	<b>Rp. 132.783.353.413</b>

Sumber: PT. Ciputra Sentul Raya

Dari data rekapan total penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya dari bulan Januari sampai bulan Mei menurut Tabel III.3 di atas, dalam penjualannya terdapat beberapa unit rumah yang terjual menggunakan insentif pemerintah berupa pembebasan PPN adalah sebagai berikut:

Tabel III.4 Rekapan Penjualan Rumah Tapak Di PT. Ciputra Sentul Raya Bulan Maret-Mei Tahun 2021 Dengan PPN Ditanggung Pemerintah

<b>Bulan</b>	<b>Unit</b>	<b>Omzet Penjualan</b>
Maret	1	Rp. 675.884.297
April	5	Rp. 4.427.602.881
Mei	2	Rp. 1.717.508.672

Sumber: PT. Ciputra Sentul Raya

Dari data rekapan penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya dari bulan Januari sampai bulan Maret Tahun 2021 pada Tabel III.3 di atas, dapat dilihat bahwa penjualan rumah tapak pada bulan Januari sebanyak 21 unit dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 26.431.002.036. Pada bulan Februari terjadi kenaikan penjualan rumah tapak sebanyak 18 unit dari bulan sebelumnya dengan menjual sebanyak 39 unit. Terdapat kenaikan omzet penjualan sebesar Rp. 16.304.664.486 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 42.735.666.522. Pada bulan Maret terjadi penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 13 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 26 unit. Terdapat penurunan

omzet penjualan sebesar Rp. 13.786.211.476 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 28.949.455.046. Dari total omzet penjualan bulan tersebut, terdapat penjualan yang menggunakan insentif berupa pembebasan PPN sebanyak 1 unit dengan omzet penjualan sebesar Rp. 675.884.297. Pada bulan April terjadi penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 6 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 20 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 7.277.419.431 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 21.672.035.615. Dari total omzet penjualan bulan tersebut, terdapat penjualan yang menggunakan insentif berupa pembebasan PPN sebanyak 5 unit dengan omzet penjualan sebesar Rp. 4.427.602.881. Pada bulan Mei terjadi penurunan penjualan rumah tapak sebanyak 6 unit dari bulan sebelumnya dengan hanya menjual sebanyak 14 unit. Terdapat penurunan omzet penjualan sebesar Rp. 8.676.841.421 dengan omzet penjualan yang dicapai sebesar Rp. 12.995.194.194. Dari total omzet penjualan bulan tersebut, terdapat penjualan yang menggunakan insentif berupa pembebasan PPN sebanyak 2 unit dengan omzet penjualan sebesar Rp. 1.717.508.672.

Berdasarkan Tabel III.3 dan penjelasan diatas, dapat diketahui sama seperti tahun sebelumnya, di bulan Januari unit rumah yang terjual selalu sedikit dikarenakan alasan yang sama dengan bulan Desember yaitu konsumen masih fokus terhadap liburan panjang. Dan setelah itu di bulan Februari penjualan kembali naik tetapi tetap jauh lebih sedikit ketimbang saat pelaunching cluster di bulan Oktober tahun lalu karena konsumen lebih memilih unit dengan banyak pilihan tipe atau ukuran. Lalu pada bulan Maret sampai dengan bulan Mei terjadi penurunan penjualan dari unit yang tersisah. Hal tersebut dikarenakan mulai 1 Maret 2021 pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 21/PMK.010/2021 memberikan insentif bagi konsumen yang hendak membeli rumah tapak dengan

diberikan insentif berupa pembebasan PPN dengan syarat-syarat utamanya yaitu harga jualnya dengan maksimal sampai Rp. 5.000.000.000 dan merupakan rumah tapak baru yang diserahkan dalam kondisi siap huni atau ready stock.

Dengan kebijakan berupa insentif tersebut seharusnya menjadi suatu hal yang positif bagi konsumen dan pengembang bisnis properti, namun dalam penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya ternyata kurang berpengaruh dikarenakan rumah yang tersedia terjual hanya rumah yang belum siap huni atau indent. Oleh sebab itu maka penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya malah cenderung mengalami penurunan dikarenakan banyak konsumen yang lebih memilih membeli rumah ke pengembang perumahan yang unitnya siap huni supaya mendapatkan insentif PPN. Walaupun demikian, PT. Ciputra Sentul Raya dalam hal penjualannya dari bulan Maret sampai dengan bulan Mei masih tetap dapat menjual rumah dengan insentif PPN tersebut yaitu dengan beberapa tipe yang sudah siap huni walaupun itu hanya rumah contoh atau display.

### **3.2.2. Pajak Keluaran Yang Dipungut Ke Konsumen Dalam Penjualan Rumah Tapak Di PT. Ciputra Sentul Raya**

Dalam melakukan penjualan rumah tapak, PT. Ciputra Sentul Raya yang dikarenakan statusnya sudah sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) dan juga merupakan pengembang diwajibkan untuk melakukan pemungutan PPN Keluaran setiap melakukan penjualan terhadap konsumen. Dikarenakan rumah tapak yang diperjualkan oleh PT. Ciputra Sentul Raya bukan merupakan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana, maka setiap penjualan rumah yang dijual oleh PT. Ciputra Sentul Raya selalu dikenai PPN kepada konsumennya dan diwajibkan di setorkan ke kas negara setelah dilakukan pengkreditan dengan PPN Masukan. PPN Keluaran

dihitung dengan cara mengalikan tarif PPN dengan Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Semua perumahan yang dijual di PT. Ciputra Sentul Raya masuk ke dalam jenis rumah yang dikenakan tarif PPN 10% dikarenakan perumahan yang dijual bukan merupakan perumahan dengan kategori barang mewah yang ada tambahan pemungutan PPnBMnya sebesar 20%.

### 1. PPN Keluaran Tahun 2019

Berikut adalah data PPN Keluaran yang dipungut oleh PT. Ciputra Sentul Raya setiap penjualan rumah tapak tiap bulannya dari bulan Juli sampai dengan bulan Desember Tahun 2019:

Tabel III.5 Rekapitan PPN Keluaran PT. Ciputra Sentul Raya Bulan Juli-Desember Tahun 2019

Bulan	Unit	Omzet Penjualan	DPP	PPN Keluaran Yang Dipungut
Juli	120	Rp. 119.227.511.753	Rp. 119.227.511.753	Rp. 11.922.751.175
Agustus	79	Rp. 70.913.357.446	Rp. 70.913.357.446	Rp. 7.091.335.744
September	26	Rp. 27.261.335.607	Rp. 27.261.335.607	Rp. 2.726.133.560
Oktober	20	Rp. 22.799.740.109	Rp. 22.799.740.109	Rp. 2.279.974.010
November	13	Rp. 15.001.734.305	Rp. 15.001.734.305	Rp. 1.500.173.430
Desember	8	Rp. 11.564.517.994	Rp. 11.564.517.994	Rp. 1.156.451.799

Sumber: PT. Ciputra Sentul Raya

Berikut perhitungan PPN Keluaran menurut Tabel III.5 diatas:

a. PPN Keluaran yang dipungut bulan Juli

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{DPP}$$

$$= 10\% \times \text{Rp. 119.227.511.753} = \text{Rp. 11.922.751.175}$$

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 11.922.751.175

b. PPN Keluaran yang dipungut bulan Agustus

PPN = 10% x DPP

= 10% x Rp. 70.913.357.446 = Rp. 7.091.335.744

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 7.091.335.744

c. PPN Keluaran yang dipungut bulan September

PPN = 10% x DPP

= 10% x Rp. 27.261.335.607 = Rp. 2.726.133.560

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 2.726.133.560

d. PPN Keluaran yang dipungut bulan Oktober

PPN = 10% x DPP

= 10% x Rp. 22.799.740.109 = Rp. 2.279.974.010

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 2.279.974.010

e. PPN Keluaran yang dipungut bulan November

PPN = 10% x DPP

= 10% x Rp. 15.001.734.305 = Rp. 1.500.173.430

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 1.500.173.430

f. PPN Keluaran yang dipungut bulan Desember

PPN = 10% x DPP

= 10% x Rp. 11.564.517.994 = Rp. 1.156.451.799

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 1.156.451.799

Dari Tabel III.5 dan perhitungan di atas, dalam perhitungan Pajak Keluaran per bulannya dari bulan Juli sampai dengan Desember, menggunakan tarif PPN 10% dan dikali dengan Dasar Pengenaan Pajak (DPP). DPP yang dikenakan PT. Ciputra

Sentul Raya kepada konsumen di tiap penjualannya, sama dengan harga jual tiap rumah itu sendiri.

PPN Keluaran yang dipungut PT. Ciputra Sentul Raya kepada konsumen atas penjualan rumah tapak tertinggi dari bulan Juli sampai dengan bulan Desember ada di bulan Juli dengan PPN Keluaran yang dipungut sebesar Rp. 11.922.751.175 dari 120 unit rumah tapak yang terjual. Pemungutan PPN Keluaran dari bulan Juli sampai dengan Desember terus mengalami penurunan seiring dengan penjualan yang terus menurun. Bulan Desember menjadi bulan dengan PPN Keluaran terendah yang dipungut kepada konsumen dengan PPN Keluaran yang dipungut hanya sebesar Rp. 1.156.451.799 dari 8 unit rumah tapak yang terjual.

## 2. PPN Keluaran Tahun 2020

Berikut adalah data PPN Keluaran yang dipungut oleh PT. Ciputra Sentul Raya setiap penjualan rumah tapak tiap bulannya di tahun 2020:

Tabel III.6 Rekap PPN Keluaran PT. Ciputra Sentul Raya Tahun 2020

<b>Bulan</b>	<b>Unit</b>	<b>Omzet Penjualan</b>	<b>DPP</b>	<b>PPN Keluaran Yang Dipungut</b>
Januari	9	Rp. 12.860.048.699	Rp. 12.860.048.699	Rp. 1.286.004.869
Februari	151	Rp. 147.974.593.105	Rp. 147.974.593.105	Rp. 14.797.459.310
Maret	35	Rp. 38.864.739.541	Rp. 38.864.739.541	Rp. 3.886.473.954
April	16	Rp. 17.697.785.860	Rp. 17.697.785.860	Rp. 1.769.778.586
Mei	51	Rp. 56.353.025.533	Rp. 56.353.025.533	Rp. 5.635.302.553
Juni	43	Rp. 48.037.202.182	Rp. 48.037.202.182	Rp. 4.803.720.218
Juli	48	Rp. 55.682.412.109	Rp. 55.682.412.109	Rp. 5.568.241.210
Agustus	35	Rp. 36.292.261.199	Rp. 36.292.261.199	Rp. 3.629.226.119

September	17	Rp. 23.009.847.468	Rp. 23.009.847.468	Rp. 2.300.984.746
Oktober	143	Rp. 142.373.196.048	Rp. 142.373.196.048	Rp. 14.237.319.604
November	31	Rp. 35.787.143.995	Rp. 35.787.143.995	Rp. 3.578.714.399
Desember	14	Rp. 16.286.570.157	Rp. 16.286.570.157	Rp. 1.628.657.015

Sumber: PT. Ciputra Sentul Raya

Berikut perhitungan PPN Keluaran menurut Tabel III.6 di atas:

- a. PPN Keluaran yang dipungut bulan Januari:

$$\begin{aligned} \text{PPN} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. 12.860.048.699} = \text{Rp. 1.286.004.869} \end{aligned}$$

$$\text{PPN Keluaran yang dipungut} = \text{Rp. 1.286.004.869}$$

- b. PPN Keluaran yang dipungut bulan Februari:

$$\begin{aligned} \text{PPN} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. 147.974.593.105} = 14.797.459.310 \end{aligned}$$

$$\text{PPN Keluaran yang dipungut} = 14.797.459.310$$

- c. PPN Keluaran yang dipungut bulan Maret:

$$\begin{aligned} \text{PPN} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. 38.864.739.541} = \text{Rp. 3.886.473.954} \end{aligned}$$

$$\text{PPN Keluaran yang dipungut} = \text{Rp. 3.886.473.954}$$

- d. PPN Keluaran yang dipungut bulan April:

$$\begin{aligned} \text{PPN} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. 17.697.785.860} = \text{Rp. 1.769.778.586} \end{aligned}$$

$$\text{PPN Keluaran yang dipungut} = 1.769.778.586$$

- e. PPN Keluaran yang dipungut bulan Mei:

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{DPP}$$

$$= 10\% \times \text{Rp. } 56.353.025.533 = \text{Rp. } 5.635.302.553$$

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 5.635.302.553

f. PPN Keluaran yang dipungut bulan Juni:

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{DPP}$$

$$= 10\% \times \text{Rp. } 48.037.202.182 = \text{Rp. } 4.803.720.218$$

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 4.803.720.218

g. PPN Keluaran yang dipungut bulan Juli:

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{DPP}$$

$$= 10\% \times \text{Rp. } 55.682.412.109 = \text{Rp. } 5.568.241.210$$

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 5.568.241.210

h. PPN Keluaran yang dipungut bulan Agustus:

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{DPP}$$

$$= 10\% \times \text{Rp. } 36.292.261.199 = \text{Rp. } 3.629.226.119$$

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 3.629.226.119

i. PPN Keluaran yang dipungut bulan September:

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{DPP}$$

$$= 10\% \times \text{Rp. } 23.009.847.468 = \text{Rp. } 2.300.984.746$$

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 2.300.984.746

j. PPN Keluaran yang dipungut bulan Oktober:

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{DPP}$$

$$= 10\% \times \text{Rp. } 142.373.196.048 = \text{Rp. } 14.237.319.604$$

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 14.237.319.604

k. PPN Keluaran yang dipungut bulan November:

$$\text{PPN} = 10\% \times \text{DPP}$$

$$= 10\% \times \text{Rp. } 35.787.143.995 = \text{Rp. } 3.578.714.399$$

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 3.578.714.399

l. PPN Keluaran yang dipungut bulan Desember:

PPN = 10% x DPP

= 10% x Rp. 16.286.570.157 = Rp. 1.628.657.015

PPN Keluaran yang dipungut = Rp. 1.628.657.015

Berdasarkan Tabel III.6 dan perhitungan diatas, dalam perhitungan Pajak Keluaran per bulannya selama tahun 2020, menggunakan tarif PPN 10% dan dikali dengan Dasar Pengenaan Pajak (DPP). DPP yang dikenakan PT. Ciputra Sentul Raya kepada konsumen di tiap penjualannya, sama dengan harga jual tiap rumah itu sendiri.

PPN Keluaran yang dipungut PT. Ciputra Sentul Raya kepada konsumen atas penjualan rumah tapak sangat berfluktuatif seiring dengan penjualannya yang juga berfluktuatif. Selama tahun 2020, pemungutan PPN Keluaran tertinggi dibanding bulan-bulan lainnya ada pada bulan Februari dan Oktober. Bulan Februari dengan PPN Keluaran yang dipungut sebesar Rp. 14.797.459.310 dari 151 unit rumah tapak yang terjual dan bulan Oktober dengan PPN Keluaran yang dipungut sebesar Rp. 14.237.319.604 dari 143 unit rumah tapak yang terjual. Dan PPN Keluaran dengan pemungutan terendah ada pada bulan Januari sebesar Rp. 12.860.048.699 dari hanya 9 unit rumah tapak yang terjual.

### **3. PPN Keluaran Tahun 2021**

Berikut adalah data PPN Keluaran yang dipungut oleh PT. Ciputra Sentul Raya setiap penjualan rumah tapak tiap bulannya dari bulan Januari sampai dengan bulan Maret 2021:

Tabel III.7 Rekapitan PPN Keluaran PT. Ciputra Sentul Raya Bulan Januari-Mei  
Tahun 2021

Bulan	Unit	Omzet Penjualan	DPP	PPN Keluaran DTP	PPN Keluaran Yang Dipungut
Januari	21	Rp. 26.431.002.036	Rp. 26.431.002.036	-	Rp. 2.643.100.203
Februari	39	Rp. 42.735.666.522	Rp. 42.735.666.522	-	Rp. 4.273.566.652
Maret	26	Rp. 28.949.455.046	Rp. 28.949.455.046	Rp. 67.588.429	Rp. 2.827.357.074
April	20	Rp. 21.672.035.615	Rp. 21.672.035.615	Rp. 442.760.288	Rp. 1.724.443.273
Mei	14	Rp. 12.995.194.194	Rp. 12.995.194.194	Rp. 171.750.867	Rp. 1.127.768.552

Sumber: PT. Ciputra Sentul Raya

Berikut perhitungan PPN Keluaran menurut Tabel III.7 di atas:

- a. PPN Keluaran yang dipungut bulan Januari:

$$\begin{aligned} \text{PPN} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. 26.431.002.036} = \text{Rp. 2.643.100.203} \end{aligned}$$

$$\text{PPN Keluaran yang dipungut} = \text{Rp. 2.643.100.203}$$

- b. PPN Keluaran yang dipungut bulan Februari:

$$\begin{aligned} \text{PPN} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. 42.735.666.522} = \text{Rp. 4.273.566.652} \end{aligned}$$

$$\text{PPN Keluaran yang dipungut} = \text{Rp. 4.273.566.652}$$

- c. PPN Keluaran yang dipungut bulan Maret:

- 1) Penjualan yang dengan memanfaatkan insentif pajak Di Tanggung Pemerintah

$$(\text{DTP}) 100\% \text{ sebesar Rp. 675.884.297}$$

- 2) Penjualan normal = Penjualan Normal – Penjualan PPN DTP

$$= \text{Rp. 28.949.455.046} - 675.884.297$$

$$= \text{Rp. } 28.273.570.749$$

$$\begin{aligned} \text{PPN Keluaran DTP} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. } 675.884.297 = \text{Rp. } 67.588.429 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{PPN Keluaran yang dipungut} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. } 28.273.570.749 \\ &= \text{Rp. } 2.827.357.074 \end{aligned}$$

d. PPN Keluaran yang dipungut bulan April:

1) Penjualan yang dengan memanfaatkan insentif pajak Di Tanggung Pemerintah (DTP) 100% sebesar Rp. 4.427.602.881

$$\begin{aligned} 2) \text{ Penjualan normal} &= \text{Penjualan Normal} - \text{Penjualan PPN DTP} \\ &= \text{Rp. } 21.672.035.615 - \text{Rp. } 4.427.602.881 \\ &= \text{Rp. } 17.244.432.734 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{PPN Keluaran DTP} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. } 4.427.602.881 = \text{Rp. } 442.760.288 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{PPN Keluaran yang dipungut} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. } 17.244.432.734 \\ &= \text{Rp. } 1.724.443.273 \end{aligned}$$

e. PPN Keluaran yang dipungut bulan Mei:

1) Penjualan yang dengan memanfaatkan insentif pajak Di Tanggung Pemerintah (DTP) 100% sebesar Rp. 1.717.508.672

$$\begin{aligned} 2) \text{ Penjualan normal} &= \text{Penjualan Normal} - \text{Penjualan PPN DTP} \\ &= \text{Rp. } 12.995.194.194 - \text{Rp. } 1.717.508.672 \\ &= \text{Rp. } 11.277.685.522 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{PPN Keluaran DTP} &= 10\% \times \text{DPP} \\ &= 10\% \times \text{Rp. } 1.717.508.672 = \text{Rp. } 171.750.867 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{PPN Keluaran yang dipungut} &= 10\% \times \text{DPP} \\
 &= 10\% \times \text{Rp. 11.277.685.522} \\
 &= \text{Rp. 1.127.768.552}
 \end{aligned}$$

Berdasarkan Tabel III.7 dan perhitungan diatas, dalam perhitungan Pajak Keluaran per bulannya dari bulan Januari sampai dengan bulan Mei, menggunakan tarif PPN 10% dan dikali dengan Dasar Pengenaan Pajak (DPP). DPP yang dikenakan PT. Ciputra Sentul Raya kepada konsumen di tiap penjualannya, sama dengan harga jual tiap rumah itu sendiri.

Dalam menentukan besarnya Pajak Keluaran menurut perhitungan di atas dapat diketahui bahwa dari bulan Maret sampai dengan bulan Mei perhitungannya berbeda dengan perhitungan di bulan Januari dan Februari. Karena dalam kurun waktu tersebut terdapat peraturan yang berlaku yaitu PMK Nomor 21/PMK.010/2021. Dalam menentukan besarnya Pajak Keluaran yang dipungut harus dicari terlebih dahulu berapa penjualan yang menggunakan ketentuan normal dengan mengurangi total penjualan dengan penjualan yang menggunakan insentif dari peraturan tersebut. Lalu setelah penjualan normal tersebut diketahui, barulah kita dapat menentukan besarnya DPP yang akan dikalikan dengan tarif PPN 10%. Lalu setelah itu barulah besarnya Pajak Keluaran yang dipungut dapat diketahui.

Berdasarkan Tabel III.7 dan perhitungan diatas, pemungutan PPN Keluaran terbesar pada bulan Februari dengan PPN Keluaran yang dipungut dari konsumen sebesar Rp. 4.273.566.652 dari total penjualan sebanyak 39 unit. Setelah peraturan insentif berlaku, penjualan rumah tapak di PT. Ciputra Sentul Raya menurun dari bulan Maret sampai dengan Mei dengan itu otomatis Pajak Keluaran yang dipungut pun juga menurun. Bulan Mei menjadi yang paling rendah dengan Pajak Keluaran

yang dipungut hanya sebesar Rp. 1.127.768.552 dengan penjualan sebanyak 12 unit. Tentunya pajak keluaran dan total penjualan tersebut sudah dikurangi dengan penjualan yang menggunakan fasilitas insentif DTP.