

Tax Bulletin

Menata Ulang Kebijakan Pajak Sektor Properti

Reshaping Property Sector Tax Policy



Article by:

Arianta John Bangun

www.ideatax.id

Menara Kadin, South Jakarta,
Indonesia, Level 26 Jl. HR. Rasuna
Said Blok X-5 Kav.2-3, East Kuningan,
Setiabudi, South Jakarta, Jakarta

Ideatax



TAX BULLETIN BY IDEATAX

Agustus, 2026

Menata Ulang Kebijakan Pajak Sektor Properti *Reshaping Property Sector Tax Policy*

Author:

Arianta John Bangun (*Partner at Ideatax*)

Editor:

Thomas Rizal (*Head R&D at Ideatax*)

Ideatax

For more information, please
contact:

Tel: 021 2788 3327

Phone: +62 811 195 708

Email: Consultant@ideatax.id

Properti merupakan salah satu sektor yang berkontribusi penting terhadap perekonomian Indonesia. Jika dihitung bersama rantai pasoknya, sektor ini menyumbang sekitar 14% terhadap produk domestik bruto (PDB) Indonesia. Kondisi makroekonomi, terutama inflasi dan suku bunga acuan Bank Indonesia, memengaruhi daya beli masyarakat serta akses pengembang terhadap kredit konstruksi.

The property sector is a major contributor to Indonesia's economy. Including its supply chain, the sector contributes about 14% of Indonesia's gross domestic product (GDP). Macroeconomic conditions, particularly inflation and Bank Indonesia's benchmark interest rate, affect consumer purchasing power and developers' access to construction financing.

Sektor Penggerak Ekonomi *An Economic Growth Driver*

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia tetap tumbuh di atas 5% di tengah dinamika ekonomi global. Pertumbuhan tersebut mendukung daya beli masyarakat, termasuk kelas menengah yang menjadi salah satu pasar utama sektor properti.

According to Statistics Indonesia (Badan Pusat Statistik/BPS), Indonesia's economy has continued to grow by more than 5% despite ongoing global economic uncertainty. This growth has helped sustain consumer purchasing power, including among middle-income consumers, who represent one of the property sector's main market segments.

Pada 2025, ekonomi Indonesia tumbuh 5,11% secara kumulatif (c-to-c). Sektor real estat juga mencatat pertumbuhan positif.

In 2025, Indonesia's economy grew by 5.11% cumulatively (c-to-c), while the real estate sector also recorded positive growth.

Sumber: BPS, Kemenko Perekonomian, diolah

Source: BPS and Coordinating Ministry of Economic Affairs, compiled.

Our services:

- Tax and Customs Compliances
- Tax Review
- Tax Due Diligence
- SP2DK
- Assistance Accounting Services
- Assistance in Tax Supervision
- Tax Audit Assistance
- Tax Objection Assistance
- Tax Appeal Assistance
- Tax Judicial Review Assistance
- Tax Refund Assistance
- Business Structure Planning and Corporate Action Advisory
- Tax Advisory in Liquidation and Bankruptcy
- Transfer Pricing Documentation Preparation – Local and Master File
- Submission of Tax Facilities
- Tax Research Collaboration and Training Customs
- Solutions for Authorized Economic Operator (AEO)

Indikator Ekonomi <i>Economic Indicator</i>	Kontribusi/Capaian <i>Contribution / Performance</i>	Karakteristik & Dampak Ekonomi <i>Characteristics & Economic Impact</i>
Porsi Kontribusi Konstruksi terhadap PDB <i>Construction Share of GDP</i>	9,79% <i>9,79%</i>	Tetap bertahan kuat sebagai Peringkat ke-4 terbesar penopang struktur PDB Indonesia. <i>Construction remains the fourth-largest contributor to Indonesia's GDP structure.</i>

Porsi Kontribusi Real Estat terhadap PDB <i>Real Estate Share of GDP</i>	2,17% <i>2,17%</i>	Distribusi nilai murni dari penyediaan, transaksi, dan manajemen sewa properti komersial/residensial jadi. <i>Represents the economic value generated by the provision, transaction, and management of commercial/residential property rental.</i>
Pertumbuhan Sektor (Kuartal II-2026) <i>Sector Growth (Q2-2026)</i>	Konstruksi: +6,68% <i>Construction: +6.68%</i> Real Estat: +3,64% <i>Real Estate: +3.64%</i>	Sektor konstruksi mengalami akselerasi pertumbuhan masif, sementara bisnis real estat tumbuh stabil di tengah era penyesuaian bunga acuan. <i>Construction recorded strong growth acceleration, while real estate maintained steady growth amid adjustments in the benchmark interest rate.</i>
Total Kontribusi Ekosistem Gabungan <i>Combined Property Ecosystem Contribution</i>	14,6% – 16,3% <i>14,6% – 16,3%</i>	Akumulasi total output ekonomi makro hulu-hilir ketika komponen konstruksi bangunan, real estat, dan perputaran material industri disatukan. <i>Represents the aggregate upstream and downstream economic output generated by building construction, real estate activities, and industrial material supply chains.</i>
Penyerapan Tenaga Kerja <i>Employment</i>	~13,8 juta orang <i>~13.8 million people</i>	Sektor padat karya yang menyerap sekitar 9,61% dari total seluruh penduduk bekerja di Indonesia. <i>A labor-intensive sector that employs about 9.61% of Indonesia's total working population.</i>
Efek Pengganda (Multiplier Effect) <i>Multiplier Effect</i>	Memacu 185 subsektor <i>Supports 185 subsectors</i>	Memacu rantai pasok industri domestik tanpa ketergantungan impor tinggi (semen, besi baja, cat, furnitur, hingga jasa perbankan KPR). <i>Stimulates domestic industrial supply chains with limited reliance on imports, spanning cement, steel, paint, furniture, and mortgage banking services.</i>
Sumbangan ke Pendapatan Daerah (PAD) <i>Contribution to Locally-Generated Revenue (LGR)</i>	31,9% (sepertiga PAD) <i>31.9% (one-third of LGR)</i>	Menjadi penyumbang kas Pemda yang sangat stabil via pungutan pajak daerah, BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) saat transaksi dan tagihan tahunan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan). <i>Provides a highly stable source of local government revenue through regional taxes, land and building acquisition duty (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan/BPHTB) on transactions, and annual rural and urban land and building tax (pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan/PBB-P2).</i>

Ideatax Office

Menara Kadin, South Jakarta, Indonesia, Level 26 Jl. HR. Rasuna Said Blok X-5 Kav.2-3, East Kuningan, Setiabudi, South Jakarta, Jakarta

Tel: +62 21 2519 6082
Phone: +62 811 195 708
Email: Consultant@ideatax.id
website: www.ideatax.id

Pada kuartal I-2026, ekonomi Indonesia mengalami kontraksi 0,77% secara kuartalan (QoQ), sebelum kembali tumbuh 3,73% pada kuartal II-2026. Pada kuartal II-2026, sektor real estat tumbuh 3,64%, dengan kontribusi sektor real estat terhadap PDB sebesar 2,17%.

In the first quarter of 2026, Indonesia's economy contracted by 0.77% quarter-on-quarter (QoQ), before rebounding by 3.73% in the second quarter of 2026. During the second quarter of 2026, the real estate sector grew by 3.64% and accounted for 2.17% of GDP.

Secara kumulatif pada Semester I-2026, konsumsi pemerintah tumbuh 18,62% dan pertumbuhan modal tetap bruto (PMTB) 6,87%. Pertumbuhan PMTB menunjukkan peningkatan aktivitas investasi fisik, termasuk pada sektor konstruksi dan properti.

Cumulatively, in the first half of 2026, government consumption grew by 18.62%, while gross fixed capital formation (GFCF) increased by 6.87%. The expansion in GFCF points to stronger physical investment activity, including in the construction and property sectors.

Libatkan 185 Subsektor Industri

Supporting 185 Industry Subsectors

Dampak ekonomi sektor properti tidak hanya berasal dari transaksi penjualan hunian, tetapi juga dari keterkaitannya dengan berbagai industri. Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian mencatat industri properti melibatkan sedikitnya 185 subsektor industri lainnya.

The property sector's economic impact extends beyond residential property sales through its linkages with a wide range of industries. According to the Coordinating Ministry of Economic Affairs, the property industry is connected to at least 185 other industry subsectors.

Rantai pasok sektor properti dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian:

The property sector supply chain can be divided into three segments:

Pertama, industri hulu yang meliputi material dan konstruksi. Kelompok ini mencakup industri semen, baja, keramik, cat, kaca, serta produk berbasis kayu. Pada semester I-2026, industri pengolahan tumbuh 4,78%, didukung oleh permintaan domestik, termasuk dari aktivitas konstruksi.

First, upstream industries covering materials and construction. This segment includes cement, steel, ceramics, paint, glass, and wood-based products. In the first half of 2026, the manufacturing sector grew by 4.78%, supported by domestic demand, including from construction activity.

Kedua, jasa keuangan meliputi perbankan dan pembiayaan. Perbankan berperan dalam penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) kepada konsumen dan kredit konstruksi kepada pengembang. Kinerja penjualan properti turut memengaruhi permintaan kredit. Sementara itu, tingkat non-performing loan (NPL) pada kredit konstruksi menjadi salah satu indikator kualitas pembiayaan sektor tersebut.

Second, financial services covering banking and financing. Banks play an important role in providing mortgages to homebuyers and construction loans to developers. Property sales performance influences credit demand, while the non-performing loan (NPL) ratio for construction lending indicates the sector's financing quality.

Ketiga, industri hilir dan jasa pendukung. Kelompok ini mencakup jasa arsitektur dan teknik sipil, notaris/PPAT, agen pemasaran properti, furnitur, perabotan rumah tangga, logistik, dan transportasi. Pengembangan kawasan transit-oriented development (TOD) juga meningkatkan kebutuhan terhadap utilitas seperti listrik, air, dan gas.

Third, downstream industries and supporting services. This segment includes architectural and civil engineering, notaries/land deed officials, property marketing agents, furniture and household goods, logistics, and transportation. The development of transit-oriented developments (TODs) also increases demand for utilities such as electricity, water, and gas.

Struktur Pasar Properti Indonesia

Indonesia's Property Market Structure

Struktur pasar properti berbeda menurut segmennya. Segmen kawasan skala kota (township) cenderung dikuasai oleh sejumlah pengembang besar, sedangkan segmen perumahan subsidi lebih terfragmentasi dan terdiri atas banyak pengembang berskala kecil.

The property market structure varies by segment. Township developments tend to be concentrated among a relatively small number of major developers, while the subsidized housing segment is more fragmented and comprises numerous smaller developers.

Pasar properti nasional didominasi perusahaan publik dengan kapitalisasi pasar besar dan cadangan lahan yang luas. Berdasarkan data kapitalisasi pasar Bursa Efek Indonesia (BEI), lima emiten terbesar adalah sebagai berikut:

Listed companies dominate the national property market, with substantial market capitalization and extensive land banks. Based on Indonesia Stock Exchange (IDX) market capitalization data, the five largest listed property companies are as follows:

Nama Perusahaan <i>Company</i>	Kode Saham <i>Ticker</i>	Kapitalisasi Pasar (Per Juni 2026) <i>Market Capitalization</i> <i>(As of June 2026)</i>	Fokus Proyek Utama <i>Main Project Focus</i>
PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk <i>PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk</i>	PANI <i>PANI</i>	Rp 105,00 Triliun <i>IDR 105.00 Trillion</i>	Mega-proyek kota mandiri pesisir terintegrasi di kawasan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2). <i>Large-scale integrated coastal township development in Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2).</i>
PT Maha Properti Indonesia Tbk <i>PT Maha Properti Indonesia Tbk</i>	MPRO <i>MPRO</i>	Rp 86,50 Triliun <i>IDR 86.50 Trillion</i>	Pengembangan kawasan residensial terpadu, gedung perkantoran, dan mixed-use development. <i>Integrated residential developments, office buildings, and mixed-use development.</i>
PT Metropolitan Kentjana Tbk <i>PT Metropolitan Kentjana Tbk</i>	MKPI <i>MKPI</i>	Rp 19,41 Triliun <i>IDR 19.41 Trillion</i>	Portofolio premium penghasil recurring income di Jakarta Selatan, termasuk Mal Pondok Indah. <i>Premium recurring-income property portfolio in South Jakarta, including Pondok Indah Mall.</i>
PT Bangun Kosambi Sukses Tbk <i>PT Bangun Kosambi Sukses Tbk</i>	CBDK <i>CBDK</i>	Rp 18,90 Triliun <i>IDR 18.90 Trillion</i>	Pengembangan eksklusif kawasan Central Business District (CBD) dan infrastruktur komersial di PIK 2. <i>Exclusive development of the Central Business District (CBD) and commercial infrastructure within PIK 2.</i>
PT Jaya Real Property Tbk <i>PT Jaya Real Property Tbk</i>	JRPT <i>JRPT</i>	Rp 13,94 Triliun <i>IDR 13.94 Trillion</i>	Kawasan kota mandiri berbasis transportasi massal (TOD) di Bintaro Jaya dan sekitarnya. <i>Mass-transit-oriented township development in Bintaro Jaya and surrounding areas.</i>

Pengembang besar memiliki beberapa keunggulan, antara lain kapasitas kas yang kuat dan sumber pendapatan yang beragam. Pendapatan berulang (recurring income) dari aset komersial dapat mengurangi ketergantungan pada penjualan properti primer dan membantu menjaga kinerja ketika pasar mengalami perlambatan.

Large developers benefit from several advantages, including strong cash positions and diversified revenue streams. Recurring income from commercial assets can reduce their reliance on primary property sales and help sustain performance during market slowdowns.

Industri properti memiliki hambatan masuk yang relatif tinggi. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan hal tersebut. Pertama, kebutuhan modal yang besar. Akuisisi lahan membutuhkan modal ekuitas dalam jumlah besar pada tahap awal. Pengembang baru juga memiliki akses pendanaan yang lebih terbatas dibandingkan perusahaan publik yang dapat menerbitkan obligasi atau melakukan rights issue.

Several factors contribute to the property industry's relatively high barriers to entry. First, substantial capital requirements. Land acquisition requires significant upfront equity. New developers have more limited access to financing than listed companies, which can issue bonds or rights issues.

Kedua, kompleksitas perizinan. Ketidakpastian rencana detail tata ruang (RDTR) dan proses penerbitan persetujuan bangunan gedung (PBG) dapat memperpanjang waktu realisasi proyek. Kondisi ini meningkatkan biaya pra-operasional.

Second, complex licensing requirements. Uncertainty surrounding detailed spatial plans (rencana detail tata ruang/RDTR) and the process of obtaining building approvals (persetujuan bangunan gedung/PBG) can delay project implementation and increase pre-operating costs.

Ketiga, beban fiskal sebelum penjualan. Sebelum menghasilkan arus kas positif, pengembang menghadapi kewajiban pajak penghasilan (PPH) final serta pajak pertambahan nilai (PPN) atas material bangunan. Pajak masukan yang belum dapat dikreditkan atau direstitusi secara cepat dapat menambah tekanan terhadap arus kas.

Third, the fiscal burden before sales are generated. Before projects begin generating positive cash flow, developers may already face final income tax obligations and value-added tax (VAT) on construction materials. Input VAT that cannot be promptly credited or refunded can further pressure cash flow.

Keempat, kepercayaan perbankan dan konsumen. Bank cenderung lebih selektif dalam menyalurkan kredit konstruksi kepada pengembang baru. Konsumen juga mempertimbangkan rekam jejak pengembang ketika membeli properti.

Fourth, confidence among banks and consumers. Banks tend to be more selective when extending construction financing to new developers. Homebuyers also consider a developer's track record when deciding whether to purchase a property.

Meski demikian, pasar properti masih memiliki ruang pertumbuhan, terutama karena tingginya kebutuhan hunian. Data Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) dan BPS pada 2025 menunjukkan backlog (selisih kebutuhan rumah dengan ketersediaan rumah layak huni) mencapai sekitar 15 juta unit, meningkat dari 9,9 juta unit berdasarkan Susenas 2023. Selain itu, terdapat sekitar 26 juta rumah tidak layak huni (RTLH) yang membutuhkan perbaikan atau penggantian.

Despite these barriers, the property market still has considerable room for growth, particularly given the substantial housing needs. Data from the Ministry of Housing and Settlement Areas and BPS in 2025 indicate a housing backlog, which is the gap between housing needs and the availability of decent housing, of approximately 15 million units, up from 9.9 million units based on the 2023 National Socio-Economic Survey. In addition, approximately 26 million homes are classified as inadequate and require improvement or replacement.

Peluang bagi pengembang baru lebih terbuka jika mereka memilih segmen yang tidak berhadapan langsung dengan pengembang besar di kawasan premium. Pengembang dapat berpartisipasi dalam program 3 juta rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan memanfaatkan fasilitas KPR FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) yang menawarkan skema pembiayaan dengan bunga rendah. Segmen ini memiliki kebutuhan hunian yang tinggi dan didukung oleh kebijakan subsidi pemerintah.

Opportunities for new developers may be greater in segments where they do not compete directly with major developers in premium locations. Developers can participate in the government's three million homes program for low-income households (masyarakat berpenghasilan rendah/MBR) by utilizing the housing financing liquidity facility, which provides access to lower-interest mortgage financing. This segment combines significant housing demand with government-backed financing support.

Selain itu, pengembang dapat membangun hunian vertikal berskala kecil di sekitar simpul transportasi massal (infill development dan mikro-TOD), terutama di kota-kota satelit. Model ini memungkinkan pemanfaatan lahan yang belum optimal sekaligus menyasar konsumen yang membutuhkan akses transportasi publik.

Furthermore, developers can pursue smaller-scale vertical housing projects near mass-transit hubs through infill development and micro-TOD models, particularly in satellite cities. This approach allows productive use of underutilized land while targeting consumers who prioritize access to public transportation.

Tantangan Struktural Sektor Properti

Property Sector Structural Challenges

Persoalan terkait properti tidak dapat diselesaikan hanya melalui insentif jangka pendek seperti PPN DTP. Terdapat beberapa persoalan utama yang perlu ditangani melalui kebijakan struktural.

The property sector's challenges cannot be addressed solely through short-term incentives such as government-borne VAT. Several fundamental issues require structural policy responses.

Beban Pajak Berlapis

Multiple Layers of Taxation

Industri properti menghadapi berbagai beban pajak dan pungutan, antara lain PPN sebesar 11% hingga 12%, BPHTB hingga 5%, PPh Final 2,5%, retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta pungutan daerah lainnya. Akumulasi biaya tersebut dapat meningkatkan total biaya transaksi hingga sekitar 18% hingga 20% dari nilai aset dan mengurangi efisiensi investasi.

The property industry faces multiple taxes and levies, including VAT of 11% to 12%, BPHTB of up to 5%, final income tax of 2.5%, PBG levies, and other regional charges. Combined, these costs can bring total transaction costs to approximately 18% to 20% of an asset's value, which reduces investment efficiency.

Pemerintah perlu menyusun harmonisasi fiskal sektor properti yang melibatkan pemerintah pusat dan daerah. Salah satu langkahnya adalah mendorong standarisasi insentif BPHTB untuk rumah pertama secara nasional.

The government needs to prepare a more coordinated fiscal framework for the property sector, involving both the central and regional governments. One possible measure would be to promote nationally standardized BPHTB incentives for first-time homebuyers.

Untuk mengompensasi potensi penurunan pendapatan asli daerah (PAD), pemerintah pusat dapat memberikan tambahan dana alokasi umum (DAU) atau insentif dana bagi hasil (DBH) kepada pemerintah daerah yang berhasil meningkatkan pembangunan dan penyerapan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

To offset potential reductions in LGR, the central government could provide additional general allocation funds (dana alokasi umum/DAU) or revenue sharing funds (dana bagi hasil/DBH) incentives to regional governments that successfully increase housing development and homeownership among MBR.

2 Ketidakpastian Tata Ruang dan Perizinan

Spatial Planning and Licensing Uncertainty

Pengembang skala besar melakukan akuisisi lahan dengan horizon investasi 5–15 tahun. Perubahan regulasi daerah, tumpang tindih peta kehutanan, dan perubahan RDTR dapat mengubah peruntukan lahan dan memengaruhi nilai investasi.

Large-scale developers acquire land with investment horizons of 5–15 years. Changes in regional regulations, overlapping forestry maps, and revisions to RDTR can alter land-use designations and affect investment value.

Pemerintah perlu memperkuat integrasi dan kepastian data tata ruang. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) perlu memberikan kepastian hukum atas perizinan yang telah diterbitkan.

The government needs to strengthen the integration and reliability of spatial planning data. The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency should also provide legal certainty for issued permits.

Jika pengembang telah memperoleh izin dan peruntukan lahan sebelum perubahan RDTR, perubahan tata ruang selanjutnya perlu memiliki ketentuan transisi yang jelas agar tidak merugikan hak yang telah diperoleh secara sah.

Where a developer has obtained the necessary permits and land-use approvals before an RDTR revision, subsequent spatial planning changes should include clear transitional provisions to protect lawfully acquired rights.

Digitalisasi layanan online single submission (OSS), persetujuan lingkungan, dan PBG juga perlu disertai standar waktu pelayanan (service level agreement/SLA) yang jelas. Pemerintah daerah harus memiliki mekanisme pengawasan dan akuntabilitas jika proses perizinan melampaui batas waktu yang ditetapkan.

The digitalization of online single submission (OSS) services, environmental approvals, and PBG should also be supported by clear service-level agreements (SLAs). Regional governments must have oversight and accountability mechanisms for licensing processes that exceed prescribed time limits.

3 Pembiayaan MBR yang Terbatas

Limited Housing Finance for MBR

Segmen MBR menghadapi keterbatasan pembiayaan, terutama karena ketergantungan pada anggaran negara dan terbatasnya kuota fasilitas pembiayaan. Pada 2026, hingga Juli 2026, kuota FLPP yang terealisasi sekitar 102.900 unit dari usulan 350.000 unit.

The MBR segment faces financing constraints, particularly because it relies on the state budget and limited financing quotas. As of July 2026, approximately 102,900 units had received financing under the housing financing liquidity facility (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan/FLPP) scheme against a proposed quota of 350,000 units for 2026.

Kondisi tersebut menjadi tantangan bagi pencapaian target pembangunan hingga 3 juta rumah per tahun. Pemerintah perlu memperluas sumber pembiayaan perumahan dan mengurangi ketergantungan pada APBN. BP Tapera perlu dioptimalkan sebagai sumber pembiayaan jangka panjang.

This presents a challenge to achieving the government's target of building up to three million homes annually. The government needs to diversify housing finance sources and reduce reliance on the state budget. The Public Housing Savings Management Agency should be optimized as a source of long-term housing finance.

Bank Indonesia juga dapat memperkuat insentif makroprudensial bagi bank yang meningkatkan penyaluran kredit kepada MBR. Salah satu opsi adalah memberikan relaksasi giro wajib minimum (GWM) secara proporsional terhadap penyaluran kredit perumahan MBR.

Bank Indonesia could also strengthen macroprudential incentives for banks that increase lending to MBR. One option would be to provide proportional relief from statutory reserves requirement based on the amount of housing credit for MBR.

Selain itu, pemerintah perlu memperkuat pasar pembiayaan sekunder perumahan agar bank dapat melakukan sekuritisasi portofolio KPR MBR. Langkah ini dapat meningkatkan likuiditas perbankan dan memperluas kapasitas penyaluran kredit.

In addition, the government needs to improve the secondary mortgage market to enable banks to securitize their low-income mortgage portfolios. This approach could enhance banking-sector liquidity and expand banks' capacity to provide housing finance.

4 Risiko Pajak atas Pinjaman Afiliasi

Tax Risk Associated With Related-Party Loans

Industri properti membutuhkan belanja modal yang besar sejak tahap awal. Akuisisi lahan, pematangan kawasan, pembangunan infrastruktur, dan konstruksi membutuhkan arus kas keluar sebelum pengembang menerima pendapatan dari penjualan. Sementara itu, pencairan dana dari konsumen melalui pra-penjualan mengikuti ketentuan mengenai progres pembangunan.

Property development requires substantial upfront capital expenditure. Land acquisition, site preparation, infrastructure development, and construction all require cash outflows before developers begin generating sales revenue. Meanwhile, the release of funds received from customers through pre-sales is subject to requirements relating to construction progress.

Kondisi tersebut membuat pengembang, terutama yang menggunakan special purpose vehicle (SPV) untuk proyek tertentu, bergantung pada pembiayaan utang. Selain pinjaman perbankan, SPV juga dapat memperoleh pendanaan dari pemegang saham (shareholder loan) atau perusahaan induk (holding company) untuk menutup kebutuhan kas.

These circumstances make developers, particularly those using special purpose vehicles (SPVs) for specific projects, dependent on debt financing. In addition to bank loans, SPVs may obtain funding through shareholder loans or financing from their holding companies to meet their cash requirements.

Pembiayaan melalui bank memiliki keuntungan dari sisi pemotongan pajak karena pembayaran bunga kepada bank bukan merupakan objek PPh Pasal 23. Namun, pinjaman konstruksi umumnya memiliki suku bunga tinggi, membutuhkan agunan, dan pencairannya kurang fleksibel. Karena itu, pendanaan dari pihak afiliasi menjadi salah satu alternatif bagi SPV properti.

Bank financing offers an advantage from a withholding tax perspective, as interest payments to banks are not subject to Article 23 income tax. However, construction loans generally carry high interest rates, require collateral, and offer less flexibility in disbursement timing. Related-party financing therefore provides an alternative funding source for property SPVs.

Risiko pajak muncul ketika SPV membayar bunga kepada pihak afiliasi. Jika pemberi pinjaman merupakan perusahaan domestik, SPV wajib memotong PPh Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto bunga. Jika pemberi pinjaman berada di luar negeri, pembayaran bunga dikenai PPh Pasal 26 sebesar 20% atau tarif berdasarkan Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B), sepanjang persyaratan administrasi domisili terpenuhi.

Tax risks arise when an SPV pays interest to a related party. If the lender is a domestic company, the SPV must withhold Article 23 income tax at 15% of the gross interest payment. If the lender is based overseas, the interest payment is subject to Article 26 income tax at 20%, or the applicable treaty rate, provided the relevant tax residency documentation requirements are satisfied.

Untuk menghindari tambahan beban kas akibat pembayaran bunga dan pajak, grup perusahaan dapat menyusun pinjaman tanpa bunga (interest-free loan). Namun, pinjaman tanpa bunga antara pihak yang memiliki hubungan istimewa tetap dapat diuji oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) berdasarkan Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha (PKKU atau Arm's Length Principle).

To avoid additional cash outflows arising from interest payments and withholding taxes, corporate groups may structure their financing as interest-free loans. However, the Directorate General of Taxes (DGT) may still scrutinize interest-free financing between related parties under the arm's length principle.

Pembatalan perlakuan pinjaman tanpa bunga dapat menimbulkan persoalan lain. Jika DJP menetapkan deemed interest dan mengenakan PPh Pasal 23, bunga tersebut juga dapat dipersoalkan sebagai biaya pada tingkat PPh Badan.

Cancelling the interest-free treatment may raise another issue. If the DGT deems interest on the loan and imposes Article 23 income tax, the deemed interest may also be challenged for corporate income tax purposes.

Perusahaan properti umumnya memiliki tingkat utang yang tinggi. Jika rasio utang terhadap modal (debt to equity ratio/DER) melebihi batas yang ditetapkan, biaya bunga dapat menjadi biaya yang tidak dapat dikurangkan dari penghasilan kena pajak. Kondisi ini dapat menimbulkan persoalan ketika DJP pada saat yang sama menggunakan bunga yang sama sebagai dasar pengenaan PPh Pasal 23.

Property companies generally operate with high levels of debt. Where the debt-to-equity ratio exceeds the prescribed limit, interest expense may become non-deductible in calculating taxable income. This condition can create a further issue where the DGT simultaneously uses the same interest as the basis for imposing Article 23 income tax.

Kerangka Kebijakan Perpajakan

Tax Policy Framework

Kebijakan perpajakan menjadi salah satu instrumen pemerintah untuk memengaruhi permintaan dan pasokan properti. Efektivitas setiap kebijakan berbeda, tergantung pada desain dan pelaksanaannya.

Tax policy is one instrument available to the government to influence both demand and supply in the property market. However, each measure's effectiveness depends on how it is designed and implemented.

1 Insentif PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP)

Government-Borne VAT Incentive

Untuk menjaga daya beli dan mendorong pasar perumahan, pemerintah memperpanjang insentif pajak pertambahan nilai ditanggung pemerintah (PPN DTP) melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90 Tahun 2025 untuk tahun anggaran 2026.

To maintain purchasing power and stimulate the housing market, the government has extended the government-borne value-added tax (PPN DTP) incentive through Finance Minister Regulation (PMK) No. 90 of 2025 for the 2026 fiscal year.

Berdasarkan Laporan Keuangan Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Tahun Anggaran 2025 (Audited), anggaran insentif PPN DTP sektor perumahan ditetapkan sebesar Rp 4,42 triliun. Realisasinya mencapai Rp 3,80 triliun, sehingga terdapat sisa anggaran sekitar Rp 618,3 miliar. Dengan demikian, tingkat serapan anggaran mencapai 86,02%.

According to the Directorate General of Taxes (DGT) 2025 Audited Financial Report, the budget allocated for the PPN DTP incentive for the housing sector stood at IDR 4.42 trillion. Realization reached IDR 3.80 trillion, leaving around IDR 618.3 billion in unspent funds. This brought the budget absorption rate to 86.02%.

Untuk 2026, Kementerian Keuangan mengalokasikan Rp 3,4 triliun untuk program PPN DTP rumah komersial. Anggaran tersebut ditargetkan untuk mendukung penyerapan sekitar 40.000 unit rumah komersial, baik rumah tapak maupun rumah susun. Target ini lebih tinggi dibandingkan proyeksi tahun sebelumnya yang mencapai sekitar 30.000 unit.

For 2026, the Ministry of Finance has allocated IDR 3.4 trillion for the PPN DTP program for commercial housing. The budget is expected to support the purchase of around 40,000 commercial housing units, including landed houses and apartment units. The target is higher than the previous year's projection of around 30,000 units.

Namun, pelaksanaan insentif ini masih menghadapi sejumlah kendala administratif dan teknis. Selain kondisi pasar di sejumlah subsektor, seperti apartemen di Jabodetabek, persoalan juga berasal dari persyaratan administratif dan proses validasi perpajakan.

However, the implementation of the incentive still faces a number of administrative and technical challenges. In addition to market conditions in certain subsectors, such as apartments in Greater Jakarta (Jabodetabek), the challenges also stem from administrative requirements and tax validation processes.

Melalui PMK 90/2025, pemerintah menanggung 100% PPN terutang atas bagian dasar pengenaan pajak (DPP) sampai dengan Rp 2 miliar. Fasilitas ini ditujukan kepada konsumen akhir dan memiliki sejumlah persyaratan. PPN DTP hanya berlaku untuk rumah tapak atau satuan rumah susun dengan harga jual maksimal Rp 5 miliar. Transaksi dengan harga di atas batas tersebut tidak mendapatkan fasilitas PPN DTP.

Under PMK No. 90/2025, the government covers 100% of the VAT payable on the portion of the tax base (DPP) of up to IDR 2 billion. The facility is intended for end consumers and is subject to several requirements. The PPN DTP applies only to landed houses or apartment units with a maximum selling price of IDR 5 billion. Transactions exceeding this threshold are not eligible for the incentive.

Properti yang memenuhi syarat harus merupakan unit baru, siap huni, diserahkan untuk pertama kalinya oleh pengusaha kena pajak (PKP) penjual atau pengembang, dan belum pernah dipindahtangankan.

Eligible properties must be new and ready for occupancy, handed over for the first time by the seller or developer, which must be a taxable entrepreneur (PKP), and must not have been previously transferred to another party.

Dari sisi penerima fasilitas, PPN DTP diberikan berdasarkan nomor induk kependudukan (NIK) atau nomor pokok wajib pajak (NPWP). Setiap orang pribadi hanya dapat menggunakan fasilitas untuk satu unit properti. Pasangan suami istri dapat memanfaatkan fasilitas secara terpisah, masing-masing untuk satu unit, sepanjang menggunakan NIK berbeda dan memenuhi seluruh persyaratan.

In terms of beneficiaries, the PPN DTP facility is granted based on a population identification number (NIK) or taxpayer identification number (NPWP). Each individual may use the facility for only one property unit. Married couples may use the facility separately, one unit each, provided they use different NIKs and meet all applicable requirements.

Persyaratan PPN DTP tidak berhenti pada pembayaran uang muka. Transaksi harus dibuktikan melalui akta jual beli (AJB) atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lunas yang dibuat di hadapan notaris. Pembeli juga harus menerima penyerahan fisik properti yang dibuktikan dengan berita acara serah terima (BAST). Untuk tahun anggaran 2026, BAST harus ditandatangani antara 1 Januari dan 31 Desember 2026.

Eligibility for the PPN DTP does not end with the payment of a down payment. The transaction must be evidenced by a sale and purchase deed (AJB) or a fully paid sale and purchase agreement (PPJB) executed before a notary. The buyer must also take physical possession of the property, as evidenced by a handover report (BAST). For the 2026 fiscal year, the BAST must be signed between January 1 and December 31, 2026.

Setelah BAST diterbitkan, PKP pengembang harus menerbitkan faktur pajak sesuai ketentuan. Penggunaan Sistem Inti Administrasi Perpajakan (Coretax) juga mengharuskan pengembang menggunakan kode transaksi dan informasi fasilitas yang sesuai.

After the BAST is issued, the developer, as a PKP, must issue a tax invoice in accordance with applicable regulations. The use of the Core Tax Administration System (Coretax) also requires developers to use the appropriate transaction code and facility information.

Salah satu persoalan dalam pelaksanaan PPN DTP adalah proses validasi setelah penyerahan unit. Setiap rumah atau apartemen yang diserahkan harus memiliki kode identitas rumah (KIR). Kode tersebut diperoleh melalui aplikasi Sistem Informasi Kumpulan Pengembang (Sikumbang).

One of the challenges in implementing the PPN DTP is the validation process after the unit has been handed over. Each house or apartment unit handed over to a buyer must have a house identification code (KIR). The code is obtained through the Developer Information System (Sikumbang) application.

BAST yang telah ditandatangani pembeli harus diunggah oleh pengembang ke Sikumbang paling lambat pada akhir bulan berikutnya setelah bulan terjadinya serah terima. Dokumen tersebut harus memuat informasi seperti nama dan NPWP penjual, NPWP atau NIK pembeli, tanggal serah terima, serta pernyataan bermeterai.

The BAST signed by the buyer must be uploaded by the developer to Sikumbang no later than the end of the month following the month in which the handover takes place. The document must contain information such as the seller's name and NPWP, the buyer's NPWP or NIK, the handover date, and a stamped statement.

Dalam praktiknya, proses ini dapat terkendala keterlambatan pengunggahan dokumen, gangguan sistem, atau ketidaksesuaian data identitas pembeli. Jika BAST tidak tervalidasi atau tidak didaftarkan sesuai ketentuan, kepala Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dapat membatalkan fasilitas PPN DTP.

In practice, the process may be disrupted by delays in uploading documents, system outages, or discrepancies in the buyer's identification data. If the BAST is not validated or registered in accordance with the applicable requirements, the head of the relevant Tax Office (KPP) may revoke the PPN DTP facility.

Risiko tersebut dapat berujung pada beban pajak bagi pembeli. Jika fasilitas dibatalkan, DJP dapat menagih PPN terutang kepada pembeli sebagai konsumen akhir. Kondisi ini menimbulkan persoalan kepastian hukum bagi konsumen. Pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran dan menerima unit dapat kehilangan fasilitas pajak akibat kesalahan administratif yang berada di luar kendalinya, misalnya keterlambatan pengembang mengunggah BAST ke Sikumbang.

Such a risk could ultimately result in a tax burden for the buyer. If the facility is revoked, the DGT may collect the VAT payable from the buyer as the end consumer. This raises concerns over legal certainty for consumers. Buyers who have fulfilled their payment obligations and taken possession of the property could lose the tax benefit due to administrative errors beyond their control, such as a developer's failure to upload the BAST to Sikumbang on time.

Dampak PPN DTP juga berbeda antara rumah tapak dan apartemen. Pada segmen rumah tapak, insentif dapat membantu menjaga penjualan karena sesuai dengan permintaan konsumen akhir. Sebaliknya, pasar apartemen di Jakarta menghadapi persoalan oversupply. Penjualan apartemen telah menurun sejak 2019, bahkan sebelum pandemi. Perluasan PPN DTP ke apartemen belum memberikan dampak signifikan terhadap penjualan.

The impact of the PPN DTP also differs between landed houses and apartments. In the landed housing segment, the incentive can help sustain sales as it aligns with demand from end consumers. By contrast, the apartment market in Jakarta is facing an oversupply. Apartment sales have declined since 2019, even before the pandemic. The extension of PPN DTP to apartments has yet to have a significant impact on sales.

Salah satu penyebabnya adalah tingginya pasokan akibat pembelian oleh investor pada periode sebelumnya. Sebagian investor kini menjual kembali unit mereka di pasar sekunder. Sementara itu, PMK 90/2025 membatasi PPN DTP pada properti baru yang diserahkan untuk pertama kalinya oleh PKP pengembang. Akibatnya, fasilitas tersebut tidak menysar sebagian pasokan apartemen di pasar sekunder.

One factor behind the oversupply is the high volume of purchases by investors in previous periods. Some investors are now reselling their units in the secondary market. Meanwhile, PMK No. 90/2025 limits PPN DTP eligibility to new properties handed over for the first time by developer PKPs. As a result, the facility does not cover a portion of the apartment supply available in the secondary market.

Penerapan UU HPP PPN 12% *The 12% VAT Rate Under the HPP Law*

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP) menetapkan kenaikan tarif PPN dari 11% menjadi 12% paling lambat 1 Januari 2025.

Law of the Republic of Indonesia Number 7 of 2021 concerning Harmonization of Tax Regulations (HPP Law) provides for a VAT rate increase from 11% to 12% no later than January 1, 2025.

PMK Nomor 131/PMK.03/2024 mengatur mekanisme penyesuaian dengan menggunakan dasar pengenaan pajak (DPP) sebesar 11/12 dari nilai transaksi untuk barang tertentu sehingga tarif efektifnya tetap setara 11%. Meski demikian, perubahan tarif PPN tetap memengaruhi sentimen pasar.

PMK Number 131/PMK.03/2024 introduced an adjustment mechanism using a tax base equivalent to 11/12 of the transaction value for certain goods, resulting in an effective VAT rate equivalent to 11%. Nevertheless, changes to the VAT rate can still affect market sentiment.

Kenaikan PPN dapat meningkatkan biaya transaksi dan biaya produksi properti. Konsumen yang membeli properti di luar skema PPN DTP berpotensi menghadapi harga akhir yang lebih tinggi.

A higher VAT can increase both transaction and property development costs. Consumers purchasing properties outside the government-borne VAT scheme may face higher final purchase prices.

Bagi pengembang, kenaikan PPN atas material konstruksi seperti semen, baja, dan aspal meningkatkan pajak masukan. Ketika daya beli melemah, pengembang tidak selalu dapat meneruskan seluruh kenaikan biaya kepada konsumen. Dampaknya dapat berupa penurunan margin keuntungan.

For developers, a VAT hike on construction materials such as cement, steel, and asphalt increases input tax. When purchasing power weakens, developers may not be able to pass the full cost increase on to consumers, potentially pressuring profit margins.

Dari sisi regional, tarif PPN Indonesia sebesar 12% termasuk yang tertinggi di ASEAN, setara dengan Filipina. Sebagai pembandingan, Singapura menerapkan GST (goods and services tax) sebesar 9%, Thailand 7%, sedangkan Vietnam dan Kamboja menerapkan tarif 10%.

From a regional perspective, Indonesia's 12% VAT rate is among the highest in ASEAN, on par with the Philippines. By comparison, Singapore applies a 9% goods and services tax, Thailand 7%, while Vietnam and Cambodia apply rates of 10%.

Desentralisasi BPHTB Berdasarkan UU HKPD *BPHTB Decentralization Under the HKPD Law*

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD).

BPHTB is governed by Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2022 concerning Financial Relations Between the Central and Regional Government (HKPD Law).

UU HKPD menetapkan tarif BPHTB paling tinggi sebesar 5% dan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) paling sedikit Rp 80 juta untuk perolehan hak pertama. Ketentuan ini meningkatkan batas NPOPTKP dari sebelumnya Rp 60 juta.

The HKPD Law sets the maximum BPHTB rate at 5%. It establishes a minimum non-taxable item acquisition value (nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak/NPOPTKP) of IDR 80 million for the first acquisition of property rights. This regulation increased the previous minimum NPOPTKP threshold of IDR 60 million.

BPHTB merupakan pajak daerah yang menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) bagi pemerintah kabupaten dan kota. Ketergantungan terhadap penerimaan ini membuat sebagian pemerintah daerah enggan menurunkan tarif BPHTB untuk mendorong sektor perumahan.

BPHTB is a regional tax and an important source of LGR for regency and municipal governments. Reliance on BPHTB revenue has made some regional governments reluctant to lower rates as a means of stimulating the housing sector.

Beberapa daerah telah menerapkan kebijakan pembebasan BPHTB untuk rumah pertama. Pemerintah Provinsi Jakarta, misalnya, melalui Pergub Jakarta Nomor 23 Tahun 2023 memberikan pembebasan BPHTB sebesar 100% untuk hunian pertama dengan nilai perolehan objek pajak (NPOP) hingga Rp 2 miliar. Pemerintah Kota Pekanbaru juga memberikan pembebasan BPHTB untuk pendaftaran hak pertama dan peningkatan status menjadi sertifikat hak milik (SHM).

Several regions have nevertheless introduced BPHTB exemptions for first-time homebuyers. The Jakarta Provincial Government, for instance, provides a 100% BPHTB exemption under Jakarta Governor Regulation Number 23 of 2023 for a first residential property with a taxable item acquisition value (nilai perolehan objek pajak/NPOP) of up to IDR 2 billion. The Pekanbaru City Government has also introduced BPHTB exemptions for the initial registration of property rights and for upgrades to a certificate of ownership (sertifikat hak milik/SHM).

Perbedaan kebijakan antarwilayah menyebabkan beban pajak pembelian properti tidak seragam. Di sejumlah wilayah penyangga seperti Bodetabek, tarif BPHTB hingga 5% tetap menjadi salah satu komponen biaya akuisisi properti.

Regional policies differ, so the tax burden of buying property varies. In several areas surrounding Jakarta, including Bogor, Depok, Tangerang, and Bekasi, BPHTB of up to 5% remains a component of property acquisition costs.

Pemerintah pusat kemudian menghapus BPHTB dan retribusi persetujuan bangunan gedung (PBG) bagi MBR. Kebijakan tersebut merupakan arahan Presiden dan dituangkan dalam Surat Keputusan Bersama (SKB) Tiga Menteri yang ditandatangani Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Maruarar Sirait, Menteri Dalam Negeri Tito Karnavian, dan Menteri Pekerjaan Umum Dody Hanggodo.

The central government subsequently revoked BPHTB and PBG levies for MBR. The policy was initiated under a presidential directive and formalized through a Joint Ministerial Decree signed by Minister of Housing and Settlement Areas Maruarar Sirait, Minister of Home Affairs Tito Karnavian, and Minister of Public Works Dody Hanggodo.

Kebijakan ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD), yang memberikan kewenangan kepada kepala daerah untuk memberikan insentif fiskal atas pajak daerah.

The policy is based on the HKPD Law, which authorizes regional heads to grant fiscal incentives in respect of regional taxes.

SKB tersebut menetapkan tiga ketentuan utama, yakni tarif BPHTB untuk MBR menjadi 0%, retribusi PBG dibebaskan, dan waktu pemrosesan PBG dipersingkat dari maksimal 45 hari menjadi paling lama 10 hari kerja. Di sejumlah wilayah percontohan, seperti Tangerang, proses tersebut bahkan dapat diselesaikan dalam hitungan jam.

The Joint Ministerial Decree establishes three primary measures, i.e., a 0% BPHTB rate for MBR, an exemption from PBG levies, and a reduction in the maximum PBG processing time from 45 days to no more than 10 working days. In several pilot areas, including Tangerang, the process can reportedly be completed within hours.

Pada awal pelaksanaannya, kebijakan ini mendapat perhatian karena berpotensi mengurangi pendapatan asli daerah. Namun, Menteri Dalam Negeri menyatakan dampaknya relatif kecil. Di Kota Tangerang, misalnya, pengurangan PAD tercatat sekitar Rp 9,9 miliar dari total PAD sebesar Rp 2,9 triliun.

When first introduced, the policy raised concerns over its potential impact on LGR. However, the Minister of Home Affairs stated that the fiscal impact was relatively limited. In Tangerang City, for example, the LGR reduction amounted to approximately IDR 9.9 billion out of total LGR of IDR 2.9 trillion.

PPh Final atas Pengalihan Hak *Final Income Tax on Transfer of Rights*

Berdasarkan PP Nomor 34 Tahun 2016, penjual properti dikenakan PPh Final Pasal 4 ayat (2) sebesar 2,5% dari nilai transaksi bruto. Untuk rumah sederhana dan rumah sangat sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tarifnya sebesar 1%.

Under Government Regulation (Peraturan Pemerintah/PP) Number 34 of 2016, property sellers are subject to final income tax under Article 4(2) at 2.5% of the gross transaction value. A reduced rate of 1% applies to affordable housing and micro housing for MBR.

PPh Final dihitung berdasarkan nilai transaksi bruto dan harus dibayarkan saat pengalihan hak. Kewajiban tersebut tetap berlaku meskipun pengembang belum memperoleh keuntungan bersih atau bahkan mengalami kerugian.

The final income tax is calculated on the gross transaction value and becomes payable upon the transfer of property rights. The obligation applies regardless of whether the developer has earned a net profit or is operating at a loss.

Kondisi ini dapat menekan arus kas pengembang, terutama pemain baru yang memiliki modal kerja terbatas. Beban pajak muncul sebelum pengembang sepenuhnya merealisasikan keuntungan dari proyek yang dijalankan.

Such a condition can put pressure on developers' cash flow, particularly for new market entrants with limited working capital. The tax liability may arise before the developer has fully realized a profit from the project.

Syarat Pinjaman Tanpa Bunga *Interest-Free Loan Requirements*

Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 94 Tahun 2010 mengatur pengecualian atas pengenaan bunga pada pinjaman tanpa bunga antara pihak tertentu. Pengecualian tersebut berlaku apabila seluruh persyaratan dipenuhi. Jika tidak, DJP dapat menetapkan bunga yang dianggap wajar (deemed interest) dan mengenakan PPh Pasal 23 atas bunga tersebut.

Article 12 of PP Number 94 of 2010 provides an exception to the imposition of interest on interest-free loans between certain parties, provided that all applicable requirements are met. Otherwise, the DGT may impute an arm's length amount of deemed interest and impose Article 23 income tax on that amount.

Terdapat empat persyaratan utama. Pertama, dana harus berasal dari pemegang saham sendiri. Dana yang dipinjamkan harus berasal dari sumber dana milik pemegang saham, bukan dari pinjaman pihak lain. Jika perusahaan induk memperoleh pinjaman dari bank kemudian meneruskannya kepada anak perusahaan tanpa bunga, skema tersebut dapat dipersoalkan oleh DJP.

Four main requirements must be satisfied. First, the funds must come from the shareholder's own resources. The funds advanced must belong to the shareholder rather than originate from third-party borrowings. If a parent entity borrows from a bank and subsequently lends the funds to its subsidiary interest-free, the arrangement may be challenged by the DGT.

Kedua, seluruh modal yang wajib disetor harus sudah disetor. Pemegang saham tidak dapat memberikan pinjaman kepada perusahaan sementara kewajiban penysetoran modalnya sendiri belum dipenuhi.

Second, all required share capital must have been fully paid. A shareholder cannot extend a loan to the company while its own obligation to contribute capital remains outstanding.

Ketiga, pemberi pinjaman tidak sedang mengalami kerugian. Kondisi pemberi pinjaman perlu menunjukkan kemampuan untuk memberikan pinjaman tanpa bunga. Jika perusahaan mengalami kerugian tetapi tetap memberikan pinjaman tanpa imbal hasil, transaksi tersebut dapat dipertanyakan dari sisi kewajaran.

Third, the lender must not be in a loss position. The lender's financial condition should demonstrate its capacity to provide financing without receiving interest in return. Where a company is incurring losses but continues to provide interest-free financing, the commercial rationale of the arrangement may be called into question.

Keempat, penerima pinjaman sedang mengalami kesulitan keuangan. Perusahaan penerima harus dapat menunjukkan bahwa pinjaman diperlukan untuk mempertahankan kelangsungan usaha. Kondisi ini dapat terjadi pada SPV properti yang masih berada pada tahap awal proyek dan belum menghasilkan pendapatan. Namun, ketika proyek mulai menghasilkan arus kas yang memadai, dasar untuk mempertahankan pinjaman tanpa bunga perlu dievaluasi kembali.

Fourth, the borrower must be experiencing financial difficulties. The borrowing company must be able to demonstrate that the financing is necessary to maintain its business operations. This condition may be relevant to a property SPV that is still in the early stages of a project and has yet to generate revenue. Once the project begins generating sufficient cash flow, however, the basis for maintaining an interest-free arrangement should be reassessed.

Rekomendasi untuk Sektor Properti *Recommendations for the Property Sector*

Kebijakan perpajakan sektor properti perlu diarahkan pada kepastian jangka panjang, bukan hanya insentif yang bersifat sementara. Beberapa rekomendasi yang dapat dipertimbangkan adalah sebagai berikut.

Tax policy for the property sector should prioritize long-term certainty rather than relying on temporary incentives. The following measures could be considered.

Standarisasi Pembebasan BPHTB untuk Rumah Pertama *Standardize BPHTB Exemptions for First-Time Homebuyers*

Pemerintah perlu menjadikan BPHTB sebagai bagian dari kebijakan peningkatan akses kepemilikan rumah, bukan hanya sebagai sumber penerimaan daerah.

The government should consider BPHTB as part of a broader policy to improve access to homeownership rather than solely as a source of regional revenue.

Salah satu opsi adalah memberikan pembebasan BPHTB sebesar 100% untuk pembelian rumah pertama, baik rumah tapak maupun rumah susun, dengan nilai hingga Rp 2 miliar. Kebijakan tersebut perlu diterapkan secara seragam di seluruh Indonesia.

One option would be to provide a 100% BPHTB exemption for first-home purchases, covering both landed houses and public housing with a value of up to IDR 2 billion. Such a policy should be implemented consistently across Indonesia.

Potensi penurunan PAD dapat dikompensasi melalui mekanisme transfer fiskal kepada daerah atau sumber penerimaan alternatif, seperti pengenaan pajak atas lahan terlantar.

Potential reductions in LGR could be offset through fiscal transfers to regional governments or alternative revenue sources, such as taxes on idle land.

2 Penurunan PPh Final atas Pengalihan Properti

Reduce Final Income Tax on Property Transfers

Tarif PPh Final sebesar 2,5% dari nilai transaksi dapat menekan arus kas pengembang karena pajak dihitung berdasarkan nilai transaksi bruto.

The final income tax rate of 2.5% of the transaction value can put pressure on developers' cash flow since the tax is calculated on gross proceeds.

Pemerintah dapat mempertimbangkan penurunan tarif menjadi 1% untuk transaksi perumahan dengan nilai hingga batas tertentu, misalnya Rp 3 miliar. Kebijakan ini dapat mengurangi tekanan arus kas pengembang sekaligus mendorong transaksi di pasar properti sekunder.

The government could consider reducing the rate to 1% for residential property transactions up to a specified value, such as IDR 3 billion. Such a policy could ease developers' cash flow constraints while also encouraging transactions in the secondary property market.

3 Penyederhanaan Proses Administrasi PPN DTP

Simplifying the PPN DTP Administrative Process

PPN DTP menjadi instrumen yang perlu dilanjutkan untuk mendorong permintaan rumah dan aktivitas sektor properti. Namun, efektivitasnya tidak hanya ditentukan oleh besaran anggaran, tetapi juga oleh desain administrasi dan kesesuaian insentif dengan kondisi pasar.

The PPN DTP remains an instrument that needs to be continued to stimulate housing demand and activity in the property sector. However, its effectiveness depends not only on the size of the budget but also on the administrative design and the alignment of the incentive with market conditions.

Pertama, integrasi Coretax dan Sikumbang. Pendaftaran BAST secara manual di Sikumbang perlu dikurangi melalui integrasi dengan Coretax. Ketika pengembang menerbitkan faktur pajak dengan kode transaksi yang sesuai dan memasukkan kode identitas rumah, sistem dapat melakukan validasi secara otomatis terhadap data Sikumbang. Dengan demikian, status fasilitas dapat diverifikasi saat faktur pajak diterbitkan tanpa menunggu pengunggahan dokumen secara manual.

First, the integration of Coretax and Sikumbang. Manual BAST registration through Sikumbang should be reduced by integrating the system with Coretax. When a developer issues a tax invoice using the appropriate transaction code and enters the house identification code, the system could automatically validate the data against Sikumbang. This would allow the facility status to be verified when the tax invoice is issued, without waiting for manual document uploads.

Kedua, beban administratif pengembang. Kegagalan administratif, seperti keterlambatan pendaftaran BAST, seharusnya tidak langsung menghilangkan hak PPN DTP konsumen yang telah memenuhi kewajibannya. Jika kesalahan berasal dari pengembang, sanksi administratif sebaiknya dikenakan kepada PKP pengembang. Ketentuan ini dapat memberikan perlindungan lebih baik bagi konsumen sekaligus mendorong pengembang memenuhi kewajiban administrasinya.

Second, the administrative burden on developers. Administrative failures, such as delays in registering the BAST, should not immediately eliminate the PPN DTP entitlement of consumers who have fulfilled their obligations. If the error originates from the developer, administrative sanctions should instead be imposed on the developer as the PKP. Such a provision would provide better protection for consumers while encouraging developers to fulfill their administrative obligations.

Ketiga, penyesuaian batas waktu BAST. Batas waktu BAST yang mengikuti tahun anggaran dapat berbenturan dengan siklus pembangunan. Proyek yang mengalami keterlambatan dapat mendorong pengembang melakukan serah terima sebelum unit benar-benar siap. Pemerintah dapat mempertimbangkan masa tenggang tiga hingga enam bulan pada awal tahun berikutnya untuk penyelesaian BAST, sepanjang pembayaran telah dilunasi pada tahun berlakunya insentif dan persyaratan lainnya terpenuhi.

Third, adjusting the BAST deadline. A BAST deadline tied to the fiscal year may conflict with construction cycles. Delays in a project could prompt developers to hand over units before they are fully ready. The government could consider allowing a three- to six-month grace period at the beginning of the following year to complete the BAST, provided that payment was fully settled during the year in which the incentive applied and all other requirements were met.

Keempat, insentif terbatas untuk apartemen di pasar sekunder. Untuk mengatasi oversupply apartemen di Jabodetabek, pemerintah dapat mempertimbangkan insentif terbatas bagi unit ready stock di pasar sekunder yang belum pernah dihuni, termasuk unit yang sebelumnya dimiliki investor. Perluasan ini dapat diterapkan secara selektif berdasarkan kondisi pasar dan karakteristik wilayah agar tetap sesuai dengan sasaran PPN DTP.

Fourth, a limited incentive for apartments in the secondary market. To address the apartment oversupply in Greater Jakarta, the government could consider a limited incentive for ready-stock units in the secondary market that have never been occupied, including units previously owned by investors. Such an expansion could be implemented selectively based on market conditions and regional characteristics to ensure that it remains aligned with the objectives of the PPN DTP program.

4 Penerapan DPP Nilai Lain untuk PPN Properti *Introduce an Alternative Tax Base for Property VAT*

Pemerintah dapat mempertimbangkan penggunaan dasar pengenaan pajak (DPP) nilai lain untuk rumah tapak dan rumah susun kelas menengah.

The government could consider applying an alternative tax base to middle-income landed houses and public housing.

Salah satu opsi adalah menetapkan DPP sebesar 50% dari harga jual. Dengan tarif PPN 12%, tarif efektif yang dibayar konsumen menjadi 6%.

One option would be to set the tax base at 50% of the selling price. At a 12% VAT rate, this would result in an effective rate of 6% for consumers.

Skema permanen seperti ini dapat memberikan kepastian bagi industri dan konsumen dibandingkan PPN DTP yang bersifat sementara serta memiliki persyaratan administratif tertentu.

A permanent scheme of this kind could provide more certainty for both the industry and consumers than the temporary government-borne VAT incentive with specific administrative requirements.

5 Penghapusan Pajak Berganda pada DIRE *Eliminate Double Taxation on DIRE*

Real Estate Investment Trusts (REITs) atau Dana Investasi Real Estat (DIRE) dapat menjadi alternatif pembiayaan bagi pengembang, terutama perusahaan berskala menengah yang ingin mengurangi ketergantungan pada kredit perbankan.

Real estate investment trusts (REITs), also known as dana investasi real estat (DIRE), can provide an alternative source of financing for developers, particularly mid-sized companies seeking to reduce their reliance on bank financing.

Salah satu hambatan DIRE di Indonesia adalah pengenaan BPHTB dan PPN ketika aset tanah atau bangunan dialihkan ke perusahaan tujuan khusus (special purpose company/SPC).

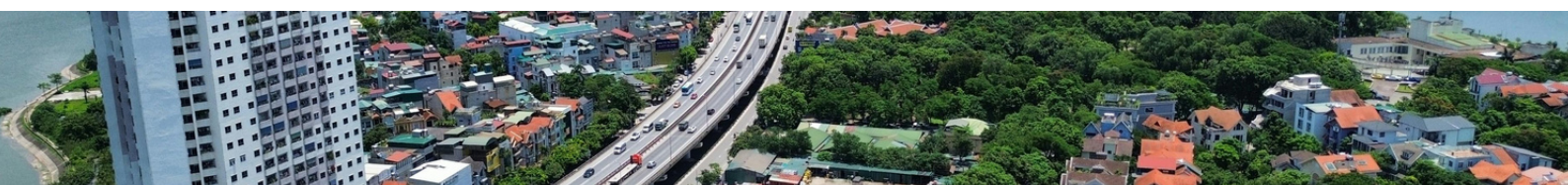
One of the barriers to DIRE in Indonesia is the BPHTB and VAT imposition when land or building assets are transferred to a special purpose company (SPC).

Pemerintah dapat mempertimbangkan pembebasan pajak atas pengalihan aset ke wadah KIK-DIRE apabila transaksi tersebut merupakan restrukturisasi investasi dan bukan penjualan komersial.

The government could consider providing tax exemptions for transfers of assets into a collective investment contract-DIRE structure where the transaction constitutes an investment restructuring rather than a commercial sale.

Penghapusan pajak pada tahap pengalihan aset dapat meningkatkan daya saing DIRE Indonesia dan memperluas akses sektor properti terhadap investasi pasar modal.

Removing taxes at the asset-transfer stage could improve the competitiveness of Indonesia's DIRE market and broaden the property sector's access to capital market investment.



6 Strategi Pengurangan Eksposur PPh 23

Manage Article 23 Income Tax Exposure

Untuk mengurangi risiko pajak atas pendanaan afiliasi, beberapa langkah dapat dipertimbangkan perusahaan properti. Pertama, menggunakan setoran modal. Hal ini menjadi cara paling sederhana untuk menghindari risiko PPh Pasal 23 atas bunga. Dengan menggunakan instrumen ekuitas, bukan utang, dana dapat dicatat sebagai tambahan modal melalui persetujuan RUPS dan perubahan akta. Karena tidak terdapat pembayaran bunga, transaksi tersebut tidak menimbulkan kewajiban PPh Pasal 23 atas bunga.

Property companies can consider several approaches to managing the tax risks associated with related-party financing. First, use equity contributions. This approach is the most straightforward to avoid Article 23 income tax exposure on interest. By using equity instead of debt, funds can be injected as additional equity following approval by the GMS and the amendment to the deed. As there is no interest payment, the funding does not give rise to Article 23 income tax on interest.

Kedua, mendokumentasikan kondisi keuangan. Jika pinjaman tanpa bunga tetap digunakan, perusahaan perlu mendokumentasikan pemenuhan seluruh persyaratan Pasal 12 PP 94/2010. Dokumen harus menunjukkan sumber dana pemegang saham, pemenuhan kewajiban modal, kondisi keuangan pemberi pinjaman, serta kebutuhan dana penerima pinjaman. Untuk SPV properti, proyeksi arus kas dan laporan keuangan dapat digunakan untuk menunjukkan kebutuhan pendanaan dan kondisi keuangan pada saat pinjaman diberikan.

Second, document financial circumstances. Where an interest-free loan continues to be used, the company should maintain documentation demonstrating that all requirements under Article 12 of PP Number 94 of 2010 have been satisfied. The document should cover the source of the shareholder's funds, fulfillment of capital contribution obligations, the lender's financial position, and the borrower's need for financing. For property SPVs, cash flow projections and financial statements can help substantiate the funding requirement and the financial position when the loan was granted.

Ketiga, menetapkan bunga berdasarkan prinsip kewajaran. Jika persyaratan pinjaman tanpa bunga sulit dipenuhi, perusahaan sebaiknya mempertimbangkan penetapan suku bunga berdasarkan prinsip kewajaran dan kelaziman usaha. Penetapan tersebut perlu didukung analisis pembandingan dan dokumentasi penentuan harga transfer (TP Doc) sesuai dengan PMK Nomor 172 Tahun 2023.

Third, establish an arm's length interest rate. If the requirements for an interest-free loan are difficult to satisfy, the company should consider applying an interest rate consistent with the arm's length principle. The rate should be supported by a comparable analysis and transfer pricing documentation in accordance with PMK Number 172 of 2023.

Dalam kondisi tersebut, menetapkan bunga pada tingkat yang rendah tetapi dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan data pasar dapat menjadi pilihan yang lebih aman daripada mempertahankan bunga 0% tanpa dasar yang memadai. Dengan demikian, perusahaan dapat mengurangi risiko koreksi deemed interest, PPh Pasal 23, dan sanksi pajak.

Under these circumstances, applying a relatively low but defensible interest rate supported by market data may be less risky than maintaining a 0% interest rate without sufficient justification. Therefore, the company can reduce exposure to deemed-interest adjustments, Article 23 income tax, and tax penalties.

Pemerintah juga dapat mempertimbangkan penurunan tarif PPh Pasal 23 sektor properti dari 15% menjadi 2% agar sejalan dengan beban pajak sektor jasa. Tarif 15% berpotensi membebani arus kas dan menghambat perputaran modal usaha. Penurunan tarif dapat mengurangi biaya modal dan mendukung ekspansi proyek pembangunan serta industri pendukungnya.

The government could also consider reducing the Article 23 income tax rate applicable to the property sector from 15% to 2%, bringing the tax burden in line with that of the service sector. The 15% rate can put pressure on cash flow and constrain the circulation of working capital. A lower rate could reduce financing costs and support the expansion of property developments and their supporting industries.

Alternatif lainnya, pemerintah dapat mempertimbangkan penerapan tarif PPh Pasal 23 progresif berdasarkan nilai transaksi. Tarif dimulai dari tingkat yang lebih rendah dan meningkat sesuai skala proyek. Skema ini dapat memberikan beban pajak yang lebih proporsional bagi pelaku usaha dengan tetap mempertimbangkan penerimaan negara.

Another option would be to introduce progressive Article 23 income tax rates based on transaction value. Rates could start at a lower level and increase according to project scale. Such a structure could provide a more proportionate tax burden for businesses while continuing to take state revenue considerations into account.

Kesimpulan

Conclusion

Reformasi perpajakan sektor properti perlu diarahkan pada penurunan biaya transaksi, kepastian tata ruang dan perizinan, serta perluasan pembiayaan perumahan. Insentif yang bersifat permanen dan terukur akan memberikan kepastian lebih besar dibandingkan stimulus jangka pendek.

Tax reform in the property sector should focus on reducing transaction costs, spatial planning and licensing certainty, and expanding access to housing finance. Permanent and targeted incentives would provide greater certainty than short-term stimulus programs.

Kebijakan tersebut juga perlu dirancang agar peningkatan akses kepemilikan rumah berjalan seiring dengan perluasan basis ekonomi dan tetap menjaga penerimaan negara.

These policies should also be designed so that improved access to homeownership goes hand in hand with a broader economic base while sustaining state revenue.

Ketentuan Terkait

Legal References

- 01 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP).
Law of the Republic of Indonesia Number 7 of 2021 concerning Harmonization of Tax Regulations.
- 02 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD).
Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2022 concerning Financial Relations Between the Central and Regional Government.
- 03 Peraturan Pemerintah Nomor 94 Tahun 2010 tentang Penghitungan Penghasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan dalam Tahun Berjalan.
Government Regulation Number 94 of 2010 concerning the Calculation of Taxable Income and Settlement of Income Tax in the Current Year.
- 04 Peraturan Pemerintah 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.
Government Regulation Number 34 of 2016 concerning Income Tax on the Transfer of Rights on Land and/or Buildings and Sale and Purchase Agreements for Land and/or Buildings and Amendments Thereto.
- 05 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 172 Tahun 2023 tentang Penerapan Prinsip Kewajaran dan Kelaziman Usaha dalam Transaksi yang Dipengaruhi Hubungan Istimewa.
Minister of Finance Regulation Number 172 of 2023 concerning the Application of the Arm's Length Principle to Related-Party Transactions.
- 06 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.03/2024 tentang Perlakuan Pajak Pertambahan Nilai atas Impor Barang Kena Pajak, Penyerahan Barang Kena Pajak, Penyerahan Jasa Kena Pajak, Pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari Luar Daerah Pabean di Dalam Daerah Pabean, dan Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari Luar Daerah Pabean di Dalam Daerah Pabean.
Minister of Finance Regulation Number 131/PMK.03/2024 concerning the Value-Added Tax Treatment of Imports of Taxable Goods, Supplies of Taxable Goods, Supplies of Taxable Services, Utilization of Intangible Taxable Goods from Outside the Customs Area within the Customs Area, and Utilization of Taxable Services from Outside the Customs Area within the Customs Area.
- 07 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13 Tahun 2025 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah.
Minister of Finance Regulation Number 13 of 2025 concerning Government-Borne Value-Added Tax on Supplies of Landed Houses and Public Housing Units.
- 08 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2025 tentang Insentif Tambahan Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2025.
Minister of Finance Regulation Number 60 of 2025 concerning Additional Incentive on Government-Borne Value-Added Tax on Supplies of Landed Houses and Public Housing Units for Fiscal Year 2025.

- 09 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90 Tahun 2025 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2026.
Minister of Finance Regulation Number 90 of 2025 concerning Government-Borne Value-Added Tax on Supplies of Landed Houses and Public Housing Units for Fiscal Year 2026.
- 10 Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 23 Tahun 2023 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai dengan Nilai Tertentu.
Jakarta Governor Regulation Number 23 of 2023 concerning Exemption From Land and Building Acquisition Duty for the First Acquisition of Rights up to a Specified Taxable Acquisition Value.
- 11 Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 600.10-4849 Tahun 2024, Nomor 3015/KPTS/M/2024, Nomor 141/KPTS/M/2024 tentang Dukungan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Pelaksanaan Program Tiga Juta Rumah Melalui Implementasi Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pembebasan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta Percepatan Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung.
Joint Decree of the Minister of Home Affairs, Minister of Public Works, and Minister of Housing and Settlement Areas Number 600.10-4849 of 2024, Number 3015/KPTS/M/2024, and Number 141/KPTS/M/2024 concerning Support for Low-Income Households in the Implementation of the Three Million Homes Program through Land and Building Acquisition Duty Exemptions, Building Approval Levy Exemptions, and Accelerated Issuance of Building Approvals.

About Ideatax

Ideatax combine a long-running experience in tax consulting and tax authority to deliver thorough solutions to our clients. We also present integrated approaches with problem-solving capabilities imbued with a full commitment to the most polished quality of service to our clients. Since its establishment in 2020, Ideatax has been trusted to handle more than 465+ projects from 250+ clients and continues to grow. For more information, please contact:

Ideatax Office
Menara Kadin

Phone:
+62-811-195-708

Email:
consultant@ideatax.id



If you prefer to receive future issues by soft copy or update us with your new correspondence details, please notify Ideatax Team **by email at** consultant@ideatax.id or **visit our website** www.ideatax.id.

Ideattax

Ideattax

Let's Get
In Touch

Contact Us
consultant@ideatax.id

 021 - 27883327
 +62 8111 95708

 @ideatax_idn

Visit Our Website
www.ideatax.id

 Menara Kadin Level 26,
Jl. H. R. Rasuna Said Blok X-5
No.Kav. 2-3, Kuningan Timur, Setiabudi,
Daerah Khusus Ibukota Jakarta. 12950.

 ideatax