

**ANALISIS PERBEDAAN TINGKAT PENJUALAN RUMAH SEDERHANA  
SEBELUM DAN SESUDAH PENETAPAN KEBIJAKAN FASILITAS  
PEMBEBASAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI**

**(Studi Kasus pada Perusahaan Pengembang Perumahan yang Terdaftar di  
APERSI Korwil Malang)**

**Oleh:**

**Davisco Hutajulu**

**Dosen Pembimbing:**

**Devy Pusposari, SE., M.Si., Ak..**

**ABSTRAK**

Negara Indonesia merupakan negara berkembang yang masih memiliki tingkat kemiskinan yang cukup tinggi yaitu mencapai 11,22% di tahun 2015. Meningkatnya biaya hidup mengakibatkan masyarakat mengalami kesulitan untuk memenuhi kebutuhan primernya seperti rumah. Pemerintah selaku pelayan publik menyadari hal ini dan berupaya untuk memberi keringanan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam hal memenuhi kebutuhan rumahnya. Melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014, pemerintah menetapkan bahwa rumah sederhana yang diperoleh oleh MBR tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dengan tujuan untuk memberikan kesempatan yang lebih luas kepada MBR untuk memiliki rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan tingkat penjualan rumah sederhana di Kota Malang antara sebelum dan sesudah diberlakukannya kebijakan fasilitas pembebasan PPN. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan tingkat penjualan rumah yang signifikan antara sebelum dan sesudah diberlakukannya kebijakan fasilitas pembebasan PPN.

**Kata Kunci: PMK Nomor 113/PMK.03/2014, PPN, Rumah Sederhana,  
Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

**ANALYSIS OF THE SALE RATE POLICY OF PLAIN HOUSE BETWEEN  
BEFORE AND AFTER THE VALIDATION OF EXEMPTION POLICY OF  
VALUE-ADDED TAX**

**(Case Study of the Housing Developer Company Listed with APERSI of Malang  
Region Office)**

**Written by:**

**Davisco Hutajulu**

**Advisor:**

**Devy Pusposari, SE., M.Si., Ak**

**ABSTRACT**

Indonesia was a developing country but with relatively high poverty rate, reaching 11.22% in 2015. The increase of living standard might put the community into difficulty in meeting their primary demand, such as house. The government as public servant thus attempted to relieve the life burden of Low-Income Community (LIC) in fulfilling their demand for house. In pursuant to the Decree of the Ministry of Finance No.113/PMK.03/2014, the government then decided that plain house that was granted to LIC should be not subjected to Value-Added Tax (VAT), and the aim was to give wide opportunity for LIC to have a house. The objective of research was to determine whether there are differences on the sale rate of plain house in Malang City between before and after the validation of exemption policy of VAT. Research method was descriptive with quantitative approach. Result of research indicated that house sale rate are significantly different before and after the validation of exemption policy for VAT.

**Keywords: The Decree of the Ministry of Finance No.113/PMK.03/2014, Value-Added Tax, Plain House, Low-Income Community**

## PENDAHULUAN

Indonesia saat ini berstatus sebagai negara berkembang yang terus melaksanakan pembangunan. Pembangunan dilakukan dalam rangka memenuhi tugas pemerintah sebagai pelaksana pelayanan publik. Pelayanan publik menurut Moenir (2010:26) adalah kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok orang dengan landasan faktor material melalui sistem, prosedur, dan metode tertentu dalam usaha memenuhi kepentingan orang lain. Pelayanan publik bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yaitu menciptakan kesejahteraan sosial. Salah satu sasaran kesejahteraan sosial yang dilaksanakan pemerintah adalah mengusahakan agar terpenuhinya kebutuhan perumahan yang layak dikalangan masyarakat. Keadaan perumahan di Indonesia saat ini banyak diwarnai dengan lingkungan kumuh yang disebabkan oleh rendahnya kemampuan masyarakat untuk membeli rumah yang layak huni. Seperti data yang dilansir oleh BPS, jumlah penduduk yang masih berada dibawah garis kemiskinan untuk 2015 adalah berjumlah 28,59 juta jiwa atau sekitar 11,22% dari jumlah penduduk keseluruhan.

Kota Malang merupakan salah satu kota terbesar yang terletak di Provinsi Jawa Timur yang memiliki luas wilayah 110 km<sup>2</sup>. Pertumbuhan jumlah penduduk yang tidak seimbang dengan luas daerah mengakibatkan cukup tingginya tingkat kepadatan penduduk di kota Malang. Berdasarkan data yang diperoleh dari BPS (Badan Pusat Statistik) Jawa Timur, jumlah penduduk Kota Malang tahun 2011 sampai tahun 2014 berturut-turut berjumlah 828.491 jiwa, 834.527 jiwa, 840.803 jiwa, dan 845.973.. Jumlah rumah tangga di Kota Malang juga terus mengalami peningkatan dari tahun 2011 sampai tahun 2014 dengan jumlah berturut-turut 222.645 keluarga, 224.267 keluarga, 225.954 keluarga, dan 227.343 keluarga. Tingginya peningkatan jumlah penduduk yang diikuti oleh bertambahnya jumlah keluarga mengakibatkan tingginya kebutuhan akan perumahan di Kota Malang.

Pajak adalah sumber penerimaan negara yang paling besar dibanding sektor-sektor lainnya. Menurut Siahaan (2010:7) salah satu fungsi pajak salah adalah fungsi mengatur. Pajak pada hakekatnya adalah suatu kewajiban yang bersifat memaksa, namun disisi lain juga berupaya mengatur distribusi pendapatan ditengah masyarakat. Sejumlah kebijakan perpajakan sejauh ini telah menunjukkan upaya untuk memberikan

pengenaan pajak yang adil bagi semua tingkatan pendapatan atau tingkat kemampuan masyarakat. Salah satunya kebijakan tersebut adalah dengan adanya fasilitas perpajakan. Salah satu bentuk fasilitas perpajakan adalah fasilitas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas penyerahan rumah sederhana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014. Kebijakan ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang masih belum memiliki rumah dengan cara memberi kemudahan berupa pembebasan pengenaan PPN atas pembelian rumah.

Kebijakan fasilitas pajak khususnya dalam bidang perumahan telah terbukti memberikan hasil yang positif. Salah satunya adalah penelitian yang dilakukan oleh Atmadja (2009) yang menganalisis tingkat penjualan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana antara sebelum dan sesudah penetapan fasilitas pembebasan PPN di Kota Mojokerto. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa terdapat perbedaan tingkat penjualan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang signifikan antara sebelum dan sesudah diberlakukannya pembebasan PPN. Penelitian ini menunjukkan bahwa keringanan biaya yang dialami lewat pembebasan PPN ini berhasil mendorong daya beli masyarakat untuk melakukan pembelian rumah sederhana dan rumah sangat sederhana.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 adalah salah satu kebijakan yang memiliki tujuan pemenuhan kebutuhan rumah bagi MBR guna mengatasi masalah kependudukan di Indonesia, khususnya Kota Malang dengan tingkat jumlah penduduk yang terus menerus bertambah. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah kebijakan yang ditetapkan telah berhasil meningkatkan kemampuan MBR membeli rumah. Hal ini akan diketahui lewat rumusan masalah yang ditetapkan yaitu apakah terdapat perbedaan tingkat penjualan rumah sederhana di Kota Malang sebelum dan sesudah diberlakukannya Peraturan Menteri Keuangan No. 113/PMK.03/2014.

## LANDASAN TEORI

### **Pelayanan Publik**

Pelayanan Publik menurut Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara (MENPAN) yang tertuang dalam KEMENPAN No. KEP/25/M.PAN/2/2004 adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima pelayanan, maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan pengertian pelayanan publik diatas, dapat ditafsirkan bahwa bentuk pelayanan publik yang dilakukan oleh pemerintah dapat berupa jasa, barang, maupun regulasi atau peraturan. Ketiga bentuk pelayanan ini diharapkan bisa memenuhi kebutuhan masyarakat secara langsung atau sedikitnya bisa merangsang masyarakat untuk bergerak aktif memenuhi kebutuhannya sendiri. Peraturan merupakan salah satu instrumen pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yaitu keadilan, keamanan, dan juga kesejahteraan. Kesejahteraan masyarakat memiliki berbagai bentuk interpretasi dan beberapa tokoh ahli berusaha mengaitkannya dengan kepuasan hidup seseorang. Skidmore dalam Wibhawa dkk. (2010) menyatakan bahwa kesejahteraan sosial dalam arti luas meliputi keadaan yang baik untuk kepentingan orang banyak yang mencukupi kebutuhan fisik, mental, emosional, dan ekonominya. Kebutuhan masyarakat yang kompleks merupakan tantangan tersendiri bagi pemerintah untuk menerapkan kebijakan yang tepat, yaitu kebijakan yang mampu meningkatkan kapabilitas masyarakat untuk memenuhi harapannya

### **Perumahan di Indonesia**

Peraturan Pemerintah Nomor 49 tahun 1963 menjelaskan defenisi perumahan yang berarti bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan, atau badan-badan lain untuk tempat tinggal atau keperluan lain. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan mendasar yang melekat pada manusia dan merupakan proses pengejawantahan diri, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya. Perumahan sejauh ini tidak lagi hanya melengkapi kebutuhan fisik manusia tetapi juga secara rohani turut mengembangkan dan membentuk manusia menjadi insan

yang berkepribadian. Dengan demikian perumahan kini tidak lagi dilihat hanya sebagai benda atau sarana hidup, melainkan dipandang sebagai suatu proses bermukim yaitu kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup dalam lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya

Pertumbuhan penduduk yang tidak dibarengi dengan pertumbuhan ekonomi yang sesuai akan menyebabkan kesenjangan di kalangan masyarakat. Masyarakat berpenghasilan rendah ditengah kondisi harga perumahan yang terus meningkat akan mengakibatkan semakin rendahnya tingkat keterjangkauan terhadap rumah. Rostiana (2011:2) menyatakan bahwa peningkatan harga perumahan dapat dilihat dari sisi permintaan dan penawaran perumahan. Dari sisi permintaan, beliau juga mengungkapkan bahwa peningkatan harga perumahan terjadi karena beberapa hal diantaranya adalah; (a) peningkatan jumlah penduduk, (b) perkembangan suatu daerah, (c) perubahan selera, (d) kebiasaan penduduk, (e) adanya ekspektasi peningkatan harga perumahan di masa yang akan datang yang menyebabkan peningkatan permintaan perumahan untuk tujuan investasi lebih besar dari permintaan perumahan untuk tujuan konsumsi, dan (f) relatif tingginya suku bunga kredit perumahan dari lembaga penyedia kredit perumahan. Dari sisi penawaran, beliau berpendapat bahwa peningkatan harga perumahan disebabkan oleh terjadinya peningkatan biaya pembangunan perumahan yang terjadi karena meningkatnya harga-harga material perumahan dan harga tanah yang terus melambung. Keterjangkauan perumahan dapat dinilai dari proporsi pendapatan sebuah rumah tangga yang dapat dialokasikan untuk melakukan pembelian rumah. Pemenuhan kebutuhan akan rumah yang baik seharusnya tidak menyebabkan hilangnya alokasi akan kebutuhan non perumahan seperti kebutuhan makanan sehari-hari, kebutuhan pakaian, dan kebutuhan pendidikan. Burke (2003:8) menyatakan bahwa seharusnya dengan penghasilan tertentu, setelah membayar biaya perumahan, maka sebuah rumah tangga masih mempunyai uang yang cukup untuk memenuhi kebutuhan pokok lainnya, biasanya diasumsikan biaya rumah adalah sekitaran 25-30% dari penghasilan.

### **Perpajakan di Indonesia**

Pajak merupakan sektor penerimaan terbesar di Indonesia dan terus mengalami peningkatan tiap tahunnya. Penerimaan pajak menyumbang sebesar 66,98% dari total

penerimaan negara di tahun 2015. Penerimaan yang terus meningkat ditujukan agar dapat melancarkan program pembangunan yang telah direncanakan pemerintah. Seperti yang dikatakan oleh Soemitro dalam Mardiasmo (2011:1) pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Salah satu jenis pajak di Indonesia adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Harjo (2013:235) menyatakan bahwa PPN adalah pajak tidak langsung atas konsumsi Barang Kena Pajak dan atau Jasa Kena Pajak yang dilakukan di Dalam Daerah Pabean. PPN mulai berlaku di Indonesia sejak tahun 1951 dengan ditetapkannya Undang-undang Pajak Penjualan. Meski dengan nama yang berbeda akan tetapi konsep yang dianut pada umumnya adalah sama. Setelah hampir 30 tahun berlangsung melalui Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai tahun 1984, Pajak Penjualan resmi berubah nama menjadi Pajak Pertambahan Nilai dan nama ini masih berlaku sampai sekarang. Undang-undang PPN 1984 sejauh ini telah mengalami perubahan sebanyak 3 kali dan terakhir diubah pada Undang-undang Nomor 42 tahun 2009 atau yang biasa dikenal dengan nama Undang-undang PPN

### **Perpajakan di Bidang Perumahan**

Pajak tidak terlepas dari semua kegiatan bisnis di Indonesia, terkhususnya dalam bidang perumahan. Sejak dari pengadaan perumahan sampai penyerahan rumah yang sudah selesai dibangun lewat transaksi jual beli, baik produsen maupun konsumen tidak terlepas dari kewajiban perpajakan. Adapun kewajiban perpajakan yang terkait dengan perumahan antara lain Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan Bersifat Final, Pajak Penghasilan atas Persewaan Tanah dan Bangunan, Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Insentif pajak merupakan bagian dari sistem perpajakan yang digunakan untuk memperngaruhi kegiatan ekonomi. Dalam beberapa kasus, insentif pajak diterapkan sebagai instrumen perwujudan keadilan ditengah masyarakat dengan sekian ragam tarif yang berbeda untuk subjek pajak yang berbeda pula. Insentif pajak di bidang perumahan

merupakan salah satu dari sekian banyak insentif perpajakan yang ada di Indonesia yang pada umumnya ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagaimana yang diatur dalam PMK No. 113/PMK.03/2014. Kriteria MBR tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia nomor 3 tahun 2014. MBR yang dimaksud adalah masyarakat yang berhak memperoleh rumah sederhana tapak dengan pendapatan maksimal Rp4.000.000,- per bulan dan masyarakat yang berhak memperoleh rumah sederhana susun dengan pendapatan maksimal Rp7.000.000,- per bulan.

### **Perumusan Hipotesis**

Rostiana (2011:2) menyatakan bahwa seberapa besar kemampuan atau keterjangkauan masyarakat dalam memiliki rumah ditentukan oleh seberapa besar daya beli masyarakat atau rumah tangga dengan penghasilannya dalam membeli rumah pada tingkat harga tertentu. Mayer (1996:18) menyatakan faktor lain yang menjadi kendala sebuah masyarakat untuk melakukan pembelian rumah adalah masih tingginya pembayaran dimuka yang harus mereka bayarkan kepada pengembang maupun kepada lembaga pembiayaan. Dengan diberlakukannya pembebasan PPN yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014, diharapkan mampu meringankan beban masyarakat sebesar 10% (sekitar Rp11.050.000) dari yang seharusnya dibayarkan oleh masyarakat. Semakin ringan beban masyarakat untuk membangun rumah, maka semakin tinggi juga tingkat permintaan masyarakat terhadap rumah yang dibebaskan PPN. Kebijakan ini akan berhasil jika tingkat penjualan rumah sederhana bebas PPN mengalami peningkatan. Hal ini menandakan bahwa masyarakat semakin terbantu dan semakin termotivasi untuk melakukan pembelian rumah sederhana. Berdasarkan uraian diatas dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

$H_0$  = Terdapat perbedaan tingkat penjualan yang signifikan sebelum dan sesudah berlakunya Fasilitas Pembebasan PPN

## METODE PENELITIAN

### Rancangan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah studi kasus dengan menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif menurut Nazir (2011:54) adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu peristiwa pada suatu masa tertentu. Jenis penelitian studi kasus menurut Bungin (2008:132) adalah penelitian yang menggunakan kasus tertentu sebagai objek penelitian, atau sebuah wilayah tertentu sebagai objek penelitian. Objek dalam penelitian ini adalah penjualan rumah sederhana bebas PPN di Kota Malang yang dibangun oleh pengembang perumahan yang terdaftar di APERSI Korwil Malang. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif menurut Sugiyono (2011:7) adalah penelitian yang berlandaskan pada positivisme, digunakan untuk meneliti populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan

### Populasi dan Sampel

Pengertian populasi menurut Sugiyono (2011:80) adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.. Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan realisasi penjualan rumah sederhana bebas PPN yang dibangun oleh pengembang perumahan di Kota Malang yang terdaftar dalam APERSI Malang mulai tahun 1988 sampai tahun 2015. Sampel menurut Sugiyono (2011:81) adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh sebuah populasi. Teknik *sampling* yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini menggunakan teknik *Purposive Sampling* yang menurut Sugiyono (2011:84) adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu menurut kriteria pemikiran dan pengetahuan peneliti. Sampel tersebut adalah keseluruhan penjualan rumah sederhana bebas PPN di Kota Malang mulai dari tahun 2013 sampai tahun 2015 (18 bulan sebelum dan sesudah kebijakan diberlakukan). Pertimbangan tersebut didasari asumsi bahwa pada rentang waktu tersebut adalah saat yang tepat dan

cukup bagi masyarakat untuk merespon kebijakan dan juga disertai pertimbangan ketersediaan serta kelengkapan data.

### **Metode Pengumpulan Data**

Jenis data yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah penelitian ini adalah data runtut waktu (*time series*). Berdasarkan sumbernya, data runtut waktu termasuk ke dalam jenis data sekunder. Menurut Sugiyono (2011:137), data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek yang diteliti. Data ini mengacu pada informasi yang dikumpulkan dari pihak lain atau lembaga pengumpul data dan dipublikasikan kepada masyarakat. Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah studi kepustakaan (pemahaman teori dari sejumlah literatur) dan dokumentasi (menggunakan catatan instansi yang berkaitan dengan objek penelitian)

### **Metode Analisis Data**

Alat statistik yang digunakan untuk menguji dua kelompok data yang berpasangan ada dua jenis. Jenis yang pertama adalah uji nonparametrik peringkat bertanda *Wilcoxon (Wilcoxon Signed-Rank Test)*. Jenis yang kedua adalah uji parametrik *Paired Sample t-Test*. Letak perbedaan kedua uji ini terdapat pada sebaran data yang ingin diteliti. Jika sebaran data adalah normal maka uji yang digunakan adalah uji parametrik *Paired Sample t-Test* dan sebaliknya jika tidak normal maka digunakan uji *Wilcoxon Signed-Rank Test*. Proses olah data yang dilakukan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

#### 1. Uji Normalitas

Pengujian sebaran data penjualan yang telah dikumpulkan menggunakan uji Kolmogorov Smirnov Lilliefors. Kriteria pengambilan keputusan antara lain:

- a. Jika nilai probabilitas  $< 0,05$  maka sebaran data berdistribusi tidak normal
- b. Jika nilai probabilitas  $> 0,05$  maka sebaran data berdistribusi normal

#### 2. Uji Beda

Jika hasil uji normalitas menunjukkan bahwa data yang diteliti berdistribusi normal maka dilakukan uji *Paired Sample t-Test* dengan prosedur sebagai berikut:

- a. Peninjauan hipotesis yang telah dibentuk, antara lain:

$H_0$  = Terdapat perbedaan tingkat penjualan yang signifikan sebelum dan sesudah berlakunya Fasilitas Pembebasan PPN

- b. Menentukan *level significance* sebesar 5%
- c. Mencari t hitung dengan rumus:

$$t = \frac{(X_1 - X_2)}{Sd/\sqrt{n}}$$

Keterangan:

$X_1$  : rata-rata penjualan rumah sederhana sebelum

$X_2$  : rata-rata penjualan rumah sederhana sesudah

Sd : standar deviasi

n : jumlah sampel

- d. Membandingkan probabilitas t hitung dengan *level significance*. Penarikan kesimpulannya adalah:  
 nilai probabilitas  $> 0,05$  maka  $H_0$  ditolak  
 nilai probabilitas  $< 0,05$  maka  $H_0$  diterima

Jika hasil uji normalitas menunjukkan bahwa data yang diteliti berdistribusi tidak normal maka dilakukan uji *Wilcoxon Signed-Rank Test* dengan prosedur:

- a. Peninjauan hipotesis yang telah dibentuk, antara lain:  
 $H_0$  = Terdapat perbedaan tingkat penjualan yang signifikan sebelum dan sesudah berlakunya Fasilitas Pembebasan PPN
- b. Menentukan *level significance* sebesar 5%
- c. Mencari z hitung dengan rumus:

$$z = \frac{T - [(1/4 n) (n + 1)]}{\sqrt{(1/24 n) (n + 1)(2n + 1)}}$$

Keterangan:

T : selisih terkecil rata-rata dua kelompok

n : jumlah sampel

- d. Membandingkan probabilitas z hitung dengan *level significance*. Penarikan kesimpulannya adalah:  
 nilai probabilitas  $> 0,05$  maka  $H_0$  ditolak  
 nilai probabilitas  $< 0,05$  maka  $H_0$  diterima

## PEMBAHASAN

### Analisis Data

Berdasarkan data penjualan rumah sederhana bebas PPN yang dipaparkan diatas, selanjutnya akan dilakukan pengujian mean kedua kelompok sampel untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan unit realisasi penjualan. Kedua kelompok sampel yang dimaksud adalah unit realisasi penjualan rumah 18 bulan sebelum dan sesudah tanggal 10 Juli tahun 2014. Tahap pertama yang dilakukan adalah melakukan uji normalitas dengan hasil sebagai berikut:

**Tabel 1**

*Test Of Normality*

	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Statistic	df	Sig.	Statistic	df	Sig.
sebelum	,205	18	,045	,862	18	,013
sesudah	,210	18	,034	,846	18	,007

a. Lilliefors Significance Correction

Pada kolom Kolmogorov-Smirnov diatas menunjukkan nilai probabilitas penjualan sebelum dan sesudah masing-masing 0,045 dan 0,034. Nilai ini lebih kecil dari nilai signifikansi 0,05 yang berarti sebaran data penjualan yang diteliti adalah tidak normal. Dengan kesimpulan ini, sampel yang diperoleh akan diolah menggunakan alat uji statistik non-parametrik *wilcoxon signed-rank test*. Berikut adalah hasil pengujiannya:

**Tabel 2**

*Ranks Table*

		N	Mean Rank	Sum of Ranks
Sesudah - Sebelum	Negative Ranks	5 <sup>a</sup>	4,00	20,00
	Positive Ranks	13 <sup>b</sup>	11,62	151,00
	Ties	0 <sup>c</sup>		
	Total	18		

a. Sesudah < Sebelum

b. Sesudah > Sebelum

c. Sesudah = Sebelum

Tabel diatas dapat diartikan sebagai berikut:

1. Pada tabel *ranks* dapat dilihat bahwa terdapat 5 nilai realisasi penjualan bulanan sesudah diberlakukannya peraturan yang lebih kecil daripada sebelum diberlakukannya peraturan. Hal ini dapat dilihat dari nilai *negative ranks* pada kolom N. Nilai realisasi penjualan bulanan yang berbeda ini memiliki rata-rata sebesar 4,00 yang bisa dilihat dari kolom *Mean Rank*.
2. Pada tabel *ranks* dapat diketahui bahwa terdapat 13 nilai realisasi penjualan rumah setelah diberlakukannya peraturan yang signifikan lebih besar daripada sebelum diberlakukannya peraturan. Hal ini dapat dilihat dari nilai *positive ranks* pada kolom N. Nilai realisasi penjualan bulanan yang berbeda ini memiliki rata-rata 11,62 yang bisa dilihat langsung dari kolom *Mean Rank*.
3. Nilai ties sebesar 0 memiliki arti bahwa tidak ada nilai realisasi penjualan bulanan sesudah diberlakukannya peraturan yang signifikan sama besar dengan nilai realisasi penjualan bulanan sebelum diberlakukannya peraturan.

Pada tabel *ranks*, dapat diketahui terdapat sejumlah peningkatan realisasi penjualan rumah sederhana bulanan setelah diberlakukannya peraturan pembebasan PPN. Peningkatan dan penurunan tersebut belum dapat dikatakan bermakna statistik yang bisa menyimpulkan terdapat perbedaan signifikan atau tidak antara tingkat realisasi penjualan sebelum dan sesudah diberlakukannya peraturan. Untuk mengetahuinya dapat dilihat dari nilai *Sig. (2-tailed)* dibawah:

**Tabel 3**

*Test Statistic*

	Sesudah - Sebelum
Z	-2,857 <sup>b</sup>
Asymp. Sig. (2-tailed)	,004

a. Wilcoxon Signed Ranks Test

b. Based on negative ranks.

Proses pengambilan keputusan yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Peninjauan Hipotesis  
 $H_0$  = Terdapat perbedaan tingkat penjualan yang signifikan sebelum dan sesudah berlakunya Fasilitas Pembebasan PPN
2. Menentukan taraf signifikansi atau batas kritis penelitian sebesar 5% atau 0,05 yang berarti memiliki tingkat kepercayaan sebesar 95%
3. Menentukan keputusan berdasarkan signifikansi dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Jika Signifikansi  $> 0,05$ , maka  $H_0$  ditolak
  - b. Jika Signifikansi  $< 0,05$ , maka  $H_0$  diterima

Nilai *p-value* pada tabel *test statistic* adalah 0,004 atau lebih kecil dari taraf signifikansi (0,05). Hal ini mengakibatkan  $H_0$  ditolak dan harus menerima  $H_1$  dengan kesimpulan realisasi penjualan rumah sederhana sebelum dan sesudah diberlakukannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.03/2014 adalah berbeda. Perbedaan yang terjadi adalah peningkatan signifikan realisasi penjualan rumah sederhana bebas PPN di Kota Malang setelah diberlakukannya peraturan pembebasan PPN.

### **Pembahasan Hasil Uji Statistik**

Peningkatan penjualan rumah sederhana bebas PPN yang signifikan menunjukkan bahwa tujuan pemerintah untuk membantu terpenuhinya kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sudah terwujud. Berkurangnya beban pajak sebesar 10% dari nilai Dasar Pengenaan Pajak rumah cukup membantu masyarakat yang dikategorikan sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dengan penghasilan dibawah Rp4.000.000,- per bulan, angka pembebasan pajak ini cukup membantu meringankan beban untuk memenuhi kebutuhan rumah. Burke *et al* (2003) menyatakan seharusnya dengan penghasilan tertentu, setelah membayar biaya perumahan, maka sebuah rumah tangga masih mempunyai uang yang cukup untuk memenuhi kebutuhan pokok lainnya diluar perumahan, biasanya diasumsikan biaya rumah adalah 25-30% dari penghasilan. Dengan penghasilan perbulan maksimal Rp4.000.000,- per bulan maka idealnya alokasi biaya perumahan yang dilakukan adalah sebesar Rp1.000.000,- sampai Rp1.200.000,-. Kewajiban perpajakan lainnya yang harus dipenuhi pada saat pembelian rumah juga sudah cukup mengakibatkan masyarakat kesulitan untuk

melakukan pemenuhan kebutuhan rumah. Contohnya adalah Biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 5% dari nilai transaksi dikurangi Nilai Pajak Objek Pajak Tidak Kena Pajak (Rp60.000.000,- untuk Kota Malang). Kewajiban perpajakan ini juga mengharuskan masyarakat untuk mengeluarkan biaya sekitar Rp2.500.000. Demikian juga dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar sebesar 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak atau sekitar Rp95.500. Terlepas dari kewajiban perpajakan, masyarakat juga akan dikenakan biaya lainnya dari pihak bank selaku lembaga pembiayaan bagi masyarakat yang melakukan pembiayaan secara kredit seperti biaya provisi sebesar 0,5-1% dari plafond kredit atau sekitar Rp1.000.000, biaya administrasi sebesar mencapai kisaran Rp250.000,- sampai Rp500.000, maupun biaya notaris mencapai Rp1.000.000,- sampai Rp2.000.000.

Beban masyarakat sebesar sekitar Rp11.000.000 lewat pembebasan PPN merupakan angka yang cukup membantu sekali bagi masyarakat dengan penghasilan perbulannya maksimal Rp4.000.000. Berdasarkan keterangan dari para pengembang, rumah yang dijual pada umumnya akan dikenakan pembayaran dimuka sekitar 20% dari harga jual. Hal ini merupakan pembagian dari uang muka sebesar 10% dan PPN 10%. Perhitungan pembelian rumah sederhana sebelum dibebaskan PPN akan mengakibatkan MBR harus membayar berkisar Rp26.850.000 ditambah biaya lainnya seperti biaya BPHTB, biaya notaris, biaya provisi, dan biaya administrasi. Pembayaran dimuka seperti ini yang sering mengakibatkan MBR kesulitan untuk memperoleh rumah. Dengan dibebaskannya PPN sebesar Rp11.050.000 maka ada pengurangan biaya sebesar 40% dari pembayaran awal. Dengan alokasi biaya perumahan ideal sebesar Rp1.000.000,- sampai Rp1.200.000,-, MBR dapat melakukan pilihan membeli rumah dengan fasilitas kredit. MBR hanya perlu membayar Rp15.800.000 diawal dan bisa membayar sisa biaya dengan kredit dalam jangka waktu 15 sampai 20 tahun. Dengan jangka kredit yang panjang, biaya yang dikeluarkan oleh MBR untuk melunasi rumah adalah berkisar Rp400.000,- sampai Rp600.000,- per bulannya.

Peningkatan jumlah rumah sederhana yang terjual di Kota Malang tergolong masih sedikit. Jika ditinjau lagi, rumah sederhana yang berhasil terjual mulai dari tahun 2013 sampai tahun 2015 hanya sekitar 186 unit rumah. Meskipun telah terjadi peningkatan yang signifikan, jumlah ini belum cukup untuk memenuhi kebutuhan

rumah bagi warga Kota Malang yang masih berpenghasilan rendah. Sebagaimana data yang dirilis oleh BPS Jawa Timur, jumlah kemiskinan di Kota Malang pada tahun 2014 mencapai sekitar 40.600 jiwa atau sekitar 4,8% dari total seluruh penduduk Kota Malang. Data ini menunjukkan bahwa jumlah rumah sederhana bebas PPN masih belum bisa memenuhi kebutuhan rumah sederhana di Kota Malang. Ketersediaan rumah sederhana bebas PPN yang terbatas serta cukup membantu MBR seharusnya menjadi salah satu pusat perhatian pemerintah. dengan ditetapkannya sejumlah batasan perolehan rumah sederhana, maka diharapkan fasilitas ini tepat guna. Pemerintah harus terus mengawasi proses jual beli rumah sederhana agar nantinya tidak disalahgunakan oleh beberapa pihak yang ingin memanfaatkan fasilitas tersebut sebagai lahan investasi. Jumlah rumah sederhana yang sedikit ini juga cukup menggambarkan minimnya keanggotaan Apersi Korwil Malang yang hanya berjumlah 19 perusahaan pengembang. Jumlah ini dikatakan cukup rendah dibandingkan dengan keanggotaan organisasi pengembang lainnya seperti REI (Real Estate Indonesia) Malang yang mayoritas anggotanya berfokus pada pembangunan rumah kelas menengah keatas. Keanggotaan REI Malang pada saat ini berjumlah 73 perusahaan dan seluruhnya tersebar di Kota Malang maupun di Kabupaten Malang. Dengan direkutnya lebih banyak anggota pengembang maka semakin besar peluang tercapainya visi misi dibentuknya organisasi tersebut.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dampak diberlakukannya peraturan terkait terhadap tingkat penjualan rumah sederhana di Kota Malang. Hasil analisis data yang dilakukan memperoleh kesimpulan bahwa tingkat penjualan rumah sederhana di Kota Malang berbeda signifikan antara sebelum dan sesudah diberlakukannya peraturan pembebasan PPN. Pemerintah dalam hal ini berhasil menjalankan tugasnya sebagai pelayan publik yang membantu masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan akan rumah dari segi finansial. Meningkatnya jumlah rumah sederhana yang terjual menggambarkan bahwa MBR semakin merasa terbantu dengan pembebasan pajak dan semakin termotivasi untuk melakukan pembelian rumah

## Saran

Berdasarkan proses dan hasil penelitian dalam penelitian, terdapat beberapa hal yang disarankan bagi pemerintah maupun bagi penelitian selanjutnya sebagai berikut:

1. Pemerintah diharapkan bersinergi dengan masing-masing elemennya dalam mewujudkan terwujudnya pembangunan rumah sederhana bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Perlu diadakan usaha pendekatan dengan para pengembang perumahan untuk ikut bergabung dengan APERSI agar lebih mudah menyatukan tujuan, yaitu membangun rumah sederhana yang lebih banyak lagi.
2. Pemerintah diharapkan untuk terus memberikan pengawasan yang ketat terhadap sistem perolehan rumah sederhana bebas PPN. Hal ini ditujukan agar tidak terjadi penyalahgunaan yang mengakibatkan berkurangnya kesempatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk memperoleh rumah sederhana bebas PPN.
3. Peneliti selanjutnya diharapkan untuk menggunakan cakupan wilayah yang lebih luas serta mengembangkan metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini. Hal ini ditujukan agar kedepannya dapat menghasilkan penelitian yang lebih akurat dan mampu mewakili dampak kebijakan terhadap seluruh wilayah Republik Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. *Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor KEP/25/M.PAN/2/2004 tentang Pedoman Umum Penyusunan Indeks Kepuasan Masyarakat Unit Pelayanan Instansi Pemerintah*. 2004. Jakarta
- Anonim. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.03/2014 tentang perubahan keempat atas PMK-36/PMK.03/2007 tentang Batasan 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*. 2014. Jakarta
- Anonim. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera*. 2014. Jakarta
- Anonim. *Peraturan Pemerintah Nomor 49 tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan*. 1963. Jakarta
- Atmadja, D Rosita. 2009. Analisis Dampak Kebijakan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai atas Perolehan Rumah Sederhana (Peraturan Menteri Keuangan No.80/PMK.03/2008) Terhadap Tingkat Penjualan Rumah Sederhana. *Skripsi*. Malang: Jurusan Ekonomi Pembangunan Universitas Brawijaya.
- Bungin, Burhan. 2008. *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan Publik serta Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana
- Burke, Terry., Liss R., Kath H. 2003. *Measuring Housing Affordability*. Swinburne Monash AHURI Centre. Swinburne University of Technology
- Harjo, Dwikora. 2013. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Mitra Wacana Media
- <http://bps.go.id/>, diakses pada 1 Maret 2016
- <http://jatim.bps.go.id>, diakses pada 15 februari 2016

- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta: Andi
- Mayer, J. Christopher. 1996. Gifts, Down Payment, and Housing Affordability. *Journal of Housing Research*, 7(1): 59-77
- Moenir, H. A. S. 2010. *Manajemen Pelayanan Umum di Indonesia*. Jakarta: Bumi Aksara
- Nazir, Mohammad. 2011. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Rostiana, Endang. 2011. Keterjangkauan Perumahan di Indonesia. *Jurnal Trikonomika*. Vol. 10(2): 162-175
- Siahaan, Marihot Pahala. 2010. *Hukum Pajak Material*. Jakarta: Graha Ilmu
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Wibhawa, Budhi., Rahardjo, Santoso T., Budiarti, M. 2010. *Dasar-dasar Pekerjaan Sosial*. Bandung: Widya Padjadjaran