

KEBIJAKAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (PPN) ATAS RUMAH SEJAHTERA TAPAK

A. LATAR BELAKANG

Terjadinya krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 1997 masih dapat dirasakan sampai saat ini, baik terkait dengan melemahnya ekonomi masyarakat, maupun belum terjangkaunya pelayanan kesehatan dan pendidikan bagi masyarakat luas, maupun kondisi sarana dan prasarana maupun sarana umum yang belum memadai masyarakat miskin atau masyarakat berpenghasilan rendahlah yang paling berat memikul beban atas kondisi di atas.

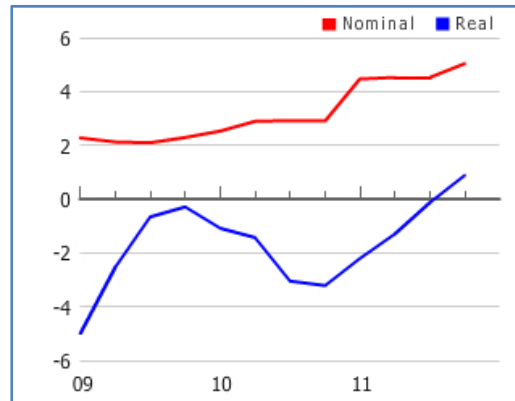
Berbagai upaya perlu dilakukan untuk menanggulangi permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat berpenghasilan rendah tersebut. Salah satu upaya yang dilakukan adalah pemenuhan hak dasar penduduk seperti pemenuhan atas pangan, layanan kesehatan, layanan pendidikan, pekerjaan dan berusaha, air bersih, dan sanitasi serta hak pemenuhan atas perumahan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang sulit dijangkau oleh masyarakat miskin di Indonesia. Permasalahan utama yang dihadapi oleh masyarakat miskin adalah terbatasnya akses terhadap perumahan yang sehat dan layak, rendahnya mutu lingkungan permukiman dan lemahnya perlindungan untuk mendapatkan dan menghuni perumahan yang layak dan sehat. Merujuk pada data Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN 2005-2025), kebutuhan perumahan hingga tahun 2025 diperkirakan mencapai lebih dari 30 juta unit sehingga kebutuhan rumah baru diperkirakan mencapai 1,2 juta unit per tahun. Sementara itu dari sisi *supply*, pemerintah mempunyai banyak keterbatasan dalam menyediakan rumah yang layak huni. Jumlah kekurangan rumah (*backlog*) mengalami peningkatan dari 5,8 juta unit pada tahun 2004 menjadi 7,4 juta unit pada tahun 2009, sementara itu pertumbuhan keluarga baru setiap tahun sekitar 700.000 keluarga.

Dari kondisi diatas dapat dilihat bahwa tingginya permintaan akan perumahan tidak mampu diimbangi oleh sisi pasokan sehingga tercipta *backlog* perumahan sebanyak sekitar 700.000 keluarga per tahunnya. Disamping itu, meningkatnya *scarcity* lahan perumahan dan semakin meningkatnya biaya pembangunan perumahan menyebabkan

kepastian terjadinya kenaikan harga perumahan seiring dengan perkembangan masyarakat dan waktu. Berikut merupakan perkembangan harga rumah di Indonesia sejak tahun 2009 hingga tahun 2011:

Grafik 1
% Perubahan dibandingkan tahun sebelumnya

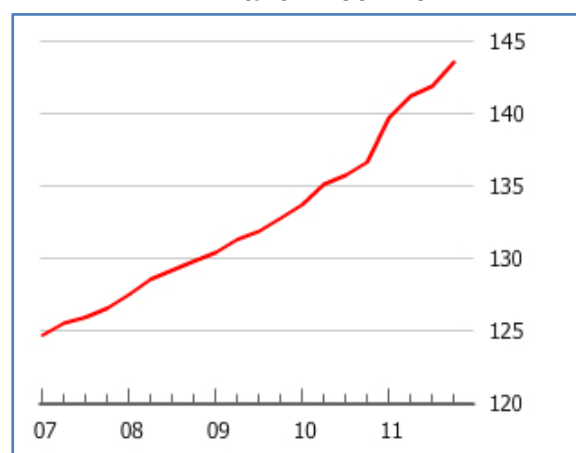


Sumber: www.globalpropertyguide.com

Dari grafik 1 diatas dapat dilihat bahwa harga perumahan di Indonesia sejak tahun 2009 hingga tahun 2011 secara nominal terus mengalami kenaikan sedangkan harga perumahan secara riil sempat mengalami penurunan pada semester 1 tahun 2010 akibat pengaruh krisis finansial *subprime mortgage* Amerika Serikat.

Berdasarkan survey harga properti residensial yang dilakukan oleh Bank Indonesia, dapat dilihat bahwa indeks harga properti residensial (IHPR¹) terus mengalami peningkatan. Kenaikan harga rumah yang ditunjukkan dengan IHPR dapat dilihat pada grafik 2 dibawah ini.

Grafik 2
IHPR Tahun 2007-2011



Sumber: Bank Indonesia

Yang menarik dari survey yang dilakukan oleh Bank Indonesia tersebut adalah rumah tipe kecil (luas lantai $\leq 36 \text{ m}^2$) mengalami kenaikan harga tertinggi dibandingkan dengan

¹Indeks dibentuk dari survey di 14 kota besar di Indonesia ((2002=100))

rumah tipe menengah (luas lantai $36 \text{ m}^2 - 70 \text{ m}^2$) maupun rumah tipe besar (luas lantai $\geq 70 \text{ m}^2$)². Pada kuartal 4 tahun 2011, IHPR mengindikasikan harga properti meningkat 1,15% (qto) atau 5,05% (yoy) dikarenakan kenaikan harga komoditi bahan bangunan ($\pm 1,5\%$ qto), sulitnya perijinan/birokrasi, dan tingginya pajak.

Pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) masih menghadapi kendala, antara lain:

- Rendahnya pendapatan masyarakat;
- Rendahnya partisipasi perbankan termasuk Bank BUMN dalam pembiayaan perumahan bagi MBR.

Pemerintah, melalui Kementerian Perumahan Rakyat, telah menyalurkan bantuan pembiayaan perumahan yang diperuntukkan untuk pemilikan rumah. Sampai dengan tahun 2010, bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR menggunakan pola subsidi uang muka atau subsidi selisih bunga yang dananya berasal dari Pos Belanja APBN, sehingga ketika dana tersebut telah tersalurkan kepada masyarakat maka dana tersebut akan langsung habis. Seiring dengan terus meningkatnya target MBR yang perlu disubsidi, maka kebutuhan subsidi tentunya akan semakin besar yang pada gilirannya akan semakin membebani APBN yang terbatas. Disamping itu, subsidi selisih bunga hanya diberikan selama jangka waktu yang terbatas (4-6 tahun pertama) selanjutnya pembiayaan mengacu kepada suku bunga pasar yang relatif mahal akan mempengaruhi kemampuan MBR untuk membayar angsurannya. Oleh karena itu, guna meningkatkan akses dan keterjangkauan MBR dalam pembiayaan perumahan, maka pemerintah menciptakan kebijakan pembiayaan yang lebih murah dan berkelanjutan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

B. KEBIJAKAN PERPAJAKAN

Kementerian Keuangan mendukung kebijakan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan, khususnya Rumah Sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui kebijakan perpajakan sebagai berikut:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 tentang Impor dan/atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu dan/atau Penyerahan Jasa Kena Pajak Tertentu yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2003 yang antara lain mengatur pembebasan PPN untuk Rumah sederhana, rumah sangat sederhana, rumah susun sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan

² Survey Harga Properti Residensial Bank Indonesia kuartal 4 tahun 2011

lainnya, yang batasannya ditetapkan oleh Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah;

2. Ketentuan sebelum diterbitkannya Peraturan Menteri Keuangan nomor 125/PMK.011/2012 mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.03/2011 (PMK 36 dan perubahannya) yang antara lain mengatur batasan harga rumah sederhana yang dibebaskan dari pengenaan PPN adalah sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah).
3. Keputusan Menteri Keuangan nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 243/PMK.03/2008 yang mengatur bahwa besarnya Pajak Penghasilan yang terutang atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Dalam rangka mendorong masyarakat untuk mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, dan harmonis, serta dalam rangka memberikan kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah serta sehubungan dengan meningkatnya harga tanah dan bangunan maka dipandang perlu untuk melakukan penyesuaian terhadap batasan harga Rumah Sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) melalui penerbitan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.011/2012 yang mengubah batasan harga Rumah Sederhana bebas PPN, dari batasan semula sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) menjadi sebagai berikut:

- a. Rp88.000.000,00 (delapan puluh delapan juta rupiah) yang meliputi wilayah Sumatera, Jawa, dan Sulawesi, tidak termasuk Batam, Bintan, Karimun, Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi;

- b. Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) yang meliputi wilayah Kalimantan, Maluku, NTT, dan NTB;
- c. Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah) yang meliputi wilayah Papua dan Papua Barat;
- d. Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) yang meliputi wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Bali, Batam, Bintan dan Karimun.