



EFEKTIVITAS ATAS INSENTIF PAJAK PERTAMBAHAN NILAI SEKTOR PROPERTI

Naufal Abda Aizar^{1)*}, Suparna Wijaya²⁾

¹⁾ aizarnaufal@gmail.com, Politeknik Keuangan Negara STAN

²⁾ sprnwijaya@pknstan.ac.id, Politeknik Keuangan Negara STAN

*penulis korespondensi

Abstract

During the Covid-19 pandemic, the Indonesian economy was disrupted due to the Implementation of Large-Scale Social Restrictions (PSBB) and Restrictions on Community Activities (PPKM). Therefore, the government issued several policies to revive the country's economy, one of which was the implementation of the VAT Facility for DTP Property. The purpose of this study is to find out the indicators of the effectiveness of the Property DTP VAT Facility, determine the Effectiveness of the Property DTP VAT Facility provided by the government, and determine the impact of the Property DTP VAT Facility on the economy. The data collection method used in the preparation of this research is a literature study method in the form of public documents and also interviews that have been carried out with resource persons who are directly involved as property developers. The results of the study stated that the indicator of the effectiveness of the DTP Property VAT Facility itself can be seen from the number of requests for property before and after the facility and by looking at the growth of mortgage loans before and after the facility. This policy can be said to be running effectively because these indicators have increased compared to before the implementation of the DTP Property VAT facility during the pandemic. The existence of the Property DTP VAT Facility also has an impact on the economy during the pandemic.

Keywords: *Effectiveness, facilities, property, VAT*

Abstrak

Selama masa pandemi Covid-19 perekonomian Indonesia terganggu karena adanya Pemberlakuan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) maupun Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM). Oleh karena itu pemerintah mengeluarkan beberapa kebijakan untuk kembali menghidupkan perekonomian negara, salah satunya yaitu diberlakukan Fasilitas PPN DTP Properti. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui indikator keefektifan Fasilitas PPN DTP Properti, mengetahui Efektivitas Fasilitas PPN DTP Properti yang diberikan pemerintah, dan mengetahui dampak adanya Fasilitas PPN DTP Properti terhadap perekonomian. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah metode studi kepustakaan berupa dokumen publik dan juga wawancara yang telah dilakukan bersama narasumber yang berkecimpung secara langsung menjadi developer properti. Hasil penelitian menyatakan bahwa Indikator keefektifan Fasilitas PPN DTP Properti itu sendiri dapat dilihat dari jumlah permintaan properti sebelum dan setelah adanya fasilitas serta dengan melihat pertumbuhan pinjaman KPR sebelum dan sesudah adanya fasilitas. Kebijakan ini dapat dikatakan berjalan dengan efektif karena indikator tersebut mengalami peningkatan dibandingkan sebelum diberlakukannya fasilitas PPN DTP Properti selama pandemi berlangsung. Adanya Fasilitas PPN DTP Properti juga berdampak terhadap perekonomian selama pandemi.

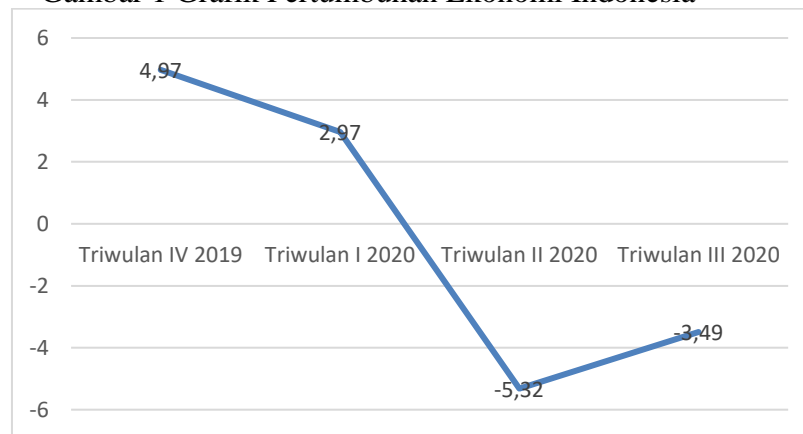
Kata Kunci: Efektivitas, Fasilitas Pajak, Properti, PPN

PENDAHULUAN

Merebaknya kasus covid-19 di Indonesia memaksa pemerintah mengeluarkan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) maupun Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) untuk menekan penyebaran virus tersebut. Upaya mengurangi aktivitas manusia untuk melakukan kontak fisik dan sosial melalui peraturan PSBB atau PPKM memberikan dampak yang besar dalam aspek sosial dan ekonomi. Pembatasan untuk melakukan aktivitas dengan skala yang besar, otomatis akan mengakibatkan kondisi ekonomi yang semakin sulit dengan berhentinya sebagian besar aktivitas ekonomi yang tentunya sangat berpengaruh terhadap daya beli masyarakat itu sendiri (Mawar et al, 2021).



Gambar 1 Grafik Pertumbuhan Ekonomi Indonesia



Sumber: Diolah dari data BPS

Akibatnya, Indonesia resmi mengalami resesi ekonomi pada kuartal III-2020 bulan Oktober yang ditandai dengan produk domestik bruto (PDB) tertahan minus mencapai 3,49 persen (Aida, 2020). Menurut teori Keynes (1936), dinyatakan bahwa saat kondisi resesi, perekonomian yang berbasis pada mekanisme pasar tidak akan mampu untuk pulih tanpa adanya intervensi dari pemerintah. Oleh sebab itu pemerintah cepat merespon dengan membuat kebijakan yang sekiranya mampu menjadi jalan keluar permasalahan wabah yang sedang dihadapi. Salah satu kebijakan dalam membantu penanganan wabah Covid-19 adalah dengan memberikan insentif dan fasilitas pajak. Yang mana kebijakan insentif pajak sebagai bagian dari instrument kebijakan fiskal untuk menjaga kestabilan ekonomi (Salman Latief, 2020).

Sudirman (2014) mengatakan bahwa kebijakan fiskal merupakan penyesuaian pada pendapatan dan pengeluaran pemerintah yang ditetapkan dalam APBN untuk mencapai perekonomian yang stabil dan lebih baik serta mengendalikan laju pembangunan ekonomi yang dikehendaki sesuai dengan rencana pembangunan. Kebijakan insentif dan fasilitas pajak tersebut menysasar kepada sektor-sektor vital yang menjadi kunci penggerak perekonomian. Sektor yang menjadi perhatian penulis adalah sektor properti atau perumahan. Sektor properti merupakan salah satu sektor yang strategis. Di tahun 2020, tenaga kerja yang terserap sektor perumahan hampir 8,5 juta orang atau 6,59% dari total seluruh tenaga kerja nasional. Dari segi produksi, aktivitas pembangunan perumahan memberikan kontribusi sebesar 13,6% pada PDB nasional 2020 (BKF Kementerian Keuangan, 2021).

Tentu dengan begitu besarnya potensi PDB dan penyerapan tenaga kerja dari sektor properti di Indonesia, pemerintah akan berupaya menyelamatkan sektor ini dari imbas pandemi. Dilansir dalam artikel beritasatu.com, Ketua Umum Real Estate Indonesia (REI), Paulus Totok Lusida mengatakan, pandemi Covid-19 berdampak besar bagi sektor properti di Indonesia. Pada awal diberlakukannya pembatasan sosial berskala besar (PSBB), sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan yang sangat signifikan. Pasalnya, seluruh sektor properti mengalami penurunan tajam hingga 90 persen selama pandemi (Muzakir, 2020). Maka dari itu, tujuan diberikannya fasilitas PPN DTP properti adalah sebagai pemicu pertumbuhan ekonomi dari sektor properti dan perumahan yang mana beban konsumen menjadi berkurang karena PPN akan ditanggung oleh pemerintah. Oleh karenanya diharapkan masyarakat akan tertarik untuk membeli properti di saat perekonomian sedang terganggu. Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Marfiana (2020) didapatkan bahwa dari banyaknya insentif PPN DTP, hampir sebagian besar dilakukan untuk meningkatkan aspek ekonomi dan sosial masyarakat tanpa merugikan PKP. Hal tersebut juga senada dengan diberlakukannya fasilitas PPN DTP properti oleh pemerintah.

Ada beberapa penelitian terdahulu yang penulis gunakan untuk dijadikan acuan yaitu penelitian yang dilakukan oleh Rahmadi dan Wahyudi (2022) yang membahas tentang



pemberian insentif dan kehadiran undang-undang HPP pada klaster PPN yang memberikan kemudahan dalam perpajakan, sehingga dapat menaikkan penerimaan negara dan dapat memulihkan perekonomian Indonesia secara signifikan. Kemudian penelitian dari Tambunan (2020) yang membahas mengenai berbagai insentif kebijakan perpajakan yang disediakan oleh pemerintah Indonesia dalam rangka mengurangi dampak ekonomi yang ditimbulkan pandemi covid-19 baik langsung maupun secara tidak langsung. Selanjutnya ada penelitian dari Ambarwati et al. (2021) yang membahas tentang pemetaan 14 Kebijakan Pajak yang tertuang dalam tiga Peraturan yang diterbitkan oleh Pemerintah berdasarkan tujuan mengurangi dampak ekonomi akibat pandemi COVID-19. Sedangkan pada tulisan ini membahas tentang keefektifan kebijakan dan sejauh mana dampak adanya fasilitas PPN DTP terhadap ekonomi Indonesia. Adapun tujuan penelitian adalah mengetahui indikator keefektifan Fasilitas PPN DTP Properti, mengetahui Efektivitas Fasilitas PPN DTP Properti yang diberikan pemerintah, dan mengetahui dampak adanya Fasilitas PPN DTP Properti terhadap perekonomian.

KAJIAN PUSTAKA

Teori Pemungutan Pajak

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atau *Value Added Tax* merupakan pajak atas konsumsi yang mekanisme pengenaannya secara tidak langsung. PPN pada prinsipnya bukan memajaki penjualan namun memajaki nilai tambah (*value added*) (Kurniawan, 2018). Di Indonesia sendiri PPN merupakan pajak yang sangat potensial dimana masyarakatnya memiliki tingkat konsumsi yang cukup tinggi meski akhir akhir ini mengalami penurunan. Bank Indonesia (BI) melaporkan hasil Survei Konsumen (SK) Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) Juli 2021 tertahan pada tingkat 80,2, lebih rendah dibandingkan dengan 107,4 pada Juni 2021. Hal ini dipicu dengan adanya kebijakan pembatasan mobilitas untuk mencegah penularan virus varian Delta. Sehingga dalam kondisi pandemi seperti ini, penerimaan Pajak Pertambahan Nilai dipastikan menurun. Di sisi lain pemerintah sangat membutuhkan penerimaan pajak untuk menaggulangi efek dari pandemi tersebut. Meski demikian, solusinya bukanlah mengejar pendapatan melalui pajak, karena tentu membebani masyarakat. Nurmantu (2003) menyebutkan bahwa pemungutan pajak sebaiknya berdasarkan *ability to pay principle* yaitu pemungutan pajak seharusnya memperhatikan kemampuan masyarakat untuk membayar pajak. Oleh sebab itu pemerintah telah memberikan berbagai fasilitas dan insentif pajak kepada masyarakat, salah satunya adalah PPN DTP Properti. Adapun menurut Alvian (2020), pajak properti adalah pajak atas penggunaan atau kepemilikan hukum lainnya pada properti tidak bergerak yang dipungut secara berkala untuk membiayai keuangan publik.

Pembelian dengan KPR

Animo masyarakat untuk memiliki rumah layak dan murah yang semakin besar mendorong bisnis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Rakyat makin berkembang. Pesatnya pertumbuhan perumahan berbasis KPR dikarenakan adanya subsidi pemerintah yang bertujuan untuk menjamin terjangkaunya harga hunian. Tersedianya berbagai jenis bangunan juga menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat, karena minat masyarakat terhadap kepemilikan hunian yang begitu tinggi. Daya tarik lainnya adalah tersedianya cicilan yang beragam mulai dari lima hingga lima belas tahun yang memudahkan masyarakat dalam membayar pelunasan (Azhar dan Handayani, 2018).

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang- Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kredit yang dimaksud merupakan penyaluran dana yang dilakukan oleh bank konvensional kepada nasabah



(debitur). KPR atau yang juga dikenal sebagai Kredit Pemilikan Rumah merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.

Teori Efektivitas

Efektivitas menurut Madiasmo (2009) adalah untuk mengukur berhasil atau tidaknya suatu organisasi untuk mencapai tujuannya. Dalam kasus ini apabila kebijakan pemberian fasilitas pajak tersebut berhasil mencapai tujuan memulihkan ekonomi nasional, maka kebijakan tersebut dapat dikatakan telah berjalan dengan efektif. Semakin target tersebut terlampaui maka semakin efektif pula kebijakan itu. Ketika membahas suatu efektivitas maka tidak terlepas dari efisiensi yang artinya adalah pengoptimalan penggunaan sumber daya sehingga tidak terbuang dengan percuma. Supaya efektivitas tersebut dapat tercapai, organisasi tersebut harus mengupayakan efisiensi dalam setiap tindakan yang mereka lakukan. Sebagai contoh, saat suatu organisasi menerapkan efisiensi tenaga kerja dan biaya, organisasi tersebut harus melakukan upaya penyederhanaan mekanisme dan pemotongan birokrasi atau mengurangi beban kerja dan target kinerja. Peningkatan kompetensi dan pemberdayaan berarti juga sebagai bentuk efisiensi tenaga kerja. Organisasi juga akan berupaya untuk meningkatkan dan menggunakan teknologi, agar peran sumber daya manusia dapat dimaksimalkan meskipun jumlahnya terbatas namun akan membentuk output yang lebih optimal secara berkelanjutan (Hidayat et al, 2021).

Teori Fasilitas

Menurut KBBI, fasilitas adalah sarana untuk melancarkan pelaksanaan fungsi; kemudahan. Sedangkan menurut Daradjat (2012), fasilitas adalah segala sesuatu yang dapat mempermudah upaya dan memperlancar kerja dalam rangka mencapai suatu tujuan. Kata fasilitas pajak cenderung digunakan seperti penyediaan fasilitas umum, sarana, dan prasarana kebutuhan bagi masyarakat luas. Beberapa fasilitas telah diberikan oleh pemerintah dalam merespon dampak pandemi Covid-19 ini, salah satunya yaitu fasilitas PPN DTP properti untuk membangkitkan tingkat konsumen.

Teori Ekonomi Makro

Ketika membicarakan tentang perekonomian suatu negara maka tidak akan terlepas dari teori ekonomi makro yang dikemukakan oleh Mankiw (2018) yaitu ilmu ekonomi yang mempelajari ekonomi secara keseluruhan yang berkaitan dengan inflasi, tenaga kerja, pertumbuhan ekonomi dan keseimbangan neraca pembayaran berkelanjutan. Secara ringkas dapat dikatakan bahwa makro ekonomi sangat memperhatikan interaksi antara tenaga kerja, perputaran barang, dan asset-aset ekonomi yang mengakibatkan terjadinya kegiatan perdagangan antar individu atau negara. Kemudian aspek-aspek tersebut akan dikaitkan korelasinya dengan tujuan ataupun dampak dibuatnya fasilitas PPN DTP properti terhadap aspek aspek ekonomi makro. Mulai dari jumlah penyerapan tenaga kerja pada sektor properti, pertumbuhan PDB pada sektor properti/*real estate*, dan Perkembangan Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) sektor properti.

METODE

Metode pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penyusunan tulisan ini adalah metode studi kepustakaan berupa dokumen publik. Sumber data berasal dari jurnal penelitian, buku, dan literatur lain yang berkaitan dengan pejualan properti residensial. Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengambil data yang berkaitan dengan topik terkait, dari Website BI dan BPS. Metode ini dilakukan penulis dalam rangka memperoleh data sekunder berupa data perkembangan properti residensial dari BI yang menyajikan Indeks permintaan properti residensial di kota-kota besar di Indonesia, data pinjaman/kredit properti, data pertumbuhan



ekonomi dari BPS dan juga data realisasi investasi Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri. Metode ini penulis gunakan karena penulis ingin memperoleh dasar teoritis, sehingga dapat memberikan gambaran mengenai analisis permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini.

Selain itu, penulis juga menggunakan data primer sebagai sumber data, yang bersumber dari hasil wawancara yang telah dilakukan bersama narasumber dari *developer* properti sebagai perwakilan yang berkecimpung dalam praktik di lapangan secara langsung bernama Mr. X. Narasumber yang namanya disamarkan tersebut memiliki empat perusahaan *developer* property yaitu PT A, PT B, PT C, dan PT D. Wawancara dilakukan dengan cara *virtual meeting* melalui aplikasi zoom pada Kamis tanggal 28 April 2022. Kemudian, supaya mempermudah peneliti dalam menganalisis dan menginterpretasikan hasil wawancara, dilakukan proses coding dimana dengan melakukan proses ini, hasil wawancara yang panjang dapat direduksi atas pembahasan yang diluar topik penelitian, dan data yang tidak direduksi kemudian dikodifikasi serta dikategorisasi sehingga mempermudah peneliti dalam menganalisis hasil wawancara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Indikator Keefektifan Fasilitas PPN DTP Properti

Adanya Fasilitas PPN DTP properti adalah bagian dari program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) untuk memulihkan perekonomian nasional yang dilaksanakan oleh Pemerintah dalam rangka menghadapi ancaman dan menjaga stabilitas sistem keuangan serta perekonomian nasional. Indikator keefektifan Fasilitas PPN DTP Properti itu sendiri dapat dilihat dari: (1) Jumlah permintaan properti sebelum dan setelah adanya fasilitas; (2) Pertumbuhan pinjaman KPR sebelum dan sesudah adanya fasilitas PPN DTP Properti.

Berdasarkan data dari Bank Indonesia yang didapat dari Survei Harga Properti Residensial (SHPR) merupakan survei triwulanan yang dilakukan terhadap sampel pengembang perumahan dari 18 kota yaitu Jabodebek dan Banten, Bandung, Palembang, Surabaya, Semarang, Manado, Padang, Makasar, Denpasar, Yogyakarta, Pontianak, Banjarmasin, Bandar Lampung, Batam, Medan, Balikpapan, dan tambahan dari dua kota yaitu kota Samarinda dan Pekanbaru.

Tabel 1 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% , YoY)

Quartal	Tipe Rumah			Total
	Kecil	Menengah	Besar	
q1 20	-42,74	-50,63	-13,99	-43,19
q2 20	-14,36	-40,11	-36,71	-25,5
q3 20	-24,99	-29,28	-60,03	-30,93
q4 20	-15,06	-24,13	-36,65	-20,59
q1 21	9,69	25,86	6,95	13,95
q2 21	-15,4	3,63	-12,99	-10,01
q3 21	-32,99	7,03	45,57	-15,19
q4 21	-23,79	11,26	-2,75	-11,6

Sumber: Diolah dari Bank Indonesia

Pertumbuhan penjualan rumah dibagi menjadi tiga tipe rumah yaitu kecil, menengah, dan besar. Data yang sudah ada menunjukkan volume penjualan properti residensial pada triwulan II 2020 masih menurun, mengindikasikan bahwa penjualan properti residensial mengalami kontraksi 25,50% (yoy), walaupun tidak sedalam kontraksi 43,19% (yoy) pada triwulan pertama. Penurunan penjualan properti residensial pada triwulan II 2020 terjadi pada semua tipe rumah. Pertumbuhan volume penjualan properti residensial pada triwulan IV-2020 tercatat membaik, meskipun masih terkontraksi negatif. Hal ini terlihat pada kontraksi penjualan properti residensial sebesar -20,59% (yoy) pada triwulan IV-2020, lebih baik dari



kontraksi -30,93% (yoy) pada triwulan III- 2020. Dari sisi penjualan, hasil survey Bank Indonesia mengindikasikan penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan II-2021 mengalami penurunan. Hal ini tercermin dari penjualan properti residensial yang berkontraksi 10,01% (yoy) pada triwulan II-2021, menurun dari 13,95% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Penurunan penjualan properti yang lebih dalam tertahan oleh penjualan properti tipe rumah menengah yang tetap tumbuh positif. Pada triwulan IV 2021 terjadi penurunan penjualan. Hal ini tercermin dari penjualan properti residensial yang berkontraksi 11,60% (yoy) pada triwulan IV 2021, lebih rendah dari kontraksi 15,19% (yoy) pada triwulan III 2021.

Tabel 2 Posisi Pinjaman/Kredit Properti Yang Diberikan Menurut Kelompok Bank

Tahun	Bulan	Jenis Bank					Jumlah
		Bank Persero	Bank Pemerintah Daerah	Bank Swasta Nasional	Bank Asing dan campuran	Bank Perkreditan Rakyat	
2020	Sep	299,734	23,084	182,438	2,143	2,311	509,710
	Okt	301,412	23,218	184,461	2,136	2,338	513,565
	Nov	304,563	23,408	185,871	2,106	2,334	518,282
	Des	306,331	23,291	187,707	2,075	2,346	521,750
2021	Jan	305,927	23,182	187,872	2,023	2,335	521,339
	Feb	307,612	23,382	188,506	2,006	2,332	523,838
	Mar	310,207	23,741	190,58	1,985	2,371	528,884
	Aprl	312,400	23,932	193,424	1,970	2,376	534,102
	Mei	313,960	24,108	195,362	1,955	2,367	537,752
	Jun	316,342	24,452	198,004	1,927	2,373	543,098
	Jul	318,178	24,579	199,890	1,901	2,354	546,902
	Agus	320,495	24,842	202,000	1,889	2,317	551,543

Sumber: Diolah dari Bank Indonesia

Kemudian dalam menentukan indikator lainnya, peneliti menggunakan data pertumbuhan pinjaman KPR yang berasal dari Bank Indonesia yang di perbarui setiap bulan. Dari data tersebut didapatkan angka pinjaman KPR berdasarkan jenis bank yang terdiri dari Bank Persero, Bank Pemerintah Daerah, Bank Swasta Nasional, Bank Asing dan campuran, Bank Perkreditan Rakyat. Peneliti mengambil sampel data dari bulan September 2020 sampai dengan Agustus 2021 yang mana sudah cukup mewakili gambaran pinjaman KPR sebelum dan setelah adanya program PPN DTP Properti yang berlaku mulai bulan Maret 2021. Dari lima jenis bank yang ada, semuanya cenderung menunjukkan peningkatan pada tiap bulan. Hal ini juga menunjukkan bahwa peminat properti masih mengalami peningkatan tiap bulan setelah adanya fasilitas PPN DTP Properti.

Sedangkan menurut Mr.X yang merupakan narasumber, mengatakan bahwa indikator keefektifan tersebut dapat dilihat dari data nasional penjualan properti dan realisasi penerimaan PPN DTP yang terima pemerintah, kemudian apabila terjadi *gap* saat setelah diberlakukannya fasilitas PPN DTP berarti banyak yang tidak mengambil fasilitas tersebut. Karena adanya banyak faktor, salah satu penyebabnya adalah *developer* kecil yang hanya mengerjakan 10 rumah atau 30 rumah kemungkinan besar tidak memanfaatkan fasilitas tersebut, karena sekali memanfaatkan, para *developer* kecil tersebut pasti akan *dimonitor* terus dari aspek perpajakannya disisi lain selama ini para *developer* kecil itu kemungkinan tidak pernah melaporkan perpajakannya.

Keefektifan Kebijakan Fasilitas PPN DTP Properti yang Diberikan Pemerintah

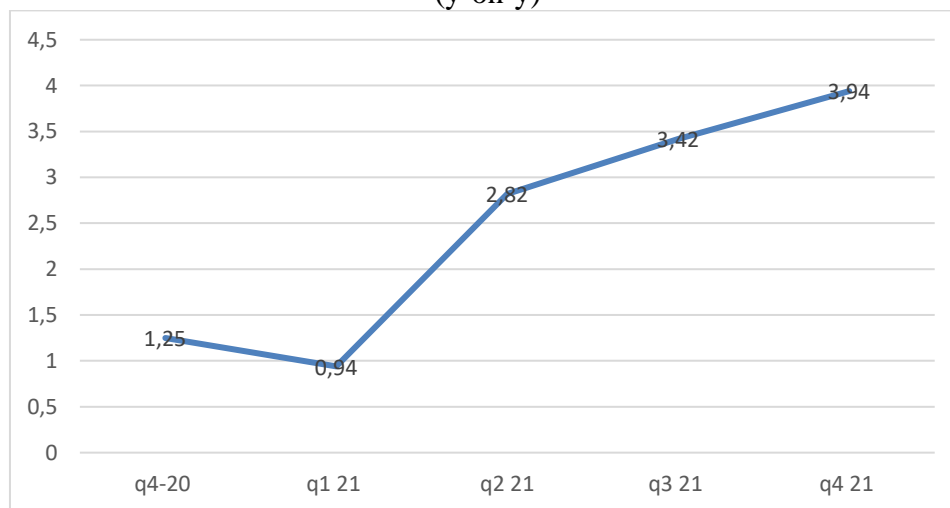


Kebijakan fasilitas PPN DTP Properti dapat dikatakan sudah berjalan dengan efektif karena permintaan dan indikator yang sudah dijelaskan pada poin satu mengalami peningkatan dibandingkan sebelum diberlakukannya fasilitas PPN DTP Properti selama pandemi berlangsung. Ditambah lagi pemerintah telah memperpanjang fasilitas tersebut sebanyak dua kali yang menandakan ada sinyal positif atas pemanfaatan kebijakan tersebut. Tujuan dari dibuatnya kebijakan untuk mendukung daya saing pertumbuhan ekonomi di sektor properti mulai terlihat. Selanjutnya menurut Mr.X sebagai pemilik *developer* properti yang sudah melakukan pemanfaatan adanya fasilitas tersebut, menurutnya kebijakan PPN DTP sudah berjalan efektif, tetapi beliau tidak yakin bila semua *developer* yang beskala kecil mengambil fasilitas yang ada. karena apabila mereka memanfaatkan fasilitas tersebut pasti akan *dimonitor* secara berkala dari aspek perpajakannya. Yang artinya, pemerintah akan mengetahui jumlah penjualan yang harus di kenakan PPN, sedangkan selama ini mereka tidak pernah melaporkan kewajiban perpajakannya. Jadi, solusi yang terbaik menurut Mr.X setelah program PPN DTP ini selesai adalah *deemed* PPN sektor properti.

Asosiasi *developer* juga pernah menyampaikan bahwa sebaiknya PPN properti dilakukan pengenaan PPN *Deemed* seperti halnya emas. karena dalam menyusun pajak masukan di sektor properti agak rumit sebab material alam dan juga material bangunan biasa diambil dari toko material terdekat yang bukan PKP yang mana tidak terdapat admistrasi perpajakannya. Sehingga faktor PPN itu cukup menyulitkan bagi *developer*, karena dampaknya terasa berat ketika masih terutang PPN utuh dan tidak ada pajak masukan untuk mengkreditkan pajak masukannya. Kemudian dengan adanya PPN DTP Properti, secara otomatis tidak ada PPN terutang yang mana hal tersebut sangat membantu. Apabila kebijakan kedepannya dibuat *deemed* PPN properti dan metodenya bersamaan dengan PPh atau PPHTB, Mr.X yakin peningkatan pendapatan PPN properti di Indonesia justru akan mengalami kenaikan karena banyak *developer* kecil yang menurutnya saat ini masih mengabaikan PPN.

Dampak Adanya Fasilitas PPN DTP Properti Terhadap Perekonomian

Gambar 2 Grafik Laju Pertumbuhan dan Sumber Pertumbuhan PDB Sektor Real Estate (y-on-y)



Sumber: Diolah dari data BPS

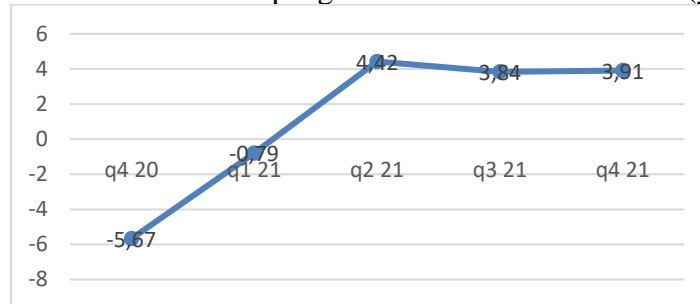
Ekonomi Indonesia triwulan IV-2020 terhadap triwulan IV-2019 mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,19 persen (y-on-y). Dari sektor *real estate* tercatat mengalami pertumbuhan sebesar 1,25 persen pada triwulan IV 2020. Namun sektor ini sempat mengalami penurunan pada triwulan I tahun 2021 menjadi 0,94 persen. Kemudian konsisten mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,82 persen di triwulan II 2021 yang mana pada triwulan ini sudah mulai diberlakukan PPN DTP Properti oleh pemerintah. Selanjutnya pertumbuhan PDB



sektor *real estate* mengalami peningkatan sebesar 3,42 persen pada triwulan III 2021 dan 3,94 pada triwulan IV 2021. Hal ini menandakan adanya sinyal positif setelah berlakunya kebijakan Fasilitas PPN DTP Properti.

Ketersediaan lapangan kerja sangat bergantung pada keberlangsungan perusahaan. Tenaga kerja menjadi salah satu aspek penting dalam memproduksi barang atau jasa. Produksi barang dan jasa yang tinggi dan berkualitas akan meningkatkan perekonomian serta mendukung kegiatan pembangunan. Dengan demikian, penyerapan angkatan kerja yang optimal menjadi salah satu aspek untuk mencapai pembangunan. Akan tetapi, penyerapan tenaga kerja ini bergantung pada permintaan tenaga kerja dan ketersediaan lapangan pekerjaan. Ketersediaan lapangan kerja baru sangat erat kaitannya dengan pertumbuhan ekonomi yang akan mendorong pertumbuhan kesempatan kerja.

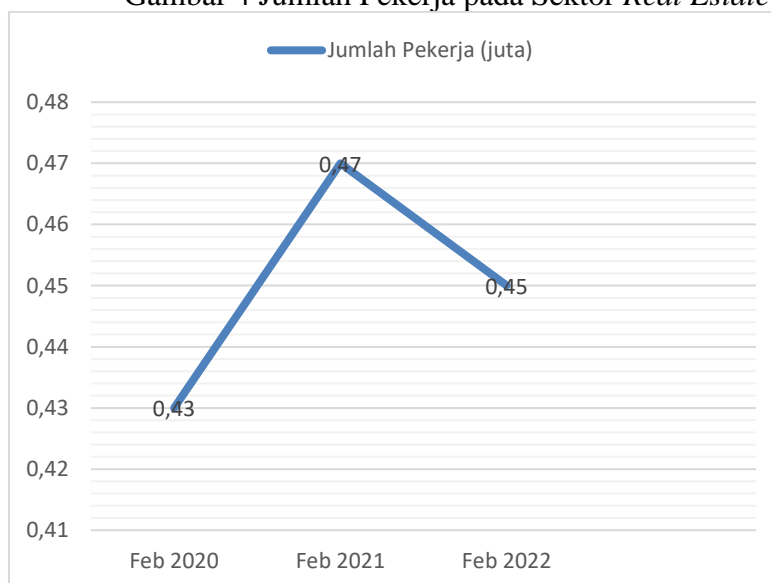
Gambar 3 Pertumbuhan PDB Lapangan Usaha sektor Konstruksi (y-on-y) (persen)



Sumber: Diolah dari data BPS

Berdasarkan data pertumbuhan PDB lapangan usaha sektor konstruksi, pada triwulan IV 2020 terkontraksi hingga -5,67 persen. Namun pada dua triwulan berikutnya berangsur membaik meski masih terkontraksi -0,79 persen pada triwulan I 2021 dan mampu bangkit menjadi 4,42 persen pada triwulan II 2021. Meskipun mengalami sedikit penurunan pada triwulan III 2021 tetapi masih berada pada titik positif 3,84 persen dan positif 3,91 persen di triwulan IV 2021. Hal ini juga menandakan sinyal baik setelah adanya kebijakan fasilitas PPN DTP properti ditriwulan II tahun 2021.

Gambar 4 Jumlah Pekerja pada Sektor *Real Estate*



Sumber: Diolah dari data BPS

Dari data BPS menunjukkan jumlah pekerja di sektor *real estate* mengalami peningkatan sebesar 0,04 juta pekerja dari 0,43 juta pada Februari 2020 menjadi 0,47 juta pada Februari 2021. Namun pada tahun berikutnya mengalami penurunan jumlah pekerja sebesar 0,02



juta, sehingga pada Februari 2022 jumlah pekerja pada sektor *real estate* menjadi 0,45 juta. Meskipun mengalami penurunan pada tahun 2022, akan tetapi masih menunjukkan tren positif dibandingkan pada tahun 2020.

Investasi atau Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) merupakan salah satu komponen dalam pertumbuhan ekonomi. Adanya aktivitas investasi akan memengaruhi perkembangan ekonomi suatu negara. Dalam beberapa tahun terakhir, investasi merupakan penyumbang kedua terbesar pada Produk Domestik Bruto (PDB) setelah konsumsi rumah tangga (Zahara dan Octavia, 2021). Berdasarkan statusnya, investasi meliputi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Penanaman Modal Asing (PMA). PMDN adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh investor dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri. Sedangkan PMA adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh investor asing, baik yang seluruhnya menggunakan modal asing maupun yang sebagian digabung dengan investor dalam negeri.

Tabel 3 Realisasi Investasi Berdasarkan Sektor Perumahan, Kawasan Industri, dan Perkantoran

Quartal	Investasi (Miliar)	
	PMDN	PMA
Q4 20	15.526,90	457,9
Q1 21	21.609,80	535,8
Q2 21	20.537,70	738,3
Q3 21	20.625,90	511,3
Q4 21	22.724,40	401,0

Sumber: Diolah dari data BKPM (Badan Koordinasi Penanaman Modal)

Apabila melihat data dari Badan Koordinasi Penanaman Modal, maka investasi pada PMDN cenderung mengalami peningkatan tiap triwulannya dan hanya mengalami sekali penurunan pada triwulan II tahun 2021. Untuk Penanaman Modal Asing dapat dikatakan masih fluktuatif. Namun peningkatan terbesarnya terjadi pada triwulan II tahun 2021 sebesar 738,3 miliar rupiah.

PENUTUP

Simpulan

Indikator keefektifan Fasilitas PPN DTP Properti itu sendiri dapat dilihat dari: (1) Jumlah permintaan properti sebelum dan setelah adanya fasilitas; (2) Pertumbuhan pinjaman KPR sebelum dan sesudah adanya fasilitas PPN DTP Properti. Kebijakan fasilitas PPN DTP Properti dapat dikatakan sudah berjalan dengan efektif karena permintaan dan indikator yang sudah dijelaskan pada poin satu mengalami peningkatan dibandingkan sebelum diberlakukannya fasilitas PPN DTP Properti selama pandemi berlangsung. Dampak adanya Fasilitas PPN DTP Properti terhadap perekonomian dapat dibilang cukup berpengaruh karena dari semua indikator makro ekonomi yang ada, cenderung mengalami kenaikan setelah dibuatnya fasilitas PPN DTP Properti. Yaitu berupa pertumbuhan PDB pada sektor *real estate* tumbuh membaik; Jumlah penyerapan tenaga kerja di sektor properti mengalami kenaikan pada Februari 2021; dan Perkembangan Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) telah berangsur naik setelah adanya kebijakan fasilitas PPN DTP

Saran

Kebijakan PPN DTP Properti dapat dikatakan cukup efektif, namun apabila ingin mendapatkan hasil yang berkelanjutan maka pemerintah dapat menggunakan PPN *Deemed* pada sektor properti seperti halnya emas. Karena dalam menyusun pajak masukan di sektor properti



terbilang rumit sebab material alam dan juga material bangunan biasa diambil dari toko material terdekat yang bukan merupakan PKP, yang mana tidak terdapat admistrasi perpajakannya berupa faktur pajak. Sehingga berat ketika masih terutang PPN utuh dan tidak ada pajak masukan untuk mengkreditkan pajak masukannya. Apabila kebijakan kedepannya dibuat *deemed* PPN properti dan metodenya bersamaan dengan PPh atau PPHTB maka pendapatan PPN properti di Indonesia diperkirakan akan mengalami kenaikan karena banyak developer kecil masih mengabaikan pengadministrasian PPN.

DAFTAR PUSTAKA

- Aida, N. R. (2020, November 5). *Indonesia Resmi Resesi, Ini yang Perlu Kita Tahu soal Resesi dan Dampaknya*. Diambil kembali dari [www.kompas.com: https://www.kompas.com/tren/read/2020/11/05/125200565/indonesia-resmi-resesi-ini-yang-perlu-kita-tahu-soal-resesi-dan-dampaknya?page=all](https://www.kompas.com/tren/read/2020/11/05/125200565/indonesia-resmi-resesi-ini-yang-perlu-kita-tahu-soal-resesi-dan-dampaknya?page=all)
- Akhmadi, M. H. (2017). Determinan Keberhasilan E-Filing Pajak di Indonesia: Studi Kasus Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tamansari Dua. *Jurnal Pajak Indonesia*.
- Alvian, K. (2020). Implementasi Pajak Sektor Real-Estare Pada PT. Zayin Oleh Kantor Konsultan Pajak Drs. Agus Sambodo dan Rekan. *Laporan Praktik Lapangan*, 27.
- Ambarwati, R., Susanto, & Tumanggor, S. (2021). Kebijakan Pajak Indonesia Menanggapi Krisis COVID-19: Manfaat bagi Wajib Pajak.
- Azhar, Z., & Handayani, M. (2018). Analisis Faktor Prioritas Dalam Pemilihan Perumahan KPR. *Jurnal Manajemen Informatika & Sistem Informasi*.
- Daradjat, Z. (2012). *Fasilitas Transportasi Konsumen*. Bandung: CV Alfabeta.
- Hidayat, T., Fitrianingrum, L., & Hudiwasono, K. (2021). Penerapan Prinsip Efektif dan Efisien dalam Pelaksanaan.
- Keynes, J. M. (1936). *The General Theory of Employment, Interest and Money*. Harcourt, Brace and Company.
- Kurniawan, A. M. (2018). *Bahan Ajar Pajak Pertambahan Nilai*. Jakarta : Pusdiklat Pajak.
- Madiasmo. (2009). *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: Penerbit.
- Mankiw, N. G. (2018). *Pengantar Ekonomi Makro (Edisi 7)*. Jakarta: Salemba Empat.
- Marfiana, A. (2020). Overview of Added Value-Added Taxes in Connection.
- Mawar, Andriyani, L., Gultom, A., & Ketiara, K. (2021). Dampak Sosial Ekonomi Kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) di Indonesia. *Seminar Nasional Penelitian LPPM UMJ*, 4.
- Muzakir, I. (2020, November 5). *Pandemi Sebabkan Sektor Properti Turun Tajam Hingga 90%*. Diambil kembali dari [www.beritasatu.com: https://www.beritasatu.com/ekonomi/695181/pandemi-sebabkan-sektor-properti-turun-tajam-hingga-90](https://www.beritasatu.com/ekonomi/695181/pandemi-sebabkan-sektor-properti-turun-tajam-hingga-90)
- Nurmantu, S. (2003). *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Granit.
- Pemerintah Indonesia. (2008). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.
- Rahmadi, Z. T., & Wahyudi, M. A. (2022). Implikasi Kehadiran Undang-Undang HPP dan Insentif Perpajakan Sehubungan Covid 19 Terhadap Kewajiban Perpajakan Kluster PPN.
- Salman Latief, J. Z. (2020). Pengaruh Kepercayaan Kepada Pemerintah, Kebijakan Insentif Pajak dan Manfaat Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak. *Center of Economic Student Journal*, 2.
- Sudirman, I. W. (2014). *Kebijakan Fiskal dan Moneter : Teori dan mpirikal*. Jakarta : Kencana.



- Tambunan, M. R. (2020). Kebijakan Perpajakan di Indonesia Untuk Kemudahan Ekonomi Saat Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik*.
- Waluyo. (2002). *Perpajakan Indonesia*. Salemba Empat.
- Zahara, E. L., & Octavia, E. (2021). *Perkembangan PMDN dan PMA di Indonesia Tahun 2016-2020*. Pusat Kajian Anggaran DPR RI.

Peraturan Perundang-undangan

- BKF Kementerian Keuangan. (2021, Agustus 10). Pemerintah Perpanjang Fasilitas PPN DTP Properti. SP-21/BKF/2021. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Siaran Pers.
- Pemerintah Indonesia. (1998). Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang- Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan). Indonesia.
- Pemerintah Indonesia. (2008). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.
- Pemerintah Indonesia. (2009). Undang-Undang No. 42 Republik Indonesia Tahun 2009 Perubahan Ketiga Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak. Indonesia.
- Pemerintah Indonesia. (2011). Pasal 1 ayat (1) PMK No.228/2010 jo PMK No.237/2011 tentang Mekanisme Pelaksanaan dan Pertanggungjawaban atas Pajak DTP.