

Dampak Insentif Pajak Perumahan Terhadap Potensi Penerimaan Pajak Negara Dan Peningkatan Pendapatan Masyarakat : Kasus Provinsi Papua

Towaf Totok Irawan

Fakultas Ekonomi Universitas Islam Attahiriyah
E-mail : tawaf69@yahoo.com

Informasi Artikel

Draft awal 1 April 2016
Revisi 14 April 2016
Diterima 7 Mei 2016

Kata Kunci:
Backlog, Gross Input, Primary Input, Intermediate Input

Tipe Artikel : Case Study



Diterbitkan oleh Fakultas
Ekonomi Universitas Islam
Attahiriyah

ABSTRACT

Until now the government and private sector have not been able to address the backlog of 13.5 million housing units for ownership status and 7.6 million units for residential status. The high price of land has led to the high price of the house so that low-income communities (MBR) is not able to reach out to make a home purchase. In addition to the high price of land, tax factors also contribute to the high price of the house. The government plans to issue a policy for the provision of tax incentives, ie abolish VAT on home-forming material transaction. This policy is expected to house prices become cheaper, so the demand for housing increases, and encourage the relevant sectors to intensify its role in the construction of houses. It is expected to replace the lost tax potential and increase incomes. Analysis of the impact of tax incentives housing to potential state revenue and an increase in people's income, especially in Papua province is using the table IO because in addition to looking at the role each sector can also see the impact on taxes (income tax 21 Pph 25 Pph, VAT), and incomes (wage). Although in the short-term impact is still small, but very rewarding in the long run.

Sampai saat ini pemerintah dan sektor swasta belum mampu untuk mengatasi backlog 13,5 juta unit rumah status kepemilikan dan 7,6 juta unit untuk status hunian. Tingginya harga tanah telah menyebabkan tingginya harga rumah sehingga masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak mampu menjangkau pembelian rumah. Selain harga tanah, faktor pajak juga berkontribusi terhadap tingginya harga rumah. Pemerintah berencana mengeluarkan kebijakan untuk penyediaan insentif pajak, yaitu menghapuskan PPN atas transaksi material pembangunan rumah. Kebijakan ini diharapkan menjadikan harga rumah lebih murah, sehingga permintaan perumahan meningkat, dan mendorong sektor terkait untuk meningkatkan peranannya dalam pembangunan rumah. Analisis dampak pajak insentif perumahan untuk penerimaan negara dan peningkatan pendapatan masyarakat, khususnya di Provinsi Papua menggunakan tabel IO karena selain melihat peran masing-masing sektor juga bisa melihat dampak dari pajak (pajak penghasilan 21 Pph 25 Pph, PPN), dan pendapatan (upah). Meskipun dalam dampak jangka pendek masih kecil, tapi sangat bermanfaat dalam jangka panjang

1. Pendahuluan

Kebutuhan perumahan semakin meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk. Namun demikian, kecepatan penyediaan perumahan baik oleh Pemerintah maupun swasta tidak mampu memenuhi cepatnya peningkatan kebutuhan perumahan. Berdasarkan data BPS tahun 2012, backlog perumahan dari konsep kepemilikan sebanyak 13,5 juta unit, sedangkan dari konsep hunian sebanyak 7,6 juta unit. Diperkirakan jumlah tersebut akan terus meningkat apabila kemampuan penyediaan perumahan tidak mampu mengikuti laju pertumbuhan permintaannya.

Salah satu penyebab adanya backlog perumahan adalah mahalannya harga lahan khususnya di wilayah perkotaan. Tingginya harga lahan menyebabkan harga rumah menjadi mahal, sehingga akses masyarakat terhadap perumahan menjadi terbatas. Hal ini terutama dialami oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selama ini sebagian besar MBR dalam memenuhi kebutuhan huniannya dilakukan dengan cara mengontrak rumah, tinggal di rumah susun sewa (rusunawa), tinggal di rumah saudara atau tinggal di rumah orang tua.

Tingginya harga rumah selain karena mahalannya harga lahan di perkotaan, juga dikarenakan adanya pengenaan pajak transaksi penjualan rumah yang menyebabkan harga rumah semakin mahal, sehingga sulit dijangkau oleh MBR. Oleh karena itu, untuk mengatasi hal ini, Pemerintah perlu memberikan insentif pajak berupa pembebasan PPN yang dapat memicu peningkatan volume pembangunan kawasan perumahan dan permukiman.

Pengurangan pajak berdampak pada menurunnya harga rumah. Menurunnya harga rumah mendorong peningkatan permintaan perumahan dan permukiman, karena harga rumah dapat terjangkau oleh MBR. Disamping itu, hal ini juga dapat mendorong pembangunan sektor perumahan yang dapat memberikan efek pengganda atau multiplier effect terhadap berkembangnya industri lain yang merupakan bagian komponen rumah. Komponen pembentuk rumah dapat berupa bahan material dan sumber daya manusia (lapangan kerja).

Dengan demikian, pergerakan ekonomi di suatu wilayah akan meningkat seiring dengan kegiatan pembangunan perumahan. Pemerintah dapat memperoleh sumber-sumber pajak dari sektor lain yang turut berkembang seiring dengan pembangunan perumahan tersebut. Peningkatan iklim investasi di bidang perumahan mendorong pertumbuhan sektor perdagangan dan jasa, serta penyerapan tenaga kerja karena aktivitas pembangunan perumahan tersebut. Disamping itu, peningkatan pendapatan sektor lain yang terkait dengan perumahan, seperti industri kayu dan logam, industri karet, industri keramik, industri alumunium dan industri lainnya akan mendapatkan dampak positif berupa peningkatan pendapatan.

Dari uraian di atas perlu dilakukan analisis hubungan antara hilangnya kesempatan Pemerintah dalam memperoleh pajak langsung atas transaksi penjualan rumah karena dibebaskan PPN nya dengan kesempatan memperoleh pajak dari transaksi penjualan komponen pembentuk rumah dari pelaku industri lainnya. Dampak lain terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat yang terlibat langsung dalam proses pembangunan perumahan juga menjadi pertimbangan untuk dilakukan analisis.

Melihat besarnya *multiplier effect* yang berasal dari pembangunan kawasan perumahan dan permukiman terhadap kegiatan perekonomian perkotaan maka diperlukan suatu kajian mengenai dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi penerimaan pajak negara dan peningkatan pendapatan masyarakat yang dapat dijadikan sebagai bahan rekomendasi dalam penentuan insentif pajak yang dapat diberikan untuk memfasilitasi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah.

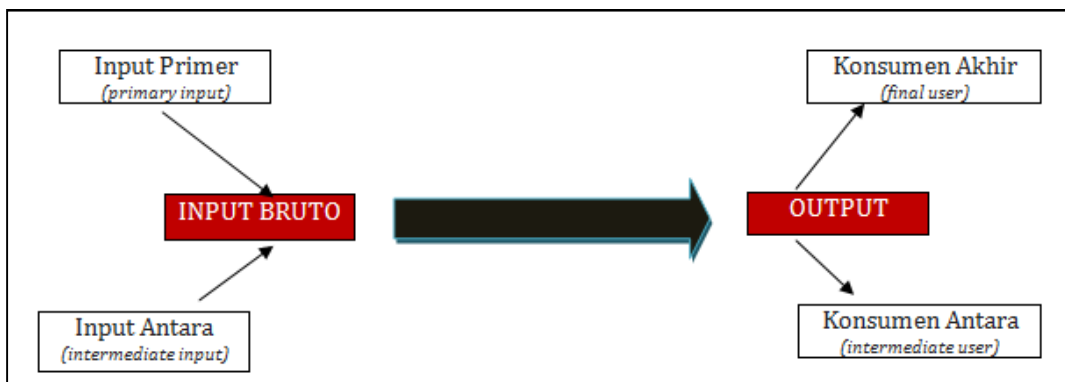
2. Tinjauan Pustaka

Kajian ini mendasarkan pada analisis input-output (IO). Pengertian Input dan Output dalam konteks ini adalah, input adalah nilai (biasanya dalam rupiah) dari semua yang dipergunakan produsen dalam proses produksi. Terdapat 3 jenis input diantaranya adalah:

- a. **Input Bruto** (*Gross Input*) : meliputi input primer dan input antara
- b. **Input Primer** (*Primary Input*), disebut juga sebagai Nilai Tambah Bruto (NTB): terdiri dari balas jasa tenaga kerja, surplus usaha, penyusutan dan pajak tak langsung neto.
- c. **Input Antara** (*Intermediate Input*) : adalah Input yang dipakai habis dalam proses produksi, terdiri dari barang-barang tidak tahan lama (<1tahun).

Sementara output adalah nilai (biasanya dalam Rupiah) yang dikeluarkan dari hasil proses produksi. Terdapat 3 jenis output diantaranya adalah:

- a. **Output Utama** : adalah Output yang paling banyak dihasilkan (tujuan utama produksi).
- b. **Output Ikutan** : adalah Output yang dihasilkan bersamaan dengan output utama dengan menggunakan teknologi yang sama. (misalnya : pabrik beras, output ikutannya adalah dedak)
- c. **Output Sampingan** : adalah Output yang dihasilkan bersamaan dengan output utama namun menggunakan teknologi yang berbeda.



Gambar 1. Hubungan Input dan Output dalam Proses Produksi

Kerangka Dasar Tabel I-O

Format Tabel I-O terdiri dari suatu kerangka matrik berukuran n x n dimensi yang dibagi menjadi empat kuadran dan tiap kuadran mendiskripsikan suatu hubungan tertentu. Secara singkat Tabel I-O dapat disajikan pada Gambar 2. di bawah ini.

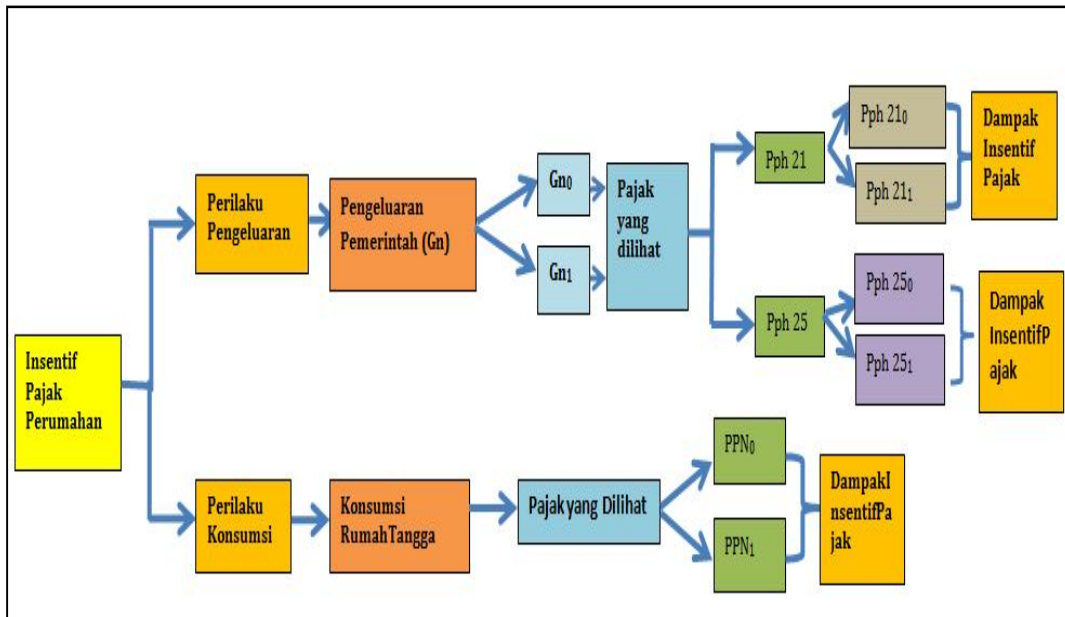
KUADRAN I Transaksi Antar Sektor Ekonomi	KUADRAN II Permintaan Akhir
KUADRAN III Input Primer Sektor Produksi	KUADRAN IV Distribusi Input Primer ke Permintaan Akhir

Gambar 2. Matrik dalam Tabel Input Output

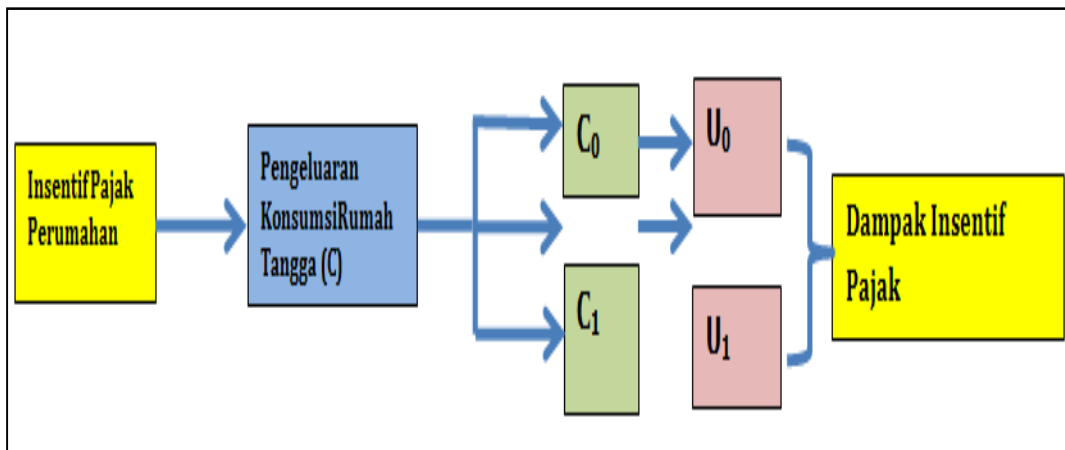
3. Metode Penelitian

Data yang digunakan untuk melakukan kajian ini adalah Tabel IO Provinsi Papua tahun 2010. Penggunaan Tabel IO adalah untuk menganalisis dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi pendapatan pajak negara dan peningkatan pendapatan masyarakat di Provinsi Papua.

Kerangka analisis untuk mengukur dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi penerimaan pajak negara dan peningkatan pendapatan masyarakat adalah menggunakan asumsi seperti yang dibangun dalam kerangka pikir perhitungan pada gambar 3 dan 4 dibawah.



Gambar 3. Kerangka Berpikir Perhitungan Dampak Insentif Pajak Perumahan Terhadap Potensi Pajak Negara



Gambar 4. Kerangka Berpikir Perhitungan Dampak Insentif Pajak Perumahan Terhadap Potensi Pajak Negara

Pada gambar 3 dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Untuk menghitung dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi penerimaan pajak, pertama-tama yang harus dilakukan adalah menentukan variabel permintaan akhir yang akan digunakan untuk menghitung potensi pajak. Dalam hal ini, apabila dilihat dari Tabel Input-Output (IO) maka variabel permintaan akhir yang dilihat adalah pengeluaran pemerintah (*government expenditure*) dan konsumsi rumah tangga (*household consumption*). Kedua permintaan akhir ini memiliki perilakunya masing-masing, yaitu perilaku pengeluaran dan perilaku konsumsi.
- 2) Dalam pengeluaran pemerintah ini ditetapkan asumsi yaitu pengeluaran pemerintah tanpa insentif pajak perumahan (G_{n0}) dan pengeluaran pemerintah dengan insentif pajak perumahan (G_{n1}). Melalui penetapan asumsi ini akan diketahui potensi penerimaan negara lainnya.
- 3) Namun demikian, selain penetapan asumsi tersebut, perlu ditetapkan koefisien dengan besaran tertentu untuk perhitungan dampak insentif pajak perumahan yaitu koefisien pajak.
- 4) Dalam hal ini akibat adanya insentif pajak perumahan maka dapat mendorong peningkatan permintaan perumahan yang secara makro akan mempengaruhi sektor-sektor ekonomi lainnya untuk tumbuh sehingga mengakibatkan peningkatan penyerapan tenaga kerja dan surplus usaha di sektor pelaku usaha.
- 5) Peningkatan penyerapan tenaga kerja berdampak pada peningkatan pajak perseorangan (Pph 21) dan peningkatan surplus usaha berdampak pada peningkatan pajak badan (Pph 25).
- 6) Peningkatan konsumsi masyarakat karena adanya insentif pajak perumahan menyebabkan konsumsi *output* sektor-sektor lainnya menjadi meningkat sehingga menyebabkan peningkatan upah dan gaji tenaga kerja. Peningkatan upah dan gaji menyebabkan peningkatan konsumsi. Peningkatan konsumsi merupakan salah satu indikator adanya peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Sementara itu, untuk menghitung peningkatan kesejahteraan masyarakat ada beberapa asumsi yang ditetapkan:

- 1) Insentif pajak perumahan mempengaruhi konsumsi masyarakat ke sektor-sektor ekonomi lainnya.
- 2) Sektor-sektor ekonomi lainnya mengalami peningkatan kegiatan yang berpengaruh terhadap peningkatan upah dan gaji para pekerja (U)
- 3) Peningkatan upah dan gaji ini mendorong peningkatan konsumsi masyarakat. Meningkatnya konsumsi masyarakat merupakan salah satu indikator adanya peningkatan kesejahteraan masyarakat.
- 4) Untuk melihat adanya dampak insentif pajak terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat maka diasumsikan kondisi pertama tanpa adanya insentif pajak (C_0) dan kondisi kedua adanya insentif pajak yang diberikan oleh Pemerintah (C_1).

Secara matematis perhitungan dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi penerimaan negara dan peningkatan pendapatan masyarakat seperti disampaikan dibawah ini :

Tanpa Insentif Pajak Perumahan (Pph 21)

$$Tn_0 = t (1-A)^{-1} Gn_0$$

Keterangan:

- Tn_0 = matriks Penciptaan Pajak Perseorangan (Pph 21) tanpa adanya insentif pajak perumahan/pengeluaran pemerintah
- t = diagonal matriks koefisien pajak perseorangan (Pph 21)
- $(1-A)^{-1}$ = matriks kebalikan (angka pengganda output)

- Gn_0 = pengeluaran pemerintah tanpa insentif pajak perumahan

Dengan Insentif Pajak Perumahan (Pph 21)

$$Tn_1 = t (1-A)^{-1} Gn_1$$

Keterangan:

- Tn_1 = matriks Penciptaan Pajak Perseorangan (Pph 21) dengan adanya insentif pajak perumahan/pengeluaran pemerintah
- t = diagonal matriks koefisien pajak perseorangan (Pph 21)
- $(1-A)^{-1}$ = matriks kebalikan (angka pengganda output)
- Gn_1 = pengeluaran pemerintah dengan insentif pajak perumahan

Tanpa Insentif Pajak Perumahan (Pph 25)

$$Tn_0 = t (1-A)^{-1} Gn_0$$

Keterangan:

- Tn_0 = matriks Penciptaan Pajak Badan (Pph 25) tanpa insentif pajak perumahan/pengeluaran pemerintah
- t = diagonal matriks koefisien pajak badan (Pph 25)
- $(1-A)^{-1}$ = matriks kebalikan (angka pengganda output)
- Gn_0 = pengeluaran pemerintah tanpa insentif pajak perumahan

Dengan Insentif Pajak Perumahan (Pph 25)

$$Tn = t (1-A)^{-1} Gn_1$$

Keterangan:

- Tn = matriks Penciptaan Pajak Badan (Pph 25) dengan insentif pajak perumahan/pengeluaran pemerintah
- t = diagonal matriks koefisien pajak badan (Pph 25)
- $(1-A)^{-1}$ = matriks kebalikan (angka pengganda output)
- Gn_0 = pengeluaran pemerintah dengan insentif pajak perumahan

4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Sesuai dengan maksud kajian ini yaitu untuk melihat dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi penerimaan pajak negara dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, dibawah disampaikan hasil penelitian dan pembahasan yang disajikan dalam tabel. Seperti diketahui bahwa insentif pajak perumahan tersebut berdampak pada potensi penerimaan negara dari pajak Pph 21, Pph, Pph 25, dan PPN. Selain itu, insentif pajak tersebut juga berdampak positif terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat. Meskipun besaran potensinya tidak terlalu besar, namun dalam jangka panjang insentif pajak perumahan ini bermanfaat untuk mendorong sektor-sektor yang menjadi input maupun output sektor perumahan di provinsi Papua.

Tabel 1. Potensi Pajak Pph 21

Nama Sektor	Kode	Gn0	Tn0 (Pph 21)	Gn1	Tn1 (Pph 21)	Potensi Pajak Pph 21
Kayu	21	-	283	-	289	6
Industri Bambu, Kayu dan Rotan	37	50.752	377	50.752	377	0
Industri Kimia	40	880	6	880	6	0
Industri Barang Karet dan Plastik	42	238	5	238	5	0
Industri Barang dari Logam	47	9.223	95	9.223	95	0
Listrik, Gas dan Air Bersih	51	99.790	644	99.790	644	0
Bangunan	52	-	1.041	19.260	1.280	239
Perdagangan	53	350.403	13.222	350.403	13.234	11
Angkutan Darat	56	47.116	1.208	47.116	1.209	1
Lembaga Keuangan	61	226.793	9.291	226.793	9.307	16
Real Estate dan Jasa Perusahaan	62	213.191	1.429	213.191	1.435	6
Jasa Sosial Kemasyarakatan	64	59.955	776	59.955	777	1

Tabel 2. Potensi Pph 25

Nama Sektor	Kode	Gn0	Tn0 (Pph 25)	Gn1	Tn1 (Pph 25)	Potensi Pajak Pph 25
Kayu	21	-	2.546	-	2.602	56
Industri Bambu, Kayu dan Rotan	37	50.752	3.392	50.752	3.392	0
Industri Kimia	40	880	54	880	54	0
Industri Barang Karet dan Plastik	42	238	43	238	47	4
Industri Barang dari Logam	47	9.223	857	9.223	857	0
Listrik, Gas dan Air Bersih	51	99.790	5.794	99.790	5.795	0
Bangunan	52	-	9.370	19.260	11.520	2.150
Perdagangan	53	350.403	119.004	350.403	119.103	100
Angkutan Darat	56	47.116	10.876	47.116	10.885	9
Lembaga Keuangan	61	226.793	83.624	226.793	83.767	143
Real Estate dan Jasa Perusahaan	62	213.191	12.862	213.191	12.917	55
Jasa Sosial Kemasyarakatan	64	59.955	6.982	59.955	6.989	7

Sumber: Diolah dari Tabel 10 Papua Tahun 2010

Tabel 3 Potensi PPN

Nama Sektor	Kode	Cn0	Tn0 - PPN	Cn1	Tn1 - PPN	Potensi Pajak PPN
Kayu	21	-	200	-	204	4
Industri Bambu, Kayu dan Rotan	37	43.784	347	43.784	347	0
Industri Kimia	40	1.761	13	1.761	13	0
Industri Barang Karet dan Plastik	42	2.227	55	2.227	55	1
Industri Barang dari Logam	47	4.438	64	4.438	64	0
Listrik, Gas dan Air Bersih	51	2.883	943	2.883	944	1
Bangunan	52	-	2.987	19.260	3.218	230
Perdagangan	53	1.164.324	51.791	1.164.324	51.804	13
Angkutan Darat	56	1.029.435	9.841	1.029.435	9.841	0
Lembaga Keuangan	61	366.025	1.483	366.025	1.484	1
Real Estate dan Jasa Perusahaan	62	1.098.148	24.765	1.098.148	24.786	21
Jasa Sosial Kemasyarakatan	64	522.048	4.373	522.048	4.374	1

Sumber: Diolah dari Tabel IO Papua Tahun 2010

Tabel 4. Potensi Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat

Nama Sektor	Kode	Cn0	U0	Cn1	U1	Potensi Peningkatan Kesejahteraan
Kayu	21	-	2.714	-	2.770	56
Industri Bambu, Kayu dan Rotan	37	43.784	2.929	43.784	2.929	0
Industri Kimia	40	1.761	112	1.761	112	0
Industri Barang Karet dan Plastik	42	2.227	297	2.227	300	4
Industri Barang dari Logam	47	4.438	416	4.438	416	0
Listrik, Gas dan Air Bersih	51	2.883	334	2.883	334	0
Bangunan	52	-	27.917	19.260	30.067	2.150
Perdagangan	53	1.164.324	398.284	1.164.324	398.384	100
Angkutan Darat	56	1.029.435	212.583	1.029.435	212.593	9
Lembaga Keuangan	61	366.025	141.200	366.025	141.342	143
Real Estate dan Jasa Perusahaan	62	1.098.148	65.480	1.098.148	65.535	55
Jasa Sosial Kemasyarakatan	64	522.048	54.923	522.048	54.930	7

Sumber: Diolah dari Tabel IO Papua Tahun 2010

5. Keterbatasan dan Agenda Penelitian Mendatang

Sebagai riset pendahuluan, penelitian ini memiliki keterbatasan antara lain : pertama, ukuran sampel yang digunakan masih terbatas dan lingkup satu wilayah. Riset lanjutan disarankan untuk menambah ukuran sampel dan wilayah penelitian untuk memperoleh hasil dapat digeneralisasi lebih luas. Kedua, desain penelitian menggunakan desain cross-sectional sehingga memiliki keterbatasan pada kausalitas hubungan. Riset lanjutan dapat dilakukan menggunakan desain penelitian longitudinal yang akan memberikan tambahan dan dukungan kuat untuk hubungan kausal dalam penelitian ini. Ketiga, data input-output yang disajikan oleh Badan Pusat Statistik masih mencampurkan data perumahan dengan bangunan. Oleh karena itu, dalam penelitian mendatang diperlukan pemisahan secara tegas sektor perumahan dari sektor bangunan, sehingga dari hasil kajian dapat diketahui secara lebih jelas dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi penerimaan negara dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

6. Kesimpulan

Dari hasil analisis diatas dapat disimpulkan sebagai berikut: pertama, dalam insentif pajak perumahan terdapat dua perilaku yang harus diperhatikan yaitu perilaku pengeluaran yang dilakukan pemerintah dan perilaku konsumsi yang dilakukan oleh konsumen atau masyarakat. Pemerintah melakukan pengeluaran berupa insentif pajak yang dapat berpengaruh pada upah dan gaji, surplus usaha dan pajak tidak langsung. Sementara masyarakat melakukan tambahan konsumsi karena adanya insentif pajak perumahan yang digunakan untuk mengonsumsi output dari sektor-sektor ekonomi terkait sektor perumahan sehingga mendorong peningkatan upah dan gaji yang berpengaruh pada peningkatan konsumsi. Peningkatan konsumsi merupakan salah satu indikator adanya peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Kedua, hasil perhitungan dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi penerimaan pajak negara dan peningkatan kesejahteraan menunjukkan bahwa kebijakan insentif tersebut memberikan potensi penerimaan pajak negara berupa pajak perseorangan (Pph 21), pajak badan (pph 25) dan pajak tidak langsung PPN), serta peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Implikasi dari temuan di atas adalah : pertama, pemberian insentif pajak perumahan perlu terus dilakukan meskipun dalam jangka pendek dampaknya terhadap potensi penerimaan pajak negara masih kecil baik dari Pph 21, PPh 25 maupun PPN dibandingkan jumlah insentif pajak yang diberikan. Namun dalam jangka panjang dampak berganda yang diciptakannya sangat besar untuk pembangunan perekonomian Provinsi Papua. Kedua, perlunya penyusunan Tabel Input Output Perumahan di tingkat provinsi untuk mengetahui peranan sektor perumahan khususnya pembangunan perumahan untuk MBR dalam perekonomian suatu daerah, sehingga akan memudahkan Pemerintah untuk memberikan insentif kepada daerah-daerah yang memiliki perhatian secara baik dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ketiga, perlunya penggunaan indikator peningkatan kesejahteraan masyarakat sebagai indikator utama dalam penilaian dampak insentif pajak perumahan, karena kontribusinya umumnya lebih besar dibandingkan dengan kontribusi dari potensi penerimaan negara seperti dari Pph 21, Pph 25 dan PPN.

Daftar Pustaka

Adisasmita, R. (2012). Analisis Tata Ruang Pembangunan. Yogyakarta : Graha Ilmu
Adisasmita, R. (2005). Dasar-dasar Ekonomi Wilayah. Yogyakarta : Graha Ilmu

- Kuncoro, M, (2012). *Akonomika Aglomerasi: Dinamika dan Dimensi Spasial Kluster Industri Indonesia*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN
- Nazara, S. (1997). *Analisis Input Output*. Jakarta : Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia
- Nugroho, I, dan Danuri, R. (2012). *Pembangunan Wilayah: Perspektif Ekonomi, Sosial dan Lingkungan*. Jakarta : LP3ES
- Setio, D, NS. (2011). *Ekonomi Pengembangan Wilayah: Teori dan Analisis*. Jakarta : Lembaga Penerbit Universitas Indonesia