

DAMPAK KEBIJAKAN INSENTIF PPN DTP RUMAH TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN SEKTOR REAL ESTAT

Bahrian Kuncoro Aji

Politeknik Keuangan Negara STAN

Vissia Dewi Haptari

Politeknik Keuangan Negara STAN

Alamat Korespondensi: bahrian19ka@gmail.com

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[23082022]

Dinyatakan Diterima
[28092022]

KATA KUNCI:

Real Estat, Insentif PPN DTP, Fasilitas PPN, Profitabilitas

ABSTRAK

This research aimed to examine whether the PPN DTP Incentive have an impact on the profitability of property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2019-2021 period and to review whether this PPN DTP incentive can be a permanent VAT facility and provide advice on the VAT facility policy mechanism for the real estate sector based on Article 16B of the VAT Law. The data analysis technique used is the Dependent T-Test to test the difference in average paired data between profitability before and after the Policy of PPN DTP Incentive, namely the profitability of 2019 and 2021 and also the profitability of 2020 and 2021. The results of the study show that the same economic conditions have the impact of PPN DTP Incentive on profitability in 2020 and 2021, while when the economic conditions are different on profitability in 2019 and 2021 haven't impact of PPN DTP incentive, so that this incentive can be considered a permanent VAT facility policy that are given after the Covid-19 pandemic on delivery of house based on the type and selling price of each regional zoning.

Tujuan penelitian ini adalah untuk meninjau apakah kebijakan insentif PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) atas penyerahan rumah memiliki dampak terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021 dan meninjau apakah insentif PPN DTP ini dapat menjadi suatu fasilitas PPN yang bersifat permanen serta memberikan saran mekanisme kebijakan fasilitas PPN berdasarkan Pasal 16B UU Pajak Pertambahan Nilai bagi sektor real estat. Metode Analisis data yang digunakan yaitu *Dependent T-Test* untuk melakukan uji beda rata-rata data berpasangan antara profitabilitas sebelum dan sesudah kebijakan Insentif PPN DTP yaitu profitabilitas 2019 dan 2021 serta profitabilitas 2020 dan 2021. Hasil penelitian menunjukkan saat kondisi ekonomi yang sama terdapat dampak insentif PPN DTP pada profitabilitas 2020 dan 2021, sedangkan saat kondisi ekonomi yang berbeda pada profitabilitas 2019 dan 2021 tidak terdapat dampak insentif PPN DTP, sehingga hal ini dapat menjadi suatu pertimbangan kebijakan fasilitas PPN yang bersifat permanen yang diberikan setelah pandemi Covid-19 atas penyerahan rumah berdasarkan jenis dan harga jual rumah setiap zonasi wilayah.

1. PENDAHULUAN

Pandemi Covid-19 sudah berlangsung selama lebih dari dua tahun ini berdampak luas terutama terhadap krisis kesehatan yang menyebabkan efek domino di berbagai sektor lainnya. Selain sektor kesehatan, salah satu sektor yang cukup terdampak pandemi Covid-19 adalah sektor perekonomian. Sepanjang pandemi Covid-19 berlangsung yang terjadi pada awal tahun 2020 hingga saat ini menyebabkan krisis pada perekonomian secara global termasuk perekonomian Indonesia. Pandemi Covid-19 menyebabkan Pemerintah Indonesia mengambil kebijakan untuk membatasi mobilisasi sebagian besar kegiatan perekonomian nasional sebagai bentuk upaya pemerintah untuk mencegah penyebaran virus Covid-19. Pembatasan mobilisasi ini menyebabkan pertumbuhan ekonomi nasional menjadi lamban dan terganggu. Menurut laporan Badan Pusat Statistik (2021), pertumbuhan ekonomi Indonesia pada triwulan IV tahun 2020 mengalami kontraksi 2,19% (yoy) jika dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi triwulan IV pada tahun 2019.

Kondisi perekonomian yang tidak menentu selama pandemi Covid-19 menyebabkan masyarakat cenderung lebih memilih untuk menyimpan uang seperti menabung dan berinvestasi daripada membelanjakan uang (Azizah, 2021). Oleh karena itu, sejak awal tahun 2021 pemerintah Indonesia membuat kebijakan *extra ordinary* berupa program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) sebagai bentuk upaya pemulihan ekonomi nasional. Salah satu program PEN dari pemerintah adalah pemberian insentif pajak berupa PPN DTP atas penyerahan rumah sejak Maret 2021 yang dilatarbelakangi karena sektor real estat memiliki efek berganda yang besar bagi perekonomian nasional yang terdampak pandemi Covid-19 yang diakibatkan menurunnya daya beli masyarakat terhadap hunian rumah sehingga hal ini juga turut berdampak pada sektor lainnya. Pemberian insentif PPN DTP ini tidak hanya bertujuan untuk memulihkan sektor real estat tetapi juga untuk memulihkan sektor turunan real estat. Adapun sektor turunan dari sektor real estat antara lain pekerja konstruksi, pengembang, kontraktor, investor, penyewa, dan lembaga keuangan (Sunarsip, 2021).

Insentif PPN DTP rumah disahkan dan diundangkan pertama kali dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 21/PMK.010/2021 yang berlaku untuk penyerahan rumah yang dilakukan pada masa pajak maret 2021 sampai dengan masa pajak agustus 2021, selanjutnya dilakukan penyesuaian kebijakan dengan disahkan dan diundangkan PMK-103/PMK.010/2021 yang mencabut PMK sebelumnya sehingga periode pemberian Insentif PPN DTP diperpanjang sampai dengan masa pajak Desember 2021. Insentif PPN DTP rumah dianggap berhasil sebagai katalis pemulihan ekonomi nasional sehingga periode pemberian insentif PPN DTP rumah diperpanjang dari masa Januari 2022 sampai dengan masa pajak September 2022 melalui PMK-06/PMK.010/2022 dengan mengubah ketentuan

insentif PPN DTP yang diatur sebelumnya yaitu atas penyerahan rumah tapak dan/atau unit hunian rumah susun baru dengan harga jual paling tinggi sebesar Rp2 miliar yang semula diberikan insentif PPN DTP sebesar 100% menjadi hanya sebesar 50% dan penyerahan rumah tapak dan/atau unit hunian rumah susun baru dengan harga jual lebih dari Rp2 miliar sampai dengan Rp5 miliar yang semula diberikan insentif PPN DTP sebesar 50% menjadi hanya sebesar 25%.

Dikutip dari ciputradevelopment.com, PT Ciputra Development pada tahun 2021 mencatatkan total pemasaran penjualan (*marketing sales*) sebesar Rp7,4 triliun atau meningkat 35% dibandingkan tahun 2019 dan mencapai 127% dari target *marketing sales* sebesar Rp5,9 triliun. Keberhasilan PT Ciputra Development dalam melebihi target *marketing sales* ini tidak terlepas dari program insentif PPN DTP rumah yang berkontribusi terhadap total *marketing sales* yang mencapai sebesar 27%. Berdasarkan penelitian dari Suryaputra & Christiawan (2016), Arifin dkk. (2019) Hasanah (2020), dan Pratiwi dkk. (2021) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan real estat. Lebih lanjut, menurut penelitian yang dilakukan oleh Novari & Lestari (2016), Chandra & Djajadikerta (2018), dan Yanti & Abundanti (2019) adanya peningkatan profitabilitas ini akan berpengaruh positif terhadap peningkatan nilai perusahaan (*firm value*) pada perusahaan sektor properti dan real estat. Apabila nilai suatu perusahaan meningkat, tentunya akan semakin menarik para investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi pada sektor real estat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak dari kebijakan insentif PPN DTP rumah terhadap profitabilitas yaitu *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 serta memberikan saran terhadap mekanisme kebijakan fasilitas PPN bagi sektor real estat berdasarkan Pasal 16B Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah Sebagaimana Telah Diubah Terakhir Dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU PPN). Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu terobosan terbaru terhadap kebijakan fasilitas PPN bagi sektor real estat yang memiliki efek berganda (*multiplier effect*) yang besar bagi perekonomian nasional.

2. KERANGKA TEORI

2.1. Aspek PPN Bangunan di Indonesia

Pajak Pertambahan Nilai adalah pajak yang terutang atas setiap konsumsi Barang Kena Pajak (BKP), Barang Kena Pajak Tidak Berwujud (BKPTB) dan Jasa Kena Pajak (JKP) di dalam daerah pabean berdasarkan prinsip destinasi (*destination principle*) baik atas pembelian di dalam daerah pabean maupun atas impor

BKP dan/atau pemanfaatan BKPTB/JKP dari luar daerah pabean (Darussalam dkk., 2018). Berdasarkan Pasal 4A ayat (2) UU PPN, BKP bangunan tidak termasuk ke dalam *negative list* yang dikecualikan dari pengenaan PPN. Oleh karena itu, atas penyerahan BKP bangunan yang dilakukan oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) di dalam daerah pabean akan terutang PPN. PPN atas bangunan dibedakan menjadi dua jenis, yaitu PPN Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) Pasal 16C UU PPN, dan PPN non KMS. Dalam PMK-61/PMK.03/2022, PPN KMS adalah kegiatan membangun bangunan, baik bangunan baru maupun perluasan bangunan lama, yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain, sedangkan PPN non KMS adalah PPN yang terutang atas pembelian atau perolehan BKP bangunan dari pihak lain yang telah dikukuhkan menjadi Pengusaha Kena Pajak.

Untuk kebijakan yang berlaku saat ini, ada beberapa jenis bangunan dengan kriteria tertentu yang mendapatkan fasilitas dibebaskan dari pengenaan PPN atas penyerahan bangunan yaitu fasilitas PPN dibebaskan yang diatur dalam PMK-81/PMK.010/2019 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dan PMK-269/PMK.010/2015 tentang Batasan Harga Jual Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik dan Penghasilan Bagi Orang Pribadi yang Memperoleh Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik. Pemberian fasilitas PPN dibebaskan tersebut mengakibatkan PPN keluaran yang dipungut oleh PKP menjadi tidak ada sehingga komponen harga perolehan bangunan menjadi lebih murah karena tidak terdapat komponen PPN. Namun, karakteristik PPN yaitu *multi stage levy non-cumulative* tidak terpenuhi karena pajak masukan berkaitan dengan penyerahan yang mendapat fasilitas PPN dibebaskan tidak dapat dikreditkan sehingga dibebankan kepada harga pokok penjualan (Wijaya & Arsini, 2021).

2.2. Perusahaan Properti dan Real Estat

Menurut Waryanto (2015), properti adalah bangunan yang berada dipermukaan bumi baik di perairan maupun di daratan yang menjulang ke atas dan berdiri secara tetap atau permanen baik secara proses alamiah maupun karena campur tangan manusia. Berdasarkan fungsi dan tujuan dari penggunaannya, properti dapat dikategorikan menjadi 4 macam antara lain:

1. Komersial, memiliki kemampuan untuk *generating* atau menghasilkan keuntungan dari penggunaan tanah dan bangunan misalnya pusat perbelanjaan, perhotelan, dan lain sebagainya.
2. Hunian, memiliki tujuan utama untuk memenuhi kebutuhan primer sebagai tempat tinggal misalnya rumah tapak dan rumah susun.
3. Industri, memiliki tujuan sebagai tempat kegiatan manufaktur seperti produksi dan perakitan untuk mengubah barang mentah menjadi barang jadi misalnya pabrik pada industri manufaktur.

4. Fasilitas Umum, barang publik yang memiliki tujuan untuk kepentingan umum dan khalayak ramai misalnya universitas, rumah sakit pemerintah, tempat wisata, dan lain sebagainya.

Istilah real estat lebih mengacu kepada fisik bangunan dan tanah yang berada di permukaan bumi, sedangkan istilah properti lebih mengacu kepada kepemilikan dari fisik bangunan dan tanah. Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa perusahaan properti dan real estat adalah badan usaha yang mempunyai kegiatan inti usaha atau *core business* berupa penjualan atau penyewaan atas kepemilikan bangunan dan/atau tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh perusahaan properti dan real estat (Waryanto, 2015). Berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan di Indonesia, bagi perusahaan properti dan real estat yang sudah memenuhi syarat objektif dan subjektif serta memiliki peredaran bruto dalam satu tahun buku lebih dari Rp4,8 miliar wajib mendaftarkan diri untuk dikukuhkan menjadi Pengusaha Kena Pajak (PKP) serta PKP properti dan real estat tersebut wajib melakukan pemungutan PPN atas penyerahan BKP dan/atau JKP.

2.3. Insentif dan Fasilitas PPN

Menurut Klemm (2009), insentif pajak merupakan tindakan pemerintah untuk memberikan perlakuan pajak yang lebih menguntungkan untuk kegiatan atau sektor tertentu dibandingkan dengan perlakuan pajak yang diberikan kepada pihak lain secara umum. Hal ini bertujuan untuk sebagai salah satu cara pemerintah untuk menarik investasi di industri, sektor, dan wilayah tertentu atau merestrukturisasi sarana investasi dengan memberikan manfaat ekonomi berupa insentif pajak kepada para pelaku usaha (Sokolovska & Sokolovsky, 2014). Selain itu pemberian insentif pajak bertujuan untuk mendorong individu dan bisnis (pengusaha) dalam membelanjakan uangnya atau menghemat uang dengan cara mengurangi jumlah pajak yang harus dibayar. Insentif pajak pada Pajak Pertambahan Nilai di Indonesia hanya terdapat satu jenis insentif pajak yaitu Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP).

Nomenklatur selain insentif pajak yang biasanya digunakan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan di Indonesia yaitu fasilitas pajak. Fasilitas pajak adalah tindakan pemerintah untuk memberikan berbagai kemudahan di bidang perpajakan agar sesuatu terjadi sesuai yang diharapkan. Kata fasilitas pajak cenderung digunakan seperti penyediaan fasilitas umum, sarana, prasarana kebutuhan bagi masyarakat banyak. Fasilitas pajak pada Pajak Pertambahan Nilai di Indonesia terdapat dua jenis fasilitas yaitu fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian atau seluruhnya dan fasilitas PPN dibebaskan.

2.4. Teori Hukum Permintaan dan Penawaran

Menurut Mankiw (2015), menyatakan bahwa hukum permintaan yaitu *"the claim that, other things being equal, the quantity demanded of a good falls*

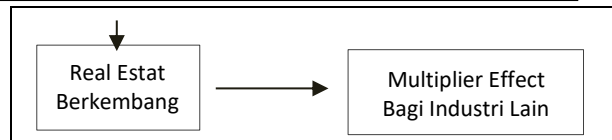
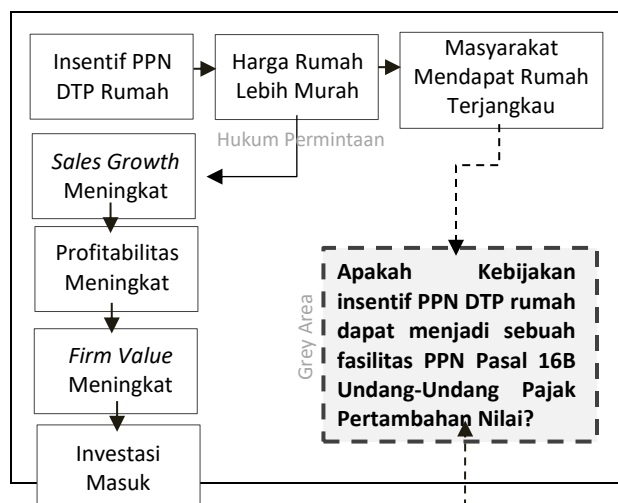
when the price of the good rises". Berdasarkan hukum permintaan tersebut dapat diartikan bahwa ketika harga barang atau komoditas naik maka kuantitas permintaan barang atau komoditas tersebut akan turun, sebaliknya ketika harga barang atau komoditas turun maka kuantitas permintaan barang atau komoditas akan mengalami kenaikan. Sedangkan, hukum penawaran menyatakan bahwa *"the claim that, other things being equal, the quantity supplied of a good rises when the price of the good rises"*. Berdasarkan hukum penawaran tersebut dapat diartikan bahwa ketika harga barang atau komoditas naik maka kuantitas penawaran barang atau komoditas tersebut akan naik, sebaliknya ketika harga barang atau komoditas turun maka kuantitas penawaran barang atau komoditas tersebut akan turun juga.

2.4. Pertumbuhan Penjualan, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan

Pertumbuhan penjualan merupakan peningkatan atau penurunan total penjualan dari tahun ke tahun (*time-to-time*) yang dilaporkan entitas bisnis dalam laporan laba rugi yang dapat dihitung dengan total penjualan bersih (*net sales*) pada tahun ini dikurangi total penjualan bersih (*net sales*) tahun lalu kemudian dibagi dengan total penjualan bersih (*net sales*) tahun lalu (Pratiwi dkk., 2021). Profitabilitas merupakan alat ukur untuk mengukur kemampuan entitas bisnis dalam menghasilkan laba pada periode tertentu dalam laporan laba rugi untuk mengukur efisiensi entitas dalam menggunakan aset yang dimiliki dan mengelola operasi. Untuk mengukur tingkat profitabilitas entitas menggunakan rasio profitabilitas, salah satu rasio profitabilitas adalah *Return on Asset* (ROA) yaitu nilai perbandingan laba bersih dibagi dengan total aset (Chandra & Djajadikerta, 2018). Sedangkan nilai perusahaan merupakan keyakinan investor mengenai tingkat keberhasilan suatu entitas bisnis dalam mengelola sumber daya yang dimiliki dalam menghasilkan laba. Nilai perusahaan dapat tercermin dari harga saham, semakin tinggi harga saham maka semakin baik nilai suatu perusahaan (Chandra & Djajadikerta, 2018).

2.6. Kerangka Konseptual Penelitian

Gambar 1 Kerangka konseptual penelitian



Sumber: Hasil olah penulis

3. METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian dengan menggunakan pendekatan campuran (*mixed methods*). Pendekatan penelitian campuran merupakan pendekatan yang mengkombinasikan atau menggabungkan antara data kuantitatif dengan data kualitatif. Pada penelitian ini, penulis terlebih dahulu menggunakan pendekatan kuantitatif kemudian akan dihubungkan dengan pendekatan kualitatif.

3.2. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan sebagai tahap pengadaan (*procurement*) untuk keperluan dalam suatu penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan penulis untuk memperoleh dan menganalisis data yang dapat mendukung penelitian ini adalah sebagai berikut.

A. Metode Pengambilan Sampel

Sampel pada penelitian ini menggunakan sampel pada perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Teknik pengambilan sampel yang digunakan penulis adalah *random sampling* dengan memilih sampel secara acak dan menggunakan metode *purposive sampling* yaitu dengan menentukan kriteria-kriteria tertentu yang ditetapkan oleh penulis untuk mengambil sampel. Perusahaan sektor properti dan real estat yang memenuhi semua kriteria pengambilan sampel sebanyak 46 perusahaan dari 79 perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di BEI. Adapun kriteria-kriteria yang ditetapkan penulis dalam pengambilan sampel adalah sebagai berikut.

- 1) Perusahaan terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2019 s.d. 2021 secara berturut-turut;
- 2) Perusahaan melaporkan laporan keuangan tahunan pada semua periode 2019 s.d. 2021 secara berturut-turut; dan
- 3) Tidak terdapat pencilaan data atau *data outlier* setiap masing-masing tahun.

B. Wawancara

Wawancara dilakukan secara daring melalui aplikasi *virtual meeting* dengan seorang akademisi yang memiliki kompetensi di bidang Perpajakan terutama Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dalam rangka untuk mendapatkan informasi langsung dari narasumber. Wawancara ini bertujuan untuk menjawab tujuan penulisan dan rumusan masalah yang sudah ditetapkan oleh penulis.

C. Studi Literatur

Metode penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan serta mempelajari data dan informasi yang diperoleh dari berbagai literatur dan sumber

bacaan, baik dari buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, artikel, dokumen, maupun penelitian terdahulu dan sumber lainnya untuk memperdalam konsep serta untuk mendapatkan landasan teori mengenai topik yang akan dibahas.

4. HASIL PENELITIAN

4.1 Analisis Deskriptif

Pada Tabel 1 menjelaskan analisis deskriptif dari data yang diperoleh. Pada tahun 2020 saat pandemi Covid-19 dan belum terdapat insentif PPN DTP memiliki rata-rata ROA yang paling rendah yaitu -0,00185 sedangkan pada tahun 2019 sebelum pandemi Covid-19 dan belum terdapat insentif PPN DTP memiliki rata-rata ROA paling tinggi yaitu 0,01978. Sedangkan untuk tahun 2021 saat pandemi Covid-19 dan terdapat Insentif PPN DTP, rata-rata ROA meningkat jika dibandingkan dengan tahun 2020 yaitu 0,00987. Ketiga tahun tersebut memiliki standar deviasi yang lebih besar dari rata-rata (*mean*), hal ini menandakan sampel memiliki sifat yang bervariasi. ROA tahun 2019, 2020, dan 2021 memiliki mean yang jauh berbeda sehingga variasi dari dataset kurang baik jika diukur dengan standar deviasi untuk 2 (dua) sampel atau lebih yang memiliki *mean* yang tidak hampir sama. Menurut Triola (2015), praktik yang baik ketika ingin membandingkan variasi dari 2 (dua) sampel atau lebih untuk mengukur sebaran data adalah dengan menggunakan standar deviasi apabila kedua sampel memiliki *mean* yang hampir sama. Namun, apabila ingin membandingkan tingkat variasi 2 (dua) sampel atau lebih dengan mean yang berbeda maka ukuran yang paling baik adalah dengan menggunakan koefisien variasi atau *coefficient of variation* yaitu nilai dari standar deviasi dibagi dengan nilai *mean* di kali 100%. Koefisien variasi ROA tahun 2019, 2020, dan 2021 masing-masing adalah 1,69; -15,55; dan 2,37 sehingga dapat diinterpretasikan bahwa tahun 2020 memiliki sebaran ROA yang paling homogen yang artinya jika dihubungkan dengan nilai *mean* yang bernilai negatif menunjukkan pada tahun 2020 mayoritas perusahaan sektor properti dan real estat didominasi mengalami kerugian. Sedangkan, pada tahun 2021 memiliki sebaran ROA yang paling heterogen atau bervariasi.

Tabel 1 Analisis deskriptif

Sampel	N	Min	Max	Mean	Std. Dev
ROA 2019	46	-0,0486	0,1042	0,0197	0,0334
ROA 2020	46	-0.0601	0,0688	-0,0018	0,0280
ROA 2021	46	-0.0623	0,0580	0,0098	0,0232

Sumber: Diolah dari SPSS

4.2 Uji Normalitas

Uji beda rata-rata sampel berpasangan atau *Dependent T-Test* merupakan metode untuk menguji hipotesis dan membangun interval kepercayaan yang melibatkan perbedaan rata-rata dari dua populasi yang

saling berhubungan. Menurut Triola (2015), ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan uji *Dependent T-Test* yaitu sebagai berikut.

- 1) Data sampel berpasangan,
- 2) Sampel berasal dari *simple random sample*, dan
- 3) Salah satu atau keduanya memenuhi syarat yaitu jumlah pasangan data yang besar ($n > 30$) atau distribusi pasangan data mendekati normal.

Untuk 2 (dua) syarat pertama di atas sudah memenuhi kriteria namun untuk syarat yang ketiga belum diketahui meskipun jumlah data sampel berpasangan lebih dari 30 (tiga puluh), jumlah data sampel berpasangan yang besar belum tentu sebaran data sampel tersebut berdistribusi normal. Oleh karena itu, penulis ingin memastikan apakah data sampel yang digunakan dalam penelitian ini berdistribusi normal atau tidak. Salah satu cara untuk melakukan uji normalitas yaitu berupa uji *Kolmogorov Smirnov* dengan bantuan aplikasi SPSS.

Hasil uji normalitas *Kolmogorov Smirnov* menunjukkan data berdistribusi normal apabila tingkat signifikansi hasil hitung statistik $> 0,05$ dan apabila tingkat signifikansi hasil hitung statistik $< 0,05$ maka sampel data tersebut tidak berdistribusi normal. Apabila sampel data tidak berdistribusi normal maka dapat dilakukan dengan uji statistik non parametrik berupa *Wilcoxon Signed Rank Test*. Berdasarkan uji normalitas yang dilakukan pada Tabel 2 menunjukkan bahwa tingkat signifikansi ketiga data sampel melebihi 0,05 dimana masing-masing tingkat signifikansi untuk tahun 2019, 2020, dan 2021 yaitu 0,200; 0,200; dan 0,056.

Tabel 2 Uji normalitas *kolmogorov smirnov*

Sampel	Statistik	Sig.
ROA 2019	0,098	0,200
ROA 2020	0,100	0,200
ROA 2021	0,128	0,056

Sumber: Diolah dari SPSS

Berdasarkan uji normalitas di atas, semua data sampel memiliki sebaran data yang berdistribusi normal dan sampel tersebut dapat dikatakan mewakili populasi serta memenuhi seluruh persyaratan. Oleh karena itu, uji statistik yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini adalah uji statistik parametrik berupa *Dependent T-Test* dengan membandingkan perbedaan sampel ROA tahun 2020 (kondisi pandemi Covid-19) dan tahun 2021 untuk mengetahui apakah terdapat dampak insentif PPN DTP rumah karena berdasarkan analisis deskriptif rata-rata ROA tahun 2021 lebih tinggi daripada tahun 2020. Sedangkan, ROA tahun 2019 (sebelum pandemi/kondisi perekonomian normal) dan tahun 2021 tetap dilakukan pengujian meskipun berdasarkan analisis deskriptif rata-rata profitabilitas pada tahun 2019 lebih tinggi daripada tahun 2021, hal ini dilakukan karena untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan secara statistik antara rata-rata ROA tahun 2019 dan 2021.

4.3 Uji Hipotesis

4.3.1 Uji dependent t-test tahun 2019 dan 2021

Hipotesis yang digunakan penulis untuk menguji rata-rata ROA tahun 2019 dan 2021 dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

H0: tidak terdapat perbedaan antara profitabilitas tahun 2019 dan profitabilitas tahun 2021 ($\mu_1 = \mu_2$)

H1: terdapat perbedaan antara profitabilitas tahun 2019 dan profitabilitas tahun 2021 ($\mu_1 \neq \mu_2$)

Uji hipotesis *Dependent T-Test* pada penelitian ini memiliki tingkat keyakinan sebesar 95% dengan signifikansi α yaitu sebesar 0,05. Adapun cara yang lazim digunakan dalam pengambilan keputusan dari hasil uji hipotesis *Dependent T-Test* yaitu dengan membandingkan t statistik/hitung dengan t kritis/tabel.

Penghitungan t statistik atau t hitung menggunakan bantuan aplikasi SPSS. Berdasarkan output dari hasil penghitungan menggunakan aplikasi SPSS yang tampak pada Tabel 3, didapat bahwa t statistik/hitung pada penelitian ini adalah sebesar 2,247.

Tabel 3 Hasil uji *dependent t-test* (2019 dan 2021)

	Mean	Std. Dev.	Std. Error Mean	95% Confidence Interval		t	df	Sig.
				Lower	Upper			
ROA 2019 & ROA 2021	,0099	,0299	,0044	,001	0,018	2,247	45	,030

Sumber: Diolah dari SPSS

Penghitungan t kritis atau t tabel dapat diperoleh dengan cara melihat *t distribution table* yang tersedia. Sebelum menentukan t kritis/tabel, tentukan terlebih dahulu apakah uji hipotesis merupakan uji satu arah atau dua arah dan *degree of freedom* (df). Pada penelitian ini merupakan uji hipotesis dua arah yang memiliki tingkat signifikansi 0,05 dan *degree of freedom* 45 didapat dari banyaknya sampel data berpasangan dikurang satu ($n-1$; $46 - 1 = 45$). Berdasarkan Tabel 4, diketahui bahwa t kritis atau t tabel pada penelitian ini adalah sebesar $\pm 2,014$.

Tabel 4 *T-distribution table*

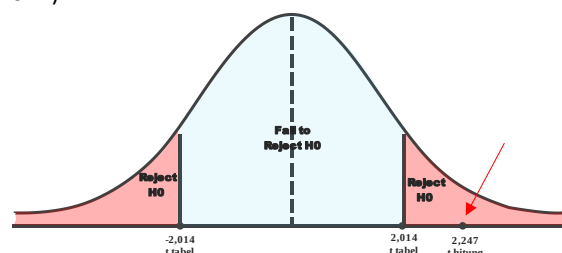
df	Area in One Tail				
	0,005	0,01	0,025	0,05	0,10
	Area in Two Tail				
	0,01	0,02	0,05	0,10	0,20
1	63,657	31,821	13,706	6,314	3,078
...	...	...	...	...	...
45	2,690	2,412	2,014	1,679	1,301
...	...	...	...	...	...

Sumber: Diolah dari Essentials of Statistics 5th Edition

Dengan menggunakan uji *Dependent T-Test* pada tingkat signifikansi 0,05 ($\alpha = 0,05$) menunjukkan bahwa pada Gambar 2 t statistik/hitung sebesar 2,247 jatuh di sebelah kanan daerah t tabel/kritis yaitu 2,014.

Berdasarkan uji ini dapat diambil keputusan bahwa uji hipotesis menolak H0 (*reject* H0) dan menerima H1. Cara lain yang digunakan untuk mengambil keputusan adalah dengan membandingkan tingkat signifikansi 0,05 ($\alpha = 0,05$) dengan hasil signifikansi uji statistik pada Tabel 3. Adapun signifikansi uji statistik yaitu sebesar 0,030 dengan kata lain signifikansi uji statistik lebih besar dari tingkat signifikansi hipotesis yaitu 0,05 sehingga dapat diambil keputusan menolak H0.

Gambar 2 Daerah pengambilan keputusan (2019 dan 2021)



Sumber: Hasil olah penulis

Berdasarkan statistik deskriptif pada Tabel 1 menunjukkan rata-rata profitabilitas tahun 2019 sebesar 0,0197 lebih tinggi daripada profitabilitas tahun 2021 yaitu sebesar 0,0098 dan hasil uji hipotesis pada Gambar 2 menunjukkan H0 ditolak dan H1 diterima sehingga ada perbedaan yang signifikan antara rata-rata profitabilitas pada tahun 2019 dan tahun 2021. Artinya kebijakan insentif PPN DTP rumah pada tahun 2021 tidak memiliki dampak secara langsung terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat tahun 2021 saat terjadi pandemi Covid-19 jika dibandingkan dengan kondisi perekonomian yang berbeda saat sebelum pandemi Covid-19 yang terjadi pada tahun 2019.

4.3.2 Uji dependent t-test tahun 2020 dan 2021

Hipotesis yang digunakan penulis untuk menguji rata-rata ROA tahun 2020 dan 2021 dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

H0: tidak terdapat perbedaan antara profitabilitas tahun 2020 dan profitabilitas tahun 2021 ($\mu_1 = \mu_2$)

H1: terdapat perbedaan antara profitabilitas tahun 2020 dan profitabilitas tahun 2021 ($\mu_1 \neq \mu_2$)

Uji hipotesis *Dependent T-Test* pada penelitian ini memiliki tingkat keyakinan sebesar 95% dengan signifikansi α yaitu sebesar 0,05. Adapun cara yang lazim digunakan dalam pengambilan keputusan dari hasil uji hipotesis *Dependent T-Test* yaitu dengan membandingkan t statistik/hitung dengan t kritis/tabel.

Penghitungan t statistik atau t hitung menggunakan bantuan aplikasi SPSS. Berdasarkan output dari hasil penghitungan menggunakan aplikasi SPSS yang tampak pada Tabel 5, didapat bahwa t statistik/hitung pada penelitian ini adalah sebesar -2,895.

Tabel 5 Hasil uji *dependent t-test* (2020 dan 2021)

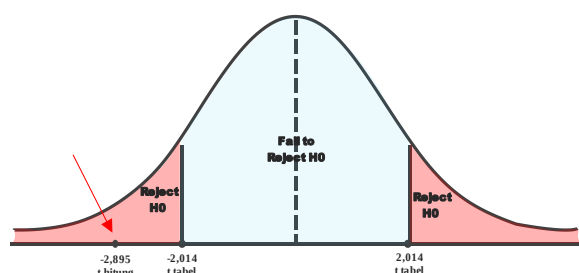
	Mean	Std. Dev.	Std. Error Mean	95% Confidence Interval		T	df	Sig.
				Lower	Upper			
ROA 2020 & ROA 2021	-,0117	,0274	,0040	-,019	-,003	-2,895	45	,006

Sumber: Diolah dari SPSS

Penghitungan *t* kritis atau *t* tabel dapat diperoleh dengan cara melihat *t distribution table* yang tersedia. Sebelum menentukan *t* kritis/tabel, tentukan terlebih dahulu apakah uji hipotesis merupakan uji satu arah atau dua arah dan *degree of freedom* (*df*). Pada penelitian ini merupakan uji hipotesis dua arah yang memiliki tingkat signifikansi 0,05 dan *degree of freedom* 45 didapat dari banyaknya sampel data berpasangan dikurang satu ($n-1$; $46 - 1 = 45$). Berdasarkan Tabel 4, dapat diketahui bahwa *t* kritis/tabel pada penelitian ini adalah sebesar $\pm 2,014$.

Dengan menggunakan *Dependent T-Test* pada tingkat signifikansi 0,05 ($\alpha = 0,05$) menunjukkan bahwa pada Gambar 3 *t* statistik/hitung sebesar -2,895 jatuh di sebelah kiri daerah *t* tabel/kritis -2,014. Berdasarkan uji ini dapat diambil keputusan bahwa uji hipotesis menolak H_0 (*reject* H_0) dan menerima H_1 . Cara lain untuk mengambil keputusan adalah dengan membandingkan tingkat signifikansi 0,05 ($\alpha = 0,05$) dengan hasil signifikansi uji statistik pada Tabel 3. Adapun signifikansi uji statistik yaitu sebesar 0,006 dengan kata lain signifikansi uji statistik lebih kecil dari tingkat signifikansi hipotesis yaitu 0,05 sehingga dapat diambil keputusan menolak H_0 .

Gambar 3 Daerah pengambilan keputusan (2020 dan 2021)



Sumber: Hasil olah penulis

Berdasarkan statistik deskriptif pada Tabel 1 menunjukkan rata-rata profitabilitas tahun 2021 sebesar 0,0098 lebih tinggi daripada profitabilitas tahun 2020 sebesar -0,0018 dan hasil uji hipotesis pada Gambar 3 menunjukkan H_0 ditolak dan H_1 diterima sehingga ada perbedaan yang signifikan antara profitabilitas pada tahun 2020 dan tahun 2021. Artinya kebijakan insentif PPN DTP rumah pada tahun 2021 memiliki dampak secara langsung terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat tahun 2021 saat terjadi pandemi Covid-19 jika dibandingkan dengan kondisi sama saat pandemi Covid-19 yang terjadi pada tahun 2020.

4.4 Rekomendasi Mekanisme Kebijakan Fasilitas PPN Sektor Real Estat

Berdasarkan analisis deskriptif dan uji hipotesis di atas menunjukkan adanya dampak dari kebijakan insentif PPN DTP rumah terhadap peningkatan profitabilitas tahun 2021 jika dibandingkan dengan kondisi yang sama pada tahun 2020 saat pandemi Covid-19 meskipun profitabilitas pada tahun 2021 masih terbilang lebih rendah daripada profitabilitas pada tahun 2019 saat sebelum pandemi Covid-19. Berdasarkan penjelasan Pasal 16B UU PPN, maksud dan tujuan pemberian fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian atau seluruhnya atau dibebaskan adalah untuk memberikan fasilitas perpajakan yang benar-benar diperlukan terutama untuk keberhasilan sektor kegiatan ekonomi yang berprioritas tinggi dalam skala nasional dan mendorong perkembangan dunia usaha serta meningkatkan daya saing usaha. Sektor real estat sendiri memiliki *multiplier effect* yang besar bagi sektor perekonomian mulai dari pekerja konstruksi, pengembang, kontraktor, investor, penyewa, dan lembaga keuangan (Sunarsip, 2021). Hal ini dapat menjadi suatu pertimbangan bagi pemerintah a.k.a Direktorat Jenderal Pajak dalam mengambil suatu kebijakan terkait Pajak Pertambahan Nilai untuk memberikan fasilitas perpajakan di bidang PPN yang bersifat permanen dalam mendukung perkembangan industri pada sektor properti dan real estat.

Untuk kebijakan saat ini, terdapat fasilitas PPN yang diberikan oleh pemerintah atas penyerahan bangunan kepada konsumen atau *end user* yaitu fasilitas PPN dibebaskan yang diatur dalam PMK-81/PMK.010/2019 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dan PMK-269/PMK.010/2015 tentang Batasan Harga Jual Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik dan Penghasilan Bagi Orang Pribadi yang Memperoleh Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik. Menurut Direktur PT Ciputra Development, Harun Hajadi yang dikutip dari Wijaya & Arsini (2021) mengatakan bahwa fasilitas pembebasan PPN bagi rumah sederhana dan sangat sederhana, sebaiknya diberikan juga fasilitas PPN kepada kontraktor karena PPN masukan yang telah dibayarkan akan menambah biaya pembangunan rumah sederhana dan sangat sederhana.

Berdasarkan hasil wawancara, pemberian fasilitas PPN dibebaskan pada saat penyerahan BKP Rumah kepada *end user* justru mengakibatkan PKP Real Estat akan membebaskan pajak masukan yang berkaitan dengan penyerahan BKP rumah tersebut ke dalam Harga Pokok Penjualan (HPP) karena pajak masukan tersebut tidak dapat dikreditkan akibat dari kebijakan pasal 16B ayat (3) UU PPN 1984 dan pajak masukan tersebut dapat mempengaruhi *profit/loss* dari PKP Real Estat. Pajak masukan yang tidak dapat dikreditkan seperti ini sejatinya dapat dipersamakan dengan pajak penjualan (PPn) yang ditanggung oleh PKP Real Estat sehingga karakteristik PPN yaitu *multi*

stage levy non-cumulative menjadi tidak terpenuhi. Secara rasional, PKP Real Estat akan lebih memilih untuk membebaskan ke HPP daripada membebaskan sebagai biaya usaha lainnya karena biaya tersebut berdasarkan Undang-Undang Pajak Penghasilan bersifat *non-deductible expense* atau tidak dapat dibebankan secara fiskal akibat Pajak Penghasilan atas penyerahan rumah dikenakan PPh yang bersifat final. Menurut narasumber, untuk mengatasi hal ini perlu diatur kebijakan lebih lanjut mengenai pemberian fasilitas PPN dibebaskan pada saat penyerahan kepada *end user* agar pajak masukan yang berkaitan dengan penyerahan tersebut tidak mempengaruhi HPP dan *profit/loss* dari PKP Real Estat. Salah satu alternatifnya yaitu dengan cara memberikan fasilitas PPN terutang tidak dipungut pada saat perolehan BKP dan/atau JKP kepada PKP Real Estat yang berkaitan dengan penyerahan. Pemberian fasilitas PPN terutang tidak dipungut kepada PKP Real Estat pada saat perolehan ini bertujuan agar industri lain yang berhubungan dengan PKP Real Estat masih dapat mengkreditkan pajak masukan sehingga tidak mempengaruhi *profit/loss* dari industri lain tersebut. Selain itu, pemberian fasilitas PPN terutang tidak dipungut pada saat perolehan kepada PKP Real Estat ini tidak akan berdampak pada pemberian fasilitas PPN pada saat penyerahan BKP rumah baik itu fasilitas PPN dibebaskan maupun fasilitas PPN terutang tidak dipungut.

Berikut ini adalah contoh mekanisme pemberian fasilitas PPN pasal 16B UU PPN bagi sektor Real Estat pada saat penyerahan BKP rumah kepada *end user* dengan mempertimbangkan harga jual rumah berdasarkan tipe rumah yang ada di situs rumah123.com yang diilustrasikan pada Tabel 6. Berdasarkan situs 99.co, jenis-jenis hunian rumah dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu rumah sederhana (tipe 21, 36, 45, dan 60), rumah menengah (tipe 90 dan 120), dan rumah mewah (tidak dibagi berdasarkan tipe dan memiliki luas bangunan lebih dari 300 m²).

Tabel 6 Contoh mekanisme pemberian fasilitas PPN saat penyerahan BKP rumah

Batasan harga jual rumah*	Jenis BKP rumah	Fasilitas PPN	Besaran PPN yang dipungut PKP	Kode Faktur Pajak
≤Rp500 Jt	Rumah sederhana	PPN dibebaskan	Tidak ada	08
>Rp500 Jt s.d. ≤Rp1,5 M	Rumah menengah	PPN tidak dipungut sebagian	50% dari PPN yang seharusnya dipungut	01 dan 07
>Rp1,5 M s.d. ≤Rp3 M	Rumah mewah	PPN tidak dipungut sebagian	75% dari PPN yang seharusnya dipungut	01 dan 07
>Rp3 M	Rumah mewah	Tidak mendapat fasilitas PPN	100% dari PPN yang seharusnya dipungut	01

*Batasan harga jual rumah tersebut hanya untuk mengilustrasikan implikasi dari rekomendasi pemberian fasilitas PPN bagi sektor real estat

Sumber: Hasil olah penulis

Alasan pemberian fasilitas PPN dibebaskan atas penyerahan atas BKP rumah sederhana yaitu karena

fasilitas PPN atas penyerahan rumah sederhana sudah diatur dan diterapkan saat ini dalam PMK-81/PMK.010/2019 serta PMK-269/PMK.010/2015 sehingga hanya perlu mempertimbangkan atas batasan minimal harga jual BKP rumah. Sedangkan alasan mengapa diberikan fasilitas PPN terutang tidak dipungut atas penyerahan BKP rumah menengah dan mewah karena berdasarkan Pasal 16B UU PPN, fasilitas pemungutan PPN sebagian hanya diatur dalam jenis fasilitas PPN terutang tidak dipungut yaitu fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian dan penerapan fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian atas penyerahan rumah menengah dan mewah merupakan salah satu upaya mengurangi dampak regresivitas PPN, oleh karena itu fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian atas penyerahan BKP rumah menengah dan mewah. diperlukan pengaturan lebih lanjut karena saat ini belum terdapat kebijakan pemberian fasilitas PPN atas penyerahan BKP rumah menengah dan mewah.

4.4.1 Mekanisme fasilitas PPN atas penyerahan rumah sederhana

Pada Tabel 7 kolom (3) mengilustrasikan implikasi pemberian fasilitas PPN dibebaskan atas penyerahan rumah sederhana kepada *end user* yang secara bersamaan diberikan juga fasilitas PPN terutang tidak dipungut pada saat perolehan BKP dan/atau JKP yang diberikan kepada PKP Real Estat, kebijakan fasilitas ini mengakibatkan harga jual rumah yang ditanggung oleh pembeli menjadi lebih murah daripada kebijakan fasilitas PPN yang saat ini berlaku atas penyerahan rumah sederhana seperti yang diilustrasikan pada kolom (4), dengan tidak adanya kebijakan fasilitas PPN yang diberikan kepada PKP pada saat perolehan BKP dan/atau JKP. Hal ini dikarenakan PPN masukan pada kolom (4) yang berkaitan dengan perolehan BKP dan/atau JKP atas penyerahan rumah sederhana tidak dapat menjadi kredit pajak sehingga PPN masukan ini seperti menyebabkan PKP Real Estat tersebut lebih memilih untuk membebaskan ke HPP. Adapun implikasi terhadap PPN yang terutang yaitu selisih lebih antara PPN keluaran dikurang PPN masukan di dalam Surat Pemberitahuan (SPT) masa PPN seperti ilustrasi pada kolom (3) dan (4) yang disetorkan oleh PKP dalam kedua ilustrasi tersebut sama-sama nihil meskipun pada kolom (4) terdapat PPN masukan yang dibayarkan oleh PKP saat perolehan BKP dan/atau JKP.

Tabel 7 Perbandingan implikasi fasilitas PPN atas penyerahan BKP rumah sederhana

No	Uraian	Rekomendasi Mekanisme Fasilitas PPN Terbaru	Mekanisme Fasilitas PPN Saat Ini
(1)	(2)	(3)	(4)
a.	Biaya Pembangunan rumah	Rp300.000.000	Rp300.000.000
b.	Pajak masukan (asumsi: biaya pembangunan 80% merupakan BKP/JKP, tarif 11%)	Rp0	Rp26.000.000 (Tidak dapat dikreditkan)

c.	Harga pokok penjualan	Rp300.000.000	Rp326.400.000
d.	Harga jual rumah (asumsi: margin keuntungan 25%)	Rp375.000.000	Rp408.000.000
e.	Pajak keluaran (tarif 11%)	Rp0	Rp0
f.	Harga rumah yang ditanggung pembeli (d+e)	Rp375.000.000	Rp408.000.000
g.	PPN kurang (lebih) bayar (e-b)	Rp0	Rp0

Sumber: Hasil olah penulis

4.4.2 Mekanisme fasilitas PPN atas penyerahan rumah menengah

Pada Tabel 8 kolom (3) mengilustrasikan implikasi pemberian fasilitas PPN terutang tidak dipungut saat perolehan BKP dan/atau JKP kepada PKP Real Estat dan fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian atas penyerahan rumah sederhana kepada *end user* yang yang diberikan secara bersamaan, kebijakan ini menyebabkan jumlah yang harus ditanggung pembeli menjadi lebih murah karena PPN yang dipungut oleh PKP kepada pembeli hanya sebesar 50% dari PPN keluaran yang seharusnya terutang. Sedangkan ketentuan PPN yang saat ini berlaku atas penyerahan rumah menengah seperti pada ilustrasi kolom (4) menyebabkan jumlah harga yang ditanggung pembeli menjadi lebih besar karena seluruh PPN keluaran yang terutang dipungut PKP ditanggung oleh pembeli sehingga jumlah yang harus ditanggung pembeli tidak hanya harga jual tetapi total dari harga jual rumah ditambah PPN yang terutang seluruhnya. Adapun implikasi terhadap PPN terutang yaitu PPN keluaran dikurangi PPN masukan dalam Surat Pemberitahuan (SPT) Masa PPN yang disetorkan oleh PKP sama jumlahnya dengan PPN yang dipungut oleh PKP kepada pembeli. PPN terutang kurang bayar tersebut menjadi lebih mahal seperti ilustrasi pada kolom (3) saat adanya kebijakan fasilitas PPN tidak dipungut yang diberikan kepada PKP dan *end user* karena PKP tidak memiliki PPN masukan yang dapat dikreditkan meskipun PPN keluaran yang dipungut oleh PKP hanya sebesar 50% dari PPN keluaran yang seharusnya dipungut.

Tabel 8 Perbandingan implikasi fasilitas PPN atas penyerahan BKP rumah menengah

No	Uraian	Rekomendasi Mekanisme Fasilitas PPN Terbaru	Mekanisme Fasilitas PPN Saat Ini
(1)	(2)	(3)	(4)
a.	Biaya Pembangunan rumah	Rp1.000.000.000	Rp1.000.000.000
b.	Pajak masukan (asumsi: biaya pembangunan 80% merupakan BKP/JKP, tarif 11%)	Rp0	Rp88.000.000 (dapat dikreditkan)
c.	Harga pokok penjualan	Rp1.000.000.000	Rp1.000.000.000
d.	Harga jual rumah (asumsi: margin keuntungan 25%)	Rp1.250.000.000	Rp1.250.000.000
e.	Pajak keluaran (tarif 11%)	*Rp68.570.000	**Rp137.500.000

f.	Harga rumah yang ditanggung pembeli (d+e)	Rp1.318.570.000	Rp1.387.500.000
g.	PPN kurang (lebih) bayar (e-b)	Rp68.570.000	Rp49.500.000

* 50% dari PPN yang seharusnya terutang

** 100% dari PPN yang seharusnya terutang

Sumber: Hasil olah penulis

4.4.3 Mekanisme fasilitas PPN atas penyerahan rumah mewah

Pada tabel 9 merupakan ilustrasi saat diberikan fasilitas PPN tidak dipungut kepada PKP Real Estat atas perolehan BKP dan/atau JKP dan fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian kepada *end user* atas penyerahan BKP rumah mewah pada kolom (3) menyebabkan jumlah yang harus ditanggung pembeli menjadi lebih murah karena PPN yang dipungut oleh PKP hanya sebesar 75% dari PPN keluaran yang seharusnya terutang, sedangkan ketentuan yang saat ini berlaku atas penyerahan rumah mewah seperti pada kolom (4) menyebabkan jumlah yang ditanggung pembeli menjadi lebih mahal karena seluruh PPN keluaran yang terutang dipungut oleh PKP apalagi ditambah dengan adanya Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Adapun implikasi terhadap PPN terutang yang disetorkan oleh PKP sama jumlahnya seperti PPN yang dibayarkan oleh pembeli dan PPN terutang kurang bayar tersebut menjadi lebih besar seperti ilustrasi pada kolom (3) saat adanya kebijakan fasilitas PPN tidak dipungut yang diberikan kepada PKP dan *end user* daripada mekanisme yang tidak diberikan kebijakan fasilitas PPN meskipun PPN keluaran yang dipungut oleh PKP hanya sebesar 75% dari PPN keluaran yang seharusnya dipungut.

Tabel 9 Perbandingan implikasi fasilitas PPN atas penyerahan BKP rumah mewah

No	Uraian	Rekomendasi Mekanisme Fasilitas PPN Terbaru	Mekanisme Fasilitas PPN Saat Ini
(1)	(2)	(3)	(4)
a.	Biaya Pembangunan rumah	Rp2.000.000.000	Rp2.000.000.000
b.	Pajak masukan (asumsi: biaya pembangunan 80% merupakan BKP/JKP, tarif 11%)	Rp0	Rp176.000.000 (dapat dikreditkan)
c.	Harga pokok penjualan	Rp2.000.000.000	Rp2.000.000.000
d.	Harga jual rumah (asumsi: margin keuntungan 25%)	Rp2.500.000.000	Rp2.500.000.000
e.	Pajak keluaran (tarif 11%)	*Rp206.250.000	**Rp275.000.000
f.	Harga rumah yang ditanggung pembeli (d+e)	Rp2.706.250.000	Rp2.775.00.000
g.	PPN kurang (lebih) bayar (e-b)	Rp206.250.000	Rp99.000.000

* 75% dari PPN yang seharusnya terutang

** 100% dari PPN yang seharusnya terutang

Sumber: Hasil olah penulis

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Kebijakan Insentif PPN DTP rumah yang berlaku mulai dari bulan Maret tahun 2021 ini tidak memiliki dampak secara langsung kepada profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat pada tahun 2021 jika dibandingkan dengan profitabilitas saat kondisi perekonomian normal pada tahun 2019. Pada kondisi yang berbeda tersebut pada tahun 2019 memiliki rata-rata profitabilitas yang lebih tinggi yaitu sebesar 0,0197 jika dibandingkan profitabilitas saat kondisi pandemi Covid-19 pada tahun 2021 yang hanya sebesar 0,0098. Berdasarkan uji statistik *Dependent T-Test* didapatkan keputusan H_0 ditolak dan H_1 diterima karena t hitung/statistik jatuh di daerah reject H_0 . Artinya dapat disimpulkan bahwa rata-rata profitabilitas tahun 2021 yang lebih rendah dari rata-rata profitabilitas tahun 2019 berbeda sehingga penulis berkesimpulan kebijakan Insentif PPN DTP rumah tidak memiliki dampak secara langsung jika dibandingkan dengan kondisi sebelum pandemi Covid-19 pada tahun 2019
2. Kebijakan insentif PPN DTP rumah memiliki dampak pada profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat pada tahun 2021 jika dibandingkan dengan profitabilitas pada tahun 2020. Pada kondisi perekonomian yang sama saat pandemi Covid-19 rata-rata profitabilitas tahun 2021 sebesar 0,0098 lebih tinggi jika dibandingkan dengan rata-rata profitabilitas tahun 2020 saat sebelum diberikannya insentif PPN DTP rumah yaitu sebesar -0,0018. Berdasarkan uji statistik *Dependent T-Test* didapatkan keputusan H_0 ditolak dan H_1 diterima karena t hitung/statistik jatuh di daerah reject H_0 . Artinya dapat disimpulkan bahwa dengan meningkatnya profitabilitas pada tahun 2021 jika dibandingkan dengan tahun 2020 menunjukkan adanya perbedaan rata-rata profitabilitas sebelum dan sesudah diberikan kebijakan insentif PPN DTP rumah pada tahun 2020 dan 2021 sehingga penulis berkesimpulan kebijakan insentif PPN DTP rumah memiliki dampak terhadap profitabilitas tahun 2021.
3. Berdasarkan penjelasan Pasal 16B UU PPN, maksud dan tujuan pemberian fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian atau seluruhnya atau dibebaskan adalah untuk memberikan fasilitas perpajakan yang benar-benar diperlukan terutama untuk keberhasilan sektor kegiatan ekonomi yang berprioritas tinggi dalam skala nasional dan mendorong perkembangan dunia usaha serta meningkatkan daya saing usaha. Sektor industri properti sendiri memiliki multiplier effect atau efek berganda yang besar bagi perekonomian nasional mulai dari pekerja konstruksi, pengembang, kontraktor, investor, penyewa, lembaga keuangan dan lain-lainya yang perlu mendapat perhatian oleh pemerintah. Oleh karena itu pemberian fasilitas PPN bagi sektor ini

dapat menjadi pertimbangan bagi pemerintah untuk memberikan fasilitas PPN.

4. Berdasarkan data dan fakta dari dampak pemberian insentif PPN DTP rumah yang memiliki pengaruh terhadap peningkatan pertumbuhan penjualan rumah dan pendapatan bagi sektor real estat saat pandemi Covid-19, pemberian fasilitas PPN kepada sektor ini perlu menjadi perhatian dan pertimbangan bagi pemerintah dalam upaya mendukung industri real estat yang memiliki dampak berganda yang besar bagi perekonomian nasional. Pemberian fasilitas PPN dapat diberikan kepada *end user* berdasarkan jenis BKP rumah dan batasan harga jual rumah sesuai dengan zonasi. PKP Real Estat yang melakukan penyerahan BKP rumah sederhana mendapat fasilitas PPN dibebaskan dan atas penyerahan BKP rumah menengah atau rumah mewah mendapat fasilitas PPN terutang tidak dipungut sebagian. Selain diberikan kepada *end user*, fasilitas PPN juga seharusnya diberikan kepada PKP Real Estat atas perolehan BKP dan/atau JKP. Fasilitas yang paling tepat diberikan kepada PKP adalah fasilitas PPN terutang tidak dipungut. Pemberian fasilitas PPN terutang tidak dipungut kepada PKP bertujuan agar tidak mempengaruhi *profit/loss* industri lain yang berhubungan dengan industri real estat serta agar tidak menimbulkan permasalahan pada saat penyerahan BKP rumah kepada *end user*.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Keterbatasan pada penelitian ini yaitu implikasi dalam jangka pendek atas perilaku daya beli konsumen tentang kebijakan Insentif PPN DTP rumah yang diberikan pada industri sektor real estat secara temporer berhasil mendorong masyarakat untuk membeli rumah sehingga dapat meningkatkan pertumbuhan penjualan Pengusaha Kena Pajak Real Estat, sehingga yang menjadi pertanyaan apakah implikasi yang ditimbulkan masih sama atas perilaku daya beli konsumen dalam jangka pendek tersebut apabila insentif PPN DTP ini menjadi sebuah fasilitas PPN dalam jangka panjang yang diberikan secara permanen pada industri sektor real estat. Oleh karena itu diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai perilaku daya beli konsumen terhadap barang atau komoditas apabila mendapat fasilitas PPN yang bersifat permanen.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, D. S., Sarita, B., Montundu, Y., & Madi, R. A. (2019). Pengaruh Likuiditas, Leverage, Ukuran Perusahaan dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Profitabilitas (Studi pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017). *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan*, 11(2), 38–52.
- Azizah, N. (2021). *Riset Nielsen: Masyarakat Lebih Pilih Menabung Saat Pandemi*. Republika. <https://www.republika.co.id/berita/quz2rl463/ri-set-nielsen-masyarakat-lebih-pilih-menabung->

- saat-pandemi
- Badan Pusat Statistik. (2021). Pertumbuhan Ekonomi Produk Domestik Bruto. *Berita Resmi Statistik (BRS)*.
https://www.bps.go.id/website/materi_ind/materiBrsInd-20210205095341.pdf
- Chandra, H., & Djajadikerta, H. (2018). Pengaruh Intellectual Capital, Profitabilitas, Dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate, Dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal ULTIMA Accounting*, 9(2), 1–14.
<https://doi.org/10.31937/akuntansi.v9i2.726>
- Darussalam, Septriadi, D., & Dhora, K. A. (2018). *Konsep dan Studi Komparasi Pajak Pertambahan Nilai*. DDTC.
- Hasanah, A. (2020). Analisis Pengaruh Manajemen Modal Kerja, Pertumbuhan Penjualan Dan Kebijakan Hutang Terhadap Profitabilitas Perusahaan. *Journal of Applied Managerial Accounting*, 4(2), 299–309.
<https://doi.org/10.30871/jama.v4i2.2495>
- Klemm, A. (2009). Causes, Benefits, and Risks of Business Tax Incentives. *IMF Working Paper*, 09(21), 1–25.
- Mankiw, N. G. (2015). *Principle of Microeconomics* (Seventh). Cengage Learning.
- Novari, P. M., & Lestari, P. V. (2016). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 9.
<https://doi.org/10.24843/ejmunud.2020.v09.i02.p17>
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-269/PMK.010/2015 Tentang Batasan Harga Jual Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik Dan Penghasilan Bagi Orang Pribadi Yang Memperoleh Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-81/PMK.010/2019 Tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-06/PMK.010/2022 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun Yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2022.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-61/PMK.03/2022 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Atas Kegiatan Membangun Sendiri.
- Pratiwi, S. K., Sugianto, & Pangestuti, D. C. (2021). Analisis Profitabilitas pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *KORELASI*, 2, 97–113.
- Sokolovska, O., & Sokolovskyi, D. (2014). *Tax Incentive Regime: Models and Research Methods*.
- Sunarsip. (2021). *Outlook Properti 2022 dan Prasyarat Pertumbuhannya*. CNBC Indonesia.
<https://www.cnbcindonesia.com/opini/20211220113050-14-300546/outlook-properti-2022-dan-prasyarat-pertumbuhannya>
- Suryaputra, G., & Christiawan, Y. J. (2016). Pengaruh Manajemen Modal Kerja, Pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI Tahun 2010-2014. *Business Accounting Review*, 4(1), 493–504.
<http://publication.petra.ac.id/index.php/akuntansi-bisnis/article/view/4186>
- Triola, M. F. (2015). *Essentials of Statistics* (5th ed.). Pearson Education.
- Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.
- Undang-Undang No. 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Dan Atau Penjualan Atas Barang Mewah Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.
- Waryanto, P. (2015). Model Prediksi Financial Distress Perusahaan Real Estate dan Property yang Go Public dengan Metode Binary Logistic (Financial Distress Prediction Model for Go Public-Real Estate and Property Companies Using Binary Logistic Method). *SSRN Electronic Journal*, 60.
<https://doi.org/10.2139/ssrn.2753916>
- Wijaya, S., & Arsini, K. R. (2021). Fasilitas PPN Tidak Dipungut atau Dibebaskan: Perbedaan dan Permasalahan. *Publik: Jurnal Manajemen Sumber Daya Manusia, Administrasi Dan Pelayanan Publik*, 8(1), 91–104.
<https://doi.org/10.37606/publik.v8i1.181>
- Yanti, P. D. M., & Abundanti, N. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Leverage Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Properti, Real Estate Dan Konstruksi Bangunan. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 8(9), 5632.
<https://doi.org/10.24843/ejmunud.2019.v08.i09.p14>