



Pusat Analisis Keparlemenan
Badan Keahlian Setjen DPR RI

KEBIJAKAN PPN DTP 100% UNTUK PEMBELIAN RUMAH

Monika Suhayati

Analisis Legislatif Ahli Madya
monika.suhayati@dpr.go.id

Yiyis Aldi Mebra

Analisis Legislatif Ahli Pertama
yiyis.mebra@dpr.go.id

Isu dan Permasalahan

Dalam upaya merevitalisasi sektor properti pascapandemi, Pemerintah Indonesia memperpanjang kebijakan pemberian insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) sebesar 100% untuk pembelian rumah. Kebijakan ini akan diberlakukan mulai 1 September hingga akhir Desember 2024, menggantikan aturan sebelumnya yang memberikan insentif 50% untuk periode Juli-Desember 2024. Airlangga Hartarto, Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, menyatakan bahwa keputusan ini telah mendapat persetujuan dari Presiden Joko Widodo. Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati kini tengah menyiapkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) baru untuk mengakomodasi perubahan tersebut.

Perpanjangan insentif PPN DTP 100% untuk sektor perumahan bertujuan untuk menjaga daya beli kelas menengah mengingat kelas menengah sebagai penggerak perekonomian. Sektor perumahan menjadi prioritas karena menjadi salah satu pengeluaran kedua terbesar kelas menengah setelah makanan dan minuman. Selain itu, sektor konstruksi dan perumahan memiliki efek multiplier yang signifikan bagi perekonomian.

PPN DTP saat ini diatur dalam PMK Nomor 7 Tahun 2024 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2024. PMK ini mengatur PPN DTP mulai 1 Januari 2024 sampai dengan 30 Juni 2024 sebesar 100% atau mulai 1 Juli 2024 sampai dengan 31 Desember 2024 sebesar 50% dari PPN yang terutang dari dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2 miliar rupiah dengan harga jual paling banyak Rp5 miliar. Sementara itu, untuk rumah dengan harga hingga Rp5 miliar, insentif tetap diberikan namun terbatas pada nilai Rp220 juta, setara dengan PPN untuk rumah seharga Rp2 miliar. Syarat lainnya untuk mendapatkan insentif ini, yaitu rumah yang dibeli merupakan rumah tapak baru atau satuan rumah susun baru yang diserahkan dalam kondisi siap huni. PPN DTP dimanfaatkan untuk setiap 1 (satu) orang pribadi atas perolehan 1 (satu) rumah tapak atau 1 (satu) satuan rumah susun.

Analisis implementasi kebijakan PPN DTP pada sektor perumahan menunjukkan hasil yang signifikan. Berdasarkan data yang disampaikan oleh Kepala Badan Kebijakan Fiskal (BKF) Kementerian Keuangan, Febrio Kacaribu, pada Semester I-2024, tercatat 22.449 unit rumah telah memanfaatkan insentif ini. Secara paralel, data Badan Pusat Statistik (BPS) mengindikasikan pertumbuhan sektor konstruksi yang konsisten di atas 7% *year-on-year*, dengan rincian 7,59% pada triwulan I dan 7,29% pada triwulan II tahun 2024. Korelasi positif antara implementasi PPN DTP dan pertumbuhan sektor konstruksi mengisyaratkan efektivitas kebijakan ini dalam menstimulasi aktivitas ekonomi di sektor terkait. Febrio Kacaribu menegaskan bahwa evaluasi dan kalibrasi kebijakan akan terus dilakukan untuk mengoptimalkan dampaknya terhadap pemulihan ekonomi nasional.

Untuk merealisasikan perpanjangan insentif PPN DTP, pemerintah telah mengalokasikan dana sebesar Rp500 miliar pada Semester II-2024 sebagaimana tertuang dalam PMK Nomor 7 Tahun 2024. Langkah ini mencerminkan komitmen pemerintah dalam mengakselerasi pemulihan ekonomi, dengan harapan sektor properti akan kembali bergairah menjelang proyeksi *rebound* pada Semester II-2025. Tidak hanya berfokus pada sektor properti, kebijakan ini juga diproyeksikan akan memberikan dampak positif yang lebih luas. Peningkatan aktivitas di sektor perumahan diharapkan dapat memicu efek domino, menggerakkan sektor-sektor terkait, membuka lapangan kerja baru, dan pada akhirnya mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Sebagai langkah komplementer kebijakan insentif DTP PPN 100%, pemerintah juga meningkatkan kuota Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari 166.000 menjadi 200.000 unit untuk tahun 2024. Inisiatif ini bertujuan memperluas akses pembiayaan perumahan, terutama bagi kelompok masyarakat menengah ke bawah. Respons positif atas perpanjangan PPN DTP 100% datang salah satunya dari pelaku industri properti. Joko Suranto, Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Real estat Indonesia (DPP REI) menyampaikan insentif ini akan mendorong penjualan rumah, khususnya untuk segmen di bawah Rp1 miliar yang selama ini mendominasi pasar.

Atensi DPR

Presiden Joko Widodo telah menyetujui perpanjangan kebijakan pemberian insentif PPN DTP sebesar 100% untuk pembelian rumah mulai 1 September hingga akhir Desember 2024, menggantikan aturan sebelumnya dengan insentif 50% untuk periode Juli-Desember 2024. Komisi XI DPR RI, yang membidangi sektor keuangan dan perbankan, perlu mendorong pemerintah segera menerbitkan PMK baru mengakomodasi perubahan tersebut dan melakukan pengawasan intensif terhadap implementasi kebijakan PPN DTP 100%. Fokus pengawasan sebaiknya diarahkan pada efektivitas insentif dalam menstimulasi sektor properti dan dampaknya terhadap perekonomian secara umum. DPR RI juga dapat mendorong pemerintah untuk melakukan evaluasi berkala terhadap kebijakan ini, terutama terkait implikasinya terhadap penerimaan negara dan peningkatan daya beli masyarakat. Selain itu, DPR RI dapat mengusulkan langkah-langkah tambahan untuk mengoptimalkan manfaat kebijakan ini, dengan penekanan khusus pada kelompok menengah ke bawah yang menjadi sasaran utama program perumahan nasional.

Sumber

antaranews.com, 13 Agustus 2024;
cnbcindonesia.com, 27 Agustus 2024;
detik.com, 27 Agustus 2024;
investor.id, 29 Agustus 2024;
kontan.co.id, 27 Agustus 2024.



Koordinator Sali Susiana
Polhukam Puteri Hikmawati
Ekkuinbang Sony Hendra P.
Kesra Hartini Retnaningsih



<https://pusaka.dpr.go.id>



@pusaka_bkdprri

EDITOR

Polhukam
Prayudi
Novianto M. Hantoro
Ahmad Budiman

LAYOUTER

Dewi Sendhikasari D.
Sita Hidriyah
Noverdi Puja S.

©PusakaBK2024

Ekkuinbang
Sri Nurhayati Q.
Sulasi Rongiyati
Suhartono
Venti Eka Satya
Dewi Wuryandani

Anih S. Suryani
Teddy Prasetiawan
T. Ade Surya
Masyitah Aulia A.
Yosephus Mainake

Kesra
Yulia Indahri
Trias Palupi K.
Luthvi Febryka Nola

Mohammad Teja
Nur Sholikh P.S.
Fieka Nurul A.