

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia dari waktu ke waktu semakin meningkat menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, taman hiburan, pusat perbelanjaan, sektor properti dan *real estate* juga meningkat. Namun, pandemi *Covid-19* membawa pengaruh besar terhadap berbagai lini kehidupan, khususnya sektor perekonomian. Menurut Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia, ekonomi Indonesia yang melambat selama kuartal II, III dan IV pada tahun 2020 akibat pandemi *Covid-19* juga membawa pengaruh negatif bagi sektor properti.

Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dan strategi khusus dengan meluncurkan berbagai program yang bertujuan untuk membangun perekonomian nasional serta stabilitas dari sistem keuangan negara dengan berbagai kebijakan fasilitas atau relaksasi yang berkaitan dengan pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (Marlina, 2021). Oleh karena itu, sejak awal tahun 2021 pemerintah membuat program PEN (Pemulihan Ekonomi Nasional) guna pemulihan ekonomi nasional yang salah satu programnya yaitu pemberian insentif PPN DTP untuk sektor *real estate* atau perumahan yang diatur dalam PMK Nomor

21/PMK.010/2021. Peraturan tersebut terus mengalami pembaharuan dan berakhir dengan PMK-6/PMK.010/2022. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Zara & Muhammad (2022) menyebutkan implikasi pemberian insentif PPN ini yaitu : (1) masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah tidak perlu membayar PPN atas konsumsi kebutuhan pokok, jasa pendidikan, jasa kesehatan, dan jasa sosial. (2) Pemberian insentif PPN DTP untuk persewaan ruang dan bangunan juga memberikan dampak keuntungan yang berlipat ganda bagi konsumen, baik properti komersial maupun residensial. (3) Kewajiban perpajakan terkait insentif ini juga berdampak baik bagi wajib pajak yang melakukan pengembalian SPT PPN dipercepat yang diberlakukan pemerintah. Sehingga mereka dapat menjalankan usahanya dengan sebaik-baiknya untuk meningkatkan penerimaan negara yang akan menghidupkan kembali perekonomian Indonesia.

Selain itu, fasilitas PPN tidak dipungut ini diberlakukan berdasarkan wilayah atau kawasan tertentu. Oleh karena itu, pada fasilitas PPN tidak dipungut tidak hanya diberikan kepada barang atau komoditas tertentu, tetapi diberikan lebih berfokus kepada kawasan ekonomi tertentu sehingga dapat diberikan kepada lebih banyak aktivitas ekonomi (Wijaya & Arsini, 2021)

Menurut laman fiskal kemenkeu (2022) menyebutkan bahwa sektor industri perumahan sangat strategis untuk perekonomian dan memiliki dampak pengganda (*multiplier effect*) yang tinggi serata kapasitas penyerapan tenaga kerja yang masif. Maka dari itu, menurut Persatuan Perusahaan *real estate* Indonesia (2022) sektor industri properti ini dinilai mampu meningkatkan pertumbuhan

ekonomi nasional dengan kontribusi sebesar 13% terhadap PBD (Produk Domestik Bruto).

Dalam PMK-6/PMK.010/2022 diatur bahwa program insentif PPN DTP Rumah ini hanya berlaku sampai dengan masa pajak bulan September 2022. Namun, para pengusaha di bidang *real estate* menilai program insentif ini telah mendorong terhadap penjualan properti karena memberikan keuntungan bagi konsumen, sehingga apabila program tersebut dihentikan akan berdampak menurunnya daya beli masyarakat akan properti *real estate*. Menurut ketua umum *Real Estate* Indonesia (2022) menyebutkan bahwa REI mengusulkan untuk perpanjangan insentif PPN DTP rumah karena dinilai merupakan kebijakan yang bagus untuk mendorong percepatan pemulihan nasional dan sektor properti memiliki efek berganda terhadap sektor lainnya. Namun, menurut penelitian dari Fadlilah (2022) pemanfaatan program insentif PPN DTP dirasa belum efektif karena sedikitnya jumlah SPT PPN yang melaporkan realisasi PPN ditanggung pemerintah ini.

Menurut kesimpulan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Aji & Haptari (2022) diketahui bahwa Kebijakan pemberian fasilitas Insentif PPN DTP rumah yang berlaku mulai dari bulan Maret tahun 2021 diketahui tidak memiliki dampak secara langsung jika dibandingkan dengan kondisi sebelum pandemi *Covid-19* pada tahun 2019, namun kebijakan insentif PPN DTP rumah ini memiliki dampak terhadap profitabilitas pada tahun 2021.

Sektor *real estate* merupakan salah satu sektor yang menunjang penerimaan tertinggi di KPP Pratama Tigaraksa. Menurut video profil KPP Pratama Tigaraksa

(2021) sektor *real estate* menyumbang 21% dari total penerimaan setelah industri pengolahan. Wilayah kerja KPP Pratama Tigaraksa meliputi 13 kecamatan yaitu kecamatan Jayanti, Balaraja, Cikupa, Curug, Kelapa Dua, Pagedangan, Cisauk, Legok, Panongan, Jambe, Tigaraksa, Solear, dan Cisoka. Menurut data Distribusi persentase PDRB Kabupaten Tangerang ADBH dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Tangerang (2019) lapangan usaha *real estate* memberikan kontribusi cukup besar bagi PDRB Kabupaten Tangerang pada kisaran 6-8 persen. Sehingga berdasarkan informasi tersebut memilih untuk mengambil lokasi penelitian di KPP Pratama Tigaraksa.

Dikarenakan begitu pentingnya peran program insentif ini untuk membangun ekonomi nasional di masa Pandemi *Covid-19* maka selaras dengan hal itu sangat penting untuk memperkuat pengawasan dalam pelaksanaannya.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang diatas dipandang perlu untuk dilakukan penelitian mengenai pelaksanaan program insentif PPN DTP Rumah di KPP Pratama Tigaraksa yang diatur dalam PMK Nomor 6/PMK.010/2022. Penelitian ini dilakukan berdasarkan data penerimaan di sektor *real estate* di KPP Pratama Tigaraksa, tinjauan literatur, peraturan perpajakan yang berlaku, serta wawancara. Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan kontribusi, rekomendasi, dan menambah wawasan terkait pelaksanaan dan dampak dari pelaksanaan program insentif PPN DTP Rumah di KPP Pratama Tigaraksa. Dengan demikian, penulis menyusun Karya Tulis Tugas Akhir ini yang berjudul “Tinjauan Pelaksanaan Insentif PPN DTP Rumah di KPP Pratama Tigaraksa”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian realita yang terdapat pada latar belakang, maka karya tulis ini dimaksudkan untuk menjawab pertanyaan berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan proses pengawasan terhadap Wajib Pajak yang bergerak di bidang *real estate* di KPP Pratama Tigaraksa selama program insentif PPN DTP Rumah?
2. Bagaimana pengaruh pelaksanaan insentif PPN DTP Rumah atas Wajib Pajak yang bergerak di bidang *real estate* terhadap penerimaan pajak di KPP Pratama Tigaraksa ?
3. Apa kendala pengawasan yang dihadapi selama pelaksanaan program insentif PPN DTP Rumah di KPP Pratama Tigaraksa ?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan karya tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui bagaimana pelaksanaan proses pengawasan terhadap Wajib Pajak yang bergerak di bidang *real estate* di KPP Pratama Tigaraksa selama program insentif PPN DTP Rumah
2. Mengetahui bagaimana pengaruh pelaksanaan insentif PPN DTP Rumah terhadap penerimaan atas Wajib Pajak yang bergerak di bidang *real estate* di KPP Pratama Tigaraksa
3. Mengetahui apa saja kendala yang dihadapi selama pelaksanaan proses pengawasan terhadap Wajib Pajak yang bergerak di bidang *real estate* di KPP Pratama Tigaraksa selama program insentif PPN DTP Rumah

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penulisan dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Objek yang menjadi pembahasan adalah pelaksanaan insentif PPN DTP Rumah di KPP Pratama Tigaraksa
2. Lokasi yang digunakan untuk penelitian ini terletak di KPP Pratama Tigaraksa. Lokasi ini dipilih karena di wilayah kerja KPP Pratama Tigaraksa di tengah Kabupaten Tangerang sangat strategis bagi para pengusaha *real estate* untuk membangun perumahan.
3. Periode yang digunakan untuk pembahasan adalah penerimaan pajak tahun 2021 dan 2022.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis
Memperluas pemahaman dan pengetahuan penulis dalam bidang perpajakan khususnya mengenai pelaksanaan program insentif DTP PPN Rumah pada Wajib Pajak sektor *real estate* terhadap penerimaan di KPP Pratama Tigaraksa.
2. Bagi Masyarakat
Menambah informasi mengenai pelaksanaan program insentif DTP PPN Rumah pada Wajib Pajak sektor *Real Estate* Terhadap Penerimaan di KPP Pratama Tigaraksa.

3. Bagi Pemerintah

Memberikan kontribusi, rekomendasi, dan saran perbaikan terhadap pelaksanaan pengawasan insentif PPN DTP Rumah .

4. Bagi Ilmu Pengetahuan

Menjadi referensi bacaan dan kajian serta dapat memberikan pengetahuan dalam bidang perpajakan bagi semua orang khususnya dalam ruang lingkup bisnis *real estate*.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis membuka dengan fenomena yang ada di masyarakat, penulis menjabarkan tentang latar belakang dan alasan pemilihan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang dibahas dengan ruang lingkup dan batasan – batasan yang telah ditentukan penulis, tujuan yang ingin dicapai dari penulisan karya tulis ini, dan metode yang digunakan dalam rangka pengumpulan data yang menunjang penulisan karya tulis ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ke dua ini, penulis menjelaskan terkait dengan gambaran umum yang ada serta dengan mengaitkan terhadap teori serta penelitian terdahulu, yaitu terkait dengan program insentif PPN DTP Rumah

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini terdiri dari metode pengumpulan data, gambaran umum terkait dengan objek penulisan, dan pembahasan dari hasil penelitian dan pengumpulan data yang telah dilakukan oleh penulis, pembahasan dilakukan dengan

membandingkan dengan landasan teori awal dengan hasil yang telah didapatkan oleh penulis. Seluruh data yang telah dikumpulkan dianalisis sesuai Model Miles dan Huberman, yaitu metode dari literasi Sugiyono tahun 2013. Metode tersebut dilakukan dengan mereduksi data, penyajian data, dan kesimpulan atau verifikasi. Selain itu pengujian keabsahan data juga menggunakan cara triangulasi yang dilakukan dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu.(sugiyono, 2013)

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang dapat ditarik dari karya tulis, kritik, serta saran berdasarkan dari hasil yang didapatkan oleh penulis.