ANALISIS PENERAPAN PAJAK SEKTOR PROPERTI ATAS TRANSAKSI PENJUALAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KOTA KUPANG

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Sarjana
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

KATHARINA S. SARMAN
155030407111029

UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN
MALANG
2019

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

repository.ub.ac.id

MOTTO

YOUR LIFE IS AS GOOD AS YOUR MINDSET

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Karya tulis ini saya persembahkan untuk:

Keluarga tercinta, Papa, Mama, Nenek, Kedua kakak saya dan juga adik saya, yang dengan segala kemampuan dan keterbatasannya telah mendidik juga membentuk karakter serta kepribadian saya.

Sahabat-sahabat saya serta rekan-rekan yang telah mengajarkan saya kalau hidup tidak hanya untuk bersenang-senang.

Orang-orang di luar sana yang selalu memberikan banyak pembelajaran dalam hidup ini.

Semoga karya tulis ini dapat menjadi kebahagiaan dan bukti untuk mereka.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

repository.ub.ac.id

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul	: Analisis Penerapan Pajak Sektor Properti atas Transaksi Penjualan Perumahan Bersubsidi di Kota Kupang
Disusun oleh	: Katharina S. Sarman
NIM	: 155030407111029
Fakultas	: Ilmu Administrasi
Jurusan	: Ilmu Administrasi Bisnis
Konsentrasi	: Perpajakan

Malang, 14 Juli 2019

Komisi Pembimbing

Ketua	Anggota
Rosalita Rachma A, SE., MSA, Ak	**Damas Dwi A, S.AB., M.A**
NIP. 19870831 201404 2 001	**NIP. 201607890626 1000**

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

TANDA PENGESAHAN MAJELIS PENGUJI

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada :

Hari : Senin

Tanggal : 8 Juli 2019

Jam : 09.00

Skripsi atas nama : Katharina S. Sarman

Judul : Analisis Penerapan Pajak Sektor Properti atas Transaksi Penjualan Perumahan Bersubsidi di Kota Kupang

Dan dinyatakan LULUS

MAJELIS PENGUJI

Ketua	Anggota
Rosalita Rachma A, SE., MSA, Ak	**Damas Dwi Anggoro S.AB., MA**
NIP. 19870831 201404 2 001	**NIP. 2016078906261000**

Anggota	Anggota
Astri Warih Anjarwi, SE., MSA, Ak	**Kartika Putri Kumalasari, SE., MSA, Ak**
NIP. 2013048703162001	**NIP. 198711232015042002**

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan suatu gelar atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan atau *mengcopy* , saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU N0.23 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan Pasal 70).

Malang, 25 Juni 2019

METERAI TEMPEL TGL. 20 76C42AFF706799626 6000 ENAM RIBU RUPIAH

Katharina S. Sarman

NIM. 155030407111029

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

repository.ub.ac.id

RINGKASAN

Katharina S. Sarman, 2019, **Analisis Penerapan Pajak Sektor Properti atas Transaksi Perumahan Bersubsidi di Kota Kupang**, Rosalita Rachma A, SE., MSA, Ak., Damas Dwi A, S.AB., M.A., 162 halaman + xii.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 merupakan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kemudahan di bidang perpajakan dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi yaitu dengan penerapan Pajak Penghasilan Final dengan tarif 1% serta pembebasan Pajak Pertambahan Nilai.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan penerapan Pajak Penghasilan Final dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada transaksi perumahan bersubsidi serta faktor pendukung dan penghambat selama penerapan peraturan di Kota Kupang.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deksriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian dilakukan di Kota Kupang. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari wawancara oleh Pegawai KPP Pratama Kupang, Pengurus DPD REI NTT dan Staf PT.XYZ sebagai perusahaan pengembang rumah bersubsidi, sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumen yang dapat mendukung data primer.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang telah memenuhi kriteria keberhasilan implementasi berdasarkan teori Grindle.

Saran dari penelitian ini yaitu sosialisasi, penyuluhan maupun pameran terkait kemudahan kepemilikan rumah bersubsidi harus dilaksanakan terus menerus agar kemudahan ini dapat diketahui dan dimanfaatkan sebaik-baiknya khususnya bagi mayrakat berpenghasilan rendah di Kota Kupang.

Kata Kunci : Pajak Penghasilan Final, Pajak Pertambahan Nilai, Rumah Bersubsidi

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

repository.ub.ac.id

SUMMARY

Katharina S. Sarman, 2019, **Analysis of Property Sector Tax Applications on Subsidized Houses Transactions in Kupang**, Rosalita Rachma A, SE., MSA, Ak., Damas Dwi A, S.AB., M.A., 125 pages + xii.

Regulation of Government No. 34 year of 2016 and Regulation of Minister of Finance No. 113/PMK.03/2014 year of 2014 are regulations issued by the government that aimed to provide easiness in taxation especially for process of subsidized houses ownership by applying the Final Income Tax at rate of 1% and exemption of Value Added Tax.

This study aimed to understand and explain the application of Final Income Tax and exemption of Value Added Tax on the transactions of rights transfer against the land and/or building on the transactions of subsidized houses and supporting and inhibiting factors during the implementation of regulations in Kupang.

This study was kind of descriptive research with qualitative approach. This study was conducted in Kupang. Data sources in this study was primary data obtained from interviews by the officer of Tax Office Pratama Kupang, Management of Regional Leadership Council of Real Estate Indonesia (REI) in NTT and Staff of PT. XYZ as subsidized houses developer companies, while secondary data was obtained from documents that could support primary data.

The result of this study indicated that the implementation policy of Final Income Tax and exemption of Value Added Tax (VAT) on subsidized houses transactions in Kupang had met the criteria for successful implementation based on Grindle theory.

Suggestions according to the result that could be given were socialization, counseling and exhibitions related to the ease of subsidized houses ownership should be carried out continuously thus this easiness could be known and utilized as well as possible, especially for low income entrepreneurs in Kupang.

Keywords: Final Income Tax, Value Added Tax, Subsidized Houses

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

KATA PENGANTAR

Puji Syukur peneliti panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan karunia-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Analisis Penerapan Pajak Property Atas Transaksi Perumahan Bersubsidi di Kota Kupang". Skripsi ini merupakan tugas semester akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Perpajakan (S.Pn) pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang. Peneliti menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, pada kesempatan ini peneliti menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., MS. selaku Rektor Universitas Brawijaya;
2. Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono, MS selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya;
3. Bapak Dr. Mochammad Al Musadieq, MBA selaku Ketua Jurusan Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya;
4. Ibu Saparila Worokinasih, Dr., S.Sos., M.Si selaku Ketua Program Studi Administrasi Perpajakan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya;
5. Ibu Rosalita Rachma A, SE., MSA, Ak selaku ketua komisi pembimbing skripsi peneliti yang senantiasa memberi arahan, motivasi, bimbingan sehingga memudahkan peneliti dalam penyusunan skripsi ini;

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

6. Bapak Damas Dwi A, S.AB., M.A selaku anggota komisi pembimbing skripsi peneliti yang senantiasa memberi arahan, motivasi, bimbingan sehingga memudahkan peneliti dalam penyusunan skripsi ini;
7. Seluruh jajaran dosen, karyawan dan tenaga kerja kependidikan yang tergabung dalam civitas akademika Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya;
8. Orangtua peneliti yakni Bapak Marselinus Sarman dan Ibu Xaveria Adelheid Nghunu yang senantiasa memberikan doa dan segala dukungan hingga peneliti mampu menyelesaikan skripsi ini;
9. Saudara kandung penulis, Gresi Sarman, Alfa Sarman dan Artika Sarman yang selalu memberikan motivasi dan dukungan kepada peneliti dalam penyusunan skripsi;
10. Terimakasih untuk nenek peneliti yang telah merawat dan mendidik peneliti dari kecil;
11. Ibu Sara selaku Kepala Seksi Ekstensifikasi KPP Pratama Kupang; Ibu Nova selaku Sekretaris DPP REI NTT; Ibu Sari selaku Staf PT.XYZ yang telah meluangkan waktunya untuk diwawancara oleh penulis;
12. Keluarga tempat berkeluh kesah Catty Murtiningsih; Fontaine ekawati; Marcya yang telah menjadi patner peneliti dalam segala kegiatan di Malang;
13. Sahabat-sahabat seperjuangan sejak awal perkuliahan hingga sekarang diantaranya Serraphine Herviana; Hesranto Padang; Murni Adu yang telah

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

memberikan semangat dan motivasi sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini;

14. Kawan-kawan seperjuangan Perpajakan angkatan 2015 yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat sehingga peneliti mampu menyelesaikan skripsi ini;
15. Orang terkasih peneliti, Michael Loveryan Mone yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada peneliti dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
16. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu peneliti baik dalam proses perkuliahan, organisasi, hingga penelitian dan penyelesaian skripsi ini.

Selayaknya manusia dapat melakukan kesalahan, dalam kesempatan ini peneliti juga memohon maaf jika ada kesalahan, kekhilafan dan kekeliruan tutur kata maupun penulisan yang tidak disengaja maupun disengaja. Saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat peneliti harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, 5 Juni 2019

Peneliti

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

DAFTAR ISI

MOTTO i
HALAMAN PERSEMBAHAN ii
HALAMAN PESETUJUAN SKRIPSI iii
HALAMAN PENGESAHAN iv
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI v
RINGKASAN vi
SUMMARY vii
KATA PENGANTAR viii
DAFTAR ISI xi
DAFTAR TABEL xii
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 10
C. Tujuan Penelitian 10
D. Kontribusi Penelitian 11
E. Sistematika Pembahasan 12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu 14
B. Kebijakan Publik 17
C. Kebijakan Pajak 18
D. Implementasi Kebijakan 20
1. Pengertian Implentasi Kebijakan 20
2. Model Implementasi Kebijakan Merilee S. Grindle 21
E. Teori Pajak 24
1. Pengertian Pajak 24
2. Fungsi Pajak 25
3. Jenis Pajak 27
4. Asas Pajak 28
5. Pajak Penghasilan 29
6. Pajak Penghasilan Final 36
7. Pajak Pertambahan Nilai 37
E. Teori Organisasi 40
E. Masyarakat Berpenghasilan Rendah 41
F. Rumah Bersubsidi 42
G. Kerangka Pemikiran 43

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian 46

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

B. Fokus Penelitian 47
C. Lokasi Penelitian 50
D. Sumber Data 51
1. Data Primer 51
2. Data Sekunder 52
E. Teknik Pemilihan Informan 52
F. Teknik Pengumpulan Data 53
G. Instrumen Penelitian 54
H. Keabsahan Data 55
I. Analisis Data 56

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi dan Situs Penelitian 58
1. Gambaran Umum Kota Kupang 58
2. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang 59
a. Sejarah Singkat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang 59
b. Visi dan Misi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang 61
c. Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang 61
d. Lokasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang 62
e. Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang 63
f. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang 63
3. Gambaran Umum Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) Nusa Tenggara Timur (NTT) 66
B. Penyajian Data 69
C. Pembahasan 86

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan 104
B. Saran 105

DAFTAR PUSTAKA 107

LAMPIRAN 113

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

repository.ub.ac.id

DAFTAR TABEL

No Judul Halaman

1. Daftar Jumlah Perusahaan Real Estate di Indonesia Berdasarkan Sensus Ekonomi 2016 2
2. Penelitian Terdahulu 16
3. Jumlah pengembang perumahan bersubsidi di KPP Pratama Kupang 72
4. Jumlah pengembang perumahan di Kota Kupang 73
5. Jumlah Penjualan Rumah Bersubsidi PT.XYZ 74
6. Realisasi Program Nasional Sejuta Rumah 91

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

DAFTAR GAMBAR

No Judul Halaman

1 Kerangka Pemikiran.....44
2. Struktur Organisasi KPP Pratama Kupang 65
3. Skema Pembebanan PPh Final dan Pembebasan PPN atas Transaksi Penjualan Rumah Bersubsidi 99

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

DAFTAR LAMPIRAN

No Judul Halaman

1. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016..... 113
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014.....121
3. Transkrip Wawancara KPP Pratama Kupang 125
4. Transkrip Wawancara DPD REI NTT 129
5. Transkrip Wawancara PT. XYZ 134
6. Jumlah Pengembang Perumahan Bersubsidi di KPP Pratama Kupang 138
7. Jumlah pengembang perumahan di Kota Kupang 139
8. Jumlah Penjualan Rumah Bersubsidi PT.XYZ 140
9. Surat Pemberian Izin Riset 141
10. Dokumentasi 142
11. Curriculum Vitae 144

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan dalam rangka pengembangan atau pengadaan perubahan-perubahan ke arah keadaan yang lebih baik. Pembangunan yang ingin dicapai bangsa Indonesia adalah mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur yang merata baik materiil maupun spiritual berdasarkan pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Demi tercapainya pembangunan nasional maka penyusunan program pembangunan mengikuti suatu pola atau tatanan yang ditentukan di dalam pemerintahan Negara Indonesia (Rembet, Saerang, dan Wokas:2016). Pembangunan adalah proses perubahan yang mencakup seluruh sistem sosial seperti politik, ekonomi, infrastruktur, pertahanan, pendidikan dan teknologi, kelembagaan, dan budaya (www.ristekdikti.go.id).

Pembangunan di Indonesia mencakup dunia properti atau *real estate* yang kini tengah berkembang pesat seiring dengan kebutuhan terhadap perumahan rakyat yang semakin besar dan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik. Menurut Rembet, Saerang, Wokas (2016) pesatnya usaha di bidang *real estate* pada umumnya terjadi pada saat negara yang belum berkembang lalu tumbuh menjadi negara yang sedang berkembang. Pada saat itu prioritas pemenuhan kebutuhan tidak lagi pada masalah sandang dan pangan, melainkan masalah papan akibat meningkatnya kesejahteraan sosial. Perkembangan sektor properti juga dapat dilihat dari menjamurnya perusahaan *real estate* diberbagai kota di Indonesia. Berbagai jenis perumahan sedang dan akan

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

dibangun, termasuk jenis apartemen, kondomonium, rumah susun, resort dan sebagainya. Menurut Rembet, Saerang dan Wokas (2016) maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor properti dan *real estate* di Indonesia. Untuk lebih jelasnya, berikut peneliti sajikan daftar jumlah perusahaan *real estate* yang tersebar di Indonesia dalam tabel 1.1.

Tabel 1.1 Daftar Jumlah Perusahaan *Real estate* di Indonesia Berdasarkan Sensus Ekonomi 2016

Nama Provinsi	Jumlah Perusahaan *Real Esatate*
Aceh	37
Sumatera Utara	154
Sumatera Barat	84
Riau	177
Jambi	74
Sumatera Selatan	155
Bengkulu	44
Lampung	66
Kepulauan Bangka Belitung	42
Kepulauan Riau	178
DKI Jakarta	1584
Jawa Barat	1150
Jawa Tengah	432
D.I Yogyakarta	137
Jawa Timur	643
Banten	536
Bali	148
Nusa Tenggara Barat	36
Nusa Tenggara Timur	16
Kalimantan Barat	102
Kalimantan Tengah	82
Kalimantan Selatan	131
Kalimantan Timur	172
Kalimantan Utara	9
Sulawesi Utara	46
Sulawesi Tengah	43
Sulawesi Selatan	153
Sulawesi Tenggara	39
Gorontalo	23
Sulawesi Barat	16

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Nama Provinsi	Jumlah Perusahaan *Real estate*
Maluku	6
Maluku Utara	8
Papua Barat	12
Papua	19

Sumber: *www.bps.go.id* (2016)

Berdasarkan data yang dipaparkan sebelumnya dapat dilihat bahwa masyarakat cenderung memilih untuk tinggal di daerah perkotaan seperti Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Jawa Barat. Provinsi DKI Jakarta merupakan provinsi dengan jumlah perusahaan *real estate* yang paling banyak yaitu berjumlah 1.584 perusahaan diikuti dengan Provinsi Jawa Barat yaitu berjumlah 1.150 perusahaan. Provinsi Maluku merupakan provinsi dengan jumlah perusahaan *real estate* yang paling sedikit yaitu berjumlah 6 perusahaan. Menurut Harahap (2013) hal tersebut terjadi karena wilayah perkotaan menjadi magnet penarik bagi kaum urban untuk mencari pekerjaan. Sensus ekonomi tahun 2016 mencatat bahwa terdapat 6.554 perusahaan *real estate* yang tersebar di seluruh Indonesia. Saat ini bisnis di bidang properti/*real estate* benar-benar sedang berada di puncak kejayaannya. Produk yang dihasilkan dari properti/*real estate* merupakan konsumsi dari berbagai lapisan masyarakat. Perusahaan pengembang baru terus bermunculan dan di sisi lain para pemain lama semakin mengembangkan usahanya dan mengarah ke arah spesialisasi (www.pajak.go.id).

Sektor usaha *real estate* merupakan sektor usaha yang perkembangannya sangat dipengaruhi oleh pertumbuhan jumlah penduduk suatu daerah. Semakin tinggi pertumbuhan jumlah penduduk suatu daerah, maka kebutuhan akan tempat tinggal dan kebutuhan akan sektor *real estate* juga mengalami kenaikan sehingga menjadikan *real estate* tumbuh dengan pesat. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat

Statistik tercatat penduduk Indonesia pada tahun 2016 berjumlah 258.705.000 jiwa dengan laju pertumbuhan sebesar 1,49% per tahun. Berdasarkan hal tersebut pemerintah selaku pembuat kebijakan membentuk upaya untuk mendorong pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap rumah yaitu diperlukan suatu penyediaan perumahan yang disediakan baik oleh pemerintah maupun swasta. Perumahan tersebut diklasifikasikan menurut tipe dari rumah dengan memperhatikan tingkat keterjangkauan daya beli oleh masyarakat Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Usaha jasa *real estate* merupakan sektor usaha yang sedang berkembang dengan pesat seiring dengan kebutuhan terhadap perumahan rakyat yang semakin besar dan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik (Rembet, Saerang, Wokas: 2016). Pesatnya perkembangan sektor usaha *real estate* pasti akan selalu bersinggungan dengan kewajiban perpajakannya. Jenis-jenis pajak yang terdapat di dalam transaksi *real estate* antara lain adalah:

1. Pajak Penghasilan final (PPh final) adalah pajak penghasilan atas jenis penghasilan-penghasilan tertentu yang bersifat final dan tidak dapat dikreditkan dengan Pajak Penghasilan terutang (UU PPh Pasal 4 ayat 2). PPh final merupakan jenis pajak yang pemungutannya diatur oleh pemerintah pusat.
2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) merupakan pajak yang dikenakan atas konsumsi barang kena pajak atau jasa kena pajak di dalam daerah pabean (dalam wilayah Indonesia). Orang pribadi, perusahaan, maupun pemerintah yang mengkonsumsi barang kena pajak atau jasa kena pajak dikenakan PPN. Setiap barang dan jasa adalah barang kena pajak atau jasa kena pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang-

Undang PPN (TMBooks:2015). PPN merupakan jenis pajak yang pemungutannya diatur oleh pemerintah pusat.

3. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). PBB P2 merupakan jenis pajak yang pemungutannya diatur oleh pemerintah masing-masing daerah.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). BPHTB merupakan jenis pajak yang pemungutannya diatur oleh pemerintah masing-masing daerah.

Kebijakan perpajakan merupakan kebijakan yang bersifat fluktuatif. Salah satu sektor usaha yang kebijakan perpajakannya bersifat fluktuatif adalah sektor usaha *real estatae*. Hal tersebut memang tidak dapat dipungkiri karena sektor usaha *real estate* merupakan salah satu sektor usaha padat karya karena kemampuannya untuk mempengaruhi permintaan atas hampir semua produksi industri lainnya seperti industri-industri suplai bahan bangunan maupun industri peralatan Rumah Tangga dan lain-lain (Karliyadi:2012). Pada penelitian ini peneliti akan membahas terkait Pajak Penghasilan Final dan Pajak Pertambahan Nilai dengan alasan kedua pajak tersebut merupakan dua jenis pajak yang memberikan kontribusi terbesar pada penerimaan negara dari sektor pajak selama lima tahun terakhir (www.bps.go.id). Oleh karena itu, peneliti merasa perlu mencermati lebih dalam khususnya terhadap penerapan peraturan perpajakan dan

aspek-aspek perpajakan apakah sudah melekat serta sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku dalam dunia *real estate* . Tanpa penerapan yang sesuai pemberian fasilitas pajak hanya akan mengurangi sektor penerimaan negara sedangkan manfaat yang didapatkan tidak maksimal.

Pemerintah Indonesia pada tahun 2008 membuat sebuah kebijakan dalam rangka mendukung program pengadaan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No.71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dengan menerapkan Pajak Penghasilan untuk usaha *real estate* dengan tarif final. Pengembang yang memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan tarif Pajak Penghasilan final sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan tersebut. Namun, untuk pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana (rumah bersubsidi) yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan. Menurut Sibero, Juwono dan Susanto (2013) kebijakan ini diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan serta untuk memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam memenuhi kewajiban perpajakan wajib pajak yang bersangkutan sehingga penerimaan pajak dapat meningkat.

Tahun 2016 dilakukan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah No.71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terkait pengenaan tarif Pajak Penghasilan Final kepada pengembang perumahan. Perubahan ini dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah

(PP) Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Penghalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Isinya adalah penurunan tarif Pajak penghasilan Final pada pengembang perumahan yang memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari 5% (lima persen) menjadi 2,5% (dua koma lima persen). Untuk pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana (rumah bersubsidi) yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Perbedaan pengenaan tarif pajak atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pengembang tidak hanya terjadi pada sektor Pajak Penghasilan. Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bersubsidi dan non-subsidi pun berbeda. Sesuai dengan ketentuan PMK No.197/PMK.03/2013 Tentang Batasan Pengusaha Kecil Pajak Pertambahan Nilai, yang menjadi subjek pajak PPN adalah Pengusaha Kena Pajak yang memiliki jumlah penjualan barang atau jasa lebih dari Rp.4,8 Milliar.

Pajak Pertambahan Nilai terutang pada saat pembayaran uang muka maupun saat pelunasan pembelian. Pajak Pertambahan Nilai akan dikenakan kepada pembeli dan dipungut oleh penjual dengan catatan penjual adalah pengusaha kena pajak. Ketika terjadi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan non subsidi akan dikenakan tarif 10% dari nilai transaksi. Ketika terjadi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bersubsidi dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana diatur di

dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk fasilitas yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.

Permasalahan hunian rumah/bangunan tempat tinggal merupakan kondisi yang terjadi hampir di seluruh wilayah Indonesia. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik pada tahun 2016 di Provinsi Nusa Tenggara Timur terdapat 47,42% rumah tangga yang menempati tempat tinggal bukan milik sendiri dengan alasan belum memiliki rumah sendiri. Provinsi Nusa Tenggara Timur pada bulan september 2016 menempati urutan ke 5 (lima) dengan jumlah penduduk miskin terbanyak di Indonesia dengan jumlah 1.150.080 juta penduduk miskin (www.bps.go.id). Menurut Kusumastuti (2015) tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan susahnya mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan data yang dijelaskan pada paragraf sebelumnya dapat dilihat bahwa kebijakan pemberian fasilitas kemudahan kepemilikan rumah khususnya rumah bersubsidi masih sangat dibutuhkan di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Hal tersebut dapat dilihat dari tingginya jumlah penduduk miskin dan presentase rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri karena pembangunan perumahan dan permukiman memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap peningkatan kesejahteraan dan

pengentasan kemiskinan. Hal ini disebabkan pembangunan perumahan dapat mendorong pertumbuhan wilayah, pertumbuhan ekonomi daerah, mendukung pembangunan sosial budaya, dan memberikan efek multiplier terhadap sektor lain seperti penciptaan lapangan kerja baik secara langsung maupun tidak langsung (www.bps.go.id).

Persatuan Perusahaan *Real estate* Indonesia yang kemudian disingkat menjadi REI menyebutkan bahwa semangat pengembang anggota *Real estate* Indonesia di Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) untuk membangun rumah rakyat bersubsidi cukup tinggi. Hal itu dibuktikan dari realisasi pembangunan rumah subsidi di NTT sepanjang 2016 yang mencapai 1.654 unit, dimana seluruh pasokan tersebut berhasil terserap habis seluruhnya. Ketua Dewan Perwakilan Daerah (DPD) REI NTT menyebutkan bahwa hingga tahun 2017 jumlah anggota REI NTT masih cukup sedikit yaitu sebanyak 55 developer dan hanya 39 developer saja yang aktif. Ketua DPD REI NTT menargetkan pengembang baru di Provinsi NTT. Ketua DPD REI NTT juga menyebutkan bahwa karena sedikitnya developer, maka pembangunan rumah bersubsidi sebagian besar masih terpusat di Kota Kupang dan Kabupaten Kupang (www.rei.or.id).

Pembangunan rumah bersubsidi di Provinsi Nusa Tenggara Timur sampai dengan tahun 2017 masih terpusat salah satunya di Kota Kupang. Terkait transaksi penjualan perumahan bersubsidi pada perusahaan *real estate* dalam penerapan kebijakan-kebijakan perpajakannya. Peneliti merasa perlu meneliti lebih lanjut khususnya terhadap penerapan Pajak Penghasilan Final dan Pajak Pertambahan Nilai, Karena secara Nasional dalam transaksi penjualan rumah bersubsidi, pemerintah memberikan fasilitas perpajakan berupa pengenaan PPh Final dengan tarif 1% dan

pembebasan PPN yang berlaku di seluruh wilayah Indonesia. Sementara untuk penerapan PBB dan BPHTB bervariasi tiap daerahnya karena merupakan kewenangan masing-masing pemerintah daerah. Tanpa penerapan yang sesuai maka pemberian fasilitas pajak ini tidak akan mendapatkan hasil yang maksimal. Oleh karena itu peneliti ingin melakukan penelitian skripsi dengan judul **"ANALISIS PENERAPAN PAJAK SEKTOR PROPERTI ATAS TRANSAKSI PENJUALAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KOTA KUPANG"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah yang ingin dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana penerapan pengenaan Pajak Penghasilan Final dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang ?
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam penerapan pengenaan Pajak Penghasilan Final dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka yang menjadi tujuan penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan penerapan pengenaan Pajak Penghasilan Final dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

2. Untuk mengetahui dan menjelaskan faktor pendukung dan penghambat dalam penerapan pengenaan Pajak Penghasilan Final dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

D. Kontribusi Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi antara lain :

1. Kontribusi Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dan masukan bagi bidang studi administrasi perpajakan khususnya pada permasalahan yang berkaitan dengan penerapan Pajak sektor Properti atas transaksi rumah bersubsidi serta menjadi bahan acuan untuk kegiatan penelitian berikutnya yang serupa dalam lingkup yang lebih luas.

2. Kontribusi Praktis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dan masukan bagi berbagai pihak diantaranya KPP Pratama Kupang, DPD REI NTT maupun perusahaan pengembang perumahan bersubsidi mengenai penerapan Pajak sektor Properti atas transaksi rumah bersubsidi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika Pembahasan adalah gambaran singkat antara bab satu dengan yang lainnya. Skripsi ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terbagi menjadi beberapa sub-bab yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan kontribusi penelitian serta sistematika penelitian dalam menyusun skripsi ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari Penelitian Terdahulu, Tinjauan Pustaka yang merupakan ulasan mengenai konsep-konsep maupun teori-teori yang akan menjadi panduan dalam menganalisa untuk menjawab pokok permasalahan dan Kerangka Pemikiran peneliti.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini peneliti akan menjabarkan mengenai Metode Penelitian yang terdiri dari pendekatan penelitian yang digunakan, jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian, keabsahan data dan analisis data.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan dan menguraikan tentang gambaran umum lokasi dan situs penelitian serta penyajian dan pembahasan data yang telah diperoleh sehingga dapat menjawab rumusan masalah penelitian yang telah dikemukakan oleh peneliti.

BAB V : PENUTUP

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yaitu penerapan pengenaan Pajak Penghasilan Final dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang. Peneliti juga memberikan saran terkait penerapan pengenaan Pajak Penghasilan Final dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada transaksi perumahan bersubsidi berdasarkan temuan di dalam penelitian ini.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan topik penelitian Analisis Penerapan Pajak sektor Properti Atas Transaksi Rumah Bersubsidi di Kota Kupang, diataranya yaitu:

1. Karliyadi (2012) dengan judul penelitian "Analisis atas Pemberlakuan Pajak Penghasilan Bersifat Final Pada Perusahaan *Real estate* (Studi kasus pada PT.X)". Penelitian ini menganalisis tentang pemberlakuan pajak penghasilan bersifat final pada perusahaan *real estate* khususnya pengembang apartemen baik yang bersubsidi maupun non subsidi. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif dengan metode kualitatif. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa Pengenaan pajak penghasilan bersifat final dengan tarif 1% dari nilai transaksi lebih efisien jika dibandingkan dengan kebijakan sebelumnya dengan mekanisme laba/rugi menurut Undang-Undang Pajak Penghasilan (UU PPh) Pasal 17 dengan pengenaan tarif pajak progresif. Peneliti pada penelitian terdahulu yang pertama melakukan penelitian dengan fokus pada penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dengan lokasi penelitian pada PT. X, sedangkan pada penelitian kali ini peneliti mempunyai dua fokus penelitian yaitu penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dengan lokasi penelitian pada Kota Kupang.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

2. Kusumastuti (2015) "Kajian Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan". Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder (pustaka). Hasil dari penelitian ini adalah Pemberian subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah diharapkan akan mewujudkan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Peneliti pada penelitian terdahulu yang kedua melakukan penelitian dengan fokus pada analisis kebijakan pemerintah dan menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan meneliti data sekunder (pustaka), sedangkan pada penelitian ini peneliti mempunyai fokus penelitian pada penerapan PPh Final dan pembebasan PPN dengan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif.
3. Syarief (2010) "Analisis Kebijakan Pembebasan PPN Atas Rusunami dan Pengaruhnya Terhadap Penerimaan (Studi Kasus di KPP Pratama Jakarta Cengkareng)" Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif dengan metode kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah pembebasan PPN atas Rusunami telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dasar pemikirannya adalah Rusunami termasuk dalam kategori *merit goods*. Pembebasan PPN memberikan dampak bagi Penerimaan KPP Pratama Jakarta Cengkareng, hal itu memungkinkan bertambah atau berkurangnya Penerimaan KPP Pratama Jakarta Cengkareng. Peneliti pada penelitian terdahulu yang ketiga melakukan penelitian dengan fokus penelitian pada analisis perbandingan tarif PPh final dengan lokasi penelitian pada perusahaan *real estatae*, sedangkan pada penelitian ini peneliti

mempunyai fokus penelitian pada penerapan PPh Final dan pembebasan PPN dengan lokasi penelitian pada Kota Kupang.

4. Sibero, Joewono, Susanto (2013) "Analisis Perbandingan Pengenaan Pajak Penghasilan Berdasarkan Tarif Final Pasal UU PPh pada Perusahaan *Real estatae*". Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif dengan metode kualitatif Hasil dari penelitian ini adalah perubahan ketentuan pajak penghasilan dari *flat rate* menjadi tarif final menurut peneliti terlihat menguntungkan bagi wajib pajak karena perhitungan PPh dengan tarif final lebih kecil dibandingkan dengan pengenaan tarif flat rate. Peneliti pada penelitian terdahulu yang keempat melakukan penelitian dengan fokus penelitian pada analisis kebijakan pembebasan PPN dan pengaruhnya terhadap penerimaan dengan lokasi penelitian pada KPP Pratama Jakarta Cengkareng, sedangkan peneliti pada penelitia ini mempunyai fokus penelitian pada penerapan PPh Final dan pembebasan PPN dengan lokasi penelitian pada Kota Kupang.

Untuk lebih jelasnya, berikut peneliti menyajikan penelitian terdahulu dalam bentuk tabel

Tabel 2.1 : Penelitian Terdahulu

NAMA	JUDUL	METODE	HASIL PENELITIAN
Karliyadi (2012)	Analisis atas Pemberlakuan Pajak Penghasilan Bersifat Final Pada Perusahaan *Real estate* (Studi kasus pada PT.X)	Kualitatif Deskriptif	Pengenaan pajak penghasilan bersifat final dengan tarif 1% dari nilai transaksi lebih efisien jika dibandingkan dengan kebijakan sebelumnya dengan mekanisme laba/rugi menurut UU PPh dengan pengenaan tarif pajak progresif.

NAMA	JUDUL	METODE	HASIL PENELITIAN
Kusumastuti Dora (2015)	Kajian Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan	penelitian hukum normatif dengan meneliti data sekunder (pustaka)	Pemberian subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah diharapkan akan mewujudkan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah
Sibero, Joewono, Susanto (2013)	Analisis Perbandingan Pengenaan Pajak Penghasilan Berdasarkan Tarif Final Pasal UU PPh pada Perusahaan *Real estatae*	Kualitatif Deskriptif	Perubahan ketentuan pajak penghasilan dari flat rate menjadi tarif final menurut peneliti terlihat menguntungkan bagi wajib pajak karena perhitungan PPh dengan tarif final lebih kecil dibandingkan dengan pengenaan tarif flat rate.
Afriezal Kurniawan Syarief (2010)	Analisis Kebijakan Pembebasan PPN Atas Rusunami dan Pengaruhnya Terhadap Penerimaan (Studi Kasus di KPP Pratama Jakarta Cengkareng)	Kualitatif Deskriptif	Pembebasan PPN atas Rusunami telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dasar pemikirannya adalah Rusunami termasuk dalam kategori *merit goods*. Pembebasan PPN memberikan dampak bagi Penerimaan KPP Pratama Jakarta Cengkareng, hal itu memungkinkan bertambah atau berkurangnya Penerimaan KPP Pratama Jakarta Cengkareng.

Sumber : Data diolah peneliti (2019)

B. Kebijakan Publik

Menurut Chief J.O.Udoji dalam Solichin (2015:15) kebijakan publik merupakan suatu tindakan bersanksi yang mengarah pada suatu tujuan tertentu yang saling berkaitan dan mempengaruhi sebagian besar warga masyarakat. Menurut W.I. Jenkins dalam Solichin (2015:15) kebijakan publik merupakan serangkaian keputusan yang

saling berkaitan yang diambil oleh seorang aktor politik atau sekelompok aktor, berkenaan dengan tujuan yang dipilih beserta cara-cara untuk mencapainya dalam suatu situasi. Menurut Taufiqurrakhman (2014:4) kebijakan publik merupakan serangkaian keputusan kebijaksanaan yang diambil seorang atau sekelompok orang untuk mewujudkan tujuan-tujuan tertentu di dalam masyarakat. Berdasarkan definisi-definisi tersebut dapat disimpulkan kebijakan publik merupakan sebuah tindakan yang dilakukan dan mengarah pada tujuan tertentu. Sedangkan administrasi publik menurut Pasolong (2008:8) merupakan kerjasama yang dilakukan sekelompok orang atau lembaga dalam melaksanakan tugas-tugas pemerintahan dalam memenuhi kebutuhan publik secara efisien dan efektif.

C. Kebijakan Pajak

Menurut Mansury (1999:1) Kebijakan Pajak adalah kebijakan fiskal dalam arti sempit. Kebijakan fiskal dalam arti luas adalah kebijakan untuk mempengaruhi produksi masyarakat, kesempatan kerja dan inflasi dengan menggunakan instrumen pemungutan pajak dan pengeluaran belanja negara. Kebijakan fiskal dalam arti sempit adalah kebijakan yang berhubungan dengan penentuan apa-apa yang dijadikan *tax base*, siapa-siapa yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang kecualikan, bagaimana menentukan besarnya pajak yang terhutang dan bagaimana menentukan prosedur pelaksanaan kewajiban pajak terhutang.

Lauddin Marsuni (2006:37), menjelaskan kebijakan perpajakan dapat dirumuskan sebagai:

1. Suatu pilihan atau keputusan yang diambil oleh pemerintah dalam rangka menunjang penerimaan negara dan menciptakan kondisi ekonomi yang kondusif.
2. Suatu tindakan pemerintah dalam memungut pajak, guna memenuhi keperluan dana untuk keperluan negara.
3. suatu keputusan yang diambil pemerintah dalam rangka meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak untuk menyelesaikan kebutuhan dana bagi negara.

Cobham dalam Arini (2008:19) menjelaskan bahwa ada empat tujuan yang harus dicapai dalam perbuatan suatu kebijakan perpajakan, yaitu:

1. *Revenue*

   Pendapatan merupakan tujuan yang paling jelas dan merupakan tujuan langsung dari perpajakan, sehingga tujuan pembuatan suatu kebijakan pajak haruslah dapat memberikan kontribusi pendapatan bagi negara.

2. *Redistribution*

   Bertujuan agar memberikan suatu kalangan tertentu cara untuk mencapai penghasilan sesuai yang dibutuhkan, dengan mengangkat masyarakatnya keluar dari garis kemiskinan.

3. *Representation*

   Merupakan keuntungan yang sangat potensial yang dipicu oleh sistem pajak yang dapat berfungsi dengan baik.

4. *Re-pricing economic alternatives*

   Sektor pajak merupakan alat utama bagi pemerintah untuk memperngaruhi perilaku dari wajib pajak di negaranya.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

D. Implementasi Kebijakan

1. Pengertian Implementasi Kebijakan

Keberhasilan suatu kebijakan bergantung kepada pelaksanaan implementasi kebijakan tersebut. Menurut Lester dan Stewart Jr. dalam Agustino (2008:139) mengatakan bahwa implementasi merupakan suatu proses dan suatu hasil *(output).* keberhasilan suatu implementasi kebijakan dapat diukur atau dilihat dari proses dan pencapaian tujuan hasil akhir *(output)*, yaitu tercapai atau tidaknya tujuan-tujuan yang ingin diraih. Implementasi kebijakan merupakan salah satu tahap yang paling penting dalam adanya suatu kebijakan. Menurut Winarno (2014:147) implementasi kebijakan publik merupakan pelaksanaan undang-undang dimana berbagai aktor, organisasi, prosedur dan teknik bekerja bersama-sama untuk menjalankan kebijakan dalam upaya untuk meraih tujuan kebijakan dalam upaya untuk mecapai tujuan kebijakan.

Implementasi menurut Grindle dalam Agustino (2008:139) merupakan tahapan sangat penting dalam keseluruhan struktur kebijakan, karena melalui prosedur ini proses kebijakan secara keseluruhan dapat mempengaruhi tingkat keberhasilan atau tidaknya pencapaian tujuan. Van Meter dan Van Horn dalam Agustino (2008:139) mendefinisikan implementasi kebijakan sebagai tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan. Berdasarkan definisi-definisi tersebut dapat diketahui bahwa implementasi kebijakan menyangkut tiga hal, yaitu: (1) adanya

tujuan atau sasaran kebijakan: (2) adanya aktivitas atau kegiatan pencapaian tujuan; dan (3) adanya hasil kegiatan.

Menurut Agustino (2008:140) dalam sejarah perkembangan studi implementasi kebijakan, dijelaskan tentang adanya dua pendekatan guna memahami implementasi kebijakan, yakni: pendekatan *top down* dan *bottom up*. Pendekatan *top down* adalah sejauhmana tindakan para pelaksana (administratur dan birokrat) sesuai dengan prosedur serta tujuan yang telah digariskan oleh para pembuat kebijakan ditingkat pusat. Pendekatan *bottom up* adalah model implementasi kebijakan dimana formulasi kebijakan berada di tingkat warga, sehingga mereka dapat lebih memahami dan mampu menganalisis kebijakan-kebijakan apa yang cocok dengan sumberdaya yang tersedia di daerahnya karena keberhasilan proses implementasi kebijakan sangat tergantung dari kemampuan memanfaatkan sumberdaya yang tersedia.

2. Model Implementasi Kebijakan Merilee S. Grindle

Model implementasi kebijakan yang dikemukakan oleh Merilee S. Grindle dalam buku Agustino (2008:155) merupakan salah satu model impelementasi kebijakan dengan pendekatan *top-down,* pendekatannya dikenal dengan *Implementation as a Political and Administrative Processs.* Menurut Grindle keberhasilan implementasi suatu kebijakan publik dapat diukur dari proses pencapaian hasil akhir *(outcomes),* yaitu tercapai atau tidaknya tujuan yang inngin diraih.

Terdapat dua variabel yang dijadikan tolak ukur keberhasilan implementasi kebijakan tersebut, yaitu:

1) Dilihat dari prosesnya, dengan mempertanyakan apakah pelaksanaan kebijakan sesuai dengan yang ditentukan *(Design)* dengan merujuk pada aksi kebijakannya.
2) Apakah tujuan kebijakan tercapai, dimensi ini diukur dengan melihat dua faktor, yaitu: *Impact* atau efeknya pada masyarakat secara individu dan kelompok. Tingkat perubahan yang terjadi, serta penerimaan kelompok sasaran dan perubahan yang terjadi.

Selain dua tolak ukur utama tersebut menurut Grindle sebagaimana dikutip dalam Agustino keberhasilan suatu implementasi amat ditentukan oleh *implementability* kebijakan itu sendiri, yang terdiri atas *Content of Policy* dan *Context of Policy* (Agustino, 2008:154)

1) *Content of Policy*

   Content of Policy memiliki enam poin utama, diantaranya adalah:

   a) *Interest Affected* (kepentingan-kepentingan yang mempengaruhi)

      Interest Affected berkaitan dengan berbagai kepentingan yang mempengaruhi suatu implementasi kebijakan. Indikator ini berargumen bahwa suatu kebijakan dalam pelaksanaannya pasti melibatkan banyak kepentingan, dan sejauhmana kepentingan-kepentingan membawa pengaruh terhadap implementasinya.

   b) *Type of Benefits* (tipe manfaat)

      Suatu kebijakan dalam pelaksanaannya harus memiliki beberapa jenis manfaat yang menunjukkan dampak positif yang dihasilkan oleh pengimplementasian kebijakan yang hendak dilaksanakan.

c) *Extent of Change Envision* (derajat perubahan yang ingin dicapai)

Setiap kebijakan mempunyai target yang hendak dan ingin dicapai. Pada poin ini setiap kebijakan harus memiliki skala yang jelas akan suatu tujuan ataupun seberapa besar perubahan yang ingin dicapai melalui implementasin kebijakan.

d) *Site of Decision Making* (letak pengambilan keputusan)

Pengambilan keputusan dalam suatu kebijakan memegang peranan penting dalam pelaksanaan suatu kebijakan, maka pada bagian ini harus dijelaskan dimana letak pengambilan keputusan dari suatu kebijakan yang akan diimplementasikan.

e) *Program Implementor* (pelaksana program)

Dalam menjalankan suatu kebijakan atau program dibutuhkan dukungan dari pelaksana kebijakan yang kompeten dan kapabel. Pelaksana kebijakan harus mengerti dengan baik tentang kebijakan yang diimplementasikan.

f) *Resouces Commited* (sumber-sumber daya yang digunakan)

Pelaksanaan suatu kebijakan juga harus didukung oleh sumberdaya-sumberdaya yang mendukung agar pelaksanaanya dapat berjalan dengan baik.

2) *Context of Policy*

Tolak ukur kedua yang dijabarkan oleh Grindle adalah *Context of Policy* yang terdiri dari:

a) *Power, Interest, and strategy of actor involved* (kekuasaan, kepentingan-kepentingan, dan strategi dari aktor yang terlibat)

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Kekuatan atau kekuasaan, kepentingan serta strategi yang digunakan oleh para aktor kebijakan sangat berpengaruh terhadap keberhasilan suatu implementasi kebijakan, Hal tersebut haruslah diperhitungkan dengan sangat matang agar nantinya program yang akan diimplementasikann akan berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan dan jauh dari kata gagal.

b) *Institution dan Regime Characteristic* (Karakteristik lembaga dan rezim yang berkuasa)

Karakteristik lembaga dan orang-orang yang sedang berkuasa mempengaruhi tingkat keberhasilan dalam suatu pelaksanaan kebijakan. Semakin kuat dan mengikat karakteristik lembaga yang berkuasa maka semakin mudah untuk melaksanakan suatu kebijakan.

c) *Compliance and Responsiveness* (tingkat kepatuhan dan adanya respon dari pelaksana)

Hal lain yang dirasa penting dalam proses pelaksanaan suatu kebijakan adalah kepatuhan dan respon dari para pelaksana. Sejauh mana kepatuhan dan respon dari pelaksana kebijakan dapat dijadikan tolak ukur tingkat keberhasilan suatu implementasi kebijakan.

E. Teori Pajak

1. Pengertian Pajak

Menurut Soemitro dalam Mardiasmo (2011), pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditujukan, dan yang

digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak sendiri oleh negara diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) pasal 1 ayat 1 yang mendefinisikan pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh Orang Pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Wajib pajak diharapkan dapat memiliki pengetahuan terkait kewajiban perpajakannya. Pengetahuan pajak adalah informasi yang dapat digunakan wajib pajak sebagai dasar bertindak, mengambil keputusan dan untuk menempuh arah atau strategi tertentu sehubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajibannya di bidang perpajakan (Caroline:2009).

2. Fungsi Pajak

Sesuai dengan definisi pajak menurut UU KUP menunjukan bahwa pemungutan pajak yang sifatnya dipaksakan tersebut digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat seperti pembiayaan untuk pembangunan nasional. Pembangunan nasional sendiri memerlukan dana yang besar sehingga memerlukan pendanaan yang berasal dari sektor pajak. menurut Suandy (2011 : 12) pajak memiliki beberapa fungsi yang melekat yaitu :

a. Fungsi *budgetair*, yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Penerimaan dari sektor pajak dewasa ini menjadi tulang punggung penerimaan negara

dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Dalam upaya meningkatkan penerimaan perpajakan, pemerintah secara konsisten melakukan berbagai upaya pembenahan baik aspek kebijakan maupun aspek sistem dan administrasi perpajakan melalui hal-hal berikut ini.

1) Amandemen undang-undang perpajakan.
2) Modernisasi kantor pajak.
3) Ekstensifikasi dan intensifikasi.
4) *Extra effort* dalam pemeriksaan dan penagihan pajak.
5) Pembangunan data base terintegrasi.
6) Penyediaan layanan melalui pemanfaatan teknologi informasi.
7) Penegakan kode etik pegawai untuk meningkatkan kedisiplinan dan *good governance* aparatur pajak.

b. Fungsi regulerend, yaitu pajak yang digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu. Pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu dapat dilihat dalam contoh sebagai berikut.

1) Pemberian insentif pajak (misalnya *tax holiday*, penyusutan dipercepat) dalam rangka meningkatkan investasi baik investasi dalam negeri maupun investasi asing.
2) Pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

3) Pengenaan bea masuk dan pajak penjualan atas barang mewah untuk produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk-produk dalam negeri.

Pajak juga masih mempunyai beberapa tujuan lain seperti untuk redistribusi pendapatan dan menanggulangi inflasi.

3. Jenis Pajak

Terdapat pembedaan atau pengelompokan pada jenis-jenis pajak (Mardiasmo : 2016) diantaranya:

a. Menurut golongannya

1) Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Penghasilan.

2) Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai.

b. Menurut Sifatnya

1) Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memerhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh: Pajak Penghasilan

2) Pajak Objektif, Yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

c. Menurut lembaga pemungutnya

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

1) Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
2) Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak Daerah terdiri atas:
   a) Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
   b) Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

4. Asas Pajak

Asas-asas pemungutan pajak menurut Smith dalam Suandy (2011) menerangkan bahwa terdapat 4 (empat) asas pemungutan pajak yang dikenal dengan nama *four cannons* atau *the four maxims* dengan uraian sebagai berikut :

a. Equality

Pembebanan pajak diantara subjek pajak hendaknya seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya dibawah perlindungan pemerintah. Dalam hal *equality* ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi diantara sesama wajib pajak. dalam keadaan yang sama wajib pajak harus diperlakukan sama dan dalam keadaan berbeda wajib pajak harus diperlakukan berbeda.

b. Certainty

Pajak yang dibayar oleh wajib pajak harus jelas dan tidak mengenal kompromi kompromis (*not arbitary*). Dalam asas ini kepastian hukum yang diutamakan adalah mengenai subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, dan ketentuan mengenai pembayarannya.

c. *Convenience of payment*

Pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi Wajib Pajak, yaitu saat sedekat-dekatnya dengan saat diterimanya penghasilan/keuntungan yang dikenakan pajak.

d. *Economic of collection*

Pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat (seefisien) mungkin, jangan sampai biaya pemungutan pajak lebih besar dari penerimaan pajak itu sendiri. Karena tidak ada artinya pemungutan pajak kalau biaya yang dikeluarkan lebih besar dari penerimaan pajak yang akan diperoleh.

5. Pajak Penghasilan

Di Indonesia terdapat bermacam-macam jenis pajak yang dibebankan kepada wajib pajak. Salah satu jenis pajak yang dikenal di Indonesia ialah Pajak Penghasilan (PPh). PPh ini biasanya dibebankan kepada orang pribadi dan badan berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperoleh pada satu tahun pajak yang saat ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan.

Menurut TMBooks (2015:144) Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak. Penghasilan adalah setiap tambahan

kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak yang berasal baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat dipakai atau dikonsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Menurut Undang-Undang nomor 7 tahum 1983 tentang pajak penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 36 tahun 2008 "pajak penghasilan dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak." Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pajak penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada wajib pajak atas semua penghasilan yang diterima pada tahun pajak dikurangi dengan penghasilan tidak kena pajak (PTKP).

Ilyas, Suhartono (2012:73) mengungkapkan pengertian subjek pajak yaitu pihak yang dikenakan Pajak Penghasilan apabila menerima penghasilan yang menjadi objek pajak penghasilan. Ketentuan ini menyebabkan pihak yang bukan subjek pajak tidak akan dikenakan Pajak Penghasilan meskipun menerima penghasilan. Ilyas, Suhartono (2011:19) menyebutkan bahwa terdapat dua (2) jenis subjek pajak di Indonesia yaitu subjek pajak dalam negeri (Pasal 2 ayat 3 UU PPh) dan subjek pajak luar negeri (Pasal 2 ayat 4 UU PPh), yang masing-masing mempunyai pengertian sebagai berikut :

a. Subjek pajak dalam negeri, adalah :

   1) Orang pribadi yang bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia lebih dari 183 hari (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau orang pribadi yang dalam

suatu tahun pajak berada di Indonesia dan mempunyai niat untuk bertempat tinggal di Indonesia;

2) Badan yang didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia, kecuali unit tertentu dari badan pemerintah yang memenuhi kriteria:

a) Pembentukannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b) Pembiayaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja daerah;

c) Penerimaannya dimasukkan dalam anggaran Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;

d) Pembukuannya diperiksa oleh aparat pengawasan fungsional negara; dan,

e) Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak.

b. Subjek pajak luar negeri adalah :

1) Orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan, dan badan yang tidak didirikan dan tidak berkedudukan di Indonesia yang menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia; dan

2) Orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan, dan badan yang tidak didirikan

dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia yang dapat menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia tidak dari menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia.

Sedangkan yang termasuk objek pajak penghasilan menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 adalah :

a. penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya kecuali ditentukan lain dalam Undang- undang ini.
b. Hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan
c. Laba usaha
d. Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta
e. Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya dan pembayaran tambahan pengembalian pajak.
f. Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang.
g. Dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi.
h. Royalti.
i. Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta.
j. Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

k. Keuntungan karena pembebasan utang.

l. Keuntungan karena selisih kurs mata uang asing.

m. Selisih lebih karena penilaian kembali aset.

n. Premi asuransi

o. Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas, sepanjang iuran tersebut ditentukan berdasarkan volume kegiatan usaha atau pekerjaan bebas anggotanya.

p. Tambahan kekayaan neto yang berasal dari yang belum dikenakan pajak.

q. Penghasilan dari usaha berbasis syariah.

r. Imbalan bunga sebagaiman diatur dalam undang-undang ketentuan umum dan tata cara perpajakan.

s. Surplus Bank Indonesia.

Atas penghasilan tertentu Undang-Undang pajak penghasilan memberikan pengecualian objek pajak atau tidak dikenai objek pajak penghasilan, walaupun menurut Undang-Undang pajak penghasilan suatu penerimaan atau pertambahan kemampuan ekonomis merupakan penghasilan.berikut ini jenis-jenis yang dikecualikan dari objek pajak penghasilan badan sebagaimana dimaksudkan dengan pasal 4 ayat 3 UU PPh adalah:

a. 1). Bantuan atau sumbangan, termasuk zakat yang diterima oleh badanamil zakat atau lembaga amil zakat yang dibentuk atau disahkan olehpemerintah dan yang diterima oleh penerima zakat yang berhak atausumbangan keagamaan yang sifatnya wajib bagi pemeluk

agama yangdiakui di Indonesia, yang diterima oleh lembaga keagamaan yangdibentuk atau disahkan oleh pemerintah dan yang diterima olehpenerima sumbangan yang berhak, yang ketentuannya diatur denganatau berdasarkan Peraturan Pemerintah(Menteri Keuangan).

2). Harta hibahan yang diterima oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan,badan sosial termasuk yayasan, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur dengan atau berdasarkan peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan

b. Warisan

c. Harta terdimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b sebagai pengganti usaha atausebagai pengganti penyertaan modal.

d. Penggantian atau imbalan sehubungan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh dalam bentuk natura dan/atau kenikmatan dari Wajib Pajak atau Pemerintah, kecuali yang diberikan oleh bukan Wajib Pajak, Wajib Pajak yang dikenakan pajak secara final atau Wajib Pajak yang menggunakan norma penghitungan khusus.

e. Pembayaran dari perusahaan asuransi kepada orang pribadi sehubungan dengan asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan, asuransi jiwa, asuransi dwiguna, dan asuransi bea siswa.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

f. Dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah, dari penyertaan modal pada badan usahayang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia dengan syarat:

1) Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan.
2) Bagi perseroan terbatas, badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badanyang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor.

g. Iuran yang diterima atau diperoleh dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan Menteri Keuangan, baik yang dibayar oleh pemberi kerjamaupun pegawai.

h. Penghasilan dari modal yang ditanamkan oleh dana pensiun sebagaimana dimaksud pada huruf g, dalam bidang-bidang tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan.

i. Bagian laba yang diterima atau diperoleh anggota dari perseroan komanditer yang modalnya tidak terbagi atas saham-saham, persekutuan, perkumpulan, firma, dan kongsi, termasuk pemegang unit penyertaan kontrak investasi kolektif.

j. Penghasilan yang diterima atau diperoleh perusahaan modal ventura berupa bagian laba dari badan pasangan usaha yang didirikan dan menjalankan

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

usaha atau kegiatan di Indonesia, dengan syarat badan pasangan usaha tersebut:

1) Merupakan perusahaan mikro, kecil, menengah, atau yang menjalankan kegiatan dalam sektor-sektor usaha yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan.
2) Sahamnya tidak diperdagangkan di bursa efek di Indonesia.

6. Pajak Penghasilan Final (PPh Final)

Ilyas, Suhartono (2011:127), pemajakan atas penghasilan menurut UU PPh adalah bersifat final atas penghasilan tertentu sesuai Pasal 4 ayat 2 dan Pasal 15 dan tidak bersifat final untuk penghasilan di luar penghasilan tertentu sesuai Pasal 16 UU PPh. Pemajakan atas penghasilan tertentu dihitung atas dasar tarif yang ditetapkan dikalikan dengan penghasilan bruto dan bersifat final. Pembayaran pajak tersebut melalui pemotongan pada saat transaksi atau disetor sendiri oleh Wajib Pajak apabila tidak dilakukan pemotongan. Penghasilan tertentu yang dikenakan PPh Final sesuai Pasal 4 ayat 2 UU PPh adalah :

a. Penghasilan bunga tabungan atau deposito
b. Penghasilan hadiah undian
c. Penghasilan sewa tanah dan atau bangunan
d. Penghasilan pengalihan tanah dan atau bangunan
e. Penghasilan bunga koperasi
f. Penghasilan dividen yang diterima orang pribadi
g. Penghasilan konstruksi
h. Penghasilan saham yang diperdagangkan di bursa efek

i. Penghasilan derivatif

j. Penghasilan penjualan saham milik perusahaan model ventura.

Pajak penghasilan final dapat diartikan juga sebagai pajak penghasilan yang telah dilunasi, kewajiban pajak telah selesai dan penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final tidak boleh digabungkan dengan jenis penghasilan lain yang terkena pajak penghasilan yang bersifat tidak final. PPh final tidak dapat dikreditkan dengan pajak penghasilan yang terhutang dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan lainnya. Oleh karena itu, penghasilan dari pajak yang telah dikenai PPh final tidak boleh digabungkan dengan penghasilan lain yang bersifat tidak final.

Pembayaran, pemotongan atau pemungutan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri bukan merupakan pembayaran dimuka atas PPh terutang akan tetapi merupakan pelunasan PPh terutang atas penghasilan tersebut, sehingga wajib pajak dianggap telah melakukan pelunasan kewajiban pajaknya.

7. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi barang kena pajak atau jasa kena pajak di dalam daerah pabean (dalam wilayah Indonesia). Orang pribadi, perusahaan, maupun pemerintah yang mengkonsumsi barang kena pajak atau jasa kena pajak dikenakan PPN. Pada dasarnya, setiap barang dan jasa adalah barang kena pajak atau jasa kena pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang PPN (TMBooks:2015). Pajak Pertambahan Nilai dikenakan hanya terhadap pertambahan nialinya saja dan dipungut beberapa kali pada berbagai mata

rantai jalut perusahaan. Pertambahan nilai sendiri itu timbul karena digunakannya faktor-faktor produksi pada setiap jalur perusahaan dalam menyiapkan, menghasilkan, menyalurkan dan memperdagangkan barang atau pemberian pelayanan jasa kepada para konsumen. Semua biaya untuk mendapatkan dan mempertahankan laba termasuk bunga modal, sewa, tanah , upah kerja, dan laba perushaan merupakan unsur pertambahan nilai yang menjadi dasar pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Waluyo, 2010:3).

Resmi (2008:2), Pajak Pertambahan Nilai adalah pajak dengan karakteristik sebagai berikut:

a. Pajak Tidak Langsung, secara ekonomis beban PPN dapat dialihkan kepada pihak lain. Tanggung jawab pembayaran pajak yang terutang berada pada pihak yang menyerahkan barang atau jasa, sedangkan pihak yang menanggung beban pajak berada pada penanggung pajak (pihak yang memikul beban pajak).
b. Pajak Objektif, timbulnya kewajiban membayar pajak sangat ditentukan oleh adanya objek pajak. Kondisi subjektif subjek pajak tidak dipertimbangkan.
c. *Multistage Tax*, PPN dikenakan secara bertahap pada setiap masa rantai jalur produksi dan distribusi (dari pabrikan sampai peritel) .
d. Nonkumulatif, PPN tidak bersifat kumulatif (nonkumukatif) memiliki karakteristik *multistage tax* karena PPN mengenal adanya mekanisme pengkreditan Pajak Masukan. Oleh karena iru, PPN yang dibayar bukan unsur dari harga pokok barang atau jasa.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

e. Tarif Tunggal, PPN di Indonesia hanya mengenal satu jenis tarif (single tariff), yaitu 10% (sepuluh persen) untuk penyerahan dalam negeri dan 0% (nol persen) untuk eskpor Barang Kena Pajak.

f. *Credit Method/Invoice Method/Indirect Subtruction Method*, metode ini mengandung pengertian bahwa pajak yang terutang diperoleh dari hasil pengurangan pajak yang dipungut atau dikenakan pada saat penyerahan barang atau jasa - yang disebut Pajak Keluaran *(output tax)* – dengan pajak yang dibayar pada saat pembelian barang atau penerimaan jasa – yang disebut Pajak Masukan *(input tax).*

g. Pajak atas Konsumsi Dalam Negeri, atas impor Barang Kena Pajak dikenakan PPN sedangkan atas ekspor Barang Kena Pajak tidak dikenakan PPN. Prinsip ini menggunakan prinsip tempat tujuan *(destination principle).* yaitu pajak dikenakan ditempat barang atau jasa akan dikonsumsi.

h. *Consumption Type Value Added Tax (VAT),* dalam PPN di Indonesia, Pajak Masukan atas pembelian dan pemeliharaan barang modal dapat dikreditkan dengan Pajak Keluaran yang dipungut atas penyerahan Barang kena Pajak (BKP) dan/atau Jasa Kena Pajak (JKP).

Undang-Undang No.42 tahun 2009 tentang PPN dan PPnBM pasal 7 mengatur tentang tarif PPN sebagai berikut :

Tarif Pajak Pertambahan Nilai adalah 10% (sepuluh persen).

a. Tarif Pajak Pertambahan Nilai sebesar 0% (nol persen) diterapkan atas:

   1) ekspor Barang Kena Pajak Berwujud.

   2) ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud; dan

3) ekspor Jasa Kena Pajak.

b. Tarif pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah menjadi paling rendah 5% (lima persen) dan paling tinggi 15%.

F. Teori Organisasi

James L. Gibson dalam Winardi (2003:13) mendefisikan organisasi merupakan entitas yang memungkinkan masyarakat mencapai hasil-hasil tertentu, yang tidak mungkin dilaksanakan oleh individu-individu yang bertindak secara sendiri. Menurut Hasibuan (2013:24) organisasi adalah suatu sistem perserikatan formal, berstruktur dan terkooordinasi dari kelompok orang yang bekerjasama dalam mencapai tujuan tertentu. Menurut Winardi (2003:13) organisasi dicirikan oleh perilaku yang diarahkan ke arah pencapaian tujuan. Mereka mengupayakan pencapaian tujuan-tujuan dan sasaran-sasaran yang dapat dilaksanakan secara lebih efektif dan efisien, melalui tindakan individu-individu serta kelompok-kelompok secara terpadu. Menurut Umam (2010), menyebutkan ciri-ciri organisasi sebagai berikut:

1. Adanya suatu kelompok orang yang dapat dikenal dan saling mengenal
2. Adanya kegiatan berbeda-beda, tetapi satu sama lain saling berkaitan yang merupakan kesatuan kegiatan
3. Tiap-tiap orang memberikan sumbangan atau kontribusinya berupa pemikiran, tenagadan lain-lain
4. Adanya kewenangan, koordinasi dan pengawasan
5. Adanya tujuan yang ingin dicapai

Dapat disimpulkan bahwa organisasi-organisasi ada untuk mencapai suatu hal. Hal tersebut merupakan tujuan dan biasanya tidak mungkin dicapai oleh individu-individu yang bekerja sendiri. Menurut Winardi (2003:15) andaikata tujuan organisasi dapat dicapai secara individual, lebih efisien dapat dicapai melalui upaya kelompok.

G. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pasal 126 UU Nomor 1 Tahun 2011 bahwa pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR. Pasal 12 UU Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan tugas mulai dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Menurut Direktorat Jenderal Anggaran Kementrian Keuangan (www.anggaran.depkeu.go.id) terdapat 3 (tiga) segemen MBR berdasarkan kemampuan mengakses kepemilikan rumah, yaitu :

1. MBR yang telah memiliki tanah atau rumah namun tidak mampu membangun atau memperbaiki rumahnya;
2. MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur masih rendah; dan

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

3. MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah.

Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal kemampuan kepemilikan rumah adalah masyarakat yang dalam usaha atau proses kepemilikan rumah membutuhkan bantuan dari pemerintah karena adanya keterbatasan kemampuan khususnya kemampuan finansial.

H. Rumah Bersubsidi

Program rumah bersubsidi merupakan program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun (www.btn.co.id). Keunggulan rumah bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) antara lain adalah bunga ringan dan bersifat tetap, jangka waktu panjang, angsuran tetap dan terjangka, bebas PPN, dan bebas asuransi (www.ppdpp.id). Syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi pemohon dan pengembang agar dapat memanfaatkan program rumah bersubsidi (www.btn.co.id) antara lain :

1. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
2. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI (PT. ASABRI, adalah sebuah BUMN yang bergerak dibidang Asuransi Sosial dan pembayaran pensiun khusus untuk Prajurit TNI, Anggota Polri, PNS Kementerian Pertahanan Republik Indonesia dan POLRI) yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP (Yayasan Kesejahteraan Perumahan Prajurit), usia pemohon sampai dengan 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo

3. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas
4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
   a. Rp. 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak
   b. Rp. 7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun
5. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
6. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku
7. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR
8. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah

Ketentuan terkait kriteria rumah bersubsidi tertuang di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai menjelaskan antara lain:

1. luas bangunan tidak melebihi 36 m2 (tiga puluh enam meter persegi);
2. harga jual tidak melebihi batasan harga jual dengan ketentuan bahwa batasan harga jual didasarkan pada kombinasi zona dan tahun yang berkesesuaian sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini;
3. merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki;

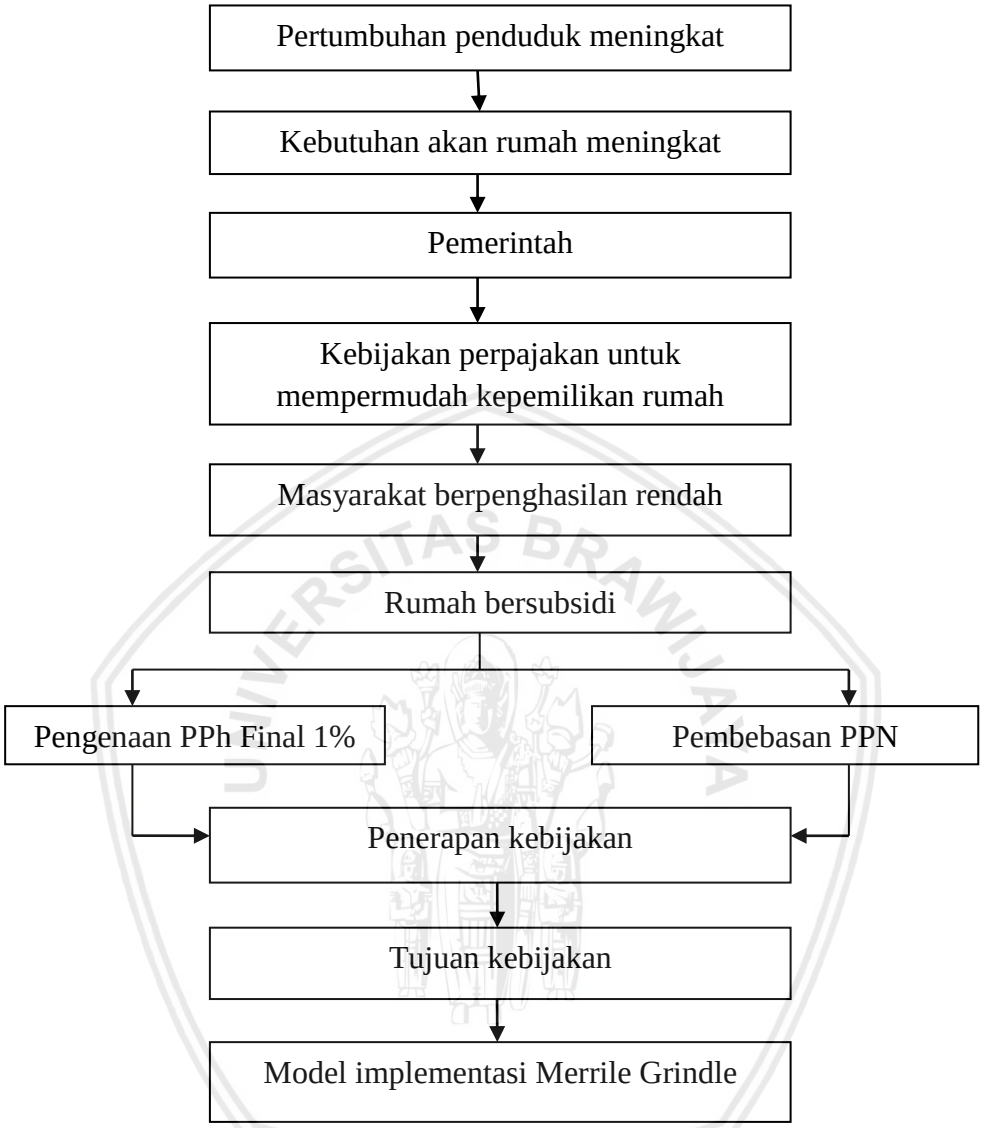
4. luas tanah tidak kurang dari 60 m2 (enam puluh meter persegi); dan
5. perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa program rumah bersubsidi merupakan suatu program pemerintah yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini

I. Kerangka Pemikiran

Kerangka berpikir merupakan bagian penting karena pada bagian ini berisi alur berpikir atau logika yang dibangun berdasarkan teori-teori yang sudah ada. Berdasarkan kajian teoritis yang telah dijelaskan, maka disusun kerangka berpikir sebagai berikut

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran
Sumber : *diolah peneliti* (2018)

Kerangka pemikiran seperti yang digambarkan pada gambar 2.1 menjelaskan bahwa pertumbuhan jumlah penduduk selalu diiringi dengan kebutuhan akan tempat tinggal yang selalu meningkat. Pemerintah selaku pemegang kekuasaan dan pembuat kebijakan, menyusun suatu kebijakan perpajakan yang dapat mempermudah proses kepemilikan rumah khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu dengan pengenaan tarif Pajak Penghasilan Final 1% untuk perusahaan *real estate* yang

mengembangkan rumah bersubsidi dan dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Proses penerapan suatu kebijakan sangat mempengaruhi tercapai atau tidaknya tujuan dari kebijakan tersebut. Pada penelitian ini peneliti menggunakan model implementasi Merrile Grindle untuk mengukur keberhasilan penerapan kebijakan pemberian fasilitas perpajakan tersebut. Menurut Grindle dalam Agustino (2008:139), Implementasi kebijakan merupakan tahapan yang sangat penting dalam keseluruhan struktur kebijakan, karena melalui prosedur ini proses kebijakan secara keseluruhan mempengaruhi tingkat keberhasilan atau tidaknya pencapaian tujuan. Tanpa penerapan kebijakan yang sesuai pemberian fasilitas pajak hanya akan mengurangi sektor penerimaan negara sedangkan manfaat yang didapatkan tidak maksimal.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu alat bagi peneliti yang dijadikan panduan untuk melakukan kegiatan penelitian. Berdasarkan permasalahan yang diangkat peneliti, maka dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian dekskriptif dengan pendekatan kualitatif. Menurut Nazir (2003:54), penelitian deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Menurut Denzin dan Lincoln dalam Noor (2010:33), pendekatan kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Peneliti menekankan sifat realitas yang terbangun secara sosial, hubungan erat antara peneliti dan subjek yang diteliti. Peneliti menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif ini adalah karena peneliti ingin memahami fenomena yang ada, mendapatkan gambaran yang jelas sehingga mendapatkan hasil dan kesimpulan penelitian sesuai dengan tujuan dari penelitian yaitu mengenai analisis penerapan pajak sektor properti atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian memiliki fungsi untuk membatasi studi dalam penelitian yang dilakukan, khususnya terhadap objek penelitian agar tidak terlalu luas sehingga dapat memberikan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan. Berdasarkan latar belakang, perumusan masalah dan tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti, maka yang menjadi fokus pada penelitian ini adalah :

1. mengetahui penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang berdasarkan model implementasi Grindle. Menurut Grindle keberhasilan suatu implementasi kebijakan sangat ditentukan oleh tingkat *implementability* kebijakan itu sendri, yang terdiri dari *Content of Policy* (isi kebijakan) dan *Context of Policy* (lingkungan kebijakan).
   a. *Content of Policy* terdiri dari:

      Content of Policy memiliki 6 poin utama yaitu kepentingan-kepentingan yang mempengaruhi, tipe manfaat, derajat perubahan yang ingin dicapai, letak pengambilan keputusan, pelaksana program, dan sumber-sumber daya yang digunakan. Pada penelitian ini peneliti hanya akan membahas lima poin *Content of Policy*. Adapun poin yang tidak peneliti bahas adalah poin letak pengambilan keputusan karena jenis pajak yang dibahas oleh peneliti merupakan jenis pajak pusat dan ditetapkan oleh lembaga eksekutif pemerintahan sehingga terkait pengambilan keputusannya dilakukan oleh pemerintah pusat atau lembaga eksekutif tersebut sedangkan peneliti

melakukan penelitian pada pelaksana tingkat daerah. Poin-poin *Content of Policy* yang akan dibahas peneliti antara lain:

1) Kepentingan-kepentingan yang mempengaruhi

   Peneliti ingin mengetahui apa saja kepentingan-kepentingan yang mempengaruhi dan sejauhmana kepentingan-kepentingan tersebut membawa pengaruh pada penerapan kebijakan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

2) Tipe manfaat

   Peneliti ingin mengetahui jenis manfaat yang dihasilkan dalam penerapan kebijakan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

3) Derajat perubahan yang ingin dicapai

   Peneliti ingin mengetahui derajat perubahan yang ingin dicapai dengan menerapkan kebijakan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

4) Pelaksana program

   Peneliti ingin mengetahui siapa saja pelaksana dan apa saja tugas dari pelaksana-pelaksana tersebut dalam menerapkan kebijakan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

5) Sumber-sumber daya yang digunakan

Peneliti ingin mengetahui sumberdaya-sumberdaya apa saja yang kerahkan dalam menerapkan kebijakan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

b. *Context of Policy*

Context of Policy memiliki tiga poin utama. Poin yang pertama adalah kekuasaan, kepentingan-kepentingan dan strategi dari aktor yang terlibat. Poin kedua adalah karakteristik lembaga dan rezim yang berkuasa. Poin ketiga adalah tingkat kepatuhan dan adanya respon dari pelaksana. Pada penelitian ini peneliti hanya akan membahas dua poin *Context of Policy.* Adapun poin yang tidak peneliti bahas adalah poin pertama yaitu kekuasaan, kepentingan-kepentingan dan strategi dari aktor yang terlibat karena komponen aktor yang terlibat pada sebuah kebijakan adalah mulai dari pejabat pembuat kebijakan hingga partisipan non pemerintah. Kebijakan pajak yang peneliti bahas pada penelitian ini merupakan jenis kebijakan yang dibuat oleh lembaga eksekutif dalam pemerintahan, sedangkan dalam penelitian ini peneliti melakukan penelitian hanya pada pelaksana tingkat daerah. Poin-poin *Context of Policy* yang akan dibahas peneliti antara lain:

1) Karakteristik lembaga dan rezim yang berkuasa

Peneliti ingin mengetahui karakteristik dari lembaga dan rezim yang turut mempengaruhi kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

2) Tingkat kepatuhan dan adanya respon dari pelaksana

Peneliti ingin mengetahui sejauhmana kepatuhan dan respon dari pelaksana dalam menanggapi kebijakan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

2. Menganalisis dan mendeskripsikan faktor pendukung dan penghambat selama proses sosialisasi dan pengawasan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian ini akan dilakukan. Lokasi penelitian memainkan peran yang sangat penting untuk mendukung keberhasilan penulisan sebuah hasil penelitian. Penelitian ini akan dilakukan di beberapa lokasi diantaranya:

1. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang yang beralamat di Jalan Palapa No.8, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Penelitian dilakukan pada KPP Pratama Kupang dengan pertimbangan KPP Pratama Kupang merupakan instansi yang berwenang dan bertugas dalam penerapan Pajak sektor Properti atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di Kota Kupang.
2. Dewan Pengurus Daerah Persatuan Perusahaan *Real estate* Indonesia yang kemudian disingkat menjadi DPD REI NTT yang beralamat di Jalan Petor Foeny, Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang. Penelitian dilakukan pada DPD REI NTT dengan pertimbangan DPD REI NTT merupakan organisasi asosiasi

perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman seperti perkotaan, perkantoran, pertokoan, resor, serta jasa-jasa *real estate* lainnya di Kota Kupang selain itu penelitian pada DPD REI NTT juga merupakan rekomendasi atau arahan dari pihak Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Kupang. Dimana pada awal penelitian, peneliti berencana untuk menjadikan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Kupang sebagai tempat penelitian, namun pada saat ditemui pihak Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Kupang menyarankan agar lebih baik penelitian ini dilakukan pada DPD REI NTT karena dianggap lebih paham mengenai aspek-aspek perpajakan pada bidang usaha *real estate*.

3. PT. XYZ yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nunleu, Kec. Kota Raja, Kota Kupang. Penelitian dilakukan pada PT.XYZ dengan pertimbangan PT.XYZ merupakan salah satu perusahaan *real estate* yang mengembangkan perumahaan bersubsidi di Kota Kupang.

D. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder :

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung oleh peneliti dari sumbernya. Menurut Purhantara (2010:79) data primer adalah data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh peneliti secara langsung dan data tersebut belum pernah diolah oleh orang lain. Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari

pegawai KPP Pratama Kupang yang berwenang dan bertugas dalam penerapan Pajak sektor Properti atas transaksi penjualan rumah bersubsidi di Kota Kupang, Sekretaris DPD REI NTT yang merupakan organisasi asosiasi perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang jasa-jasa *real estate* di Kota Kupang. dan staf PT. XYZ sebagai salah satu perusahaan *real estate* yang mengembangkan perumahaan bersubsidi di Kota Kupang.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data tambahan yang dapat membantu menguatkan data primer, diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya. Data ini meliputi arsip-arsip yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen yang ada di KPP Pratama Kupang, DPD REI NTT, dan pengembang perumahan bersubsidi. Sumber data sekunder juga berasal dari peraturan-peraturan yang berhubungan dengan topik penelitian.

E. Teknik Pemilihan Informan

Teknik pemilihan infroman pada penelitian ini menggunakan teknik *Nonprobability Sampling* dengan metode *Purposive Sampling.* Menurut Sugiyono (2016:218), *Nonprobability Sampling* merupakan teknik pengambilan sampel yang tidak memberi kesempatan yang sama bagi setiap unsur untuk dipilih menjadi sampel. Menurut Sugiyono (2016:218) *Purposive Sampling* adalah teknik pengambilan sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini, misalnya orang tersebut dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan, atau mungkin sebagai penguasa sehingga memudahkan peneliti menjelajahi obyek/situasi

sosial yang diteliti. Sehingga informan yang dipilih oleh peneliti dalam penelitian ini adalah pegawai KPP Pratama Kupang, Sekretaris DPD REI NTT dan staf PT. XYZ.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan untuk mengumpulkan data. Metode menunjuk suatu cara sehingga dapat diperlihatkan penggunaannya melalui angket, wawancara, pengamatan, tes, dokumnetasi dan sebagainya. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah dengan cara :

1. Wawancara

   Wawancara adalah sebuah proses interaksi komunikasi yang dilakukan oleh setidaknya dua orang, atas dasar ketersediaan dan dalam setting alamiah, dimana arah pembicaraan mengacu kepada tujuan yang telah ditetapkan dengan mengedepankan *trust* sebagai landasan utama dalam proses memahami (Herdiansyah, 2013:31). Jenis wawancara yang digunakan oleh peneliti adalah wawancara semi-terstruktur karena peneliti diberi kebebasan sebebas-bebasnya dalam bertanya dan memiliki kebebasan dalam mengatur alur dan setting wawancara. (Herdiansyah, 2013:66).

   Peneliti dalam penelitian ini akan melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait, diantaranya:

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

a. Pegawai KPP Pratama Kupang yang merupakan instansi yang berwenang dan bertugas dalam penerapan Pajak sektor Properti atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang

b. Sekretaris DPD REI NTT yang merupakan organisasi asosiasi perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang jasa-jasa *real estate* di Kota Kupang

c. Staf PT. XYZ sebagai salah satu perusahaan *real estate* yang mengembangkan perumahaan bersubsidi di Kota Kupang.

2. Dokumentasi

Metode pengumpulan data yang lain adalah dokumentasi. Menurut Bungin (Gunawan, 2013:177) dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian sosial untuk menelusuri data historis. Hasil penelitian akan lebih dapat dipercaya jika didukung oleh dokumen. Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data dari sumber noninsani (Gunawan, 2013:176). Dokumen-dokumen yang dimaksud merupakan arsip-arsip mengenai pertumbuhan jumlah wajib pajak dari sektor pengembang perumahan bersubsidi di KPP Pratama kupang, tingkat pertumbuhan perusahaan pengembang perumahan bersubsidi di Kota Kupang serta data terkait tingkat penjualan rumah bersubsidi.

G. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah suatu alat yang digunakan untuk mengukur fenomena alam maupun sosial yang akan diamati (Sugiyono, 2009;102). Instrumen yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data-data dalam penelitian ini adalah :

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

1. Peneliti

   salah satu instrumen dalam penelitian ini yaitu peneliti sendiri yang dibantu dengan menggunakan pedoman wawancara serta sarana dokumentasi, tempat dan peristiwa. Instrumen tersebut disusun berdasarkan fokus penelitian yang telah dikemukakan sebelumnya.

2. Pedoman Wawancara

   Pedoman wawancara yaitu serangkaian daftar pertanyaan yang digunakan sebagai acuan untuk memperoleh informasi dari narasumber atau informan, agar proses wawancara dapat berjalan dengan efektif dan efisien mendapatkan jawaban atas rumusan masalah dan tujuan penelitian.

3. Pedoman dokumentasi

   Pedoman dokumentasi dapat berupa catatan atau alat rekam yang digunakan Peneliti untuk mencatat dan merekam hasil penelitian (wawancara dan observasi) yang dilakukan selama penelitian berlangsung.

H. Keabsahan Data

Peneliti menggunakan teknik keabsahan data yaitu triangulasi untuk mengukur tingkat validitas dan reabilitas data. Triangulasi adalah istilah yang diperkenalkan Denzin yang merujuk pada penggabungan berbagai metode dalam suatu kajian tentang satu gejala tertentu. Keandalan dan kesahihan data dijamin dengan membandingkan data yang diperoleh dari satu sumber atau metode tertentu, dengan data yang didapat dari sumber atau metode lain (Gunawan, 2013:217).

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Pada penelitian ini peneliti memanfaatkan dua jenis triangulasi yaitu triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Menurut Sugiyono (2016:83), triangulasi sumber berarti peneliti mendapatkan data dari sumber yang berbeda-beda dengan teknik yang sama. Triangulasi teknik berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Berdasarkan pengertian tersebut, pada triangulasi sumber peneliti menggunakan beberapa sumber data yaitu KPP Pratama Kupang, DPD REI NTT, dan pengembang perumahan bersubsidi dengan menggunakan teknik wawancara. Untuk triangulasi teknik peneliti menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi pada satu sumber data.

I. Analisis Data

Analisis data adalah sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode/tanda, dan mengkategorikannya sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin dijawab (Gunawan, 2013:209). Menurut Miles dan Huberman (Gunawan, 2013:211) terdapat tiga tahapan yang harus dikerjakan dalam menganalisis data penelitian kualitatif, yaitu :

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

   Mereduksi data merupakan kegiatan merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dan mencari tema dan polanya.

2. Pemaparan Data (*Data Display)*

   Pemaparan data sebagai sekumpulan informasi tersusun, dan memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Draing/Verifying*)

Penarikan kesimpulan merupakan hasil penelitian yang menjawab fokus penelitian berdasarkan hasil analisis data. Simpulan disajikan dalam bentuk deskriptif objek penelitian dengan bepedoman pada kajian penelitian.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi dan Situs Penelitian

1. Gambaran Umum Kota Kupang

Gambaran umum Kota Kupang diambil dari *website website* Pemerintah Kota Kupang yaitu Kupangkota.go.id. Kota Kupang merupakan pusat pemerintahan di Provinsi NTT yang terletak di bagian tenggara Provinsi, tepatnya 10º 36’ 14’’ - 10º 39’ 58’’ Lintang Selatan dan 123º 32’ 23’’ - 123º 37’ 01’’ Bujur Timur. Kota Kupang menjadi Kotamadya berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1996 Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang yang tertuang dalam lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632 Tahun 1996. Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang diresmikan oleh Menteri Dalam Negeri Mohammad Yogi S.M. pada tanggal 25 April 1996.

Kota Kupang yang memiliki luas 180,27Km2 terdiri dari 6 Kecamatan dan 51 kelurahan, yaitu:

a. Kecamatan Alak terdiri dari 12 Kelurahan

b. Kecamatan Maulafa terdiri dari 9 Kelurahan

c. Kecamatan Oebobo terdiri dari 7 Kelurahan

d. Kecamatan Kota Raja terdiri dari 8 Kelurahan

e. Kecamatan Kelapa Lima terdiri dari 5 Kelurahan

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

f. Kecamatan Kota Lama terdiri dari 10 Kelurahan

Kota Kupang memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut, wilayah utara berbatasan dengan Teluk Kupang, wilayah timur berbatasan dengan Kabupaten Kupang, wilayah barat berbatasan dengan Selat Semau dan Kabupaten Kupang, sedangkan wilayah selatan berbatasan dengan Kabupaten Kupang.

Kota Kupang merupakan kota yang multi etnis yang didalamnya terdapat suku Timor, Rote, Sabu, Flores,Alor, Lembata, Tionghoa, sebagian kecil suku pendatang dari Ambon dan beberapa suku bangsa lainnya seperti Bugis, Jawa dan Bali. Terlepas dari keragaman suku bangsa yang ada, penduduk Kota Kupang akan menyebut diri mereka sebagai "*Beta orang Kupang*". Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Kupang tahun 2017, penduduk Kota Kupang berjumlah 417.708 yang terbagi atas 211.104 jiwa laki-laki dan 201.604 jiwa perempuan.

Kota Kupang dipimpin oleh seorang Wali kota dalam melaksanakan kegiatan pemerintahan. Wali kota dibantu oleh seorang Wakil Wali kota yang dipilih melalui suatu pemilihan umum pada setiap 5 tahun. Kota Kupang memiliki perangkat daerah yaitu 18 dinas, 8 badan, 3 kantor dan 8 bagian. Di samping itu terdapat 3 instansi vertikal, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Pusat Statistik (BPS) dan Kementerian Agama.

2. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang

a. Sejarah Singkat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang

Pratama Kupang sebelum tahun 1972 merupakan Kantor Dinas Luar (KDL) Tingkat 1 di bawah Kantor Inspeksi Pajak Singaraja. Sejak 1 januari

1972 secara resmi Kantor Dinas (KD) Tingkat 1 menjadi Kantor Inspeksi Pajak Kupang dengan wialayah kerja meliputi wilayah-wilayah pemerintahan Propinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) dan Timor-Timur sekarang Timor Leste.

Berkenan dengan keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 276/ KMK.01.1989, maka Kantor Inspeksi PajakKupang dimekarkan kembali menjadi :

1. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kupang Dengan wilayah kerja meliputi: Kabupaten Kupang , TTS, TTU, Belu, Alor, Sumba Barat dan Sumba Timur.
2. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) MaumereDengan wilayah kerja meliputi: Lembata, Flores Timur, Sikka, Ende, Bejawa dan Ruteng.
3. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Dili yang kini telah dilikuidasi karena Dili telah menjadi Negara sendiri.

Pada tanggal 1 Desember 2008, KPP Kupang diganti namanya menjadi kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kupang dan wilayah kerja yang disebut Kantor Pelayanan, Penyuluhan dan Konsultasi perpajakan (KP2P). KPP Pratama dimekarkan menjadi 3 bagian yaitu KPP Pratama Kupang, KPP Pratama Atambua, KPP Pratama Waingapu.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

b. Visi dan Misi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang

1) Visi

Menjadi institusi pemerintah yang menyelenggarakan sistem administrasi perpajakan modern yang efektif, efisien dan dipercaya masyarakat dengan integritas profesionalisme yang tinggi.

2) Misi

Menghimpun penerimaan pajak Negara berdasarkan Undang-undang perpajakan yang mampu mewujudkan kemandirian pembiyaan anggaran pendapatan dan belanja Negara melaui sistem administrasi perpajakan yang efektiv dan efisien.

c. Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang

KPP Pratama Kupang mempunyai tugas melaksanakan penyuluhan, pelayanan, dan pengawasan wajib pajak di bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Tidak Langsung Lainnya dalam wilayah wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas tersebut, KPP Pratama Kupang menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

1) Pengumpulan, pencarian dan pengolahan data, pengamatan potensi perpajakan, penyajian informasi perpajakan, serta pendataan objek dan subjek pajak.
2) Penetapan dan penerbitan produk hukum perpajakan.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

3) Pengadministrasian dokumen dan berkas perpajakan, penerimaan dan pengolahan surat pemberitahuan, serta penerimaan surat lainnya.
4) Penyuluhan perpajakan.
5) Pelaksanaan registrasi wajib pajak.
6) Pelaksanaan ekstentifikasi.
7) Penatausahaan piutang pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
8) Pelaksanaan pemeriksaan pajak.
9) Pengawasan kepatuhan kewajiban perpajakan wajib pajak.
10) Pelaksanaan konsultasi perpajakan.
11) Pelaksanaan intensifikasi.
12) Pembetulan ketetapan pajak
13) Pelaksanaan administrasi kantor.

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang memiliki wewenang berupa pengawasan administrasi dan pemeriksaan sederhana terhadap Wajib Pajak di bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang mewah, dan Pajak Tidak Langsung lainnya dalam wilayah wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan wewenang tersebut Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang memiliki peran yang sangat strategis untuk berkontribusi dalam mencapai rencana penerimaan Negara khususnya di Provinsi Nusa Tenggara Timur.

d. Lokasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang berlokasi di Jln. Palapa No.8 Kota Kupang dengan kode pos 85111. Nomor telepon Kantor Pelayanan Pajak

Pratama Kupang yaitu (0380) 821591, (0380) 833568, serta nomor fax yaitu (0380) 833211.

e. Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang memiliki cakupan wilayah kerja yang menjadi wewenangnya. Cakupan wilayah tersebut cukup luas lantaran mencakup 1 KotaMadya dan 4 Kabupaten di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Adapun wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang antara lain Kota Kupang, Kabupaten Kupang, Kabupaten Alor, Kabupaten Sabu Raijua, dan Kabupaten Rote Ndao. Jumlah Wajib Pajak terdaftar per 31 Desember 2016 sejumlah 137.053 Wajib Pajak.

f. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang merupakan instansi vertikal direktorat jendral pajak berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 169/PMK.01/2012, terdiri dari :

1) Subbagian umum dan kepatuhan internal (SUKI).

   Bertugas melakukan urusan kePegawaian, keuangan, tata usaha, dan rumah tangga.

2) Seksi pengolahan data dan informasi (PDI).

   Bertugas melakukan pengumpulan, pencarian, dan pengolahan data, penyajian informasi perpajakan, perekaman dokumen perpajakan, urusan tata usaha penerimaan perpajakan, pelayanan dukungan teknis computer, pemantauan aplikasi e-SPT dan *e-filling*, pelaksanaan i-SISMIOP dan SID, serta penyiapan laporan kinerja.

3) Seksi pelayanan

Bertugas melakukan penetapan dan penerbitan hukum perpajakan, pengadministrasian dokumen dan pengolahan surat pemberitahuan, serta penerimaan surat lainnya,penyuluhan perpajakan, pelaksanaan registrasi wajib pajak, serta melakukan kerjasama perpajakan.

4) Seksi penagihan

Bertugas melakukan urusan penatausahaan piutang pajak penundaan dan angsuran tunggakan pajak, penagihan aktif, usulan penghapusan piutang pajak, serta penyimpanan dokumen-dokumen penagihan.

5) Seksi pemeriksaan

Bertugas melakukan penyusunan rencana pemeriksaan, pengawasan pelaksanaan aturan pemeriksaan, penerbitan dan penyaluran surat perintah pemeriksaan pajak serta administrasi pemeriksaan perpajakan lainnya.

6) Seksi ekstensifikasi dan penyuluhan perpajakan

Bertugas untuk melakukan pengamatan potensi perpajakan, pendataan objek dan subjek pajak,pembentukan dan pemutakhiran basis data nilai objek pajak dalam menunjang ekstensifikasi.

7) Seksi pengawasan dan konsultasi I

8) Seksi pengawasan dan konsultasi II

9) Seksi pengawasan dan konsultasi III

10) Seksi pengawasan dan konsultasi IV

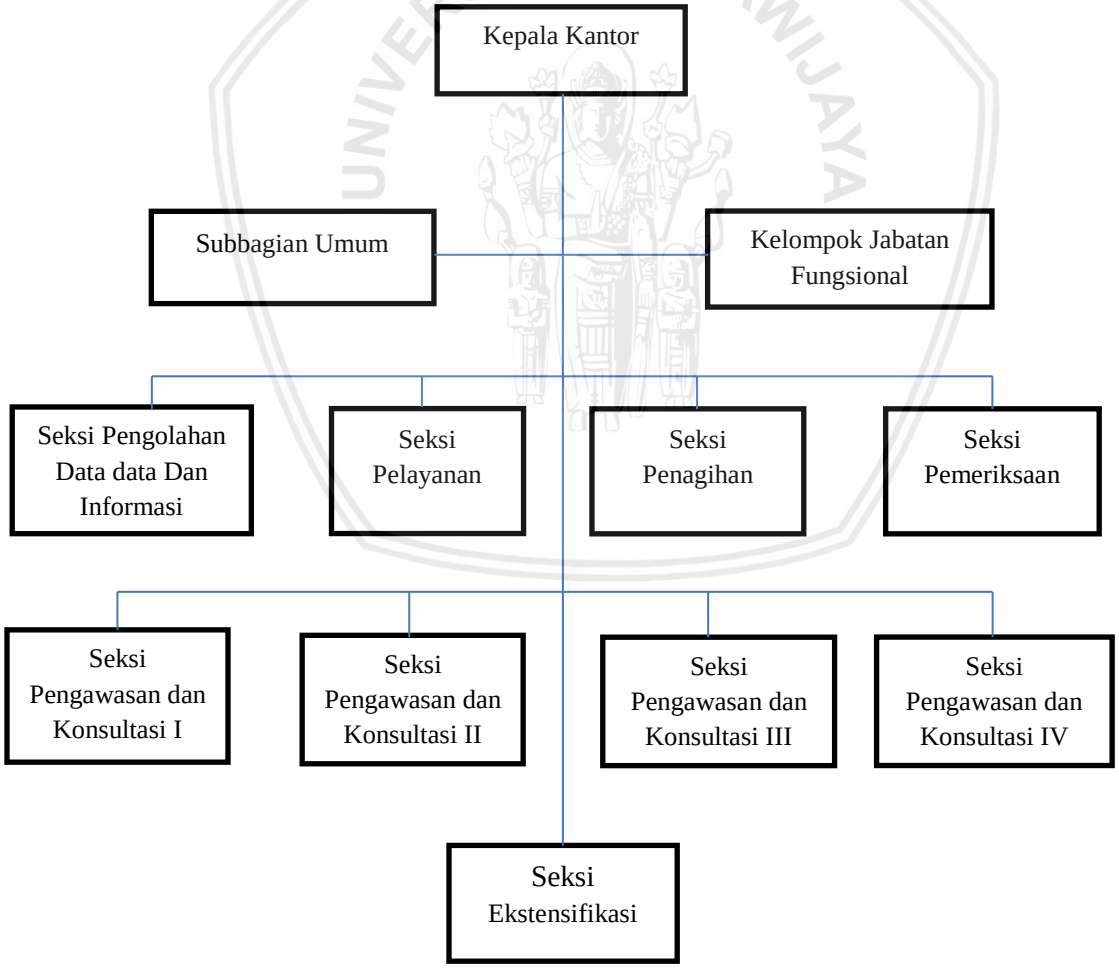
Seksi Pengawasan dan Konsultasi I, II, III, dan IV bertugas melakukan pengawasan kepatuhan kewajiban perpajakan wajib pajak,

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

bimbingan/himbauan kepada wajib pajakdan konsultasi teknis perpajakan, penyusunan profil wajib pajak, analisis kinerja wajib pajak,melakukan rekonsiliasi data wajib pajak dalam rangka melakukan intensifikai, usulan pembetulan ketetapan pajak dan melakukan evaluasi hasil banding.

11) Seksi ekstensifikasi dan penyuluhan perpajakan

Bertugas untuk melakukan pengamatan potensi perpajakan, pendataan objek dan subjek pajak,pembentukan dan pemutakhiran basis data nilai objek pajak dalam menunjang ekstensifikasi.



Gambar 4.1. Struktur Organisasi KPP Pratama Kupang
Sumber : KPP Pratama Kupang 2019

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

3. Gambaran Umum Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) Nusa Tenggara Timur (NTT)

Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) adalah organisasi asosiasi perusahaan-perusahaan atas dasar kesamaan usaha, kegiatan dan profesi di bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman seperti perkotaan, perkantoran, pertokoan, resor, serta jasa-jasa realestate lainnya, berbentuk kesatuan dengan ruang lingkup nasional. REI didirikan tanggal 11 Februari 1972 di Jakarta. REI kini telah beranggotakan ribuan pengembang besar maupun kecil di seluruh nusantara dan telah berhasil tampil secara terampil, termasuk sebagai mitra pemerintah. Kehadiran dan kiprah REI kerap dijadikan takaran dalam mengukur suhu perekonomian dan moneter di Indonesia. Sejak didirikan seperempat abad lalu, REI melewati babak demi babak dalam perjalanan sejarahnya yang menjadikan asosiai ini semakin kuat, padu dan tumbah senafas dengan geliat perkembangan zaman. Secara faktual REI telah berkiprah nyata dalam semarak industri realestat dan properti, terutama dalam pembangunan pemukiman di Indonesia.

Tujuan REI adalah meningkatkan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan rakyat Indonesia melalui peningkatan dan pengembangan pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman, seperti perkotaan, perkantoran, pertokoan, resor, serta jasa-jasa realestat lainnya, secara terpadu, terarah, berencana, dan berkesinambungan sebagai bagian dari pembangunan nasional dalam rangka mencapai tujuan nasional sebagaimana termaktub dalam Pembukaan UUD 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

REI berfungsi sebagai:

a. Wadah penghimpun potensi, penggerak dan pengarah peran serta perusahaan realestat untuk menyatukan tekad, sikap dan gerak dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat Indonesia melalui peningkatan dan pengembangan pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman, seperti perkotaan, perkantoran, pertokoan, resor, serta jasa-jasa realestat Iainnya.
b. Wadah pembinaan dan pengembangan perusahaan realestat dan perusahaan lainnya yang sejenis, seperti: pembangunan dan pengelolaan perkantoran/ pergudangan, kawasan industri, kawasan wisata/rekreasi, penilal, keagenan, pialang, manajemen properti, pengembangan promosi, penyuluhan realestat.
c. Wahana perjuangan, penyalur aspirasi dan komunikasi sosial sesama perusahaan realestat dan atau dengan organisasi kemasyarakatan Iainnya, baik di dalam maupun ke luar negeri, organisasi sosial politik, Badan Permusyawaratan/Perwakilan Rakyat dan Pemenintah serta instansi terkait lainnya.

Tugas pokok REI antara lain:

a. Memelihara, mengembangkan, meningkatkan dan memperkokoh REI sebagai organisasi profesi di bidang pembangunan dan pengeiolaan perumahan dan permukiman, seperti perkotaan, perkantoran, pertokoan, resor, serta jasa-jasa realestat lainnya.
b. Meningkatkan kemampuan dan profesionalisme di kalangan perusahaan yang menjalankan usaha dan kegiatan.
c. Mengusahakan/memperoleh tanah dan masyarakat dan atau dan Pemerintah, mematangkan tanah dan melakukan pembangunan di atas tanah tersebut.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

d. Mengelola, menyewakan, menjual tanah matang dan atau bangunan seperti perumahan, pertokoan, perkantoran, pergudangan, industrial estat, agro *estat* dan tempat-tempat rekreasi kepada pihak lain. Dan usaha-usaha lain yang sah yang masih berhubungan dengan bidang realestat antara lain: penilai, keagenan, pialang, manajemen properti, pengembangan promosi, penyuluhan realestat.
e. Memperjuangkan pengembangan iklim usaha yang baik di bidang pembangunan perumahan dan permukiman, seperti perkotaan, perkantoran, pertokoan, resor, serta jasa-jasa realestat lainnya.
f. Membina dan mengembangkan komunikasi timbal balik dan kerjasama sesama Anggota REI dan atau dengan lembaga/organisasi kemasyarakatan, organisasi sosial politik, Badan Permusyawaratan Perwakilan Rakyat dan Pemerintah serta instansi terkait lainnya.
g. Menggerakkan dan mengarahkan peran serta perusahaan realestat dalam pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila.

Organisasi REI disusun secara vertikal yang terdiri dari

a. Organisasi tingkat nasional, berkedudukan di Ibukota Negara Republik Indonesia. Dewan Pengurus Pusat disingkat menjadi DPP.
b. Organisasi tingkat daerah, berkedudukan di Ibukota Propinsi/Daerah Khusus/Daerah Istimewa bensangkutan, dan atau di Ibukota daerah yang bersifat khusus lainnya. Dewan Pengurus Daerah, disingkat DPD.

DPD REI Provinsi NTT berkedudukan di Kota Kupang yang beralamat di Jalan Petor Foeny, Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa. DPD REI NTT memiliki dua

Komisariat yaitu Komisariat Sumba dan Komisariat Flores. DPD berkewajiban antara lain :

a. Menyelenggarakan kepengurusan organisasi sesuai dengan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Keputusan Musyawarah Nasional, Keputusan Rapat Kerja Nasional, Peratunan Organisasi, Keputusan dan atau penganahan DPP, Ketetapan Musyawarah Daerah.
b. Menyampaikan laporan keadaan dan perkembangan organisasi kepada DPP dan kepada Rapat Kerja Daerah.
c. Memberikan Laporan Pertanggungjawaban kepada Musyawarah Daerah.

DPD mempunyai wewenang antara lain:

a. Menentukan kebijaksanaan organisasi sebagai pelaksanaan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Ketetapan Musyawarah Nasional, Keputusan Rapat Kerja Nasional, Peraturan Organisasi, Keputusan DPP, Ketetapan Musyawarah Daerah.
b. Membentuk Komisariat di Kabupaten/Kota di daerahnya.

B. Penyajian Data

Berikut ini akan dideskripsikan terkait penerapan Pajak sektor Properti khususnya PPh Final dan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang serta faktor pendukung dan penghambat penerapan Pajak sektor Properti khususnya PPh Final dan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang.

1. mengetahui penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang

berdasarkan model implementasi Grindle. Menurut Grindle keberhasilan suatu implementasi kebijakan sangat ditentukan oleh tingkat *implementability* kebijakan itu sendri, yang terdiri dari *Content of Policy* (isi kebijakan) dan *Context of Policy* (lingkungan kebijakan). Hal tersebut dapat dilihat dari:

a. *Content of Policy* yang terdiri dari :

1) kepentingan-kepentingan yang mempengaruhi

Kebijakan penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN merupakan kebijakan yang masing-masing diatur oleh PP Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya serta PMK Nomor 113/PMK.03/2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Kedua peraturan tersebut ditetapkan oleh lembaga eksekutif dalam Pemerintahan Republik Indonesia yaitu Presiden dan Menteri Keuangan. Dimana pihak-pihak di daerah hanya menjadi pelaksana kebijakan tersebut. Hal tersebut seperti yang diungkapkan Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

> "Kepentingan dari KPP yang mempengaruhi saya pikir tidak ada ya mbak, KPP disini posisinya sebagai pelaksana kebijakan dari pusat. jadi sebagai unsur pelaksana kita hanya melaksanakan sesuai dengan perintah yang diberikan, terlebih juga pajak ini kan sifatnya memaksa jadi menurut saya kalau peraturannya sudah dikeluarkan, baik pelaksana maupun WP harus melaksanakan dan mematuhi." (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 14.30 WITA di KPP Pratama Kupang)

Hal tersebut juga diungkapkan oleh Narasumber dari pihak DPD REI NTT

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

"kepentingan dari REI yang mempengaruhi pelaksanaannya, rasanya tidak ada. karena REI juga menghormati dan menghargai peraturan atau kebijakan yang berlaku. Tetapi tidak menutup kemungkinan untuk REI memperjuangkan beberapa hal yang mungkin dirasa memberatkan pihak pengembang atau developer. Kalau itu berhubungan dengan Pajak Daerah, maka pihak DPD REI yang akan mengkomunikasikan dengan pemerintah daerah. Namun apabila itu berhubungan dengan Pajak Pusat, DPP REI yang akan mengkomunikasikannya dengan pemerintah pusat mungkin berupa penyampaian kritik dan saran terkait kebijakan yang berlaku." (Wawancara tanggal 5 April 2019, pada pukul 09.30 WITA di Kantor DPD REI NTT)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dijelaskan bahwa tidak terdapat hal yang mempengaruhi pelaksanaan penerapan kebijakan tersebut karena pihak REI NTT menghargai kebijakan-kebijakan pemerintah. Hal tersebut juga sesuai dengan yang diungkapkan oleh Narasumber dari pihak PT.XYZ.

" kita dari pihak developer juga sudah cukup terbantu dengan pemberian fasilitas pajak ini. Jadi kalau untuk kepentingan yang sampai mempengaruhi mungkin tidak ada " (Wawancara tanggal 9 April 2019, pada pukul 10.00 WITA di Kantor PT.XYZ)

Berdasarkan uraian serta hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat kepentingan dari pelaksana tingkat daerah maupun pihak asosiasi dan perusahaan pengembang perumahan bersubsidi yang mempengaruhi penerapan PPh Final dan pembebasan PPN untuk transaksi rumah bersubdi.

2) Tipe Manfaat

Jenis manfaat yang dihasilkan melalui penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang antara lain adalah bertambahnya jumlah pengembang perumahan bersubsidi dan meningkatnya pembangunan rumah bersubsidi di Kota Kupang. Hal tersebut seperti yang diungkapkan oleh Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

"Secara umum kebijakan penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN ini diberlakukan dengan tujuan memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah dalam proses kepemilikan rumah agar dapat meningkatkan tingkat kesejahteraan masyarakat . Namun dalam pelaksanaannya selain untuk memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan ini juga untuk meringankan beban pajak pengembang perumahan. Sehingga diharapkan kebutuhan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah dapat terpenuhi dan juga minat pengusaha untuk membangun rumah bersubsidi semakin meningkat. selama 5 tahun belakangan ini selalu ada pertumbuhan jumlah wajib pajak pengembang perumahan bersubsidi di wilayah kerja KPP Pratama Kupang yang artinya minat masyarakat dalam membeli rumah bersubsidi meningkat sehingga mengakibatkan banyak perusahaan-perusahaan baru yang hadir untuk memenuhi permintaan pasar itu. Kebetulan perusahaan-perusahaan pengembang tersebut masih terpusat di Kota Kupang dan Kabupaten Kupang saja, dan sebagian besar memang beroperasinya masih di Kota Kupang" (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 14.35 WITA di KPP Pratama Kupang)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dilihat bahwa salah satu manfaat yang dihasilkan adalah semakin bertumbuhnya jumlah wajib pajak pengembang perumahan bersubsidi di wilayah kerja KPP Pratama Kupang dimana sampai saat ini perusahaan-perusahaan pengembang tersebut masih terpusat di Kota Kupang dan Kabupaten Kupang. Adapun pertumbuhan jumlah wajib pajak pengembang perumahan bersubdi di KPP Pratama Kupang dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 4.1 Jumlah pengembang perumahan bersubsidi di KPP Pratama Kupang

Tahun	Jumlah Wajib Pajak Pengembang Perumah Bersubsidi
2014	14
2015	19
2016	32
2017	37
2018	51

Sumber: Dokumentasi KPP Pratama Kupang (2019)

Pernyataan dan data tersebut juga sesuai dengan hasil wawancara yang disampaikan oleh Narasumber dari pihak DPD REI NTT

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

"Manfaatnya mungkin semakin banyak developer-developer baru di bidang perumahan khususnya yang terdaftar di REI. Hal itu juga disebabkan semakin tinggi kebutuhan rumah untuk masyarakat itu sendiri. Contohnya dulu itu waktu awal DPD REI NTT terbentuk angggotanya hanya berjumlah 8 perusahaan, sekarang sudah sekitar 50an perusahaan yang terdaftar dan sebagian besar dari developer yang terdaftar itu mengembangkan rumah bersubsidi. itu tidak terlepas dari kemudahan-kemudahan atau insentif yang diberikan pemerintah sehingga minat masyarakat untuk membeli rumah juga semakin tinggi, dan itu mendorong banyaknya perusahaan-perusahaan baru di bidang perumahan yang muncul untuk memenuhi kebutuhan pasar tersebut. " (Wawancara tanggal 5 April 2019, pada pukul 09.35 WITA di Kantor DPD REI NTT)

Adapun pertumbuhan jumlah pengembang perumahan di Kota Kupang dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 4.2 Jumlah pengembang perumahan di Kota Kupang

Tahun	Jumlah Pengembang Perumahan Berrsubsidi
2014	14
2015	19
2016	27
2017	34
2018	47

Sumber : Dokumentasi DPD REI NTT (2019)

Berdasarkan dokumentasi di atas terdapat pebedaan jumlah pengembang bersubsidi yang terdaftar di KPP Pratama Kupang dan DPD REI NTT dikarenakan data yang diperoleh dari KPP Pratama Kupang merupakan jumlah pengembang perumahan bersubsidi yang terdapat di Kota Kupang dan Kabupaten Kupang sedangkan data yang diperoleh dari DPD REI NTT merupakan merupakan jumlah pengembang perumahan bersubsidi yang terdapat di Kota Kupang saja. Terlepas dari hal tersebut, berdasarkan data diatas dapat dijelaskan bahwa jumlah pengembang perumahan bersubsidi di Kota Kupang terus mengalami kenaikan setiap tahunnya. Hal itu menunjukan bahwa permintaan pasar akan rumah bersubsidi semakin meningkat tiap

tahunnya sehingga mendorong banyaknya perusahaan-perusahaan baru di bidang perumahan yang muncul untuk memenuhi kebutuhan pasar tersebut. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara yang disampaikan oleh Ibu Sari selaku Staf PT.XYZ

> "kalau manfaatnya itu meningkatkan penjualan kita. bisa dilihat dari perubahan jumlah konsumen kita sendiri. bisa dilihat jumlah peminatnya semakin bertambah tiap tahunnya." (Wawancara tanggal 9 April 2019, pada pukul 10.05 WITA di Kantor PT.XYZ)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut sangatlah jelas bahwa penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang juga berdampak pada tingkat penjualan PT.XYZ yang selalu meningkat tiap tahunnya. Adapun pertumbuhan jumlah penjualan PT.XYZ dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 4.3 Jumlah Penjualan Rumah Bersubsidi PT.XYZ

Tahun	Jumlah Penjualan Rumah Bersubsidi
2014	43
2015	59
2016	100
2017	107
2018	119

Sumber : Dokumentasi PT.XYZ (2019)

Berdasarkan dokumentasi diatas dapat dijelaskan bahwa terdapat kenaikan jumlah peminat rumah bersubsidi di Kota Kupang hal tersebut dapat dilihat dari tingkat penjulan rumah bersubsidi PT.XYZ yang selalu bertambah setiap tahunnya yang artinya tingkat pembangunan rumah bersubsidi juga meningkat setiap tahunnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa jenis manfaat yang dihasilkan dengan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang

diantaranya yaitu bertambahnya jumlah pengembang perumahan bersubsidi dan meningkatnya pembangunan rumah bersubsidi di Kota Kupang.

3) Derajat Perubahan yang ingin dicapai

Derajat perubahan yang ingin dicapai dalam penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi ini antara lain adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan rumah melalui dukungan pemerintah. Salah satu upaya yang telah dilakukan pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan rumah adalah dengan dikeluarkannya kebijakan Program Nasional Sejuta Rumah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hunian di Indonesia khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Program Nasional Sejuta Rumah merupakan program yang dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo pada tanggal 29 April 2015 dan diselenggarakan oleh kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi merupakan salah satu bentuk keringanan yang diberikan oleh pemerintah untuk menyukseskan terselenggaranya Program Nasional Sejuta Rumah ini. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

> "Secara umum kebijakan ini diberlakukan salah satunya untuk menyukseskan Program Nasional Sejuta Rumah yang tujuan akhirnya adalah terpenuhinya kebutuhan kelompok MBR akan rumah tinggal." (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 14.40 WITA di KPP Pratama Kupang)

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Hal tersebut juga didukung oleh Ibu jawaban wawancara Narasumber dari pihak DPD REI NTT yang mengatakan bahwa

> "Hal yang ini dicapai pastinya itu tidak ada lagi masalah atau kendala bagi masyarakat kecil yang ingin memiliki rumah. kebutuhan rumah itu juga kan salah satu kebutuhan pokok. sehingga setelah ada program Sejuta Rumah banyak sekali kemudahan yang diberikan oleh pemerintah. Baik itu di bidang perpajakan maupun dalam bidang lainnya. Bisa dilihat kalau pemerintah sekarang benar-benar serius menangani masalah perumahan rakyat di negara ini" (Wawancara tanggal 5 April 2019, pada pukul 09.35 WITA di Kantor DPD REI NTT)

Hal tersebut juga diperkuat dengan wawancara yang dilakukan peneliti dengan narasumber Ibu Sari selaku staf PT.XYZ

> "Kalau ditanya apa yang ingin dicapai ya pasti ini semua untuk memenuhi kebutuhan rumah masyarakat ya. Yang saya tau pemerintah sekarang melakukan berbagai macam cara agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat khususnya kelompok MBR akan rumah. ada Program Satu Juta Rumah yang menawarkan banyak sekali kemudahan jika perusahaan ingin membangun rumah bersubsidi agar dapat membantu menyukseskan program ini, diantara kemudahan-kemudahan itu salah satunya kemudahan perpajakan ini" (Wawancara tanggal 9 April 2019, pada pukul 10.10 WITA di Kantor PT.XYZ)

Berdasarkan ketiga hasil wawancara tersebut menjelaskan bahwa derajat perubahan yang ingin dicapai dengan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan rumah melalui dukungan pemerintah.

4) Pelaksana Program

Pelaksana kebijakan dalam penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang terdiri dari dua pihak. Pihak yang pertama adalah KPP Pratama Kupang yang mensosialisasikan kepada para wajib pajak. Pihak Kedua adalah DPD REI NTT yang membantu menyebarkan informasi terbaru melalui pameran kepada masyarakat. Hal

tersebut seperti yang diungkapkan oleh Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

> "Pihak-Pihak yang terlibat dan tugasnya terkait penerapan aturan rumah subsidi itu yang pertama Kepala Kantor bertugas memberikan insturksi kepada Pegawai dibawahnya menerapkan peraturan ini. Selanjutnya Kepala Seksi ekstensifikasi dan penyuluhan beserta Account Repesentative nya bertugas mensosilaisasikan aturan ini kepada Instansi dan Pihak terkait misalnya Notaris, BPN, Dinas Perumahan dan Pemukiman dan DPD REI NTT. Yang terakhir adalah Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi beserta Account Repesentativenya mensosialisasikan Kepada Wajib Pajak sektor Properti yang terdaftar sebagai Wajib Pajak yang terdaftar di Seksi/bagiannya." (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 14.45 WITA di KPP Pratama Kupang)

Hal tersebut juga diperkuat oleh pernyataan Narasumber dari pihak PT.XYZ

> "biasanya kalau ada perubahan-perubahan peraturan atau ada peraturan baru dari kantor pajak itu, kita biasa dikirimkan surat tentang perubahan itu atau kadang juga di sosialisasikan." (Wawancara tanggal 9 April 2019, pada pukul 10.10 WITA di Kantor PT.XYZ)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa pihak KPP Pratama Kupang merupakan pihak yang mensosialisasikan terkait kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN ini kepada para wajib pajak. Selain pihak KPP Pratama, pihak DPD REI NTT juga membantu menyebarkan informasi terkait penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang namun dengan tujuan kepada calon pembeli atau masyarakat umum. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan oleh Narasumber dari pihak DPD REI NTT

> "oh iyaa, salah satu yang rutin dilakukan oleh REI sendiri yaitu dengan melakukan pameran-pameran di pusat-pusat perbelanjaan, biasanya dilakukan bisa sampai tiga kali dalam satu tahun. itu juga merupakan salah satu bentuk promosi kepada masyarakat dan juga wadah informasi untuk memberitahukan bahwa sebenarnya terdapat banyak kemudahan jika ingin membeli rumah dari pengembang perumahan, salah satunya

> dalam bentuk insentif pajak itu sendiri." (Wawancara tanggal 5 April 2019, pada pukul 09.38 WITA di Kantor DPD REI NTT)

Berdasarkan uraian dan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa selain staf KPP Pratama Kupang, pihak DPD REI NTT juga ikut serta membantu menyebarluaskan informasi terkait kebijakan pemberian fasilitas PPh dengan tarif 1% dan juga pembebasan PPN untuk transaksi pembelian rumah bersubsidi.

5) Sumber-sumber daya yang digunakan

Dalam keberhasilan proses penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan perumahan bersubsidi di Kota Kupang tidak terlepas dari penggunaan sumber-sumber daya. Terdapat beberapa sumber daya yang dikerahkan dalam penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan perumahan bersubsidi di Kota Kupang diantaranya adalah waktu dan tenaga kerja. Hal ini sesuai dengan wawancara dengan Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

> "Sumber daya yang kita gunakan itu mungkin tenaga kerja yang merupakan Pegawai KPP sendiri. Berikutnya itu kita harus luangkan waktu khusus juga untuk ini dan pastinya materi-materi sosialisai terkait aturan ini juga" (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 14.43 WITA di KPP Pratama Kupang)

Hal tersebut senada dengan hasil wawancara dengan Narasumber dari pihak DPD REI NTT

> "Sumber daya yang digunakan itu yang pasti waktu juga tenaga kerja. REI itu sendiri kan kumpulan dari perusahaan-perusahaan pengembang perumahan yang pasti punya jam kerjanya masing-masing. jadi kalau ada event seperti sekarang ini kan lagi ada pameran di Lippo Plaza, semua unsur yang terlibat harus meluangkan waktunya dan mengerahkan tenaga baik itu dari pengurus REI maupun dari para anggotanya. Salah satunya untuk mengurus hal-hal terkait perizinan tempat, sporsorship untuk

kegiatan, kebetulan untuk kegiatan kali ini di sponsori oleh Bank NTT." (Wawancara tanggal 5 April 2019, pada pukul 09.37 WITA di Kantor DPD REI NTT)

Berdasarkan kedua hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa sumber-sumber daya yang digunakan dalam proses penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transasksi perumahan perumahan bersubsidi antara lain adalah tenaga kerja dan waktu. Tenaga kerja yang dikerahkan terdiri dari Pegawai KPP Pratama Kupang dan juga para pengurus dan anggota REI dalam rangka mensosialisasikan kebijakan. Proses sosialisasi mengharuskan kedua pihak meluangkan waktu khusus dalam rangka menyukseskan kebijakan penerapan PPh Final dan Pembebasan PPN atas traksaksi perumahan bersubsidi.

b. *Context of Policy* yang terdiri dari :

1) Karakteristik lembaga dan rezim yang berkuasa

Lingkungan dimana kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi memberikan pengaruh yang cukup besar terhadap pelaksanaan kebijakan. Pada masa pemerintahan Presiden Jokowi banyak dicanangkan program-program yang menjadikan peningkatan kesejahteraan masyrakat berpenghasilan rendah sebagai tujuannya. Program Nasional Sejuta Rumah merupakan salah satu program yang dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo dan diselenggarakan oleh kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan sasaran utama pemenuhan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan rumah. Hal tersebut sesuai dengan wawancara bersama Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

"Selama masa pemerintahan Presiden Jokowi, beliau kerap kali mengeluarkan kebijakan yang *pro* rakyat kecil. kalau dalam konteks ini Program Nasional Satu Juta Rumah, yang tujuan utama itu untuk membantu masyrakat berpenghasilan rendah dalam mendapatkan tempat tinggal. Dimana ketika presiden mencanangkan kebijakan tersebut, semua unsur pemerintah yang berhubungan dengan program tersebut harus membantu menyukseskannya, salah satunya DJP dengan keringanan pajak ini. " (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 14.45 WITA di KPP Pratama Kupang)

Hal tersebut juga didukung dengan hasil wawancara bersama Narasumber dari pihak DPD REI NTT

"iyaa, di masa pemerintahan Jokowi, beliau mempunyai program untuk sektor perumahan yaitu program sejuta rumah. ini sangat membantu khususnya untuk kelompok MBR karna fokusnya juga untuk rumah rakyat. Apalagi untuk NTT sendiri yang mana kita tahu bahwa tingkat kemiskinannya masih tinggi, jadi kita harapkan masyarakat dapat betul-betul menggunakan atau memanfaatkan kemudahan-kemudahan yang diberikan ini dengan bijak." (Wawancara tanggal 5 April 2019, pada pukul 09.40 WITA di Kantor DPD REI NTT)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo pemenuhan kebutuhan akan rumah merupakan salah satu fokus kerja pemerintah sehingga dicanangkanlah sebuah program yaitu Program Nasional Sejuta Rumah yang di bertujuan untuk memudahkan kepemilikan kebutuhan akan rumah khususnya pada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

2) Tingkat Kepatuhan dan adanya respon dari pelaksana

Kepatuhan dan respon dari pelaksana merupakan salah satu hal yang penting dalam proses pelaksanaan kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi. Pelaksana kebijakan ini selain staf KPP Pratama Kupang yang bertugas mensosialisasikan kebijakan dan memungut pajak terkait, pihak DPD REI NTT juga ikut serta membantu menyebarluaskan informasi terkait kebijakan pemberian fasilitas PPh dengan

tarif 1% dan juga pembebasan PPN untuk transaksi pembelian rumah bersubsidi. Para pelaksana kebijakan ini telah melaksanakan tugas yang diberikan sesuai dengan arahan dan peraturan yang berlaku. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

> "Pegawai KPP yang maksud disini adalah seksi yang berhubungan langsung dengan pelaksanaan kebijakan yaitu Seksi Ekstensifikasi dan Penyuluhan, Seksi Pengawasan dan Konsultasi berserta Account Repesentative sudah melakukan tugas yang diberikan sesuai arahan dan peraturan yang berlaku mbak. kalau ada WP yang masih bingung mengenai peraturannya, dari pihak KPP juga bersedia untuk menjelaskan kembali terkait isi peraturan maupun teknis pelaksanaannya" (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 14.50 WITA di KPP Pratama Kupang)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dilihat bahwa KPP Pratama Kupang sebagai unsur pelaksana dari kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi telah melaksanakan tugas yang diberikan dengan baik. Hal tersebut juga diperkuat oleh pernyataan Narasumber dari pihak PT.XYZ

> "Jadi saya mau sedikit cerita ya dek. Dulu waktu awal diberlakukan peraturan ini kita kerap kali mengalami beberapa kekeliruan, yang masih saya ingat sampai sekarang itu terkait batasan luas tanah yang jadi kriteria rumah bersubsidi. kalau tidak salah tahun 2014, kita bangun 42 rumah bersubsidi. Nah untuk bangun itu kita pakai model rumah standar yang perusahaan tetapkan, tapi tidak menutup kemungkinan bisa kita ubah sesuai dengan keinginan pembeli. Waktu itu, ada satu ibu yang mau membeli rumah bersubsidi juga, tetapi ibunya minta untuk disediakan tanah sedikit lebih luas dari rumah-rumah yang lain, alasannya kemarin mau dijadikan halaman. tapi waktu kita mau lapor pajak terutang di KPP, untuk rumah itu tidak bisa gunakan fasilitas perpajakan yang ditujukan untuk rumah subsidi yaitu PPh Final 1% dan pembebasan PPN karena tidak memenuhi kriteria rumah bersubsidi. Jadi kita juga baru tau kalau ada batasan luas tanah kalau bangun rumah subsidi itu 60 m2 karena di peraturan-peraturan sebelumnya cuma ada aturan batasan untuk luas bangunan, tidak ada batasan untuk luas tanah. Tapi Puji Tuhan juga 41 rumah yang lainnya memang luas tanahnya tidak melebihi standar itu.

> kita dari pihak perusahaan dikasih tahu bahwa peraturannya sudah berbeda dan sudah pernah disosialisasikan juga. Hanya mungkin kita kurang teliti, jadi ada kekeliruan ini." (Wawancara tanggal 9 April 2019, pada pukul 10.15 WITA di Kantor PT.XYZ)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dilihat bahwa KPP Pratama Kupang telah dengan tegas menerapkan peraturan yang berlaku. Selain pihak KPP Pratama Kupang, pihak DPD REI NTT juga selaku pihak yang menyebarluaskan informasi terkait kebijakan pemberian fasilitas perpajakan ini kepada masyrakat umum juga telah melaksanakan tugasnya dengan baik. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Narasumber dari pihak DPD REI NTT

> "Kalau untuk pelaksanaanya kebetulan kita dari pengurus REI yang bertanggung jawab jadi kita pasti totalitas ya mbak. jaga stand dari pagi sampai malam, ngurusin *event*nya juga. Apalagi ini kan biayanya ini dapat sponsor, jadi kita harus mempertanggungjawabkan juga hasil event kita, ini juga bawa nama REI jadi memang tidak boleh setengah-setengah kerjanya. untuk menyukseskan program ini REI NTT melakukan *event* seperti ini 3 kali dalam setahun, kita namakan *event* ini REI EXPO." (Wawancara tanggal 5 April 2019, pada pukul 09.42 WITA di Kantor DPD REI NTT)

Berdasarkan kedua hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa semua unsur pelaksana yaitu pihak KPP Pratama Kupang dan pihak DPD REI NTT yang mengambil bagian dalam pelaksanaan kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi telah melaksanakan tugas yang diberikan dengan baik.

2. Mengetahui Faktor pendukung dan penghambat selama proses sosialisasi dan pengawasan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang.

a. Faktor pendukung selama proses sosialisasi dan pengawasan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang antara lain

adalah faktor lokasi yang strategis, tingkat pengetahuan wajib pajak terhadap perpajakan yang baik sehingga mempermudah pihak KPP Pratama Kupang pada saat melakukan sosialisasi dan juga pada saat dilakukan pemungutan pajak terkait, selain itu juga adalah tingkat antusiame masyarakat. Hal itu sesuai dengan hasil wawancara dengan Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

> "Faktor yang mendukung penerapan kebijakan ini yang pertama sekali itu faktor lokasi. KPP Kupang itu wilayah kerjanya luas sekali menurut saya. mencakup 1 KotaMadya dan 4 Kabupaten di Provinsi NTT diantanya itu Kota Kupang di Pulau Timor, Kabupaten Kupang di Pulau Timor, Kabupaten Alor di Pulau Alor, Kabupaten Sabu Raijua di Pulau Sabu, dan Kabupaten Rote Ndao di Pulau Rote. Jadi karena kebetulan juga pembangunan ini sampai sekarang masih berfokus di Kota Kupang dan kabupaten kupang jadi untuk sosialisasi dan pengawasan juga tidak terlalu memakan waktu, tenaga kerja dan biaya yang besar karena dua lokasi itu masih berada di pulau yang sama dengan lokasi KPP Pratama Kupang. Yang kedua itu tingkat pengetahuan wajib pajak sendiri ya mbak, sehingga pada saat pihak dari KPP melakukan sosialisasi juga tidak ada hambatan yang berarti jadi istilahnya kami berbicara dengan orang-orang yang sudah cukup paham terkait perpajakan. " (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 15.00 WITA di KPP Pratama Kupang)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa lokasi perusahaan maupun pembangunan rumah bersubsidi memudahkan KPP Pratama Kupang dalam melaksanakan sosialisasi maupun pengawasan serta tingkat pengetahuan wajib pajak yang baik merupakan hal merupakan faktor pendukung pelaksanaan kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN dari pihak KPP Pratama Kupang. Hal tersebut juga didukung oleh hasil wawancara narasumber dari pihak PT.XYZ.

> "pendukungnya itu mungkin karena kita dari pihak developer selalu diberi edukasi baik berupa sosialisasi atau mungkin yang lainnya. Sehingga kita juga selalu *update* sama pembaruan-pembaruan peraturannya. Selain itu juga kita dari pihak perusahan juga selalu menempatkan orang-orang yang berpengalaman dibidangnya kalau ngurus-ngurus masalah kayak pajak begini. faktor pendukung lainnya juga karena respon dari masyarakat yang antusias bisa dilihat dari selalu

meningkatnya jumlah penjualan rumah bersubsidi perusahaan beberapa tahun terakhir ini. semuanya itu juga tidak terlepas dari kemudahan-kemudahan yang diberikan pemerintah salah satunya juga kemudahan di sektor perpajakan. Selain itu juga " (Wawancara tanggal 9 April 2019, pada pukul 10.10 WITA di Kantor PT.XYZ)

Hal tersebut juga diperkuat oleh pernyataan Narasumber dari pihak DPD REI NTT

"Faktor pendukungnya itu mungkin karena sekarang sudah banyak perusahaan yang mau membangun rumah subsidi. kan seperti yang kita tau, bangun rumah subsidi itu untungnya tidak seberapa. tapi karena permintaan pasar dan juga banyak kemudahan yang diberikan makanya sekarang banyak perusahaan-perusahaan baru yang bangun rumah subsidi. sementara kalau tanggapan masyarakat terkait kebijakan rumah subsidi ini beragam sampai sekarang. Ada yang masih ragu-ragu, tapi ada juga yang semangat sekali begitu tahu banyak kemudahan yang diberikan. kalau dilihat dari pertumbuhan perusahaan-perusahaan pengembang rumah bersubsidi di Kota Kupang yang selalu meningkat setiap tahunnya, bisa kita ketahui bahwa permintaan pasar juga semakin meningkat yang artinya sebagian besar masyarakat juga sudah sadar pentingnya kebutuhan akan rumah tinggal itu sendiri, khususnya masyarakat kurang mampu."

(Wawancara tanggal 5 April 2019, pada pukul 09.45 WITA di Kantor DPD REI NTT)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa faktor pendukung selama proses sosialisasi dan pengawasan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang antara lain adalah faktor lokasi yang strategis, tingkat pengetahuan wajib pajak serta antusiame masyarakat.

b. Faktor penghambat selama proses sosialisasi dan pengawasan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang antara lain adalah berdasarkan hasil wawancara dengan pihak dari DPD REI NTT serta PT.XYZ antara lain adalah kurangnya media sosialisasi terkait kemudahan-kemudahan yang akan diperoleh ketika membeli rumah

bersubsidi. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara bersama narasumber dari pihak DPD REI NTT

> "ada mbak, jadi kan REI NTT ada program setiap tahun itu ngadain pameran namanya REI EXPO. nah biasanya itu wadah buat sosialisasi ke mayarakat luas tentang rumah bersubsidi secara jelas. mulai dari kemudahannya apa saja sampai proses yang harus dilalui kalau ingin beli rumah subsidi. tapi ya itu masalahnya, REI EXPO itu jarang sekali diadakan kadang setahun 2 kali kadang 3 kali yaa kan untuk buat acara seperti tidak mudah. dan belum tentu semua MBRnya datang waktu pameran itu. jadi banyak orang yang cuma mengetahui program rumah bersubsidi saja tanpa tahu apa saja kemudahan yang bisa mereka dapatkan. menurut saya perlu ada cara sosialiasi yang lain, yang tidak perlu memakan biaya dan tenaga sebanyak kalau adakan REI EXPO. "
> (Wawancara tanggal 11 Juli 2019, pada pukul 09.50 WIB Via telepon)

Hal tersebut juga diperkuat oleh pernyataan Narasumber dari pihak PT.XYZ

> "Kita juga merasa kalau sosialisasi ke masyrakat sendiri itu kurang. kalau sejauh ini program sosialisasi yang kita ikuti maupun kita adakan itu yang pertama pertisipasi ke pameran REI EXPO setiap tahunnya. yang kedua itu kita buat brosur tetapi cuma dibagikan untuk orang-orang yang datang bertanya atau berkonsultasi tentang keinginan mereka untuk beli rumah subsidi. soalnya kalau mau pakai dibagi-bagi misalnya di lampu merah atau di tempat-tempat ramai, dari pihak perusahaan juga kewalahan untuk SDMnya" (Wawancara tanggal 11 Juli 2019, pada pukul 14.00 WIB Via telepon)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa kurangnya media sosialisasi terkait kemudahan-kemudahan yang akan diperoleh ketika membeli rumah bersubsidi menjadi penghambat dalam penerapan kebijakan ini. Sementara itu pihak KPP Pratama Kupang mmengatakan bahwa tidak terdapat hambatan selama proses sosialisasi dan pengawasan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan Narasumber dari pihak KPP Pratama Kupang

> "Menurut Kami tidak ada faktor yang menghambat penerapan aturan ini, karena jika aturan telah ditetapkan seluruh unsur pelaksana DJP akan melaksanakan aturan tersebut dan respon dari para *developer* juga baik sehingga tidak terdapat hambatan dalam pelaksanaan peraturan ini" (Wawancara tanggal 2 April 2019, pada pukul 15.05 WITA di KPP Pratama Kupang)

berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hambatan selama proses penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang oleh KPP Pratama Kupang.

C. Pembahasan

1. Penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang model implementasi Grindle yang terdiri dari *Content of Policy* dan *Context of Policy* .

a. *Content of Policy* terdiri dari :

1) Kepentingan yang mempengaruhi kebijakan

Berdasarkan poin pertama konsideran PP Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya yang ditetapkan oleh Presiden Republik Indonesia menjelaskan bahwa dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, perlu mengatur kembali kebijakan atas Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah

dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Serta poin kedua konsideran PMK Nomor 113/PMK.03/2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai yang ditetapkan oleh Menteri Keuagan Republik Indonesia menjelaskan bahwa dengan memperhatikan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, dan perlunya memberikan kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah mengingat meningkatnya harga tanah dan bangunan, perlu melakukan penyesuaian terhadap ketentuan yang mengatur mengenai batasan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dapat diberikan fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai. Berdasarkan masing-masing poin konsideran pada kedua kebijakan yang ditetapkan dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah oleh masyarakat berpenghasilan rendah dilatarbelakangi oleh kepedulian pemerintah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memiliki rumah mengingat meningkatnya harga tanah dan bangunan di Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan teori kebijakan publik menurut W.I. Jenkins dalam Solichin (2015:15) yaitu serangkaian keputusan yang saling berkaitan yang diambil oleh seorang aktor politik atau sekelompok aktor, berkenaan dengan tujuan yang dipilih beserta cara-cara untuk mencapainya dalam suatu situasi.

Pemberian kemudahan dalam aspek perpajakan yaitu penerapan PPh Final dengan tarif 1% dan pembebasan PPN dalam rangka kepemilikan rumah

bersubsidi merupakan kebijakan yang ditetapkan oleh lembaga eksekutif dalam Pemerintahan Republik Indonesia yaitu Presiden dan Menteri Keuangan. Dimana pihak-pihak di daerah merupakan unsur pelaksana kebijakan tersebut. Unsur-unsur pelaksana kebijakan Penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang mengatakan bahwa tidak terdapat suatu kepentingan yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan kebijakan tersebut salah satu alasannya adalah karena pajak memiliki sifat memaksa dalam penerapannya. Hal tersebut sesuai dengan teori pajak menurut Soemitro dalam Mardiasmo (2011) yang menyatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditujukan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2) Tipe Manfaat

Berdasarkan poin-poin konsideran pada kebijakan PP Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya serta PMK Nomor 113/PMK.03/2014 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. dapat dilihat bahwa kebijakan-kebijakan tersebut ditetapkan dengan tujuan untuk memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memiliki rumah mengingat meningkatnya harga tanah dan bangunan di Indonesia

dengan penerapan tarif PPh Final 1% dan pembebasan PPN untuk transaksi rumah bersubsidi. Program rumah bersubsidi merupakan program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun (www.btn.co.id).

Grindle dalam Agustino (2008) mengatakan bahwa dalam suatu kebijakan harus terdapat beberapa jenis manfaat yang menunjukan dampak positif yang dihasilkan oleh pengimplementasian kebijakan yang dilaksanakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jenis manfaat yang dihasilkan melalui penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang antara lain adalah bertambahnya jumlah wajib pajak pengembang perumahan bersubsidi yang terdaftar di KPP Pratama Kupang, meningkatnya jumlah pengembang perumahan bersubsidi di Kota Kupang yang terdaftar di DPD REI NTT serta meningkatnya tingkat penjualan rumah bersubsidi pada PT.XYZ sebanyak 177% dalam kurun waktu 5 tahun terakhir.

Pencapaian tersebut tidak terlepas dari kemudahan-kemudahan atau insentif yang diberikan pemerintah sehingga minat masyarakat untuk membeli rumah juga semakin tinggi dan mendorong lahirnya perusahaan-perusahaan baru di bidang perumahan yang muncul untuk memenuhi kebutuhan pasar tersebut. Minat para pengusaha untuk mulai membangun rumah bersubsidi juga tidak terlepas dari kemudahan-kemudahan yang diberikan. Hal tersebut dikarenakan kemudahan yang diberikan tidak hanya ditujukan bagi calon pembeli saja tetapi

juga kepada pengembang perumahan bersubsidi. Cobham dalam Arini (2008:19) menjelaskan bahwa salah satu tujuan yang harus dicapai dalam suatu kebijakan perpajakan adalah *representation* yaitu merupakan keuntungan yang sangat potensial yang dipicu oleh sistem pajak yang dapat berfungsi dengan baik. Serta *Re-pricing economic alternatives* yang berarti sektor pajak merupakan alat utama bagi pemerintah untuk mempengaruhi perilaku dari wajib pajak di negaranya dalam hal ini adalah bertambahnya jumlah wajib pajak pengembang perumahan bersubsidi dari tahun ke tahun yang salah satunya disebabkan oleh kemudahan sektor perpajakan yang diberikan oleh pemerintah.

3) Derajat perubahan yang ingin dicapai

Berawal dari amanah yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat (1) di dalam ayat tersebut dinyatakan bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat". Amanah tersebut dilanjutkan oleh UU No 1 Tahun 2011 yang membahas mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dari dasar-dasar hukum tersebut bisa disimpulkan bahwa negara memiliki tanggung jawab dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah bagi semua masyarakat Indonesia khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (rumah bersubsidi). Tanpa adanya campur tangan pemerintah, rasanya cukup mustahil bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk bisa memiliki rumah tinggal yang layak mengingat pendapatan kecil yang dimiliki. Melihat kondisi tersebut, pemerintah merasa perlu untuk mengambil langkah yang lebih jauh yang kemudian diaplikasikan dalam bentuk pemberian bantuan subsidi kepemilikan

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

rumah dan juga kemudahan proses (www.sejutarumah.id). Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Kusumastuti Dora (2015) menyebutkan bahwa berdasarkan koreksi harga pasar perumahan yang sangat tinggi, tidak memberikan peluang kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Sehingga pemberian subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah ini diharapkan akan mewujudkan impian masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo terdapat kebijakan Program Nasional Sejuta Rumah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hunian di Indonesia khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Program Nasional Sejuta Rumah merupakan program yang dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo pada tanggal 29 April 2015 dan diselenggarakan oleh kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Target pembangunan sejuta rumah adalah pengadaan hunian layak dengan harga terjangkau bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sebanyak minimal satu juta unit per tahun. (www.ppdpp.id). Adapun realisasi dari Program Nasional Sejuta Rumah adalah sebagai berikut:

Tabel 4.7 Realisasi Program Nasional Sejuta Rumah

Tahun	Realisasi
2015	699.770 unit
2016	805.169 unit
2017	904.758 unit
2018	1.132.621 unit

Sumber: www.unpad.ac.id (2019)

Pada tahun 2019 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menaikkan target Program Nasional Sejuta Rumah menjadi 1.250.000

unit. Peningkatan tersebut mengingat realisasi Program Satu Juta Rumah pada 2018 telah berhasil mencapai 1.132.621 unit (www.pu.go.id). Pada tahun 2018 Kota Kupang memberikan kontribusi pembangunan rumah sebanyak 1.002 unit dalam rangka menyukseskan Program Nasional Sejuta Rumah. Berdasarkan pemaparan latar belakang program Nasional Sejuta Rumah dapat diketahui bahwa derajat perubahan yang ingin dicapai pada penerapan kebijakan ini adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan rumah melalui dukungan pemerintah salah satunya dengan penerapan PPh Final dan Pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi. Hal tersebut sesuai dengan fungsi regulernd dalam pajak menurut Suandy (2011:11) yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial maupun politik dengan tujuan tertentu salah satunya dengan pemberian insentif pajak.

4) Pelaksana Program

Grindle dalam Agustino (2008) mengatakan bahwa dalam menjalankan suatu kebijakan atau program harus didukung dengan adanya pelaksana kebijakan yang kompeten dan kapabel demi keberhasilan suatu kebijakan. Pelaksana kebijakan dalam penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang terdiri dari dua pihak. Pihak yang pertama adalah KPP Pratama Kupang yang terdiri dari:

a) Kepala Kantor yang bertugas memberikan insturksi kepada pegawai untuk menerapkan peraturan

b) Kepala Seksi ekstensifikasi dan penyuluhan beserta Account Repesentative nya yang bertugas mensosilaisasikan peraturan kepada Instansi dan Pihak terkait misalnya: Notaris, BPN, dan Dinas Perumahan dan Pemukiman, DPD REI NTT

c) Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi beserta Account Repesentative nya yang bertugas mensosialisasikan peraturan kepada Wajib Pajak sektor Properti yang terdaftar sebagai Wajib Pajak KPP Pratama Kupang.

Hal tersebut sesuai dengan tugas pokok KPP Pratama Kupang yaitu melaksanakan penyulahan, pelayanan, dan pengawasan wajib pajak di bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah dan pajak tidak langsung lainnya dalam wilayah wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak Kedua adalah DPD REI NTT yang membantu menyebarkan informasi terbaru terkait rumah bersubsidi melalui pameran-pameran kepada masyarakat luas. Hal tersebut dilakukan dengan cara mengumpulkan perusahaan-perusahaan pengembang perumahan di dalam suatu *event* berupa pameran yang biasanya diselenggarakan di pusat-pusat keramaian seperti pusat perbelanjaan. Tujuan diadakan *event* tersebut adalah agar menarik minat masyarakat luas khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli rumah bersubsidi karena memberikan banyak kemudahan baik dari unsur perpajakan maupun unsur lainnya dalam proses kepemilikan rumah. Hal ini sesuai dengan teori implementasi kebijakan yang disampaikan Van Meter dan Van Horn dalam Agustino (2008:139) sebagai tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau pejabat-

pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.

5) Sumber-sumber daya yang digunakan

keberhasilan proses penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang tidak terlepas dari penggunaan sumber-sumber daya. Hal ini sesuai dengan pernyataan Leo Agustino (2008), keberhasilan proses implementasi kebijakan sangat bergantung dari kemampuan sumberdaya yang tersedia. Terdapat beberapa sumber daya yang dikerahkan dalam penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan perumahan bersubsidi di Kota Kupang diantaranya adalah tenaga kerja dan waktu.

Tenaga kerja yang dikerahkan selama proses penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang terdiri dari Pegawai KPP Pratama Kupang yang bertugas mensosialisasikan kepada instansi terkait dan kepada wajib pajak serta memungut pajak terkait. Selain pihak KPP, para pengurus dan anggota REI juga turut mengambil bagian dalam rangka mensosialisasikan kebijakan penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi kepada masyarakat di Kota Kupang. Proses sosialisasi mengharuskan kedua pihak meluangkan waktu khusus dalam rangka menyukseskan kebijakan penerapan PPh Final dan Pembebasan PPN atas traksaksi perumahan bersubsidi. Hal tersebut sesuai dengan teori administrasi publik menurut Pasolong (2008:8) merupakan kerjasama yang dilakukan

sekelompok orang atau lembaga dalam melaksanakan tugas-tugas pemerintahan dalam memenuhi kebutuhan publik secara efisien dan efektif.

b. *Context of Policy* terdiri dari :

1) Karakteristik lembaga dan rezim yang berkuasa

Ir. H. Joko Widodo atau Jokowi merupakan Presiden ke-7 Indonesia yang mulai menjabat sejak 20 Oktober 2014. Ia terpilih bersama Wakil Presiden Muhammad Jusuf Kalla dalam Pemilu Presiden 2014. Selama masa pemerintahannya Presiden Joko Widodo kerap kali mengeluarkan kebijakan yang mengutamakan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah. Beberapa kebijakan Presiden Joko Widodo yang ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah diantaranya adalah:

a) Program Indonesia Pintar (PIP), merupakan program pemberian bantuan uang dari pemerintah kepada anak usia sekolah (6-21 tahun)yang berasal dari keluarga miskin maupun rentan miskin. PIP merupakan bagian dari penyempurnaan Program Bantuan Siswa Miskin (www.kemendikbud.go.id)

b) Bantuan Program Jaminan Kesehatan Nasional, Program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) merupakan program yang bertujuan untuk memberikan perlindungan kesehatan dalam bentuk manfaat pemeliharaan kesehatan dalam rangka memenuhi kebutuhan dasar kesehatan yang diberikan kepada setiap orang yang telah membayar iuran atau iurannya dibayar oleh pemerintah. Bagi masyarakat kurang mampu, pemerintah memberikan bantuan dalam bentuk pembayaran iuran Program Jaminan Kesehatan Nasional tersebut (www.depkes.go.id).

c) Bantuan Pangan Non Tunai, merupakan bantuan sosial pangan yang disalurkan dalam bentuk non tunai dari pemerintah kepada keluarga penerima manfaat yang merupakan kelompok masyarakat kurang mampu atau rentan terhadap risiko sosial setiap bulannya melalu mekanisme uang elektronik yang digunakan hanya untuk membeli bahan pangan di pedagang bahan pangan atau disebut *e-warong* yang bekerjasama dengan Bank Penyalur (www.kemsos.go.id).

d) Program Nasional Sejuta Rumah, merupakan program yang dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo dan diselenggarakan oleh kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Target pembangunan sejuta rumah adalah pengadaan hunian layak dengan harga terjangkau bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sebanyak minimal satu juta unit per tahun. (www.ppdpp.id).

Dari hasil penelitian menjelaskan bahwa kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi diberlakukan untuk mendukung Program Nasional Sejuta Rumah. Program ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan hunian di Indonesia khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Hal tersebut sesuai dengan teori kebijakan publik menurut Chief J.O.Udoji dalam Solichin (2015:15) merupakan suatu tindakan bersanksi yang mengarah pada suatu tujuan tertentu yang saling berkaitan dan mempengaruhi sebagian besar warga masyarakat. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menargetkan Program Satu Juta Rumah (PSR) pada tahun 2019 sebesar 1.250.000 unit. Target tersebut meningkat mengingat

realisasi Program Satu Juta Rumah pada 2018 berhasil tembus mencapai mencapai 1.132.621 unit (www.pu.go.id).

2) Tingkat Kepatuhan dan adanya respon dari pelaksana

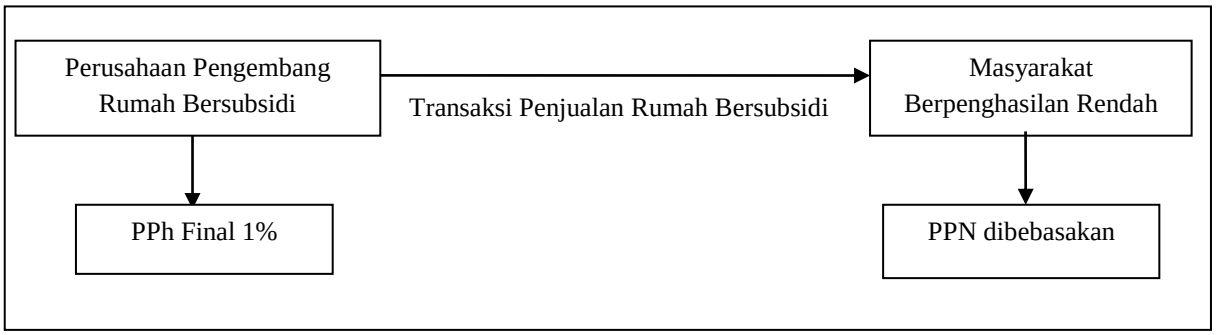
Kepatuhan dan respon dari pelaksana merupakan salah satu hal yang penting dalam proses pelaksanaan kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi. Menurut Grindle dalam Agustino (2008) sejauh mana kepatuhan dan respon dari pelaksana kebijakan dapat dijadikan tolak ukur tingkat keberhasilan suatu implementasi kebijakan. Pelaksana dalam kebijakan ini adalah pihak KPP Pratama Kupang yang bertugas mensosialisasikan kebijakan dan memungut pajak terkait telah melakukan tugas yang diberikan sesuai arahan dan peraturan yang berlaku diantaranya adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 161/PMK.03/2016 tentang tata cara penyetoran, pelaporan, dan pengecualian pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Pegawai KPP yang maksud disini adalah seksi yang berhubungan langsung dengan pelaksanaan kebijakan yaitu Seksi Ekstensifikasi dan Penyuluhan, Seksi Pengawasan dan Konsultasi berserta Account Repesentative.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Pada awal diberlakukan kebijakan penerapan PPh Final dan Pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi kerap kali mengalami beberapa kekeliuran diantara pihak KPP Pratama Kupang dan wajib pajak. Namun pihak KPP Pratama Kupang dengan tegas menjalankan peraturan yang berlaku. Hal tersebut menunjukan bahwa KPP Pratama Kupang telah melakukan pemungutan pajak sesuai dengan asas pemungutan pajak *certainty* yang dikemukakan oleh Smith dalam Suandy (2011). Asas *certainty* memiliki pengertian pajak yang dibayar oleh wajib pajak harus jelas dan tidak mengenal kompromi. Dalam asas ini kepastian hukum yang diutamakan adalah mengenai subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, dan ketentuan mengenai pembayarannya.

Selain pihak KPP, DPD REI NTT juga ikut turut serta membantu menyebarluaskan informasi terkait kebijakan pemberian fasilitas PPh dengan tarif 1% dan juga pembebasan PPN untuk transaksi pembelian rumah bersubsidi dengan menyelenggarakan REI expo 3 (tiga) kali dalam satu tahun. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa para pelaksana kebijakan ini telah melaksanakan tugas yang diberikan dengan baik dan sesuai arahan yang diberikan.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA



Gambar 4.2 Skema Pembebanan PPh Final dan Pembebasan PPN atas Transaksi Penjualan Rumah Bersubsidi
Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan gambar 4.2 dapat dilihat bahwa dalam transaksi penjualan rumah bersubsidi dari pihak perusahaan pengembang rumah bersubsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah terdapat kewajiban pajak yang dibebankan kepada masing-masing pihak. Berdasarkan amanah dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat (1) yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat". Amanah tersebut dilanjutkan oleh UU No 1 Tahun 2011 yang membahas mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dari dasar-dasar hukum tersebut bisa disimpulkan bahwa negara memiliki tanggung jawab dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah bagi khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh sebab itu pemerintah memberikan bantuan salah satunya dalam sektor perpajakan yaitu pengenaan PPh Final dengan tarif 1% dan pembebasan PPN atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

2. Faktor pendukung dan penghambat selama proses sosialisasi dan pengawasan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang.

James L. Gibson dalam Winardi (2003:13) mendefisikan organisasi merupakan entitas yang memungkinkan masyarakat mencapai hasil-hasil tertentu, yang tidak mungkin dilaksanakan oleh individu-individu yang bertindak secara sendiri. Menurut Hasibuan (2013:24) organisasi adalah suatu sistem perserikatan formal, berstruktur dan terkooordinasi dari kelompok orang yang bekerjasama dalam mencapai tujuan tertentu. Dapat disimpulkan bahwa organisasi-organisasi ada untuk mencapai suatu hal yang merupakan tujuan yang ingin dicapai. Dalam proses pencapaian tujuan, sering ditemui faktor - faktor yang mendukung maupun yang menghabat pencapaian tujuan. Dalam penelitian ini tujuan yang ingin dicapai adalah terpenuhinya kebutuhan mayarakat berpenghasilan rendah akan rumah. Sehingga faktor pendukung dan faktor penghambat selama proses sosialisasi dan pengawasan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang antara lain adalah:

a. Faktor pendukung :

1). Lokasi yang strategis

Kota Kupang merupakan Ibu Kota Provinsi Nusa Tenggara Timur, dimana sebagian besar pembangunan perumahan bersubsidi di Provinsi Nusa Tenggara Timur masih terpusat di Kota Kupang (www.rei.or.id). Hal tersebut memudahkan proses sosialisasi dan pengawasan terhadap penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi oleh KPP Pratama

Kupang. KPP Pratama Kupang berlokasi di Jln. Palapa No.8 Kota Kupang. KPP Pratama Kupang memiliki cakupan wilayah kerja yang cukup luas lantaran mencakup 1 KotaMadya dan 4 Kabupaten di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Adapun wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kupang antara lain adalah Kota Kupang (Pulau Timor), Kabupaten Kupang (Pulau Timor), Kabupaten Alor (Pulau Alor), Kabupaten Sabu Raijua (Pulau Sabu), dan Kabupaten Rote Ndao (Pulau Rote). Dimana hanya Kota Kupang dan Kabupaten Kupang yang berada di pulau yang sama dengan lokasi KPP Pratama Kupang sedangkan Kabupaten Alor, Kabupaten Sabu Raijua, dan Kabupaten Rote Ndao merupakan kabupaten yang lokasinya berada di pulau yang berbeda dengan lokasi KPP Pratama Kupang berdiri sehingga membutuhkan waktu dan biaya yang cukup banyak jika ingin melakukan sosialisasi maupun pengawasan terkait penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi.

2). Antusiasme Masyarakat

Kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang memperlihatkan hasil yang cukup baik diantaranya adalah respon dari pengembang perumahan bersubsidi dan masyarakat berpenghasilan rendah yang antusias dapat dilihat dengan meningkatnya jumlah pengembang perumahan bersubsidi serta meningkatnya jumlah penjualan rumah bersubsidi di Kota Kupang. Hal tersebut tidak terlepas dari kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh pemerintah salah satunya adalah kemudahan di sektor perpajakan. Hal tersebut sesaui dengan salah satu tujuan kebijakan perpajakan yang dikemukakan oleh Cobham dalam Arini

(2008:19) yaitu *representation* yang merupakan keuntungan yang sangat potensial yang dipicu oleh sistem pajak yang dapat berfungsi dengan baik serta *Re-pricing economic alternatives* yang berarti sektor pajak merupakan alat utama bagi pemerintah untuk mempengaruhi perilaku dari wajib pajak di negaranya telah dicapai dalam penerapan kebijakan ini.

3) Tingkat Pengetahuan Wajib Pajak

Kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang tidak terlepas dengan adanya faktor pendukung. Salah satu faktor pendukung selama proses implementasi adalah tingkat pengetahuan wajib pajak akan pentingnya sektor perpajakan sehingga mempermudah pihak KPP Pratama Kupang pada saat melakukan sosialisasi dan juga pada saat dilakukan pemungutan pajak yang terkait. Pengetahuan pajak adalah informasi yang dapat digunakan wajib pajak sebagai dasar bertindak, mengambil keputusan dan untuk menempuh arah atau strategi tertentu sehubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajibannya di bidang perpajakan (Caroline:2009). Tingkat pengetahuan wajib pajak pada penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi rumah bersubsidi di Kota Kupang dipengaruhi oleh latar belakang pendidikan dan pengalaman bekerja staf perpajakan perusahaan pengembang perumahan bersubsidi.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

b. Faktor penghambat

1) Kurangnya media sosialisasi

Masyarakat Kota Kupang relatif masih takut berkomitmen dalam hal membeli rumah sebagai tempat tinggal. Masyarakat cenderung takut tidak bisa membayar cicilan setiap bulannya. DPD REI NTT kerap kali menyelenggarakan sosialisasi atau yang biasa dikenal dengan REI Expo. Narasumber dari DPD REI NTT mengatakan bahwa untuk program rumah bersubsidi sendiri telah banyak diketahui masyarakat namun tidak banyak yang mengetahui apa saja kemudahan yang dapat diperoleh apabila membeli rumah bersubsidi. Sehingga diperlukan sarana sosialisasi yang lebih banyak, bisa melalui pemasangan iklan di media cetak maupun elektronik. Keunggulan KPR bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) antara lain adalah bunga ringan dan bersifat tetap, jangka waktu panjang, angsuran tetap dan terjangka, bebas PPN, dan bebas asuransi (www.ppdpp.id). Hal tersebut sesuai dengan teori implementasi kebijakan publik yang kemukakan oleh Winarno (2014:147) implementasi kebijakan publik merupakan pelaksanaan undang-undang dimana berbagai aktor, organisasi, prosedur dan teknik bekerja bersama-sama untuk menjalankan kebijakan dalam upaya untuk meraih tujuan kebijakan dalam upaya untuk mecapai tujuan kebijakan.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan mengumpulkan data-data melalui wawancara dan dokumentasi yang berhubungan dengan rumusan masalah dan fokus penelitian, maka secara garis besar penelitian tentang Penerapan Pajak sektor Properti khususnya penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan analisis yang ditulis dalam penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang dapat dikatakan telah memenuhi keberhasilan implementasi menurut teori Grindle. Hal tersebut dapat dilihat dari dua poin yang meliputi poin *Content of Policy* dan poin *Context of Policy* yang dapat terjawab dengan dukungan dari penjelasan wawancara dengan pihak yang terkait dan data yang diperoleh dari KPP Pratama Kupang, DPD REI NTT dan PT.XYZ.
2. Faktor yang menjadi faktor pendukung selama penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang dilihat dari proses sosialisasi dan pengawasan antara lain adalah faktor lokasi yang strategis, antusiasme masyarakat serta tingkat pengetahuan wajib pajak. Sedangkan yang menjadi

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

faktor penghambat selama penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang dilihat dari proses sosialisasi dan pengawasan antara lain adalah kurangnya media sosialisasi terkait kemudahan dari pembelian rumah bersubsidi.

B. Saran

Penelitian mengenai Penerapan Pajak sektor Properti khususnya penerapan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi penjualan perumahan bersubsidi di Kota Kupang, peneliti dapat menyarankan :

1. Diharapkan semua pihak yang berkaitan seperti KPP Pratama Kupang, DPD REI NTT serta perusahaan pengembang perumahan bersubsidi di Kota Kupang agar lebih sering melakukan sosialisasi terkait rumah bersubsidi baik dalam bentuk penyuluhan, pameran maupun pemasangan iklan di media cetak dan elektronik agar semakin banyak masyarakat yang mengetahui informasi terkait kemudahan-kemudahan yang bisa didapatkan jika masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah ingin membeli rumah bersubsidi.
2. Perusahaan pengembang perumahan bersubsidi di Kota Kupang diharapkan dalam proses pembangunan maupun pengalihan hak atas tanah dan bangunan bersubsidi dapat selalu berpedoman pada peraturan yang berlaku agar tidak terdapat pihak yang dirugikan.
3. Bagi peneliti selanjutnya dapat melakukan penelitian terkait evaluasi terhadap kebijakan penerapan PPh Final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan

bersubsidi di lokasi yang berbeda dengan tingkat pembangunan rumah bersubsidi yang tinggi.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

repository.ub.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Agustino, Leo. 2006. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Cv. Alfabeta

Gunawan, Imam. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara

Herdiansyah, Haris. 2013. *Wawancara, Observasi, dan Focus Group Sebagai Instrumen Penggali Data Kualitatif*. Depok: PT. Rajadrafindo Persada

Ilyas, Wirawan B dan Rudy Suhartono. 2012. *Perpajakan: Pembahasan Lengkap Berdasarkan Perundang-Undangan dan Aturan Pelaksanaan Terbaru.* Jakarta: Mitra Wacana Media

_____. 2011. *Hukum Pajak Material 1: Seri Pajak Penghasilan*. Jakarta: Salemba Humanika

Mardiasmo. 2016. *Perpajakan: Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: Andi

Mansury, R. 1999. *Kebijakan Fiskal.* Jakarta: Yayasan Pengembangan dan Penyebaran Pengetahuan Perpajakan (YP4)

Marsuni, L. 2006. *Hukum dan Kebijakan Perpajakan di Indonesia.* Yogyakarta: UII Press

Noor, Juliansyah. 2010, *Metodologi Penelitian*. Jakarta. Prenadamedia Group

Nazir, Muhammad. 2003. *Metode Penelitian.* Jakarta: Ghalia Indonesia

Resmi, Siti. 2011. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat

Suandy. Erly. 2011. *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat

TMBooks. 2015. *Cermat Menguasai Seluk-Beluk Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta: Andi

Waluyo. 2010. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat

Pasolong, Harbani. 2008. *Teori Administrasi Publik.* Bandung:.Alfabeta

Carolina, Veronica. 2009. Pengetahuan Pajak. Jakarta: Salemba Empat.

Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D.* Bandung: Alfabeta

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Taufiqurrakhman. 2014. *Kebijakan Publik: Pendelegaasian Tanggungjawab Negara Kepada Presiden Selaku Penyelenggara Pemerintahan.* Jakarta: Universitas Moestopo Beragama (Press)

Winarno, Budi. 2014. *Kebijakan Publik Teori, Proses dan Studi Kasus.* Yogyakarta: CAPS (Centre of Academic Publishing Service)

Wahab, Solichin. 2015. *Analisis Kebijakan: dari formulasi ke penyusunan model-model implementasi kebijakan publik.* Jakarta: Bumi Aksara

Jurnal

Harahap, F.R. 2013. Dampak Urbanisasi Bagi Perkembangan Kota di Indonesia. *Jurnal Society*. 1 (1):35-45

Kusumastuti, D. 2015. Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan. *stisia*. 4 (3):541-557

109

Rember, D.H., Saerang, D.P., dan Wokas, H. 2016. Analisis Penerapan Akuntansi Perpajakan atas Jasa Konstruksi Pada PT Dua Mutiara Sejati. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*. 16 (4):181-190.

Sibero, S.P., Joewono, T., dan Susanto, D.A. 2013. Analisis Perbandingan Pengenaan Pajak Penghasilan Berdasarkan Tarif Final Pasal UU PPh Pada Perusahaan Real Esatate. *Buletin Ekonomi ISSN*. 17 (2):27-40

Peraturan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Penghalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual/Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 Tahun 2014 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 197/PMK.03/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 68/PMK.03/2010 tentang Batasan Pengusaha Kecil Pajak Pertambahan Nilai

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa Pajak Penjualan atas Barang Mewah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional

Peraturan Pemerintah Pepublik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta Perubahannya

Tesis

Syarief. 2010. "Analisa Kebijakan Pembebasan PPN Atas Rusunami dan Pengaruhnya Terhadap Penerimaan (Studi Kasus di KPP Pratama Jakarta Cengkareng)". *Tesis.* PascaSarjana Universitas Indonesia Depok.

Skripsi

Arini, Ranti. 2008. "Kebijakan Pengampunan Pajak di Indonesia (Suatu Tinjauan Atas Kebijakan Pengampunan Kebijakan Pajak Tahun 1984 dan Pengampunan Pajak

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Tahun 2008)". *Skripsi.* Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Ilmu Administrasi. Universitas Indonesia. Depok.

Karliyadi, Muhamad. 2012. " Analisis Atas Pemberlakuan Pajak Penghasilan Bersifat Final Pada Perusahaan Real Estate (Studi Kasus pada PT.X)". *Skripsi.* Fakultas Ekonomi. Universitas Indonesia. Depok.

Intenet

Badan Pusat Statistik. 2016. *Direktori Usaha/Perusahaan Menengah Besar Real estate Sensus Ekonomi 2016*. diakses tanggal 22 November 2018, pukul 16.00 dari *https://www.bps.go.id/publication/2017/12/26/9562866413015538bb4454af/direktori-usaha-perusahaan-menengah-besar-real-estate-sensus-ekonomi-2016.html*

Badan Pusat Statistik. 2017. *Statistik Indonesia 2017*. diakses tanggal 13 November 2018, pukul 15.20 dari *https://www.bps.go.id/publication/2017/07/26/b598fa587f5112432533a656/statistik-indonesia-2017.html*

Bank Tabungan Negara. 2017. *KPR Bersubsidi untuk Keluarga Indonesia yang Sejahtera*, diakses tanggal 29 Januari 2019, pukul 11.15 dari *https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi*

Badan Pusat Statistik. 2017. Profil Kemiskiman di Indonesia September 2017. diakses tanggal 29 Januari 2019, pukul 13.20 dari *https://www.bps.go.id/website/images/BRS-KEMISKINAN-JAN-2018-ind.jpg*

Badan Pusat Statistik. 2017. *Statistik Perumahan dan Permukiman 2016*. diakses tanggal 1 Februari 2019, pukul 09.20 dari *https://www.bps.go.id/publication/2017/12/08/b241f43d481835fb9f4004d5/statistik-perumahan-dan-permukiman-2016.html*

Badan Pusat Statistik. 2017. *Realisasi Penerimaan Negara 2007-2018*. diakses tanggal 29 Januari 2019, pukul 16.09 dari *https://www.bps.go.id/statictable/2009/02/24/1286/realisasi penerimaan-negara-milyar-rupiah-2007-2018.html*

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan. 2015. *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).* diakses tanggal 31 Januari 2019, pukul 11.30 dari *http://www.anggaran.depkeu.go.id/content/Publikasi/Kajian%20dan%20artikel/Kajian%20Peranan%20APBN%20dalam%20Mengatasi%20Backlog%20Perumahan.pdf*

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi. 2018. *Negara Maju dan Berkembang*. diakses tanggal 2 Februari 2019, pukul 09.00 dari *http://ppg.spada.ristekdikti.go.id/pluginfile.php/21043/mod_resource/content/2/MP%2008%20-%20NEGARA%20MAJU%20DAN%20BERKEMBANG.pdf*

Real estate Indonesia. 2017. *Informasi Rumah Rakyat di NTT Minim*. diakses tanggal 11 Februari 2019, pukul 09.30 dari *http://www.rei.or.id/newrei/berita-informasi-rumah-rakyat-di-ntt-minim.html*

Pusat Pembiayaan dan Pengelolaan Dana Perumahan. 2015. *KPR Bersubsidi*. diakses tanggal 23 April 2019, pukul 08.00 dari *http://ppdpp.id/kpr-bersubsidi/*

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2019. *Tingkatkan Target Program Satu Juta Rumah, Pemerintah Gaet Komunitas*. diakses tanggal 24 April 2019, pukul 10.00 dari *https://www.pu.go.id/berita/view/16640/tingkatkan-target-program-satu-juta-rumah-pemerintah-gaet-komunitas*

Pusat Pembiayaan dan Pengelolaan Dana Perumahan. 2015. *Sejarah*. diakses tanggal 24 April 2019, pukul 11.00 dari *http://ppdpp.id/profil-p2dpp/*

Kementerian Sosial Republik Indonesia. 2017. *Bantuan Pangan Non Tuna*i. diakses tanggal 15 Mei 2019, pukul 19.00 dari *https://www.kemsos.go.id/page/bantuan-pangan-non-tunai*

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. 2016. Program Indonesia Pintar. diakses tanggal 15 Mei 2019, pukul 20.00 dari *https://indonesiapintar.kemdikbud.go.id/*

Universitas Padjadjaran. 2017. *Realisasi Program Sejuta Rumah Butuh Kerja Sama Banyak Pihak.* diakses tanggal 10 Mei 2019, pukul 09.00 dari *http://www.unpad.ac.id/2017/08/realisasi-program-sejuta-rumah-butuh-kerja-sama-banyak-pihak/*

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Pemerintah Kota Kupang. 2018. Profil Kota Kupang. diakses tanggal 4 April 2019, pukul 10.00 dari *http://v8.kupangkota.go.id/*

Sejuta Rumah. 2018. Seluk Beluk KPR FLPP. diakses tanggal 10 Mei 2019, pukul 11.00 dari *https://sejutarumah.id/99/yuk-pelajari-seluk-beluk-kpr-flpp-asal-muasalnya-sistem-kerjanya-dan-peruntukkannya*

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 1

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 34 TAHUN 2016
TENTANG
PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

a. bahwa dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, perlu mengatur kembali kebijakan atas Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya;

b. bahwa dalam rangka pengaturan kebijakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA.

Pasal 1

(1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau

b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya,

terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

(2) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

(3) Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:

a. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau

b. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Pasal 2

(1) Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:

a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;

b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau

c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

(2) Nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

a. nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;

b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Vendu Reglement Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya);

c. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;

d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau

e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

(3) Besarnya Pajak Penghasilan atas penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b berdasarkan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari jumlah bruto, yaitu:

a. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; atau

b. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah

dan/atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang dipengaruhi hubungan istimewa.

(4) Kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, sesuai dengan kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

Pasal 3

(1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

(2) Bagi orang pribadi atau badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terutang pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

(3) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan tersebut.

(4) Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke bank/ pos persepsi paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.

(5) Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

(6) Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Direktur Jenderal Pajak.

(7) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) meliputi pejabat pembuat akta tanah, pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi

wewenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

(1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli atau tukar-menukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a kepada pemerintah, dipungut Pajak Penghasilan oleh bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar menukar.

(2) Bendahara pemerintah atau pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyetor Pajak Penghasilan yang telah dipungut ke bank/pos persepsi sebelum melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang berhak menerimanya atau sebelum tukar menukar dilaksanakan.

(3) Penyetoran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar-menukar.

(4) Bendahara pemerintah atau pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyampaikan laporan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Direktur Jenderal Pajak.

Pasal 5

(1) Pelunasan Pajak Penghasilan yang terutang atas penghasilan dari perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b dilakukan melalui penyetoran sendiri oleh orang pribadi atau badan yang merupakan pihak pembeli dan namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

(2) Pihak penjual hanya menandatangani perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli apabila kepadanya dibuktikan bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau basil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan, yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

(3) Pihak penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menyampaikan laporan mengenai perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atas pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan kepada Direktur Jenderal Pajak.

Pasal 6

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (3) adalah:

a. orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan

jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;

b. orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;

c. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;

d. pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris;

e. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;

f. orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan; atau

g. orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan.

Pasal 7

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan Pasal 4 ayat (3), kecuali permohonan sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf c dan Pasal 6.

Pasal 8

(1) Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan/atau Pasal 3 ayat (6) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Pihak penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan/atau Pasal 5 ayat (3), dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Pasal 9

Ketentuan lebih lanjut mengenai:

a. tata cara penyetoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 5;

b. pengecualian dari pengenaan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; dan

c. pelaporan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (6), Pasal 4 ayat (4), dan Pasal 5 ayat (3),diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 10

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 11

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 12

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku setelah 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Ditetapkan Di Jakarta,
Pada Tanggal 8 Agustus 2016
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
Ttd.
JOKO WIDODO

Diundangkan Di Jakarta,
Pada Tanggal 8 Agustus 2016
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,
Ttd.
YASONNA H. LAOLY

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 2

MENTERI KEUANGAN

REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 113/PMK.03/2014

TENTANG

PERUBAHAN KEEMPAT ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 36/PMK.03/2007 TENTANG BATASAN RUMAH SEDERHANA, RUMAH SANGAT
SEDERHANA, RUMAH SUSUN SEDERHANA, PONDOK BORO, ASRAMA MAHASISWA
DAN PELAJAR, SERTA PERUMAHAN LAINNYA, YANG ATAS PENYERAHANNYA
DIBEBASKAN DARI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

a. bahwa ketentuan mengenai batasan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dapat diberikan fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.011/2012;

b. bahwa dengan memperhatikan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, dan perlunya memberikan kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah mengingat meningkatnya harga tanah dan bangunan, perlu melakukan penyesuaian terhadap ketentuan yang mengatur mengenai batasan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang dapat diberikan fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam huruf a;

c. bahwa Menteri Perumahan Rakyat melalui surat Nomor:

315/M/PB.01.01/11/2013 tanggal 4 November 2013, telah menyampaikan usulan perubahan batas harga jual rumah sejahtera tapak yang dibebaskan dari Pajak Pertambahan Nilai;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai;

Mengingat : Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.011/2012;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PERUBAHAN KEEMPAT ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 36/PMK.03/2007 TENTANG BATASAN RUMAH SEDERHANA, RUMAH SANGAT SEDERHANA, RUMAH SUSUN SEDERHANA, PONDOK BORO, ASRAMA MAHASISWA DAN PELAJAR, SERTA PERUMAHAN LAINNYA, YANG ATAS PENYERAHANNYA DIBEBASKAN DARI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI.

Pasal I

Ketentuan Pasal 2 dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai yang telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan:

a. Nomor 80/PMK.03/2008;

b. Nomor 31/PMK.03/2011;

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

c. Nomor 125/PMK.011/2012;

diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

(1) Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah rumah yang memenuhi ketentuan, sebagai berikut:

a. luas bangunan tidak melebihi 36 m2 (tiga puluh enam meter persegi);

b. harga jual tidak melebihi batasan harga jual dengan ketentuan bahwa batasan harga jual didasarkan pada kombinasi zona dan tahun yang berkesesuaian sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini;

c. merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki;

d. luas tanah tidak kurang dari 60 m2 (enam puluh meter persegi); dan

e. perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

(2) Dihapus.

(3) Pengaturan harga jual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. untuk tahun 2014, ketentuan tersebut mulai diberlakukan pada saat Peraturan Menteri ini berlaku sampai dengan akhir tahun 2014;

b. untuk tahun 2015 sampai dengan tahun 2017, ketentuan tersebut mulai diberlakukan sejak awal tahun sampai dengan akhir tahun yang bersangkutan; dan

c. untuk tahun 2018, ketentuan tersebut mulai diberlakukan sejak awal tahun 2018 dan tetap berlaku sepanjang tidak terdapat perubahan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.

(4) Ketentuan teknis atas pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Direktur Jenderal Pajak dan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat, baik secara bersama-sama

maupun sendiri-sendiri sesuai kewenangannya masing-masing.

Pasal II

Peraturan Menteri ini mulai berlaku setelah 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 10 Juni 2014

MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

MUHAMAD CHATIB
BASRI

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 10 Juni 2014

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AMIR SYAMSUDIN

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 3

TRANSKIP WAWANCARA

KPP PRATAMA KUPANG

1. Menurut Bapak/Ibu bagaimana peran Pajak sektor Properti pada penerimaan negara sektor pajak khususnya pada KPP Pratama Kupang?

   Jawaban : Secara umum peran Pajak sektor Properti (realestat) pada penerimaan negara tidak terlalu besar yaitu 83.51 Triliun atau 6,35% dari total penerimaan pajak 2018 (1.315,9 Triliun), khusus untuk KPP Kupang besarnya penerimaan pajak dari sektor properti pada tahun 2018 adalah Rp. 428.683.471,00 atau 0.16% dari total penerimaan tahun 2018.

2. Bagaimana tanggapan Bapak/Ibu terhadap kebijakan pengenaan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : Menurut saya kebijakan pengenaan pajak final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi rumah subsidi dari segi perpajakan jelas akan mengurangi penerimaan pajak karena turunnya besaran tarif untuk pajak penghasilan pengalihan tanah dan bangunan dari 2,5% menjadi 1% dan pembebasan PPN. Namun dari segi kemudahan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah saya sangat setuju atas kebijakan ini.

3. Menurut Bapak/Ibu apa saja manfaat dari penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang khususnya terkait kemudahan kepemilikan rumah bersubsidi?

   Jawaban : Secara umum kebijakan penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN ini diberlakukan dengan tujuan memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah dalam proses kepemilikan rumah agar dapat meningkatkan tingkat kesejahteraan masyarakat . Namun dalam pelaksanaannya selain untuk memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan ini juga untuk meringankan beban pajak pengembang perumahan. Sehingga diharapkan kebutuhan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah dapat terpenuhi dan juga minat pengusaha untuk membangun rumah bersubsidi semakin meningkat. selama 5 tahun

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

belakangan ini selalu ada pertumbuhan jumlah wajib pajak pengembang perumahan bersubsidi di wilayah kerja KPP Pratama Kupang yang artinya minat masyarakat dalam membeli rumah bersubsidi meningkat sehingga mengakibatkan banyak perusahaan-perusahaan baru yang hadir untuk memenuhi permintaan pasar itu. Kebetulan perusahaan-perusahaan pengembang tersebut masih terpusat di Kota Kupang dan Kabupaten Kupang saja, dan sebagian besar memang beroperasinya masih di Kota Kupang.

4. Menurut Bapak/Ibu apa saja kepentingan-kepentingan yang dapat mempengaruhi proses penerapan kebijakan pengenaan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang baik yang berasal pihak KPP, Pemerintah dan Wajib Pajak ?

   Jawaban : Kepentingan dari KPP yang mempengaruhi saya pikir tidak ada ya mbak, KPP disini posisinya sebagai pelaksana kebijakan dari pusat. jadi sebagai unsur pelaksana kita hanya melaksanakan sesuai dengan perintah yang diberikan, terlebih juga pajak ini kan sifatnya memaksa jadi menurut saya kalau peraturannya sudah dikeluarkan, baik pelaksana maupun WP harus melaksanakan dan mematuhi.

5. Apa saja perubahan yang diharapkan dengan penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : Secara umum kebijakan ini diberlakukan salah satunya untuk menyukseskan Program Nasional Sejuta Rumah yang tujuan akhirnya adalah terpenuhinya kebutuhan kelompok MBR akan rumah tinggal.

5. Siapa saja yang terlibat dan apa saja tugasnya dalam proses penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : Pihak-Pihak yang terlibat dan tugasnya terkait penerapan aturan rumah subsidi itu yang pertama Kepala Kantor bertugas memberikan insturksi kepada Pegawai dibawahnya menerapkan peraturan ini. Selanjutnya Kepala Seksi ekstensifikasi dan penyuluhan beserta Account Repesentative nya bertugas mensosilaisasikan aturan ini kepada Instansi dan Pihak terkait misalnya Notaris, BPN, Dinas Perumahan dan Pemukiman dan DPD REI NTT. Yang terakhir adalah Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi beserta Account Repesentativenya

mensosialisasikan Kepada Wajib Pajak sektor Properti yang terdaftar sebagai Wajib Pajak yang terdaftar di Seksi/bagiannya

6. Sumber daya apa saja yang digunakan dalam proses penerapan PPh Final 1%dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : Sumber daya yang kita gunakan itu mungkin tenaga kerja yang merupakan Pegawai KPP sendiri. Berikutnya itu kita harus luangkan waktu khusus juga untuk ini dan pastinya materi-materi sosialisai terkait aturan ini juga.

7. Bagaimana pengaruh sistem pemerintahan yang berkuasa terhadap terlaksananya penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : Selama masa pemerintahan Presiden Jokowi, beliau kerap kali mengeluarkan kebijakan yang *pro* rakyat kecil. kalau dalam konteks ini Program Nasional Satu Juta Rumah, yang tujuan utama itu untuk membantu masyrakat berpenghasilan rendah dalam mendapatkan tempat tinggal. Dimana ketika presiden mencanangkan kebijakan tersebut, semua unsur pemerintah yang berhubungan dengan program tersebut harus membantu menyukseskannya, salah satunya DJP dengan keringanan pajak ini.

8. Apakah pelaksana-pelaksana yang ditugaskan dalam penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang telah melaksanakan tugas yang sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku?

   Jawaban : Pegawai KPP yang maksud disini adalah seksi yang berhubungan langsung dengan pelaksanaan kebijakan yaitu Seksi Ekstensifikasi dan Penyuluhan, Seksi Pengawasan dan Konsultasi berserta Account Repesentative sudah melakukan tugas yang diberikan sesuai arahan dan peraturan yang berlaku mbak. kalau ada WP yang masih bingung mengenai peraturannya, dari pihak KPP juga bersedia untuk menjelaskan kembali terkait isi peraturan maupun teknis pelaksanaannya

9. Bagaimana tanggapan bapak/ibu sebagai pelaksana kebijakan ini selama proses penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Jawaban : Menurut Kami aturan ini sudah diterapkan KPP Kupang sebagai pelaksana aturan ini sejak aturan ini ditetapkan oleh pemerintah dan aturan ini telah dipahami oleh semua Wajib Pajak sektor Properti di KPP Kupang.

10. Menurut Bapak/Ibu apa saja hal yang menjadi faktor pendukung selama proses penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

Jawaban : Faktor yang mendukung penerapan kebijakan ini yang pertama sekali itu faktor lokasi. KPP Kupang itu wilayah kerjanya luas sekali menurut saya. mencakup 1 KotaMadya dan 4 Kabupaten di Provinsi NTT diantanya itu Kota Kupang di Pulau Timor, Kabupaten Kupang di Pulau Timor, Kabupaten Alor di Pulau Alor, Kabupaten Sabu Raijua di Pulau Sabu, dan Kabupaten Rote Ndao di Pulau Rote. Jadi karena kebetulan juga pembangunan ini sampai sekarang masih berfokus di Kota Kupang dan kabupaten kupang jadi untuk sosialisasi dan pengawasan juga tidak terlalu memakan waktu, tenaga kerja dan biaya yang besar karena dua lokasi itu masih berada di pulau yang sama dengan lokasi KPP Pratama Kupang. Yang kedua itu tingkat pengetahuan wajib pajak sendiri ya mbak, sehingga pada saat pihak dari KPP melakukan sosialisasi juga tidak ada hambatan yang berarti jadi istilahnya kami berbicara dengan orang-orang yang sudah cukup paham terkait perpajakan

10.Menurut Bapak/Ibu apa saja hal yang menjadi faktor penghambat selama proses penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

Jawaban : Menurut Kami tidak ada faktor yang menghambat penerapan aturan ini, karena jika aturan telah ditetapkan seluruh unsur pelaksana DJP akan melaksanakan aturan tersebut dan respon dari para *developer* juga baik sehingga tidak terdapat hambatan dalam pelaksanaan peraturan ini.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 4

TRANSKIP WAWANCARA

REI

1. Menurut bapak/ibu seberapa besar pengaruh sektor pajak terhadap tingkat pembangunan rumah bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : cukup besar pengaruhnya, karena itu kan mempengaruhi harga jualnya nanti. untuk PPN kan dibebaskan, jadi cukup meringankan. Tapi untuk BPHTBnya, mungkin masih dirasa memberatkan untuk golongan masyrakat kurang mampu.

2. Apa saja jenis-jenis kepentingan dari pihak REI yang dapat mempengaruhi penerapan pajak khususnya PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : kepentingan dari REI yang mempengaruhi pelaksanaannya, rasanya tidak ada. karena REI juga menghormati dan menghargai peraturan atau kebijakan yang berlaku. Tetapi tidak menutup kemungkinan untuk REI memperjuangkan beberapa hal yang mungkin dirasa memberatkan pihak pengembang atau developer. Kalau itu berhubungan dengan Pajak Daerah, maka pihak DPD REI yang akan mengkomunikasikan dengan pemerintah daerah. Namun apabila itu berhubungan dengan Pajak Pusat, DPP REI yang akan mengkomunikasikannya dengan pemerintah pusat mungkin berupa penyampaian kritik dan saran terkait kebijakan yang berlaku.

3. Menurut Bapak/Ibu apa saja manfaat dari penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang khususnya terkait kemudahan kepemilikan rumah bersubsidi?

   Jawaban: Manfaatnya mungkin semakin banyak developer-developer baru di bidang perumahan khususnya yang terdaftar di REI. Hal itu juga disebabkan semakin tinggi kebutuhan rumah untuk masyarakat itu sendiri. Contohnya dulu itu waktu awal DPD REI NTT terbentuk angggotanya hanya berjumlah 8 perusahaan, sekarang sudah sekitar 50an perusahaan yang

terdaftar dan sebagian besar dari developer yang terdaftar itu mengembangkan rumah bersubsidi. itu tidak terlepas dari kemudahan-kemudahan atau insentif yang diberikan pemerintah sehingga minat masyarakat untuk membeli rumah juga semakin tinggi, dan itu mendorong banyaknya perusahaan-perusahaan baru di bidang perumahan yang muncul untuk memenuhi kebutuhan pasar tersebut.

4. Apa saja perubahan yang diharapkan dengan penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

Jawaban : hal yang ini dicapai pastinya itu tidak ada lagi masalah atau kendala bagi masyarakat kecil yang ingin memiliki rumah. kebutuhan rumah itu juga kan salah satu kebutuhan pokok. sehingga setelah ada program Sejuta Rumah banyak sekali kemudahan yang diberikan oleh pemerintah. Baik itu di bidang perpajakan maupun dalam bidang lainnya. Bisa dilihat kalau pemerintah sekarang benar-benar serius menangani masalah perumahan rakyat di negara ini.

5. Apakah ada upaya dari REI dalam menyebarluaskan informasi terkait insentif pajak ini kepada Pengembang-pengembang maupun kepada masyarakat?

Jawaban : oh iyaa, salah satu yang rutin dilakukan oleh REI sendiri yaitu dengan melakukan pameran-pameran di pusat-pusat perbelanjaan, biasanya dilakukan bisa sampai tiga kali dalam satu tahun. itu juga merupakan salah satu bentuk promosi kepada masyarakat dan juga wadah informasi untuk memberitahukan bahwa sebenarnya terdapat banyak kemudahan jika ingin membeli rumah dari pengembang perumahan, salah satunya dalam bentuk insentif pajak itu sendiri.

6. Sumber daya apa saja yang digunakan dalam proses penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

Jawaban : Sumber daya yang digunakan itu yang pasti waktu juga tenaga kerja. REI itu sendiri kan kumpulan dari perusahaan-perusahaan pengembang perumahan yang pasti punya jam kerjanya masing-masing. jadi kalau ada event seperti sekarang ini kan lagi ada pameran di Lippo Plaza, semua unsur yang terlibat harus meluangkan waktunya dan mengerahkan tenaga baik itu dari pengurus REI maupun dari para anggotanya. Salah satunya untuk mengurus hal-hal terkait perizinan tempat, sporsorship untuk kegiatan, kebetulan untuk kegiatan kali ini di sponsori oleh Bank NTT

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

7. Bagaimana pengaruh sistem pemerintahan yang berkuasa terhadap terlaksananya penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

Jawaban : iyaa, di masa pemerintahan Jokowi, beliau mempunyai program untuk sektor perumahan yaitu program sejuta rumah. ini sangat membantu khususnya untuk kelompok MBR karna fokusnya juga untuk rumah rakyat. Apalagi untuk NTT sendiri yang mana kita tahu bahwa tingkat kemiskinannya masih tinggi, jadi kita harapkan masyarakat dapat betul-betul menggunakan atau memanfaatkan kemudahan-kemudahan yang diberikan ini dengan bijak.

8. Apa mungkin ada pengaruh dari pemerintah di daerah?

Jawaban : Kalau pengaruh pemerintah daerah itu mungkin ada, tetapi bukan pada PPh dan PPN. Lebih kepada PBB dan BPHTBnya, karena sekarang ini juga kita dari pihak REI sedang memperjuangkan untuk pembebasan BPHTB untuk rumah bersubsidi karena itu cukup memberatkan. Nah untuk mengurus itu, kita berhubungan sama pemerintah daerah. Baik itu walikota ataupun aparat pemerintah lainnya.

10. Apakah pelaksana-pelaksana yang diberi tanggung jawab untuk menyelenggarakan pameran atau sosialisasi telah melaksanakan tugasnya dengan baik?

Jawaban : Kalau untuk pelaksanaanya kebetulan kita dari pengurus REI yang bertanggung jawab jadi kita pasti totalitas ya dek. jaga stand dari pagi sampai malam, ngurusin *event*nya juga. Apalagi ini kan biayanya ini dapat sponsor, jadi kita harus mempertanggungjawabkan juga hasil event kita, ini juga bawa nama REI jadi memang tidak boleh setengah-setengah kerjanya. untuk menyukseskan program ini REI NTT melakukan *event* seperti ini 3 kali dalam setahun, kita namakan *event* ini REI EXPO.

9. Menurut Bapak/Ibu apa saja hal yang menjadi faktor pendukung selama proses pembangunan perumahan bersubsidi di Kota Kupang? apakah ada dari sektor perpajakan?

Jawaban: Faktor pendukungnya itu mungkin karena sekarang sudah banyak perusahaan yang mau membangun rumah subsidi. kan seperti yang kita tau, bangun rumah subsidi itu untungnya tidak seberapa. tapi karena

permintaan pasar dan juga banyak kemudahan yang diberikan makanya sekarang banyak perusahaan-perusahaan baru yang bangun rumah subsidi. sementara kalau tanggapan masyarakat terkait kebijakan rumah subsidi ini beragam sampai sekarang. Ada yang masih ragu-ragu, tapi ada juga yang semangat sekali begitu tahu banyak kemudahan yang diberikan. kalau dilihat dari pertumbuhan perusahaan-perusahaan pengembang rumah bersubsidi di Kota Kupang yang selalu meningkat setiap tahunnya, bisa kita ketahui bahwa permintaan pasar juga semakin meningkat yang artinya sebagian besar masyarakat juga sudah sadar pentingnya kebutuhan akan rumah tinggal itu sendiri, khususnya masyarakat kurang mampu.

10. Menurut Bapak/Ibu apa saja hal yang menjadi faktor penghambat selama proses pembangunan perumahan bersubsidi di Kota Kupang? apakah ada dari sektor perpajakan ?

Jawaban : mungkin ini kendala secara tidak langsung dalam penerapan peraturan PPh dan PPN ini karena kalau pembangunan terhambat juga pasti fasilitas pajaknya tidak bisa digunakan secara maksimal. sampai sekarang itu biasanya masyarakat takut tidak bisa bayar cicilan setiap bulannya. Itu juga yang jadi alasan kita adakan REI EXPO tiga kali dalam satu tahun. Kita mau menghimbau kepada masyarakat bahwa pencicilan rumah memang akan terasa berat di awal, tapi semakin lama akan terasa semakin ringan. Ini mengingat besaran penghasilan biasanya terus meningkat sementara nilai cicilan akan tetap. Disamping itu juga masih banyak kemudahan-kemudahan yang diberikan, salah satunya ya dibebaskan PPN ini. Selain juga mungkin kurangnya dukungan dari pemerintah daerah itu misalnya untuk tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang masih tinggi untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah yaitu sebesar 5% (lima persen), sebenarnya wali kota sudah setujui untuk BPHTBnya dibebaskan, tapi sampai sekarang belum direalisasikan juga. Proses perizinan pembangunan rumah subsidi juga masih berjalan lambat. kondisi ini sepertinya kurang relevan dengan kebijakan Program Sejuta Rumah ya. kan program itu tujuannya untuk kemudahan masyarakat dalam pemilikan rumah khususnya MBR. Padahal sebenarnya untuk jangka waktu perizinan itu sudah diatur di PP Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) telah diatur ketentuan mengenai lama waktu pengurusan izin pembangunan.

11. Menurut Bapak/ibu apakah terdapat kendala atau hambatan dalam proses sosialiasi maupun pengawasan dari kebijakan ini ?

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Jawaban : ada mbak, jadi kan REI NTT ada program setiap tahun itu ngadain pameran namanya REI EXPO. nah biasanya itu wadah buat sosialisasi ke mayarakat luas tentang rumah bersubsidi secara jelas. mulai dari kemudahannya apa saja sampai proses yang harus dilalui kalau ingin beli rumah subsidi. tapi ya itu masalahnya, REI EXPO itu jarang sekali diadakan kadang setahun 2 kali kadang 3 kali yaa kan untuk buat acara seperti tidak mudah. dan belum tentu semua MBRnya datang waktu pameran itu. jadi banyak orang yang cuma mengetahui program rumah bersubsidi saja tanpa tahu apa saja kemudahan yang bisa mereka dapatkan. menurut saya perlu ada cara sosialiasi yang lain, yang tidak perlu memakan biaya dan tenaga sebanyak kalau adakan REI EXPO.

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 5

TRANSKIP WAWANCARA

PT. XYZ

:

1. Menurut bapak/ibu seberapa besar pengaruh sektor pajak terhadap tingkat pembangunan rumah bersubsidi ?

   Jawaban : lumayan memberikan pengaruh. Pajak itu kan menambah beban perusahaan yang pada akhirnya bisa membuat harga rumah juga makin naik. Makanya kalau ditanya seberapa berpengaruhnya, saya jawabnya cukup berpengaruh.

2. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait penerapan PPh final dan pembebasan PPN khususnya terkait kemudahan kepemilikan rumah bersubsidi?

   Jawaban : membantu sekali dek. apalagi ini kan sasarannya buat masyarakat kurang mampu, jadi semakin banyak bantuan dari pemerintah itu semakin memudahkan untuk masyarakat buat bisa beli rumah. jadi itu meringankan PPN untuk pembelinya, dan juga kalau buat kita kan PPhnya jadi cuma 1% jadi gak begitu memberatkan.

4. Manfaat apa saja yang diperoleh Bapak/Ibu dengan diterapkannya kebijakan terkait pengenaan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : kalau manfaatnya itu meningkatkan penjualan kita. bisa dilihat dari perubahan jumlah konsumen kita sendiri. bisa dilihat jumlah peminatnya semakin bertambah tiap tahunnya.

5. Apa saja perubahan yang diharapkan dengan penerapan PPh Final 1% dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : Kalau ditanya apa yang ingin dicapai ya pasti ini semua untuk memenuhi kebutuhan rumah masyarakat ya. Yang saya tau pemerintah sekarang melakukan berbagai macam cara agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat khususnya kelompok MBR akan rumah. ada Program Satu Juta Rumah yang menawarkan banyak sekali kemudahan jika perusahaan ingin membangun rumah bersubsidi agar dapat membantu

menyukseskan program ini, diantara kemudahan-kemudahan itu salah satunya kemudahan perpajakan ini.

6. Apa saja jenis-jenis kepentingan dari Wajib Pajak Pengembang Perumahan Bersubsidi yang mempengaruhi penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

   Jawaban : kita dari pihak developer juga sudah cukup terbantu dengan pemberian fasilitas pajak ini. Jadi kalau untuk kepentingan yang sampai mempengaruhi mungkin tidak ada.

7. Darimana bapak/ibu memperoleh informasi mengenai kebijakan terkait pengenaan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi ini ?

   Jawaban : biasanya kalau ada perubahan-perubahan peraturan atau ada peraturan baru dari kantor pajak itu, kita biasa dikirimkan surat tentang perubahan itu atau kadang juga di sosialisasikan.

8. menurut bapak/ibu apakah pihak KPP Pratama Kupang sebagai pelaksana peraturan telah melakukan tugas yang diberikan dengan baik?

   Jawaban : Jadi saya mau sedikit cerita ya dek. Dulu waktu awal diberlakukan peraturan ini kita kerap kali mengalami beberapa kekeliruan, yang masih saya ingat sampai sekarang itu terkait batasan luas tanah yang jadi kriteria rumah bersubsidi. kalau tidak salah tahun 2014, kita bangun 42 rumah bersubsidi. Nah untuk bangun itu kita pakai model rumah standar yang perusahaan tetapkan, tapi tidak menutup kemungkinan bisa kita ubah sesuai dengan keinginan pembeli. Waktu itu, ada satu ibu yang mau membeli rumah bersubsidi juga, tetapi ibunya minta untuk disediakan tanah sedikit lebih luas dari rumah-rumah yang lain, alasannya kemarin mau dijadikan halaman. tapi waktu kita mau lapor pajak terutang di KPP, untuk rumah itu tidak bisa gunakan fasilitas perpajakan yang ditujukan untuk rumah subsidi yaitu PPh Final 1% dan pembebasan PPN karena tidak memenuhi kriteria rumah bersubsidi. Jadi kita juga baru tau kalau ada batasan luas tanah kalau bangun rumah subsidi itu 60 m2 karena di peraturan-peraturan sebelumnya cuma ada aturan batasan untuk luas bangunan, tidak ada batasan untuk luas tanah. Tapi Puji Tuhan juga 41 rumah yang lainnya memang luas tanahnya tidak melebihi standar itu. kita dari pihak perusahaan dikasih tahu

bahwa peraturannya sudah berbeda dan sudah pernah disosialisasikan juga. Hanya mungkin kita kurang teliti, jadi ada kekeliruan ini.

8. Menurut Bapak/Ibu apa saja faktor yang mendukung selama proses penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

Jawaban : pendukungnya itu karena kita dari pihak developer selalu diberi edukasi baik berupa sosialisasi atau mungkin yang lainnya. Sehingga kita juga selalu *update* sama pembaruan-pembaruan peraturannya. Selain itu juga kita dari pihak perusahan juga selalu menempatkan orang-orang yang berpengalaman dibidangnya kalau ngurus-ngurus masalah kayak pajak begini. faktor pendukung lainnya juga karena respon dari masyarakat yang antusias bisa dilihat dari selalu meningkatnya jumlah penjualan rumah bersubsidi perusahaan beberapa tahun terakhir ini. semuanya itu juga tidak terlepas dari kemudahan-kemudahan yang diberikan pemerintah salah satunya juga kemudahan di sektor perpajakan. Selain itu juga.

9. Menurut Bapak/Ibu apa saja faktor yang menghambat selama proses penerapan PPh final dan pembebasan PPN atas transaksi perumahan bersubsidi di Kota Kupang?

Jawaban : kalau yang jadi hambatannya itu yang paling terasa sampai sekarang proses perizinannya. Kita dari pihak perusahaan sudah menjadwalkan proses pembangunan sampai rumah siap huni itu juga pertimbangkan lama perizinannya. kan itu sudah ada aturan yang mengatur lama waktu pemberian izinnya, tetapi hampir tidak pernah sesuai sama batas waktu seharusnya. misalnya proses persetujuan proposal pembangunan itu harusnya 7 hari kerja saja, pelepasan hak atas tanah dan penerbitan hak atas tanah baru harusnya 3 hari kerja, penerbitan tanda bukti pendaftaran surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan harusnya 1 hari saja, penyelesaian pengukuran bidang tanah harusnya 14 hari kerja, penyelesaian penerbitan Hak Guna Bangunan harusnya 3 hari kerja, penerbitan izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis harusnya 7 hari kerja, tapi kenyataanya bisa lebih. lebihnya itu juga tidak selalu sama setiap kali pembangunan, kadang lebihnya sampai 2 minggu atau lebih dari waktu seharusnya tapi kadang juga lebihnya hanya beberapa hari

10. Menurut Bapak/ibu apakah terdapat kendala atau hambatan dalam proses sosialiasi maupun pengawasan dari kebijakan ini ?

Jawaban : Kita juga merasa kalau sosialisasi ke masyrakat sendiri itu kurang. kalau sejauh ini program sosialisasi yang kita ikuti maupun kita adakan itu yang pertama pertisipasi ke pameran REI EXPO setiap tahunnya. yang

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

kedua itu kita buat brosur tetapi cuma dibagikan untuk orang-orang yang datang bertanya atau berkonsultasi tentang keinginan mereka untuk beli rumah subsidi. soalnya kalau mau pakai dibagi-bagi misalnya di lampu merah atau di tempat-tempat ramai, dari pihak perusahaan juga kewalahan untuk SDMnya

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 6

JUMLAH PENGEMBANG PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KPP PRATAMA KUPANG

Tahun	Jumlah Pengembang Perumah Bersubsidi
2014	14
2015	19
2016	32
2017	37
2018	51

Sumber: Dokumentasi KPP Pratama Kupang (2019)

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 7

JUMLAH PENGEMBANG PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KOTA KUPANG

Tahun	Jumlah Pengembang Perumah Bersubsidi
2014	14
2015	19
2016	27
2017	34
2018	47

Sumber : Dokumentasi DPD REI NTT (2019)

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 8

JUMLAH PENJUALAN RUMAH BERSUBSIDI PT.XYZ

Tahun	Jumlah Penjualan Rumah Bersubsidi
2014	43
2015	59
2016	100
2017	107
2018	119

Sumber : Dokumentasi PT.XYZ (2019)

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 9

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH DJP NUSA TENGGARA

JALAN JENDERAL SUDIRMAN NOMOR 35, REMBIGA, MATARAM 83124
TELEPON (0370) 647862;FAKSIMILE. (0370) 647883; SITUS www.pajak.go.id
LAYANAN INFORMASI DAN PENGADUAN KRING PAJAK (021) 1500200;
EMAIL pengaduan@pajak.go.id

Nomor : SI- 137 /WPJ.31/2019 11 Maret 2019
Sifat : Biasa
Hal : Pemberian Izin Riset

Yth. Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya
Jalan MT Haryono 163
Malang

Sehubungan dengan surat Saudara nomor 2403/UN10.F03.12/PN/2019 tanggal 20 Februari 2019 dan kelengkapan berkas penelitian yang diterima Kanwil DJP Nusa Tenggara tanggal 26 Februari 2019 hal Permohonan Izin Penelitian,atas:

Nama/NIM : Katharina S Sarman/155030407111029

dengan ini Kantor Wilayah DJP Nusa Tenggara memberikan izin sesuai nama di atas untuk melakukan penelitian pada KPP Pratama Kupang, sepanjang bahan-bahan keterangan/data yang didapat digunakan untuk keperluan akademis yang tidak untuk dipublikasikan dan tidak menyangkut rahasia jabatan/negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Setelah selesai melaksanakan penelitian, yang bersangkutan agar dapat memberikan:

1. *Softcopy* hasil penelitian tersebut untuk menjadi masukan bagi kami. *Softcopy* dimaksud dapat dikirim melalui *email* ke alamat sebagai berikut : perpustakaan@pajak.go.id.
2. Satu *eksemplar hardcopy* hasil penelitian tersebut kepada Kantor Wilayah DJP Nusa Tenggara c.q. Bidang P2Humas Kanwil DJP Nusa Tenggara.

Demikian disampaikan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
KEPALA KANWIL DJP NUSA TENGGARA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

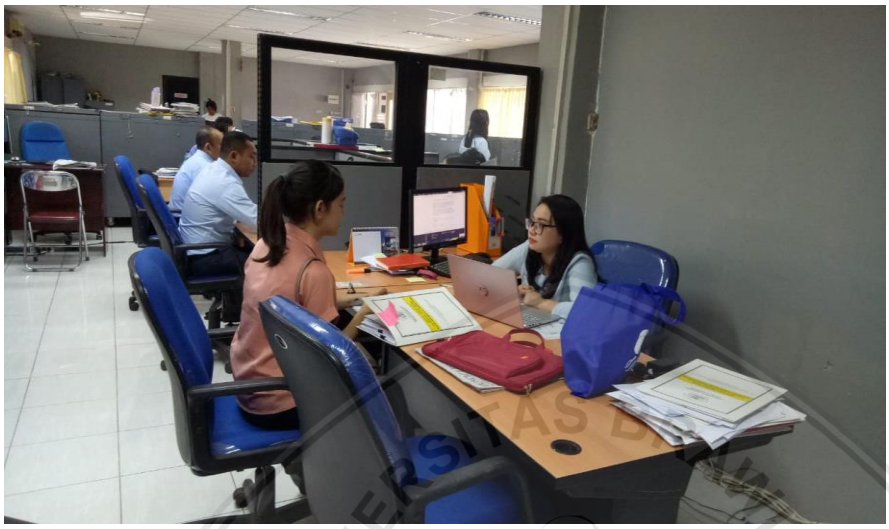
Kepala Kantor,

Tri Bowo

Kp. : BD.05/BD.0501/2019

LAMPIRAN 10

DOKUMENTASI



(wawancara bersama Ibu Sari selaku Pegawai KPP Pratama Kupang)

(wawancara bersama Narasumber dari pihak DPD REI NTT)

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

(wawancara bersama Narasumber dari pihak PT.XYZ)

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

LAMPIRAN 11

CURRUCULUM VITAE

Nama : Katharina S. Sarman

Tempat dan Tanggal Lahir : Waitabula, 29 November 1997

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Katholik

Alamat : Jl. Hati Suci I, Kec. Oebobo, Kota Kupang

E-mail : Katharinasarman@gmail.com

Pendidikan Formal

Tahun	Pendidikan
2001 - 2003	TK St. Theresia WAitabula
2003 - 2009	SDK St. Maria Ruteng III
2009 - 2012	SMPK St. Aloysius Waitabula
2012 - 2015	SMAK Syuradikara Ende
2015 - sekarang	S1 Perpajakan Universitas Brawijaya

repository.ub.ac.id
UNIVERSITAS BRAWIJAYA