INVESTOR DAILY INDONESIA
KAMIS, 7 MARET 2024

Pengembang Properti Butuh Relaksasi BPHTB

JAKARTA, ID – Pengembang berharap ada relaksasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna mempercepat pemulihan sektor properti.

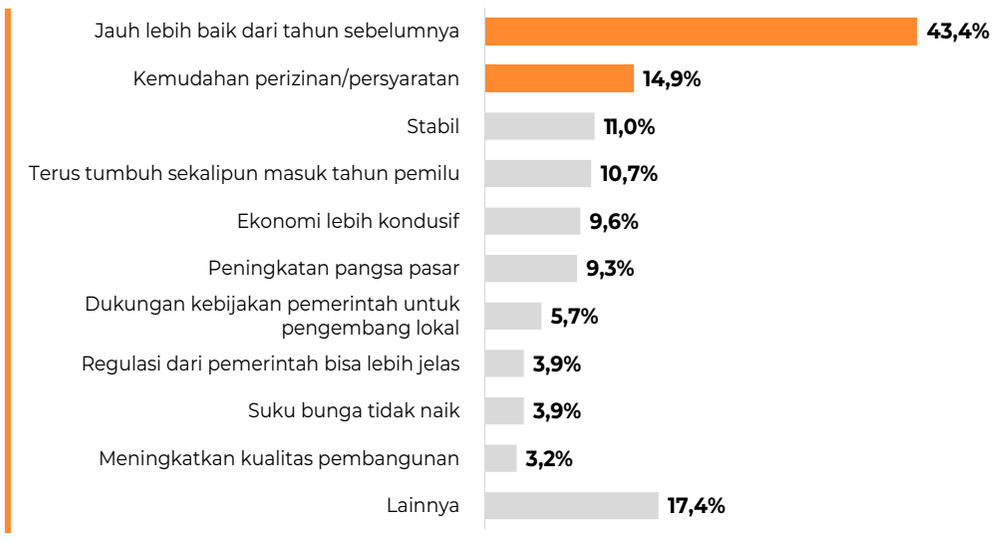
Oleh **Edo Rusyanto**

HARAPAN UNTUK INDUSTRI REALESTAT TAHUN 2024

Harapan untuk industri realestat di tahun 2024

43,4%

Anggota REI DKI Jakarta berharap industri realestat tahun 2024 jauh lebih baik dari tahun sebelumnya, diikuti dengan **14,9%** menyatakan kemudahan perizinan/ persyaratan menjadi harapan di tahun 2024.



Arvin F Iskandar

Menurut Arvin F Iskandar, ketua Dewan Pimpinan Daerah Realestat Indonesia DKI Jakarta (DPD REI DKI Jakarta, relaksasi BPHTB dibutuhkan seperti layaknya insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) yang digulirkan pemerintah pusat.

"Kami berharap BPHTB diturunkan dari 5% menjadi 2,5%. Relaksasi ini ditambah dengan insentif PPN DTP akan meningkatkan transaksi di sektor properti sekaligus mempercepat pemulihan setelah kena pandemi Covid-19," kata Arvin kepada *Investor Daily* saat dihubungi dari Jakarta, baru-baru ini.

Mengutip Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No 1 tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ditandatangani Pj Gubernur DKI Jakarta Heru Budi Hartono pada 5 Januari 2024, besaran tarif BPHTB adalah sebesar 5%.

Perda DKI Jakarta No 1 tahun 2024 itu menyebutkan bahwa subjek BPHTB merupakan orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Lalu, wajib BPHTB merupakan orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek pajak.

BPHTB dikecualikan untuk kepemilikan pertama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp250 juta untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat terutangnya BPHTB.

Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp1 miliar.

Harapan adanya pengurangan besaran BPHTB juga pernah dilontarkan oleh Ketua Umum Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI) Lukas Bong.

Dia mengatakan, untuk mendorong transaksi di pasar sekunder, AREBI juga meminta pemda memberikan insentif yakni pengurangan BPHTB. Jika transaksi di pasar sekunder meningkat, banyak pihak yang juga merasakan manfaatnya seperti tukang bangunan dan material bahan bangunan, karena properti sekunder membutuhkan renovasi.

Lukas Bong mengatakan, tahun 2024, AREBI optimistis pasar properti tetap bertumbuh, sekitar 10%, walapun tekanan terhadap pasar properti sangat besar antara lain adanya perhelatan pesta demokrasi pemilu.

"AREBI menyambut baik upaya pemerintah kembali melakukan relaksasi di sektor properti dan memberikan berbagai stimulus untuk mendorong industri properti di tengah semakin banyaknya tekanan, seperti pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bagi pembelian properti di bawah Rp2 miliar, yang akan meningkatkan daya beli masyarakat," kata Lukas Bong.

Pajak Properti

Sementara itu, para pengembang properti menilai bahwa perluasan wajib pajak menjadi hal penting dalam meningkatkan pendapatan negara.

Arvin mengatakan bahwa perluasan wajib pajak merupakan hal yang mungkin untuk ditingkatkan. "Wajib pajak diperluas tidak apa-apa dan mungkin saja ditingkatkan hingga 16%. Terpenting pajak bagi kalangan sektor properti jangan ditambah lagi bebannya karena saat ini tengah *recovery* pascapandemi Covid-19," kata dia.

Bagi Ketua Badan Pertimbangan Organisasi (BPO) REI Paulus Totok Lusida, meningkatkan jumlah wajib pajak adalah hal yang rasional.

"Meningkatkan jumlah wajib pajak itu langkah yang rasional karena saat ini *tax ratio* kita terhadap PDB masih di bawah 10%," kata dia *Investor Daily* saat dihubungi dari Jakarta, Selasa (5/3/2024).

Dia menegaskan, target meningkatkan rasio pajak (*tax ratio*) Indonesia hingga 16% dapat terwujud dengan sejumlah catatan. "GST (*goods and service tax*) kena Pph final dan tidak ada lagi restitusi. Semua harus bayar. *Tax ratio* pasti naik. Besarnya dirundingkan supaya aplikatif," tegas Totok.

Hal senada dilontarkan oleh Sekretaris Perusahaan PT Intiland Development Tbk Theresia Rustandi. "Pada dasarnya, untuk peningkatan pendapatan pajak, pemerintah diharapkan tidak berburu di kebun binatang. Yang terbaik adalah melakukan ekstensifikasi pajak," tegas dia kepada *Investor Daily*, Selasa (5/3/2024).

Theresia menambahkan, untuk industri properti saat ini masih diperlukan dorongan dari pemerintah agar industrinya bisa kembali bergerak cepat. Program seperti insentif PPN DTP memberikan pengaruh yang signifikan untuk mengembalikan kemampuan pasar. Insentif tersebut dinikmati oleh masyarakat dan meningkatkan daya beli mereka.

"Bergeraknya industri properti akan mendorong 185 industri ikutannya. Dengan demikian maka pendapatan pajak pemerintah pun akan juga meningkat," ujar Theresia.

Menurut Bambang Ekajaya, direktur utama Ciptagraha Group, saat ini rasio pajak Indonesia masih berkisar 10,2 % pada 2023. "Untuk meloncat ke 16% dalam lima tahun perlu *effort* yang luar biasa dan bisa membuat efek kejut ke perekonomian kita. Kalau dilakukan dengan seketika dikhawatirkan akan membuat rakyat termasuk pengusaha dengan target kenaikan minimal 1,25,% per tahun cukup berat, perlu bertahap serta perlu adanya pembenahan ke dalam dan keluar. Perlu sapu yang bersih untuk mencapai target tersebut," tegas Bambang kepada *Investor Daily*, Selasa (5/3/2024).

Dia berharap adanya system perpajakan yang *fair* dan rasional. .Bukan hanya sekadar menaikan besaran pajak yang akhirnya malah merusak daya saing dan iklim usaha. "Dan, kadang perpajakan perlu memperhatikan *multiple effect*, kadang pajak diturunkan untuk mencapai target perekonomian kita seperti PPN DTP di bisnis properti dan otomotif, pajak diturunkan untuk mencapai target yang lain," tutur dia.

Menurut Bambang, yang utama saat ini adalah program pembangunan jangka menengah lima tahun ke depan yang mumpuni. Hal ini agar perekonomian kita makin berkembang.

"Jadi bukan hanya berburu di kebun binatang, memeras lebih yang ada, tapi memanfaatkan potensi kekayaan dan sumber alam kita dengan bijak dan menjadi *booster* perekonomian. Dari situ target *tax ratio 16 % insyallah* akan tercapai," tegas Bambang.

Sementara itu, merujuk Hasil Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia (SHPR BI) triwulan IV/2023, berdasarkan informasi dari responden, sejumlah faktor yang menghambat penjualan properti residensial primer antara lain pertama, masalah perizinan/birokrasi (33,62%). Kedua, suku bunga KPR (28,07%), proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (22,83%), dan perpajakan (15,47%).

Khusus di sektor perpajakan, prosentasenya meningkat bila dibandingkan dengan SHPR BI triwulan IV/2022 yang sebesar 8,83%.