

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
 "RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"  
 Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
 dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh

## Indonesia Tumbuh Melalui Optimalisasi Pemanfaatan Insentif Pajak Properti Ditanggung Pemerintah

Dewi Hernanda Puspitasari

STIA LAN Jakarta

[dewi.hernanda@gmail.com](mailto:dewi.hernanda@gmail.com)

### Abstrak

Sektor konstruksi dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang mengalami tekanan cukup signifikan akibat pandemi Covid-19. Padahal, sektor konstruksi dan *real estate* merupakan *leading sector* perekonomian Indonesia karena *multiplier effect* yang ditimbulkan pada industri ikutan dan industri kecil sehingga sektor ini menjadi salah satu target pemulihan ekonomi nasional. Melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-21/PMK.010/2021, PMK-103/PMK.010/2021 dan PMK-6/PMK.010/2022, Pemerintah memberikan insentif untuk industri perumahan dengan Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (pajak properti DTP) sebagai stimulus bagi peningkatan daya beli masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan perpanjangan insentif pajak properti dan faktor penghambat pencapaian target dalam pengoptimalisasian. Metode dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Optimalisasi insentif pajak properti ini diharapkan dapat mempercepat pemulihan ekonomi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa optimalisasi pemanfaatan kebijakan insentif pajak properti belum optimal dalam pelaksanaannya karena terdapat persyaratan dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut yang membuat pengembang properti kesulitan untuk dapat memanfaatkan insentif pajak properti. Oleh karena itu, perlu dilakukan peninjauan ulang kebijakan ini guna menyesuaikan dengan kondisi riil industri perumahan di masyarakat.

Kata Kunci: insentif, pajak, properti

## Indonesia Grows Through Optimizing the Utilization of Property Tax Incentives

### Abstract

The construction and real estate sectors are one of the sectors that have experienced significant pressure due to the Covid-19 pandemic. In fact, the construction and real estate sectors are the leading sectors of the Indonesian economy because of the multiplier effect caused by associated industries and small industries so that this sector becomes one of the targets for national economic recovery. Through the Minister of Finance Regulation Number PMK-21/PMK.010/21, PMK-103/PMK.010/21 and PMK-6/PMK.010/22, the Government provides incentives for the housing industry with Government-borne Value Added Tax (property tax). DTP) as a stimulus to increase people's purchasing power. This study aims to determine how the implementation of the property tax incentive extension policy and the inhibiting factors for achieving the target in optimization. The method in this study uses a qualitative approach. Optimization of property tax incentives is expected to accelerate economic recovery. The results of this study indicate that the optimization of the use of property tax incentive policies has not been optimal in its implementation because there are requirements in the Minister of Finance Regulation that make it difficult for property developers to take advantage of property tax incentives. Therefore, it is necessary to review this policy in order to adapt it to the real conditions of the housing industry in the community.

Keywords: incentives, taxes, property

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

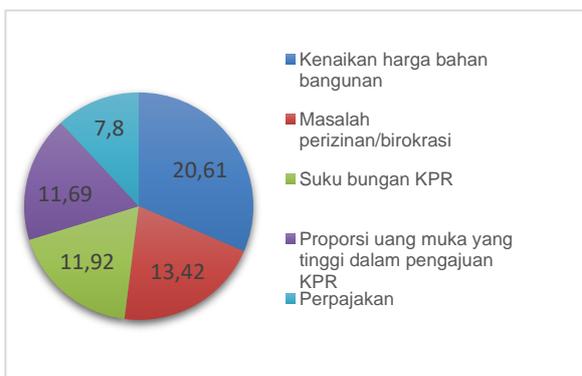
Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh

## A. PENDAHULUAN

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang paling besar, yaitu lebih dari 80 persen. Selain itu, pajak dipergunakan oleh oara pengambil kebijakan untuk mengurangi angka ketimpangan pendapatan. Di tengah pandemi Covid-19, pemerintah mengeluarkan berbagai kebijakan perpajakan untuk percepatan pemulihan ekonomi skala nasional, salah satunya melalui insentif pajak.

Pemerintah memfokuskan sektor konstruksi yang merupakan leading sector perekonomian Indonesia karena *multiplier effect* yang ditimbulkan pada industri ikutan dan industri kecil.

Sektor konstruksi cukup terdampak adanya pandemi Covid-19. Namun selain pandemi, beberapa faktor penyebab pelambatan pertumbuhan industri properti berdasarkan data yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada 2022, sebagaimana dalam *chart* berikut:



Pada *chart* tersebut menunjukkan bahwa perpajakan memberikan kontribusi pada perlambatan pertumbuhan industri properti.

Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-6/PMK.010/2022 sebagai perpanjangan pemberian insentif sebagaimana telah diatur dengan diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-21/PMK.010/2021 stdd PMK-103/PMK.010/2021 (selanjutnya disebut PMK insentif pajak properti DTP). Peraturan tersebut memperpanjang insentif PPN Properti Ditanggung Pemerintah (DTP), yang selanjutnya disebut insentif pajak properti DTP. Perpanjangan insentif pajak ini

diharapkan dapat dimanfaatkan oleh pengembang properti agar dapat meningkatkan pertumbuhan industri properti.

Namun, berdasarkan data Direktorat Jenderal Pajak (2021) insentif ini hanya dimanfaatkan sebesar 23% dari total alokasi anggaran, yaitu dari total Rp. 955.990.000.000 jumlah pencairan atau pemanfaatan sebesar hanya Rp. 286.958.706.790.

Grahadyarini (2022) menyebutkan terdapat 30.062 calon konsumen yang mendaftar untuk mendapatkan insentif ini. Namun realisasi yang melakukan Berita Acara Serah Terima (BAST) hanya 5.894 atau 19,3% dari calon konsumen.

Rendahnya pemanfaatan alokasi anggaran kebijakan insentif pajak properti DTP dan rendahnya calon pembeli properti yang mendapatkan insentif ini menunjukkan minimnya pemanfaatan insentif pajak properti DTP.

Tulisan ini akan membahas apa saja faktor yang menyebabkan minimnya pemanfaatan insentif pajak properti DTP. Pembahasan akan difokuskan pada kendala optimalisasi pemanfaatan insentif pajak ini dari sisi peraturannya. Penulis menawarkan alternatif kebijakan melalui perubahan peraturannya. Jadi, tujuan dari penelitian ini adalah menawarkan beberapa solusi yang dapat digunakan untuk mengoptimalkan pemanfaatan insentif pajak properti DTP. Solusi ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam membuat kebijakan pajak menanggulangi dampak pandemi Covid-19.

## B. PEMBAHASAN

### 1. Urgensi Insentif Pajak Properti

Dasar Pengenaan Pajak (DPP) PPN di Indonesia adalah omset dari suatu usaha. Jika omset meningkat maka laba bersih akan meningkat, sedangkan untuk meningkatkan laba hanya ada dua cara, yaitu meningkatkan omset dan mengurangi biaya operasional (Cheisviyanny, 2020). Di kondisi perekonomian lesu akibat pandemi Covid-

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

19, banyak perusahaan yang mengalami penurunan omset tetapi biaya operasional tetap.

Untuk membantu meningkatkan omset sektor properti, Pemerintah menerbitkan PMK insentif pajak properti DTP. Peraturan tersebut mendorong pengembang properti meningkatkan omset penjualan properti dengan cara membebaskan kewajiban membayar PPN atas properti. Dengan adanya insentif ini dapat mengurangi harga properti sehingga menarik masyarakat membeli properti yang menurun tajam akibat pandemi Covid-19.

Hasil dari kebijakan insentif pajak properti DTP diharapkan sama dengan insentif PPNBM kendaraan bermotor sebagaimana pada penelitian Pratama dan Rezki (2022) yang menyatakan dalam jangka pendek, kebijakan insentif PPNBM memberikan dampak signifikan pada peningkatan penjualan sebesar 46,1%.

Lestari dan Destiningsih (2021) menyatakan usaha properti termasuk dalam dalam sektor konstruksi menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi yang kemudian meningkatkan sektor perbankan yang juga mendorong penyaluran kredit kepada berbagai proyek infrastruktur. Sektor konstruksi yang berperan penting dalam pembangunan ekonomi menggerakkan sektor riil secara langsung dan memberikan *multiplier effect* dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kontribusi terhadap PDB nasional.

Peran strategis sektor properti sehingga disebut sebagai *multiplier effect*, antara lain pada penyerapan tenaga kerja, jangkauan rantai pemasok bahan bangunan dan interior properti, dan pendorong sektor-sektor pendukung seperti penyaluran kredit sektor konstruksi.

Pada penelitian Norhidayah (2018) menunjukkan penyaluran kredit sektor konstruksi mempunyai pengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dimana setiap kenaikan jumlah penyaluran sektor

konstruksi Rp. 1000.000 mengakibatkan pertumbuhan ekonomi naik 0,0115%.

Dalam penelitian Haryanto dan Saryono (2019) menunjukkan bahwa sektor konstruksi meningkat  $1,379 \times 10^{-6}$  kali ketika penduduk yang bekerja di sektor konstruksi bertambah 1 orang di kabupaten/kota.

Begitu strategisnya peran usaha properti dalam mempercepat pemulihan ekonomi nasional membuat pemerintah memperpanjang kebijakan insentif pajak properti DTP melalui PMK-6/PMK.010/2022.

Besarnya pengaruh industri properti inilah yang perlu diketahui oleh masyarakat mengapa pemerintah memutuskan untuk memperpanjang insentif Pajak Properti DTP sehingga tidak mudah mempercayai isu yang menyatakan bahwa insentif pajak hanya untuk orang kaya bukan untuk rakyat miskin. Kebijakan insentif PPN Properti DTP tidak hanya bermanfaat bagi pengembang properti atau orang yang tergolong mampu membeli properti di saat pandemi Covid-19. Diharapkan masyarakat dapat melihat manfaat yang sangat besar apabila industri properti mengalami pertumbuhan yang pesat akan mempercepat pemulihan perekonomian pasca pandemi.

## 2. Kendala dalam Pemanfaatan Insentif Pajak Properti DTP

Kendala dalam dalam pemanfaatan insentif Pajak Properti DTP sehingga pemanfaatan insentif tersebut tidak berjalan dengan optimal, antara lain disebabkan oleh :

Pertama, salah satu ketentuan dalam PMK perpanjangan insentif Pajak Properti DTP yang perlu disoroti yaitu jangka waktu pemanfaatan insentif ini yang dibatasi hanya sampai dengan 31 Maret 2022. Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 6/PMK.010/2022 mengatur bahwa developer dapat memanfaatkan perpanjangan insentif pajak properti ini jika telah melakukan pendaftaran melalui aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (aplikasi Sikumbang) paling lambat 31 Maret 2022.

Sementara, kenyataan bahwa para pengembang properti membutuhkan modal besar dengan menghimpun terlebih dahulu dana dari calon pembeli sebelum melakukan pembangunan. Kesepakatan dengan calon pembeli secara formal dituangkan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli. Sementara, proses penyerahan unit akan dilakukan setelah unit selesai dibangun dengan estimasi yang cukup beragam. Pada umumnya pengembang butuh minimal 8 bulan untuk melakukan pembangunan. Rata-rata pengerjaan dilakukan hingga penyerahan unit selama 12 Bulan sampai dengan 24 Bulan. Jika ditarik dari jangka waktu yang diberikan PMK-6/PMK.010/2022 hanya memberikan waktu 9 bulan atau 1 tahun 9 bulan bagi pembeli yang telah memulai cicilan sejak Januari 2021, untuk melakukan serah terima unit.

Ketentuan jangka waktu pemanfaatan insentif ini tidak menyesuaikan jangka waktu yang dibutuhkan pengembang properti dalam memenuhi persyaratan pemanfaatan insentif ini sehingga kebijakan insentif PPN Properti DTP tidak optimal dan tidak memenuhi target yang telah ditetapkan.

Kedua, pemberian insentif ini dibatasi hanya untuk penyerahan dari developer yang berstatus sebagai Pengembang Kena Pajak (PKP) yang diberi kewenangan untuk memungut dan menyetor PPN. Sementara, di masyarakat masih ditemukan banyak developer yang belum mendaftarkan dirinya sebagai PKP. Namun, kebijakan ini mendorong para pengembang properti untuk tertib melaksanakan kewajiban perpajakannya, yaitu mendaftarkan diri sebagai PKP.

Ketiga, untuk dapat memanfaatkan insentif PPN properti, pengembang wajib mendaftarkan dalam sistem Sikumbang paling lambat pada 31 Maret 2022 yang mensyaratkan pengembang harus telah memiliki

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Wildan (2022) menyatakan bahwa Kementerian Dalam Negeri mencatat hingga 16 Februari 2022, baru terdapat 101 kabupaten/kota yang sudah menyelesaikan Peraturan Daerah (Perda) tentang PBG. Namun, koordinasi dengan Pemerintah Daerah tentu membutuhkan waktu lama. Mengingat jumlah kabupaten/kota di Indonesia sebanyak 514 Kabupaten/Kota.

Ketentuan penambahan persyaratan harus terdaftar pada aplikasi Sikumbang dalam ketentuan PMK perpanjangan insentif pajak properti DTP ini harus diapresiasi kendati terdapat kekurangan. Semangat pemerintah dengan adanya persyaratan tersebut adalah adanya tertib administrasi, peningkatan kepatuhan wajib pajak dimana pengembang properti harus terdaftar sebagai PKP dan pengumpulan *big data* Menurut Tambunan (2020), *big data* dapat menjadi sumber untuk melakukan *profiling* dalam rangka manajemen risiko.

### 3. Alternatif Kebijakan Untuk Mengoptimalkan Pemanfaatan Insentif PPN Properti DTP

Berdasarkan kendala yang telah dijelaskan, berikut Penulis memberikan beberapa alternatif kebijakan yang dilakukan pemerintah adalah diperlukan perubahan ketentuan PMK insentif Pajak Properti DTP agar dapat mengoptimalkan pemanfaatan insentif ini. Perubahan ketentuan yang perlu dilakukan yaitu:

Perpanjangan jangka waktu pemanfaatan Pajak Properti DTP, dengan tujuan:

Memberi waktu yang cukup bagi Pemerintah Daerah membentuk Perda PBG;

Memberi waktu yang cukup bagi pengembang menyiapkan rumah siap huni.

1. Perubahan ketentuan tentang waktu penyerahan

Dalam konsep PPN, timbulnya PPN terutang baru terjadi ketika dilakukannya penyerahan barang atau jasa yang mana dalam PMK ini dibatasi pada saat penandatanganan AJB atau PPJB Lunas.

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

Ketentuan ini di satu sisi untuk menghindari pemanfaatan insentif yang tidak berdasarkan transaksi sebenarnya. Namun demikian, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Pengadaan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, disebutkan bahwa terdapat rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB). Selain itu, dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-21/PJ/2019 telah diatur pemajakan berdasarkan PPJB. Artinya, PPJB diakui secara hukum dan merupakan praktik yang hidup di masyarakat. Umumnya pembeli akan mengikatkan dirinya dengan pengembang melalui PPJB terlebih dahulu dan pada proses tersebut, pembeli telah menyerahkan down payment (DP) kepada pengembang serta telah dihitung total harga yang akan dibayarkan dan PPN terutang. Sehingga, kekhawatiran bahwa pengajuan insentif PPN properti DTP yang tidak berdasarkan transaksi sebenarnya dapat diminimalisir.

### C. PENUTUP DAN REKOMENDASI

Pemulihan ekonomi nasional pasca pandemi Covid-19 menjadi tantangan yang masih diupayakan oleh pemerintah melalui berbagai program. Salah satunya, dengan pemberian insentif Pajak Properti DTP. Industri properti diharapkan dapat tumbuh kembali dan memberi dampak bagi industri ikutan lainnya (multiplier effect), yang akan mendorong pemulihan ekonomi nasional. Masyarakat harus berpikir kritis dan tidak mudah terjebak isu hoax sehingga percaya bahwa perpanjangan insentif ini untuk mempercepat pemulihan dan pertumbuhan ekonomi nasional, tidak hanya bermanfaat bagi pengembang dan pembeli properti.

Minimnya pemanfaatan

Guna mengoptimalkan pemanfaatan insentif Pajak Properti DTP, pemerintah perlu melakukan perubahan PMK. Namun, perubahan ketentuan PMK insentif Pajak

Properti DTP nantinya akan melibatkan entitas pendukung sebagai berikut:

2. Pemerintah Daerah, untuk dapat segera merampungkan perumusan Perda PBG sehingga pengembang tidak terkendala dalam menyediakan rumah siap huni; dan
3. Asosiasi Pengembang, mendorong para anggotanya mendaftarkan diri sebagai PKP agar dapat mengakomodir minat beli masyarakat dengan pemanfaatan insentif Pajak properti DTP.

Dengan pemanfaatan insentif Pajak Properti DTP secara optimal, maka tujuan peningkatan sektor properti pada khususnya, dan sektor konstruksi pada umumnya akan terwujud. Menurut Tumiwa, dkk (2019), optimalisasi pencapaian pembangunan sektor konstruksi dan infrastruktur perlu didukung oleh seluruh masyarakat, pemerintah serta segala aspek kelembagaan.

### REFERENSI

- Chesviyanny, Charoline. (2020). Memulihkan Penerimaan Pajak Pasca Pandemi Covid-19. *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, 4(1), 21-28
- Direktorat Jenderal Pajak. 2022. Olahan Data Pemanfaatan Insentif PPN atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun Yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2022.
- Grahadyarini, Lukita BM. 2022. Efektivitas Insentif Bisa Terganjil Perizinan. <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2022/02/08/dampak-insentif-ppn-terganjal-perizinan?>
- Haryanto, S., & Saryono, A. (2019). Pemodelan PDRB Sektor Konstruksi di Jawa Timur Tahun 2010-2015 dengan Regresi Data Panel. *Jurnal MSA (Matematika Dan Statistika Serta Aplikasinya)*, 6(2), 8-14
- Indonesia, Bank. 2022. *Survei Harga Properti Residensial*. <https://www.bi.go.id/id/publikasi/la>

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

- poran/Documents/SHPR\_Tw.IV\_2021.pdf
- Lestari, Indah K dan Destiningsih, Rian. (2020). Peta Perkembangan Konstruksi di Kota Magelang. *Gorontalo Development Review*, 4(1), 23-35
- Norhidayah. (2019). Pengaruh Kredit Sektoral Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Provinsi Kalimantan Selatan. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan*, 1(2), 293-303
- Nusiantari, Dwi, dan Swasito, Adhipradana. (2019). Peran Penerimaan Pajak Dalam Usaha Pemerataan Pendapatan. *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, 3(1), 35-41
- Pratama, R. A., & Rezki, J. F. (2022). Bagaimana Dampak Kebijakan Insentif PPnBM Ditanggung Pemerintah Terhadap Kinerja Industri Kendaraan Bermotor? Bukti Dari Indonesia. *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, 6(1), 89-99
- Tambunan, Maria R.U.D. (2020). Review Reformasi Sistem Perpajakan Di Norwegia: Suatu Pembelajaran Bagi Reformasi Perpajakan Indonesia. *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, 4(1), 1-13.
- Tumiwa,R.J, Rumate, V.A dan Rotinsulu, D.C. (2019). Analisis Efektivitas Kredit Konstruksi (Kmk-Kontraktor) PT. Bank Sulutgo Terhadap Pembangunan Infrastruktur Provinsi Sulawesi Utara. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah*, 20(1), 89-102.
- Wildan, Muhammad. 2022. Baru 101 Kabupaten/Kota yang Selesaikan Perda PBG, Ini Kata Kemendagri. <https://news.ddtc.co.id/baru-101-kabupaten-kota-yang-selesaikan-perda-pbg-ini-kata-kemendagri-37148>