

Analisis Penerapan Pajak Sektor Properti Atas Transaksi Penjualan Rumah Bersubsidi di Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang

Analysis of the Implementation of Property Sector Tax on Subsidized House Sales Transactions in Sunggal District, Deli Serdang Regency

Andi Priyanto Manullang & Muhammad Habibi

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Universitas Medan Area, Indonesia

Diterima: 21 Maret 2025; Direview: 10 Mei 2025; Disetujui: 15 Mei 2025

*Corresponding Email: manullangandi2018@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini menganalisis penerapan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) dan kebijakan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi di Kabupaten Deli Serdang, yang bertujuan untuk meningkatkan akses perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan analisis deskriptif, mengumpulkan data primer melalui wawancara mendalam dengan informan yang terlibat langsung, yaitu pegawai Kantor Pelayanan Pajak Pratama Deli Serdang dan karyawan Baritana Properti Group. Data sekunder diperoleh dari dokumen terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan ini efektif dalam mendorong pertumbuhan sektor properti bersubsidi, meningkatkan jumlah pengembang, dan memperluas akses perumahan bagi MBR. Namun, tantangan masih ada terkait dengan pengawasan penerima rumah yang tidak sesuai kriteria MBR serta pemahaman masyarakat mengenai kewajiban perpajakan. Selain itu, pembebasan PPN dan PPh Final terbukti membatasi potensi penerimaan pajak negara. Penelitian ini menyarankan perlunya evaluasi dan penguatan pengawasan untuk meningkatkan efektivitas kebijakan ini serta menjaga keberlanjutan fiskal negara.

Keywords: PPh Final; PPN; Rumah Bersubsidi.

Abstract

This study analyzes the implementation of Income Tax (PPh) Article 4 Paragraph (2) and the Value Added Tax (VAT) exemption policy for subsidized housing transactions in Deli Serdang Regency, which aims to increase access to housing for Low-Income Communities (MBR). This study uses a qualitative approach with descriptive analysis, collecting primary data through in-depth interviews with informants who are directly involved, namely employees of the Deli Serdang Pratama Tax Service Office and employees of Baritana Properti Group. Secondary data is obtained from related documents. The results of the study show that this policy is effective in encouraging the growth of the subsidized property sector, increasing the number of developers, and expanding housing access for MBRs. However, challenges still exist related to the supervision of house recipients who do not meet the MBR criteria and public understanding of tax obligations. In addition, VAT and Final Income Tax exemptions have been proven to limit the potential for state tax revenue. This study suggests the need for evaluation and strengthening supervision to increase the effectiveness of this policy and maintain the country's fiscal sustainability.

Keywords: Final Income Tax; VAT; Subsidized Houses.

How to Cite: Manullang, A. P., & Habibi, M. (2025). Analisis Penerapan Pajak Sektor Properti Atas Transaksi Penjualan Rumah Bersubsidi di Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang. *Journal of Education, Humanities and Social Sciences (JEHSS)*.



PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber utama penerimaan negara yang memiliki peran vital dalam pembiayaan pembangunan nasional. Kontribusi pajak terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) menjadi instrumen penting untuk mewujudkan pemerataan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan infrastruktur publik dan pelayanan sosial (Sosiawan, 2022; Sudarmadi et al., 2022). Dalam konteks ini, sektor properti menjadi salah satu bidang yang turut dikenai kewajiban perpajakan, mencakup Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan pajak-pajak lainnya yang relevan dengan transaksi jual beli lahan dan bangunan. Akan tetapi, tidak semua transaksi properti dikenai pajak dalam jumlah yang sama (Jhonson et al., 2015; Kurniyawati, 2019; Megawati et al., 2023). Pemerintah memberikan insentif pajak bagi segmen-segmen tertentu, seperti program perumahan bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), untuk mendukung pemenuhan hak dasar atas hunian yang layak.

Program perumahan bersubsidi merupakan bagian dari kebijakan fiskal pemerintah yang bertujuan meningkatkan akses MBR terhadap kepemilikan rumah. Salah satu bentuk insentif tersebut adalah pengenaan PPh Final sebesar 1% dari harga jual dan pembebasan PPN untuk rumah dengan kriteria tertentu (Baidarus et al., 2023; Kusumastuti, 2015; Radwa & Megawati, 2023). Kebijakan ini telah diatur dalam berbagai regulasi, termasuk Peraturan Menteri Keuangan serta mendukung implementasi Program Nasional Sejuta Rumah (PNSR). Melalui pendekatan ini, pemerintah berharap dapat meringankan beban masyarakat dalam memiliki rumah, sekaligus mendorong pertumbuhan sektor properti nasional.

Di wilayah Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, program perumahan bersubsidi mengalami pertumbuhan yang signifikan. Salah satu pengembang yang berkontribusi besar dalam pembangunan rumah bersubsidi adalah Baritana Properti Grup, yang telah mengembangkan ribuan unit hunian melalui beberapa entitas anak perusahaan. Baritana Properti Grup juga merupakan mitra resmi pemerintah dan anggota asosiasi pengembang seperti REI dan APERSI. Dalam praktiknya, perusahaan ini menerapkan kebijakan perpajakan sesuai ketentuan, yaitu membebaskan PPh Final 1% dan membebaskan PPN bagi pembeli rumah bersubsidi.

Meskipun demikian, implementasi kebijakan perpajakan pada sektor properti bersubsidi tidak terlepas dari berbagai tantangan. Salah satunya adalah efektivitas pengawasan terhadap alokasi rumah yang seharusnya ditujukan untuk MBR (Fadhilah, 2021; Prastiyo et al., 2022; Tika, 2025). Kasus penyimpangan seperti kepemilikan rumah oleh individu non-MBR menunjukkan bahwa kebijakan yang bertujuan untuk pemerataan ini dapat tidak tepat sasaran. Selain itu, masih terbatasnya pemahaman masyarakat mengenai ketentuan pajak, seperti PPh Final dan PPN, dapat menjadi hambatan dalam optimalisasi penerapan kebijakan ini. Hal ini mencerminkan perlunya evaluasi menyeluruh terhadap implementasi regulasi perpajakan sektor properti bersubsidi di tingkat lokal (Jhonson et al., 2015; Silangit, 2014; Siregar et al., 2023).

Terdapat pula aspek strategis lain yang patut dianalisis, yaitu dampak ekonomi dari kebijakan ini. Di satu sisi, insentif pajak dapat meningkatkan daya beli masyarakat dan merangsang pertumbuhan sektor properti, serta memperluas peluang kerja. Di sisi lain, pembebasan PPN dan tarif PPh yang rendah dapat membatasi potensi penerimaan negara dari sektor ini, terutama bila tidak dibarengi dengan sistem pengawasan dan penargetan yang efektif. Oleh karena itu, pemahaman terhadap faktor pendukung dan penghambat dalam penerapan pajak pada rumah bersubsidi menjadi penting untuk merumuskan kebijakan yang berkelanjutan dan adil.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan PPh Pasal 4 Ayat (2) dan kebijakan pembebasan PPN atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang. Fokus penelitian mencakup tiga aspek utama: pertama, bagaimana penerapan kebijakan perpajakan tersebut dilaksanakan oleh pihak pengembang dan otoritas pajak; kedua, dampak kebijakan terhadap aksesibilitas perumahan dan penerimaan pajak negara; ketiga, identifikasi faktor-faktor yang mendukung dan menghambat penerapan kebijakan ini.

Secara akademik, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis terhadap studi perpajakan dan kebijakan publik, khususnya dalam konteks insentif fiskal di sektor properti.

Dari sisi praktis, hasil temuan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah daerah dan pengembang perumahan dalam merancang strategi implementasi yang lebih tepat sasaran. Penelitian ini juga memberikan masukan terkait penguatan regulasi dan edukasi perpajakan kepada masyarakat sebagai bagian dari peningkatan kepatuhan dan efektivitas kebijakan pajak.

Dengan pendekatan deskriptif kualitatif, penelitian ini mengkaji secara mendalam dinamika implementasi kebijakan perpajakan pada rumah bersubsidi melalui studi kasus Baritana Properti Grup di Kabupaten Deli Serdang. Melalui analisis ini, diharapkan dapat ditemukan solusi strategis untuk mengoptimalkan kebijakan insentif pajak tanpa mengorbankan prinsip keadilan dan keberlanjutan fiskal.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan analisis deskriptif untuk menganalisis fenomena yang terjadi di masa kini dan relevansinya terhadap kondisi yang lebih luas (Rukajat, 2018). Lokasi penelitian dilakukan di Baritana Properti Group, yang terletak di Jl. TB. Simatupang, Kompleks The Imperium Blok B No. 35, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal. Sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari wawancara mendalam dengan informan yang relevan dengan permasalahan penelitian, sementara data sekunder diperoleh dari dokumen KPP Pratama Lubuk Pakam dan Baritana Properti Group. Peneliti memilih dua informan utama berdasarkan kriteria keterlibatan langsung dalam proses yang diteliti: pertama, pegawai Kantor Pelayanan Pajak Pratama Lubuk Pakam yang bertanggung jawab atas pemungutan pajak properti dari penjualan rumah bersubsidi, dan kedua, seorang karyawan Baritana Properti Group yang bertugas mengelola pemenuhan informasi pajak rumah bersubsidi kepada konsumen. Pemilihan informan ini diharapkan dapat menghasilkan informasi yang objektif dan relevan karena mencakup kedua pihak yang terlibat langsung dalam proses administrasi dan penjualan rumah bersubsidi.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan informan yang terpilih, serta dokumentasi yang meliputi pencatatan data terkait masalah penelitian. Selain itu, studi kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data dari literatur dan dokumen terkait untuk memperkaya perspektif analisis. Untuk menganalisis data, penelitian ini menggunakan teknik analisis Miles dan Huberman yang terdiri dari empat tahap. Pertama, data dikumpulkan secara sistematis dengan mengeksplorasi permasalahan penelitian dari berbagai sudut pandang untuk menemukan jawaban yang komprehensif. Kedua, dilakukan reduksi data dengan merangkum informasi penting, memilih poin-poin esensial, dan mengidentifikasi tema atau pola yang relevan. Ketiga, data disajikan dalam bentuk analisis deskriptif yang menggambarkan gejala-gejala yang ditemukan. Keempat, kesimpulan ditarik untuk memberikan jawaban terhadap perumusan masalah berdasarkan data yang terkumpul dan dianalisis. Proses interpretasi dilakukan dengan memadukan wawancara dan data dokumentasi untuk memberikan gambaran yang lebih mendalam mengenai fenomena yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) Dan Kebijakan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Atas Transaksi Perumahan Bersubsidi

Pemerintah memperhatikan secara khusus untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang terjangkau dan layak dihuni khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBS). Pada tanggal 29 April 2015, Presiden Joko Widodo meluncurkan Program Nasional Sejuta Rumah (PNSR) yang bekerja sama dan diselenggarakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Pada tahun 2018, Kementerian PUPR memasang target yang menghasilkan pencapaian realisasi terhadap penjualan rumah bersubsidi sebanyak 1.132.621 unit. Di tahun berikutnya, pada tahun 2019 menghasilkan pencapaian realisasi terhadap penjualan rumah bersubsidi sebanyak 1.250.000 unit. Hal tersebut didasarkan melalui komitmen yang dituangkan pada program Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) periode 2020 sampai dengan tahun 2024 yang bertujuan untuk meningkatkan akses terhadap perumahan terjangkau dari 56,75 % naik menjadi 70 %. Agar tujuan tersebut terlaksana dengan lancar,

pemerintah mengambil kebijakan melalui instrumen keuangan dengan fasilitas membebaskan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) (Nasruddin et al., 2023; Rochmah et al., 2024). Kebijakan ini sebenarnya sudah dimulai sejak tahun 2001. Selain itu, pemerintah juga memberikan dukungan keuangan lainnya untuk membantu keberlangsungan rumah bersubsidi melalui instrumen keuangan berupa penerapan PPh Final senilai 1 % dari harga jual rumah bersubsidi, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Subsidi Selisih Bunga (SSB) yang bekerja sama dengan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) (Defita, 2020).

Perubahan besar dalam penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN untuk transaksi perumahan bersubsidi mencakup pemenuhan kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui subsidi pemerintah dan merealisasikan tujuan dari Program Nasional Sejuta Rumah (PNSR). Dampak dari penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN memberikan banyak kemudahan yang diberikan oleh pemerintah di bidang perpajakan properti agar dapat menangani masalah perumahan rakyat. Oleh karena itu, tidak ada kerepotan atau kesulitan bagi calon pemilik rumah. Selain meningkatkan kebutuhan perumahan yang dapat dibeli oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), fasilitas penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN juga memberikan dampak positif terhadap perekonomian dalam negeri, antara lain peningkatan investasi sektor properti, peningkatan daya beli masyarakat serta penciptaan lapangan kerja.

Terkhususnya di wilayah Kabupaten Deli Serdang, manfaat yang diperoleh dari fasilitas penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN dari setiap transaksi perumahan bersubsidi antara lain meningkatnya jumlah pengembang perumahan bersubsidi dan peningkatan pembangunan perumahan bersubsidi di Kabupaten Deli Serdang. Secara umum kebijakan penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN ini diberlakukan dengan tujuan memudahkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam proses kepemilikan rumah agar dapat meningkatkan tingkat kesejahteraan masyarakat. Namun, dalam pelaksanaannya selain untuk memudahkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), kebijakan ini juga untuk meringankan beban pajak pengembang perumahan. Sehingga diharapkan kebutuhan masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dikarenakan keterjangkauan perumahan dapat dicapai dan minat wirausaha untuk membangun perumahan bersubsidi semakin meningkat. Selama lima tahun terakhir, jumlah Wajib Pajak yang mengembangkan perumahan bersubsidi di wilayah kerja KPP Pratama Deli Serdang terus mengalami peningkatan yang bersumber dari tingginya keinginan masyarakat untuk mempunyai rumah bersubsidi yang berdampak terhadap semakin meningkat dan banyak bermunculan pengembang (developer) dalam permintaan perumahan bersubsidi tersebut.

Implementasi program kebijakan penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Deli Serdang melibatkan 2 pihak yang saling berhubungan. Pihak pertama adalah Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Deli Serdang bertugas dalam upaya sosialisasi wajib pajak. Kemudian, para bawahan mengkomunikasikan kebijakan ini kepada pihak dan instansi terkait semisal: Badan Pertahanan Nasional (BPN), Dinas Perumahan dan Permukiman, notaris, serta pengembang di wilayah Kabupaten Deli Serdang. Sedangkan, pihak kedua adalah Baritana Properti Group bertugas menyebarkan informasi wajib pajak yang diperlukan melalui kegiatan periklanan penjualan perumahan bersubsidi. Baritana Properti Group juga membantu menyebarkan informasi penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di wilayah Deli Serdang hanya kepada calon pembeli maupun masyarakat. Kegiatan menyebarkan informasi penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN yang sering dilakukan dan berkelanjutan oleh Baritana Property Group adalah pameran di mall yang berlangsung dalam 3 kali dalam setahun. Hal tersebut merupakan bentuk promosi masyarakat dan juga forum informasi untuk menginformasikan kepada masyarakat agar merasa nyaman membeli properti dari pengembang perumahan dan kemudahan berupa insentif perpajakan. Adanya kerja sama antar kedua pihak, KPP Pratama Deli Serdang dan Baritana Properti Group menjadikan bentuk pelaksanaan suatu kebijakan atau program yang harus didukung dalam menerapkan manajemen yang kompeten demi keberhasilan suatu kebijakan.

Pada proses merealisasikan suatu kebijakan penerapan PPh *final* dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan perumahan bersubsidi di Kota Deli Serdang ditemukan pemanfaatan sumber. Sumber daya yang dimaksudkan dalam penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan perumahan bersubsidi di Kota Deli Serdang berupa tenaga kerja dan waktu. Sumber daya berupa tenaga kerja yaitu karyawan yang kompeten dan program kerja yang baik KPP Pratama Deli Serdang dan Baritana Properti Group. Sumber daya waktu yaitu jam kerjanya masing-masing untuk melaksanakan program kerja yang telah ditetapkan oleh KPP Pratama Deli Serdang dan Baritana Properti Group. Seperti misalnya pameran diberbagai tempat, pengurusan perizinan wilayah perumahan bersubsidi dan sponsorship dari Bank BTN (Bank Tabungan Negara). Proses sosialisasi mengharuskan kedua pihak meluangkan waktu khusus dalam rangka menyukseskan kebijakan penerapan PPh *Final* dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi.

Oleh karena itu, penerapan pengenaan Pajak Penghasilan (Pph) Final dan kebijakan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi adalah kerja sama kedua pihak yaitu KPP Pratama Deli Serdang dan Baritana Properti Grup untuk usaha sosialisasi kebijakan agar menyukseskan kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi. Kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi diterapkan dalam rangka dukungan terhadap Program Nasional Sejuta Rumah yang diharapkan sebagai pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni dan terjangkau terkhusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia.

Dampak Pengenaan Pajak Penghasilan (Pph) Pasal 4 Ayat (2) Dan Kebijakan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Atas Transaksi Perumahan Bersubsidi

Pada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 mengatur mengenai pemungutan PPh Final dan PPN di semua sektor usaha. Dengan kata lain, PPh *Final* dan PPN dipungut pada setiap proses produksi dan distribusi, namun jumlah pajak yang terutang dibebankan kepada konsumen yang menggunakan produk tersebut (Sanchez et al., 2020; Sulistyani, 2010). Pembayaran PPh Final dan PPN salah satunya terjadi pada saat konsumen membeli properti berupa rumah, PPh Final dan PPN dibebankan pada saat transaksi jual beli rumah telah selesai. Pajak sering kali sudah termasuk dalam harga properti, sehingga pembayaran PPh Final dan PPN dilakukan pada saat transaksi akhir terjadi. Dalam praktiknya, PPh Final dan PPN dipungut oleh Baritana Properti Group dari calon pembeli rumah (*end buyer*) (Aulanda, 2021).

Pada tahun 2021 dengan harga rumah bersubsidi tipe 36 seharga Rp. 110 juta yang dikenakan PPN sebesar 0 % dan PPh sebesar 1 % dari nilai transaksi yaitu sebesar Rp. 1,1 juta. Sedangkan pada tahun 2022 dengan harga rumah bersubsidi tipe 36 seharga Rp. 110 juta yang dikenakan PPN sebesar 0 % dan PPh sebesar 1 % dari nilai transaksi yaitu sebesar Rp. 1,1 juta. Di tahun 2023 dengan harga rumah bersubsidi tipe 36 seharga Rp. 110 juta yang dikenakan PPN sebesar 0 % dan PPh sebesar 1 % dari nilai transaksi yaitu sebesar Rp. 1,1 juta. Dan pada tahun 2024 dengan harga rumah bersubsidi tipe 36 seharga Rp. 110 juta yang dikenakan PPN sebesar 0 % dan PPh sebesar 1 % dari nilai transaksi yaitu sebesar Rp. 1,1 juta. Pemungutan PPh Final dan PPN dapat dilakukan secara individu atau langsung oleh Baritana Properti Group.

Oleh karena itu, apabila membayar pajak secara perseorangan, maka tanggung jawab pajak tersebut ada pada yang bersangkutan, baik yang membayar maupun melaporkannya. Pembayaran PPh *Final* dan PPN ke kas harus dilakukan paling lambat pada akhir bulan setelah transaksi, dan pelaporan wajib dilaporkan paling lambat akhir bulan setelah transaksi ke KPP Pratama Deli Serdang tempat wajib pajak berada. Hal ini juga berlaku terhadap aset Baritana Property Group dalam memenuhi wajib pajak. Nilai transaksi meliputi jenis, luas tanah, dan lokasi perumahan bersubsidi. Pembayaran atau penyetoran PPN paling lambat dilakukan pada akhir bulan setelah bulan terjadinya transaksi. Penyetorannya dapat dilakukan dengan menggunakan *id-billing*. Saat membeli rumah dirinya sudah diberitahu mengenai pajak apa saja yang harus dibayarkan saat akad kredit rumah dilakukan. Namun, mengenai besar dan jenis pajak tidak dijelaskan secara spesifik dan saat akan dilakukan akad maka nanti pihak Baritana Properti Grup akan memberitahu rincian pembayaran pajak yang harus dibayarkan oleh nasabah. Sebelum dilakukan penagihan

pajak oleh KPP Pratama Deli Serdang dimana Baritana Properti Grup memiliki kewajiban dalam menginformasikan terlebih dahulu tentang wajib pajak yang belum dibayar.

KPP Pratama Deli Serdang mengikuti aturan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 161/PMK/2016 mengenai tata cara penyeteroran, pelaporan, dan pengecualian pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sederhana, Rumah Susun Pelajar, dan Transfer Lainnya Dari Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai. Pegawai KPP Pratama Deli Serdang yang bertanggung jawab merupakan bagian-bagian yang terlibat langsung dalam pelaksanaan kebijakan, yaitu Bagian Penyuluhan dan Pembinaan, Bagian Pengawasan dan Konsultasi serta *Account Representative*. Di awal pemberlakuan kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN perumahan bersubsidi, sering terjadi kesalahpahaman antara KPP Pratama Deli Serdang dan calon pembeli perumahan bersubsidi Baritana Properti Grup. Namun KPP Pratama Deli Serdang menerapkan aturan agama dengan tegas. Hal ini menunjukkan bahwa KPP Pratama Deli Serdang melakukan pemungutan pajak berdasarkan asas kepastian (*certainty*) pemungutan. Asas kepastian (*certainty*) artinya pajak yang dibayarkan wajib pajak harus transparan dan bebas dari ambiguitas. Dalam asas ini kepastian hukum terutama mencakup ketentuan perpajakan, bea, pajak, dan pembayaran.

Dampak lainnya adalah adanya subsidi pemerintah kepada masyarakat membuat biaya produksi yang dibebankan Baritana Properti Group lebih rendah dibandingkan biaya produksi sebelum atau tanpa subsid dan menjadi indikator pengaruh pajak dan subsidi terhadap keseimbangan pasar. Karena adanya subsidi yang diberikan pemerintah, biaya produksi lebih rendah sehingga penigkatan daya beli masyarakat. Dengan demikian, perumahan bersubsidi bebas pajak adalah perumahan yang diperoleh melalui pinjaman atau disubsidi oleh pemerintah dan tidak membayar pajak. Adanya subsidi pemerintah-swasta mengurangi biaya produksi yang dikeluarkan pekerja di atas biaya produksi sebelum atau tanpa subsidi.

Dengan demikian, dampak pemberlakuan kebijakan pembebasan Pajak Penghasilan (Pph) Pasal 4 Ayat (2) dan pembebasan Pajak Subsidi (BBO) pada perumahan bersubsidi adalah lebih dari dua juta Masyarakat Berpenghasilan Rendah (LBR) akan menerima perumahan bersubsidi dan menjadi instrumen sumber pajak penghasilan pemerintah. Oleh karena itu, pemerintah harus meningkatkan jumlah rumah bersubsidi agar semakin banyak masyarakat yang mampu membangun rumah.

Faktor Pendukung Dan Penghambat Penerapan Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) Dan Kebijakan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Atas Transaksi Perumahan Bersubsidi

Dalam proses pencapaian tujuan, sering ditemui faktor-faktor yang mendukung maupun yang menghambat pencapaian tujuan. Pemberian subsidi pajak perumahan bersubsidi bertujuan untuk terpenuhinya kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akan rumah. Adapun faktor pendukung dan penghambat dalam penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kabupaten Deli Serdang yaitu:

a. Faktor pendukung

1. Antusiasme masyarakat

Dengan adanya penerapan kebijakan PPh Final dan pembebasan PPN perumahan pada transaksi perumahan bersubsidi di Kabupaten Deli Serdang menunjukkan hasil yang positif, antara lain: menjamurnya pengembang perumahan bersubsidi dan antusiasme Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui peningkatan penjualan rumah bersubsidi di Kabupaten Deli Serdang. Hal tersebut diakibatkan oleh fasilitas yang diberikan oleh pemerintah di bidang perpajakan. Sehingga sesuai dengan salah satu tujuan kebijakan fiskal, yaitu keterwakilan, yang merupakan potensi keuntungan yang diperoleh dari sistem fiskal dan *e-pricing* di perekonomian dimana dimaksudkan bahwa sektor fiskal adalah alat utama pemerintah untuk mempengaruhi perilaku wajib pajak.

2. Meningkatkan pengetahuan masyarakat tentang wajib pajak



Salah satu faktor pendukung dalam proses penerapannya adalah kesadaran wajib pajak dan pentingnya sektor perpajakan sehingga memudahkan KPP Pratama Deli Serdang dalam melakukan sosialisasi dan pengumpulan pajak terkait. Pengetahuan perpajakan merupakan informasi yang dapat digunakan oleh Wajib Pajak sebagai landasan dalam bertindak, mengambil keputusan dan mengikuti arahan atau strategi tertentu mengenai pemenuhan hak dan kewajiban perpajakannya. Mengenai kemauan wajib pajak, faktor spesifik yang berpengaruh adalah pengetahuan perpajakan dan pemahaman peraturan perpajakan, serta persepsi yang baik terhadap efisiensi sistem perpajakan. Apabila mempunyai kesadaran membayar pajak, maka kewajiban membayar pajak tidak menjadi beban dan dengan sukarela membayar pajaknya. Kesadaran dan kesukarelaan Wajib Pajak erat kaitannya dengan pencapaian target penerimaan pendapatan pemerintah sehingga dukungan dari seluruh lapisan masyarakat sangat diperlukan. Jika kesadaran wajib pajak terhadap penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Deli Serdang diberlakukan dengan baik, maka kedepannya penerimaan negara pasti akan meningkat, dan wajib pajak menjadi tumbuh di masyarakat. Pada akhirnya, penerapan PPh Final dan pembebasan PPN dalam transaksi perumahan bersubsidi dibayar oleh pembeli untuk kemudian disetorkan kepada negara.

b. Faktor penghambat

1. Rendahnya pengawasan terhadap pembeli rumah bersubsidi

Ditemukannya fasilitas pajak rumah bersubsidi yang tidak tepat sasaran yang tidak sesuai ketentuan. Rumah bersubsidi ini tidak seluruhnya ditempati oleh MBR, melainkan ada juga penghuni yang memiliki penghasilan diatas UMK bisa memperoleh rumah bersubsidi disini. Berdasarkan data di lapangan hampir lebih dari 50% penghuni rumah bersubsidi bukan golongan dari MBR. Oleh karena itu, pemerintah dalam melaksanakan pembinaan seharusnya lebih baik dalam mengalokasikan dana dan biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta memfasilitasi penyediaan perumahan masyarakat agar tepat sasaran.

2. Kurangnya media sosialisasi mengenai PPh Final

Pada saat terjadinya transaksi pembelian, calon pembeli cenderung hanya memikirkan keuntungan yang akan diterimanya tanpa memikirkan kewajiban pada saat akad kredit dimana salah satunya mengenai biaya PPh Final. Calon pembeli perumahan bersubsidi Baritana Properti Grup belum menyadari bahwa yang hanya dibebaskan adalah PPN dan adanya pembayaran 1 % dari harga rumah untuk pembayaran PPh Final.

3. Semakin terbatasnya peningkatan pendapatan negara

Perpajakan erat kaitannya dengan pembangunan suatu negara. Di setiap belahan dunia, baik negara maju maupun berkembang, mengalokasikan pajak sebagai sumber penting pembiayaan pembangunan negara. Di tengah karut-marut pengelolaan rumah bersubsidi dan sejalan dengan adanya fasilitas pajak perumahan bersubsidi, secara otomatis membatasi potensi penerimaan pajak, karena makin banyak hunian yang pajaknya disubsidi oleh negara. Memang, fasilitas ini diberikan dalam rangka menjaga keterjangkauan harga hunian, terutama untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maupun kalangan kelas menengah ke bawah lainnya. Risiko lain yang juga mengintai adalah makin terbatasnya penerimaan negara. Sudah sepatutnya melakukan evaluasi fasilitas pembebasan, karena efektivitasnya yang terbatas. Selain ketidaktepatan sasaran, pembebasan PPN juga menjadi salah satu yang menghambat optimalisasi atau pertumbuhan penerimaan pajak. Alhasil, rasio pajak di dalam negeri pun tak pernah menyentuh angka tinggi.

Menurut penjelasan di atas, implementasi kebijakan publik adalah implementasi undang-undang yang di dalamnya berbagai aktor, organisasi, metode dan teknik bekerja sama untuk melaksanakan kebijakan tersebut dengan tujuan mencapai tujuan kebijakan dengan tujuan mencapai tujuan kebijakan pelaksanaan pembebasan Pajak Penghasilan PPN Final. Oleh karena itu, diperlukan kajian dan analisis faktor jika ingin menerapkan pembebasan Pajak Penghasilan Final dan PPN pada transaksi perumahan bersubsidi.

SIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan pembebasan Pajak Penghasilan (PPh) Final dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi memberikan dampak yang signifikan terhadap sektor properti, terutama dalam meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap perumahan yang terjangkau. Dengan adanya insentif pajak tersebut, baik pembeli maupun pengembang dapat merasakan kemudahan dalam proses transaksi. Di Kabupaten Deli Serdang, kebijakan ini telah mendorong tumbuhnya lebih banyak pengembang rumah bersubsidi dan peningkatan jumlah unit rumah yang tersedia bagi MBR. Namun, meskipun kebijakan ini memberikan manfaat besar dalam meningkatkan akses perumahan, masih terdapat tantangan terkait dengan pengawasan dan ketepatan sasaran penerima rumah bersubsidi.

Faktor pendukung yang membantu keberhasilan kebijakan ini antara lain adalah antusiasme masyarakat serta peningkatan pengetahuan perpajakan yang semakin mempermudah KPP Pratama Deli Serdang dalam sosialisasi dan pengumpulan pajak terkait. Di sisi lain, terdapat beberapa faktor penghambat, seperti rendahnya pengawasan terhadap penerima rumah bersubsidi yang tidak sesuai dengan kriteria MBR, serta kurangnya pemahaman masyarakat mengenai kewajiban perpajakan, khususnya PPh Final yang dikenakan pada pembelian rumah. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun kebijakan pajak ini bertujuan baik, implementasinya masih menghadapi hambatan yang perlu diatasi untuk memastikan keberlanjutan program.

Selain itu, pembebasan PPN dan PPh Final bagi rumah bersubsidi juga memiliki dampak jangka panjang terhadap penerimaan pajak negara yang terbatas. Dengan semakin banyaknya subsidi pajak, potensi penerimaan negara di sektor ini semakin menurun, yang berpotensi membatasi kemampuan pemerintah dalam membiayai pembangunan sektor lain. Oleh karena itu, evaluasi berkala terhadap kebijakan ini sangat diperlukan untuk mengoptimalkan implementasi program tanpa mengorbankan keberlanjutan fiskal negara. Penguatan pengawasan, sosialisasi yang lebih intensif, serta peninjauan terhadap efektivitas kebijakan perpajakan dapat meningkatkan dampak positif kebijakan ini terhadap perumahan bersubsidi dan penerimaan negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Aulanda, D. S. (2021). Ta: Penerapan Perhitungan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada PT Ydp. Politeknik Negeri Lampung.
- Baidarus, M., Febriano, D., Mubarak, D. A., & Ramadhani, M. A. (2023). Kajian Sistematis Kebijakan Skema Pembiayaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) pada Sektor Perumahan Guna Mengatasi Backlog di Indonesia. *Jurnal BPPK: Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan*, 16(1), 1–13.
- Defita, S. (2020). Implementasi Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru. *Universitas Islam Riau*.
- Fadhilah, F. R. (2021). Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19. *Universitas Islam Negeri Sumatera Utara*.
- Jhonson, W., Dirjen, S., Pratama, P., Kota, M., Suka Mulia, J., 17a, N., & Kadir, M. A. (2015). Implementasi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2013 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Usaha Yang Diterima Atau Diperoleh Wajib Pajak Yang Memiliki Peredaran Bruto Tertentu (Studi Di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Medan Ko. *Jurnal Administrasi Publik (Public Administration Journal)*, 3(1).
- Kurniyawati, I. (2019). Analisis penerapan perhitungan dan pelaporan pajak penghasilan (PPh) pasal 21 atas karyawan tetap pada PT. X di Surabaya. *Jurnal Penelitian Ekonomi Dan Akuntansi (JPENSI)*, 4(2), 1057–1068.
- Kusumastuti, D. (2015). Kajian terhadap kebijakan pemerintah dalam pemberian subsidi di sektor perumahan. *Yustisia*, 4(3), 541–557.
- Megawati, Suwardi Lubis, & Lusiana Andriani Lubis. (2023). Manajemen Komunikasi Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bengkalis Dalam Kegiatan Penerimaan Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan. *Perspektif*, 12(1), 331–343. <https://doi.org/10.31289/perspektif.v12i1.8573>
- Nasruddin, M., Ilham, I., & Sari, S. (2023). Tinjauan Perpajakan atas Transaksi Penjualan Rumah Bersubsidi di PT Anugrah Pratama Gowa. *Income Journal.*, 2(2), 159–168.

- Prastiyo, A., Noer, M., & Verinita, V. (2022). Evaluasi program penyediaan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah di kota Bukittinggi. *JRTI (Jurnal Riset Tindakan Indonesia)*, 7(3), 406–411.
- Radwa, N. D., & Megawati, S. (2023). Implementasi kebijakan program rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika*, 1489–1502.
- Rochmah, L. N., Wardhani, N. K., Rumekso, G. S. W., Arifin, R. F., Maulidah, D., & Santoso, R. S. (2024). KOMPARASI SISTEM PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (PPN) ANTARA NEGARA ESTONIA DENGAN INDONESIA. *NOVA IDEA*, 1(2), 1–13.
- Rukajat, A. (2018). Pendekatan penelitian kuantitatif: quantitative research approach. Deepublish.
- Sanchez, A. L., Mustaqim, M., & Satory, A. (2020). Interpretasi Hukum Perkara Penipuan Online Modus Investasi Kajian Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 Dan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007. *CREPIDO*, 2(2), 70–84.
- Silangit, O. V. R. (2014). ANALISIS TERHADAP KEWENANGAN INSPEKTORAT DALAM PENGAWASAN PEMBAYARAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI (Studi di Inspektorat Kabupaten Serdang Bedagai). *Jurnal Mercatoria*, 7(2). <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Siregar, T. P., Jamil, B., & Sembiring, W. M. (2023). Efektivitas Pelatihan dalam Peningkatan Kemampuan Penyusunan Kebijakan Bagi Aparatur Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Training Effectiveness in Improving Policy-Preveloping Capabilities For Regi. *Strukturasi: Jurnal Ilmiah Magister Administrasi Publik*, 5(1), 13–19.
- Sosiawan, M. A. (2022). Eksistensi Hak Mendahului Negara Atas Hutang Pajak Debitor Dalam Proses Kepailitan. *Jurnal Ilmu Pendidikan Dan Sosial*, 1(3), 227–239.
- Sudarmadi, A., Primadista, T., & Dartono, D. (2022). Optimalisasi Peran Sistem Kepabeanaan Indonesia Sebagai Upaya Memperkuat Keuangan Negara. *Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara (PKN)*, 4(1S), 292–298.
- Sulistiyani, T. (2010). UURI NO. 42 TAHUN 2009 â€“PERUBAHAN KETIGA UNDANG-UNDANG PAJAK PERTAMBAHAN NILAI. *Permana: Jurnal Perpajakan, Manajemen, Dan Akuntansi*, 2(1).
- Tika, S. A. (2025). Efektivitas Implementasi Program Bantuan Rumah Tidak Layak Huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Agam. *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah Dan Perdesaan)*, 9(1), 29–43.