

**DAMPAK INSENTIF PAJAK PERUMAHAN TERHADAP POTENSI PENERIMAAN
PAJAK NEGARA DAN PENINGKATAN PENDAPATAN MASYARAKAT:
KASUS PROVINSI SULAWESI SELATAN****Towaf Totok Irawan**

Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Attahiriyah

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 South Sulawesi 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 25Pph, VAT), and incomes (wage). Although in the short-term impact is still small, but very rewarding in the long run.

Keywords: *Backlog, Gross Input, Primary Input, Intermediate Input*

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 mahalny 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 mahalny 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 aluminium 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.

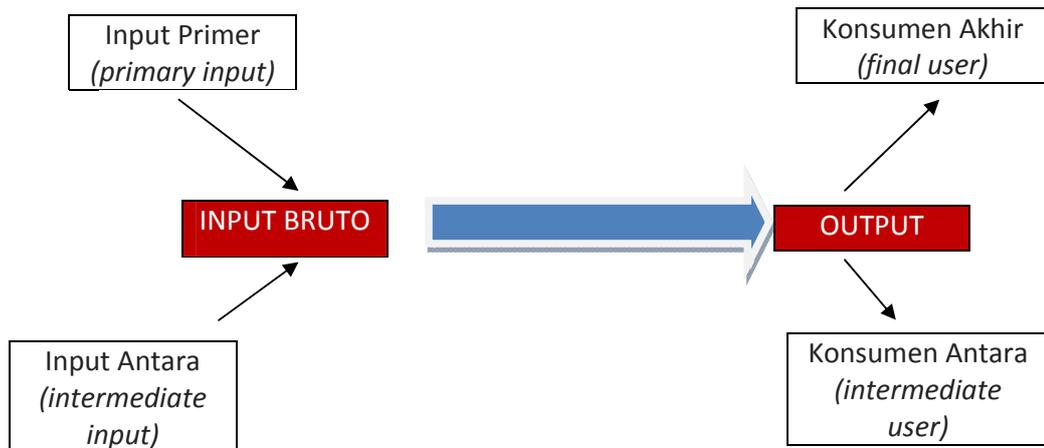
Tinjauan Pustaka

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:

1. **Input Bruto** (*Gross Input*) : meliputi input primer dan input antara
2. **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.
3. **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:

1. **Output Utama** : adalah Output yang paling banyak dihasilkan (tujuan utama produksi).
2. **Output Ikutan** : adalah Output yang dihasilkan bersamaan dengan output utama dengan menggunakan teknologi yang sama. (misalnya : pabrik beras, output ikutannya adalah dedak)
3. **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.

Gambar 2. Matrik dalam Tabel Input Output

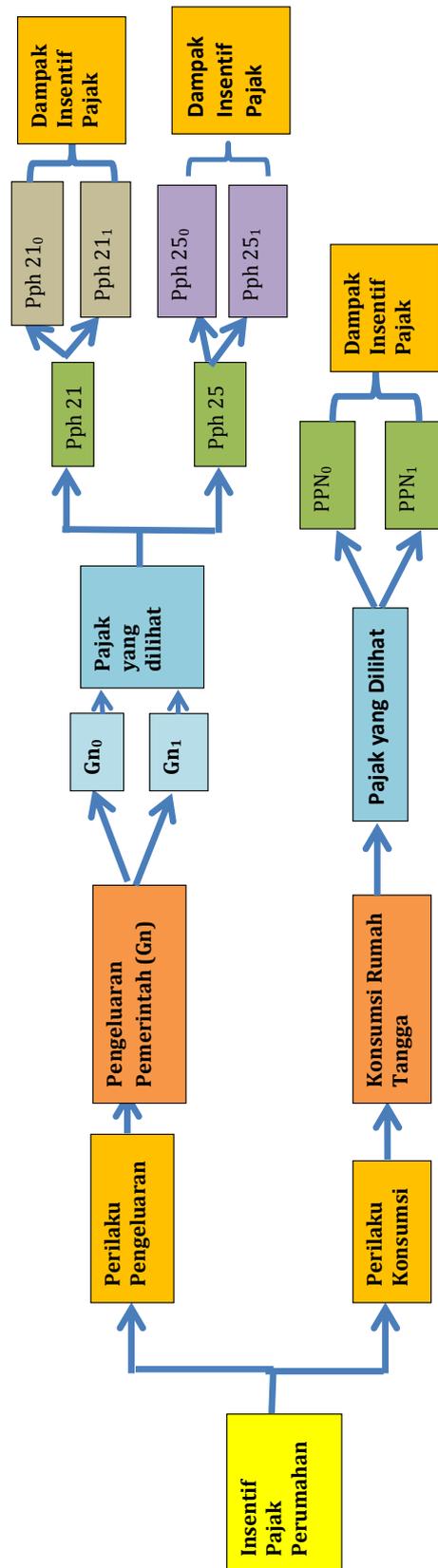
KUADRAN I Transaksi Antar Sektor Ekonomi	KUADRAN II Permintaan Akhir
KUADRAN III Input Primer Sektor Produksi	KUADRAN IV Distribusi Input Primer ke Permintaan Akhir

Metode Penelitian

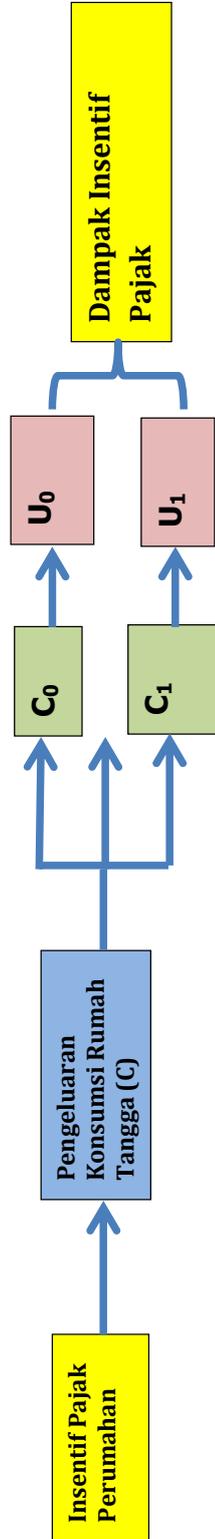
Data yang digunakan untuk melakukan kajian ini adalah Tabel IO Provinsi Sulawesi Selatan tahun 2010. Penggunaan Tabel IO adalah untuk menganalisis dampak insentif pajak perumahan terhadap potensi pendapatan pajak negara dan peningkatan pendapatan masyarakat di Provinsi Sulawesi Selatan.

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 pikirperhitungan 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_{n_0}) dan pengeluaran pemerintah dengan insentif pajak perumahan (G_{n_1}). 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.

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

Tanpa Insentif Pajak Perumahan: Dampak Terhadap PPN

$$Tn_0 = t (1-A)^{-1} C_0$$

Keterangan:

- Tn = matriks Penciptaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) tanpa insentif pajak perumahan/pengeluaran pemerintah
- t = diagonal matriks koefisien pajak pertambahan nilai (PPN)
- $(1-A)^{-1}$ = matriks kebalikan (angka pengganda output)
- C_0 = pengeluaran konsumsi tanpa insentif pajak perumahan

Dengan Insentif Pajak Perumahan: Dampak Terhadap PPN

$$Tn_1 = t (1-A)^{-1} C_1$$

Keterangan:

- Tn = matriks Penciptaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dengan insentif pajak perumahan/pengeluaran pemerintah
- t = diagonal matriks koefisien pajak pertambahan nilai (PPN)
- $(1-A)^{-1}$ = matriks kebalikan (angka pengganda output)
- C_1 = pengeluaran konsumsi dengan insentif pajak perumahan

Hasil Analisis dan Perhitungan**Tabel 1. Potensi PPh 21**

(Juta Rupiah)

Nama Sektor	Kode	Gn0	Tn0 (Pph 21)	Gn1	Tn1 (Pph 21)	Potensi Pajak Pph 21
Kayu	21	-	32	-	35	4
Penambangan dan Penggalan Lainnya	26	-	228	-	254	26
Industri Bambu, Kayu dan Rotan	37	-	865	-	962	97
Industri Barang Karet dan Plastik	42	-	90	-	92	2
Industri Barang dari Mineral Bukan Logam	43	-	4	-	4	0
Industri Semen	44	-	1.031	-	1.150	120
Industri Dasar Besi dan Baja	45	-	1.066	-	1.122	56
Industri Barang dari Logam	47	-	58	-	61	3
Listrik, Gas dan Air Bersih	51	-	82	-	83	1
Bangunan	52	-	4.191	46.655	4.678	486
Perdagangan	53	-	7.574	-	7.681	107
Angkutan Darat	56	-	4.728	-	4.744	17
Lembaga Keuangan	61	-	4.569	-	4.594	25
Real Estate dan Jasa Perusahaan	62	-	316	-	318	2
Jasa Sosial Kemasyarakatan	64	21.479.370	846.279	21.479.370	846.281	2

Sumber: Diolah dari Tabel IO Sulawesi Selatan Tahun 2010

Tabel 2. Potensi Pajak Badan (Pph 25)

Nama Sektor	Kode	Gn0	Tn0 (Pph 25)	Gn1	Tn1 (Pph 25)	Potensi Pajak Pph 25
Kayu	21	-	335	-	372	37
Penambangan dan Penggalan Lainnya	26	-	865	-	965	100
Industi Bambu, Kayu dan Rotan	37	-	3.567	-	3.966	400
Industri Barang Karet dan Plastik	42	-	452	-	461	9
Industri Barang dari Mineral Bukan Logam	43	-	4	-	4	0
Industri Semen	44	-	6.045	-	6.747	702
Industri Dasar Besi dan Baja	45	-	4.447	-	4.680	233
Industri Barang dari Logam	47	-	238	-	249	11
Listrik, Gas dan Air Bersih	51	-	328	-	330	2
Bangunan	52	-	16.376	46.655	18.277	1.901
Perdagangan	53	-	61.028	-	61.894	866
Angkutan Darat	56	-	43.554	-	43.709	155
Lembaga Keuangan	61	-	30.770	-	30.939	169
Real Estate dan Jasa Perusahaan	62	-	10.167	-	10.245	78
Jasa Sosial Kemasyarakatan	64	21.479.370	1.424.578	21.479.370	1.424.582	4

Sumber: Diolah dari Tabel IO Sulawesi Selatan Tahun 2010

Tabel 3. Potensi PPN

Nama Sektor	Kode	Cn0	Tn0 - PPN	Cn1	Tn1 - PPN	Potensi Pajak PPN
Kayu	21	-	25	-	29	4
Penambangan dan Penggalan Lainnya	26	-	98	-	113	15
Industi Bambu, Kayu dan Rotan	37	-	618	-	714	95
Industri Barang Karet dan Plastik	42	532.821	8.676	532.821	8.680	4
Industri Barang dari Mineral Bukan Logam	43	265	8	265	9	0
Industri Semen	44	-	4.029	-	4.661	632
Industri Dasar Besi dan Baja	45	898	1.872	898	2.013	141
Industri Barang dari Logam	47	10.197	280	10.197	288	8
Listrik, Gas dan Air Bersih	51	140.368	616	140.368	616	0
Bangunan	52	-	3.100	46.655	3.586	486
Perdagangan	53	6.813.792	408.118	6.813.792	408.434	317
Angkutan Darat	56	2.699.290	22.967	2.699.290	22.979	12
Lembaga Keuangan	61	1.272.248	5.885	1.272.248	5.889	4
Real Estate dan Jasa Perusahaan	62	1.854.696	110.487	1.854.696	110.509	22
Jasa Sosial Kemasyarakatan	64	779.049	13.008	779.049	13.009	1

Sumber: Diolah dari Tabel IO Sulawesi Selatan Tahun 2010

Tabel 4. Potensi Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat

Nama Sektor	Kode	Cn0	U0	Cn1	U1	Potensi Peningkatan Kesejahteraan
Kayu	21	-	207	-	239	32
Penambangan dan Penggalian Lainnya	26	-	1.539	-	1.775	236
Industri Bambu, Kayu dan Rotan	37	-	5.649	-	6.522	873
Industri Barang Karet dan Plastik	42	532.821	37.170	532.821	37.186	16
Industri Barang dari Mineral Bukan Logam	43	265	90	265	94	4
Industri Semen	44	-	6.860	-	7.936	1.076
Industri Dasar Besi dan Baja	45	898	6.651	898	7.153	502
Industri Barang dari Logam	47	10.197	802	10.197	825	23
Listrik, Gas dan Air Bersih	51	140.368	35.121	140.368	35.127	5
Bangunan	52	-	27.894	46.655	32.272	4.378
Perdagangan	53	6.813.792	1.246.822	6.813.792	1.247.789	967
Angkutan Darat	56	2.699.290	284.462	2.699.290	284.613	152
Lembaga Keuangan	61	1.272.248	335.756	1.272.248	335.983	226
Real Estate dan Jasa Perusahaan	62	1.854.696	111.568	1.854.696	111.590	22
Jasa Sosial Kemasyarakatan	64	779.049	278.702	779.049	278.723	21

Sumber: Diolah dari Tabel IO Sulawesi Selatan Tahun 2010

Kesimpulan dan Saran

Dari hasil analisis diatas dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) 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.
- 2) 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.

Dari hasil kesimpulan diatas, disampaikan beberapa saran sebagai berikut:

- 1) 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 Sulawesi Selatan.
- 2) 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.
- 3) 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, Rahardjo, Analisis Tata Ruang Pembangunan, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012
- Adisasmita, Rahardjo, Dasar-dasar Ekonomi Wilayah, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2005
- Kuncoro, Mudrajad, Akonomika Anglomerasi: Dinamika dan Dimensi Spasial Kluster Industri Indonesia, UPP STIM YKPN, Yogyakarta, 2012
- Nazara, Suahasil, Analisis Input Output, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1997
- Nugroho, Iwan, dan Rokhim Danuri, Pembangunan Wilayah: Perspektif Ekonomi, Sosial dan Lingkungan, LP3ES, Jakarta, 2012
- Setio, Dede NS., Ekonomi Pengembangan Wilayah: Teori dan Analisis, Lembaga Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 2011