Integrative Perspectives of Social and Science Journal (IPSSJ)
ipssj.com ippsj2024@gmail.com E-ISSN: 3064-4011

Analisis Penerapan Ketentuan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada Penjualan Rumah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari

Ayu Eliana Putri [1*], Denis Ariska [2], Tias Sri Rahayu [3], Lu'lu'il Maknuun [4]
[1-4] Universitas Kh. Abdul Chalim
Corresponding email: putrieliana665@gmail.com

Abstrak:
Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada transaksi penjualan rumah berbasis syariah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari ditinjau dari status Pengusaha Kena Pajak (PKP), kesesuaian akad yang digunakan dengan prinsip syariah, serta ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif melalui teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme transaksi menggunakan akad janji (*wa'ad*) sebagai komitmen awal yang dilanjutkan dengan akad jual beli setelah objek rumah memiliki kejelasan sehingga sesuai dengan prinsip syariah. Dari aspek perpajakan, pengembang belum berstatus sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) karena omset perusahaan masih berada di bawah batas pengukuhan PKP, sehingga belum berkewajiban memungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Selain itu, kebijakan Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) turut memengaruhi penerapan PPN pada transaksi penjualan rumah. Dengan demikian, penerapan transaksi penjualan rumah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari telah mencerminkan kesesuaian antara prinsip syariah dan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia.
Kata kunci: Pajak Pertambahan Nilai (PPN), akad janji (*wa'ad*), perumahan syariah, Pengusaha Kena Pajak (PKP), transaksi jual beli rumah.

Abstract:
This study aims to analyze the implementation of Value Added Tax (VAT) on sharia-based housing sales transactions at Ahsana Modern City Sharia Housing, Mojosari, in terms of the Taxable Entrepreneur (PKP) status, the conformity of the wa'ad contract with sharia principles, and compliance with the applicable tax regulations in Indonesia. This study employed a qualitative approach with a descriptive method. Data were collected through interviews, observations, and documentation. The findings indicate that the transaction mechanism applies the wa'ad contract as an initial commitment, followed by a sale and purchase contract after the house object has become sufficiently identifiable, thereby complying with sharia principles. From the taxation perspective, the developer has not been registered as a Taxable Entrepreneur (PKP) because its annual turnover remains below the threshold stipulated by the government. Consequently, the developer is not required to collect Value Added Tax (VAT). In addition, the Government-Borne Value Added Tax (VAT DTP) policy also affects the implementation of VAT on housing sales transactions. Therefore, the implementation of housing sales transactions at Ahsana Modern City Sharia Housing, Mojosari reflects compliance with both sharia principles and the applicable tax regulations in Indonesia.
***Keywords**: Value Added Tax (VAT), wa'ad contract, sharia housing, Taxable Entrepreneur (PKP), housing sales transactions.*

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang memiliki peran penting dalam membiayai pembangunan nasional dan penyelenggaraan pemerintahan. Melalui penerimaan pajak, pemerintah dapat membiayai pembangunan infrastruktur, meningkatkan kualitas pelayanan publik, serta mendukung berbagai program kesejahteraan masyarakat. Salah satu jenis pajak yang memberikan kontribusi besar terhadap penerimaan negara adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN), yaitu pajak atas konsumsi Barang Kena Pajak (BKP) dan/atau Jasa Kena Pajak (JKP) yang dikenakan pada setiap mata rantai produksi dan distribusi barang maupun jasa (Mardiasmo, 2023).

Pengaturan mengenai Pajak Pertambahan Nilai di Indonesia telah mengalami beberapa kali perubahan. Ketentuan terbaru diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (HPP), yang mengubah tarif PPN dari 10% menjadi 11%. Selain perubahan tarif, pemerintah juga menetapkan berbagai ketentuan mengenai kewajiban Pengusaha Kena Pajak (PKP), termasuk kewajiban memungut, menyetor, dan melaporkan PPN

atas penyerahan Barang Kena Pajak maupun Jasa Kena Pajak. Oleh karena itu, penerapan ketentuan PPN menjadi aspek penting yang harus dipahami dan dilaksanakan oleh setiap pelaku usaha, termasuk perusahaan yang bergerak di bidang properti (Republik Indonesia, 2021, 2023).

Sektor properti merupakan salah satu sektor yang memiliki peran strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), sektor real estat Indonesia mengalami pertumbuhan sebesar 2,10% pada tahun 2024 dibandingkan tahun sebelumnya. Pertumbuhan tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat terhadap hunian masih terus meningkat sehingga aktivitas penjualan rumah juga semakin berkembang. Kondisi ini menjadikan kepatuhan terhadap ketentuan perpajakan, khususnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN), sebagai salah satu aspek penting dalam setiap transaksi penjualan rumah (Badan Pusat Statistik, 2025).

Dalam praktiknya, tidak seluruh perusahaan pengembang memiliki kewajiban memungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Kewajiban tersebut hanya berlaku bagi perusahaan yang telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP). Sementara itu, pengembang yang belum memenuhi persyaratan sebagai PKP belum diwajibkan memungut PPN atas penjualan rumah. Perbedaan status tersebut menyebabkan penerapan ketentuan PPN pada setiap perusahaan pengembang dapat berbeda, tergantung pada kondisi dan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Salah satu pengembang yang menarik untuk dikaji adalah Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari. Perumahan ini menerapkan konsep transaksi berbasis syariah dengan menggunakan akad yang sesuai prinsip syariah serta menghindari praktik riba. Berdasarkan hasil observasi awal, diketahui bahwa perusahaan belum berstatus sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP), sehingga belum melakukan pemungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas penjualan rumah. Kondisi tersebut menjadi menarik untuk diteliti karena berkaitan dengan penerapan ketentuan PPN pada perusahaan pengembang perumahan berbasis syariah.

Penerapan ketentuan Pajak Pertambahan Nilai pada sektor properti memiliki karakteristik tersendiri karena transaksi penjualan rumah melibatkan nilai ekonomi yang relatif besar, tahapan pembayaran yang beragam, serta proses penyerahan objek yang tidak selalu berlangsung bersamaan dengan penandatanganan perjanjian. Kompleksitas tersebut menuntut pengembang untuk memahami hubungan antara status perpajakan perusahaan, waktu terjadinya transaksi, dan kewajiban administrasi yang timbul berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Permasalahan menjadi semakin relevan ketika pengembang menjalankan usaha dalam skala yang belum mewajibkannya untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP). Afriyanto dan Hidayah (2025) menjelaskan bahwa ketentuan batasan pengukuhan PKP memiliki implikasi terhadap cakupan pemungutan PPN, efektivitas pengawasan perpajakan, dan potensi penerimaan negara. Temuan tersebut menunjukkan bahwa status PKP bukan sekadar bentuk pengelompokan administratif, melainkan merupakan faktor yang menentukan kedudukan dan kewajiban pengusaha dalam sistem Pajak Pertambahan Nilai. Kondisi ini memperlihatkan pentingnya analisis terhadap penerapan ketentuan perpajakan pada pengembang perumahan yang belum dikukuhkan sebagai PKP agar dapat diketahui kesesuaian antara praktik transaksi dan kewajiban hukum yang berlaku.

Ketentuan mengenai batasan peredaran bruto juga berkaitan erat dengan perkembangan kegiatan usaha dan potensi perubahan kewajiban perpajakan perusahaan. Pengusaha yang peredaran brutonya belum melampaui batasan pengusaha kecil pada prinsipnya tidak diwajibkan untuk dikukuhkan sebagai PKP, sepanjang tidak memilih untuk dikukuhkan secara sukarela dan tidak terdapat ketentuan khusus yang mengharuskan pengukuhan. Kondisi tersebut menegaskan bahwa status non-PKP tidak bersifat permanen karena dapat berubah seiring peningkatan aktivitas dan nilai transaksi perusahaan. Lungun (2025) mengemukakan bahwa batasan pengukuhan PKP sebesar Rp4,8 miliar memiliki konsekuensi terhadap cakupan basis pemungutan Pajak Pertambahan Nilai di Indonesia. Hasil penelitian tersebut

menunjukkan bahwa penentuan batasan PKP tidak hanya berkaitan dengan kemampuan administrasi pelaku usaha, tetapi juga berhubungan dengan efektivitas kebijakan perpajakan. Karakteristik transaksi penjualan rumah yang memiliki nilai relatif tinggi menjadikan pencatatan peredaran bruto sebagai aspek penting untuk menentukan apakah pengembang telah memenuhi persyaratan pengukuhan PKP. Ketepatan dalam menentukan status perpajakan perusahaan diperlukan untuk menghindari ketidaksesuaian antara praktik pemungutan PPN dan kewajiban yang ditetapkan dalam peraturan perpajakan.

Persoalan penerapan Pajak Pertambahan Nilai pada sektor perumahan semakin kompleks karena pemerintah juga menerapkan kebijakan insentif perpajakan untuk mendorong aktivitas ekonomi dan meningkatkan daya beli masyarakat. Salah satu kebijakan tersebut adalah Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun yang memenuhi persyaratan tertentu. Arimbi dan Suparlan (2025) menunjukkan bahwa pemanfaatan insentif PPN DTP pada sektor perumahan bergantung pada pemenuhan ketentuan mengenai objek penyerahan, persyaratan transaksi, dan prosedur administrasi perpajakan. Keberadaan insentif tersebut memperlihatkan bahwa perlakuan Pajak Pertambahan Nilai pada transaksi properti tidak hanya dipengaruhi oleh karakteristik objek yang diperjualbelikan, tetapi juga oleh status perpajakan pengembang dan kebijakan fiskal yang berlaku pada periode transaksi. Perbedaan antara pengembang yang belum dikukuhkan sebagai PKP dan pengembang berstatus PKP yang memperoleh fasilitas PPN DTP perlu dipahami secara tepat karena keduanya memiliki dasar hukum dan konsekuensi administrasi yang berbeda. Pemahaman tersebut diperlukan agar tidak terjadi kesalahan dalam menentukan alasan hukum atas tidak dipungutnya PPN dalam transaksi penjualan rumah.

Karakteristik khusus lainnya terdapat pada mekanisme transaksi yang diterapkan oleh pengembang perumahan berbasis syariah. Sistem penjualan rumah syariah pada umumnya menekankan prinsip keadilan, transparansi, kejelasan objek transaksi, serta penghindaran unsur riba, gharar, dan maysir. Implementasi prinsip-prinsip tersebut dapat diwujudkan melalui pengaturan akad, kesepakatan harga, tahapan pembayaran, dan pembagian hak serta kewajiban antara pengembang dan konsumen. Meskipun demikian, penggunaan akad yang berlandaskan prinsip syariah tidak menghilangkan kewajiban pengembang untuk mematuhi ketentuan perpajakan nasional. Prinsip syariah dan ketentuan perpajakan memiliki ruang lingkup pengaturan yang berbeda, tetapi keduanya berkaitan dalam pelaksanaan transaksi jual beli properti. Penilaian terhadap transaksi rumah syariah perlu memperhatikan kesesuaian substansi akad dengan prinsip muamalah sekaligus menentukan konsekuensi perpajakan berdasarkan status pengembang, waktu transaksi, dan karakteristik penyerahan rumah. Hubungan tersebut menjadi penting untuk diteliti karena kepatuhan terhadap prinsip syariah tidak secara otomatis menunjukkan terpenuhinya ketentuan perpajakan, demikian pula sebaliknya.

Kajian mengenai penerapan Pajak Pertambahan Nilai pada penjualan rumah berbasis syariah memerlukan pendekatan yang menghubungkan ketentuan normatif dengan praktik transaksi yang berlangsung pada perusahaan pengembang. Ketentuan normatif memberikan dasar untuk menentukan kewajiban perpajakan, sedangkan kondisi empiris menunjukkan bagaimana pengembang menjalankan mekanisme penjualan, menyusun perjanjian, menerima pembayaran, dan menyerahkan objek rumah kepada konsumen. Perbedaan antara ketentuan hukum dan praktik di lapangan dapat menimbulkan persoalan apabila pengembang tidak melakukan evaluasi terhadap perubahan status perpajakan atau belum memiliki sistem pencatatan transaksi yang memadai. Penelitian pada Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari menjadi relevan karena mengkaji praktik penjualan rumah melalui mekanisme transaksi berbasis syariah dalam kondisi perusahaan yang dilaporkan belum dikukuhkan sebagai PKP. Analisis tersebut diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai hubungan antara mekanisme transaksi, status perpajakan pengembang, dan penerapan ketentuan Pajak

Pertambahan Nilai, sekaligus menjadi dasar untuk mengidentifikasi aspek administrasi dan kepatuhan yang perlu diperhatikan dalam pengelolaan usaha properti berbasis syariah.

Penelitian mengenai penerapan Pajak Pertambahan Nilai pada sektor properti telah dilakukan oleh beberapa peneliti. Aizar dan Wijaya menemukan bahwa kebijakan Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) efektif meningkatkan permintaan properti serta pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Selanjutnya, Kristiono dan Novita menyimpulkan bahwa perubahan tarif PPN berpengaruh terhadap purchase intention konsumen dalam membeli properti (Kristiono & Novita, 2024). Sementara itu, Ong, Sabijono, dan Kapojos menjelaskan bahwa setelah developer dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP), perusahaan wajib melaksanakan kewajiban perpajakan berupa pemungutan, penyetoran, dan pelaporan PPN sesuai ketentuan yang berlaku (Ong et al., 2025).

Meskipun demikian, penelitian-penelitian tersebut lebih banyak membahas efektivitas kebijakan PPN, pengaruh perubahan tarif terhadap minat pembelian konsumen, maupun perlakuan PPN pada developer yang telah berstatus PKP. Penelitian yang secara khusus mengkaji penerapan ketentuan Pajak Pertambahan Nilai pada penjualan rumah di perumahan berbasis syariah, khususnya pada developer yang belum berstatus Pengusaha Kena Pajak (PKP), masih sangat terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki kebaruan karena berfokus pada analisis penerapan ketentuan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada penjualan rumah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari serta menilai kesesuaiannya dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan ketentuan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada penjualan rumah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari serta menganalisis kesesuaiannya dengan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan sistem Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada transaksi penjualan rumah berbasis syariah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari ditinjau dari status Pengusaha Kena Pajak (PKP), kesesuaian akad yang digunakan dengan prinsip syariah, serta kesesuaiannya dengan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia?

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami dan mendeskripsikan secara mendalam penerapan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada penjualan rumah di Perumahan syariah Ahsana Modern City Mojosari. Penelitian deskriptif digunakan untuk menggambarkan fakta, kondisi, dan fenomena yang terjadi di lapangan terkait mekanisme pengenaan PPN pada transaksi penjualan rumah (Sugiyono, 2023).

Penelitian dilaksanakan di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari, Kabupaten Mojokerto. Lokasi penelitian dipilih secara purposive karena perumahan tersebut memiliki karakteristik yang sesuai dengan fokus penelitian, yaitu menerapkan sistem penjualan rumah berbasis syariah dan belum berstatus sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP), sehingga menarik untuk dianalisis dari perspektif ketentuan Pajak Pertambahan Nilai.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak developer yang memahami mekanisme penjualan rumah dan penerapan PPN, serta konsumen yang telah melakukan pembelian rumah. Data sekunder diperoleh dari dokumen perusahaan, peraturan perpajakan, buku, jurnal ilmiah, dan literatur lain yang berkaitan dengan Pajak Pertambahan Nilai dan sektor properti (Moleong, 2021).

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi mengenai mekanisme penerapan PPN pada penjualan rumah. Observasi dilakukan untuk mengamati secara langsung proses transaksi dan aktivitas yang berkaitan dengan penjualan rumah. Dokumentasi digunakan untuk memperoleh data pendukung berupa brosur, daftar harga, bukti transaksi, maupun dokumen lain yang relevan dengan penelitian (Sugiyono, 2023).

Penentuan informan dilakukan menggunakan teknik purposive sampling, yaitu pemilihan informan berdasarkan pertimbangan tertentu sesuai kebutuhan penelitian. Informan penelitian terdiri atas pihak developer yang memahami penerapan PPN pada penjualan rumah dan konsumen yang telah melakukan transaksi pembelian rumah di Perumahan Modern City Mojosari (Sugiyono, 2023).

Teknik analisis data menggunakan model Miles, Huberman, dan Saldaña yang meliputi tiga tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan memilih dan memfokuskan data yang relevan dengan tujuan penelitian. Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian naratif agar mudah dipahami. Selanjutnya, penarikan kesimpulan dilakukan berdasarkan hasil analisis data untuk menjawab rumusan masalah penelitian (Miles et al., 2014).

Untuk menjamin keabsahan data, penelitian ini menggunakan triangulasi sumber, yaitu membandingkan informasi yang diperoleh dari pihak developer, konsumen, serta dokumen pendukung yang berkaitan dengan penerapan PPN. Teknik ini digunakan untuk meningkatkan kredibilitas dan validitas hasil penelitian (Moleong, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Sistem Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada Transaksi Penjualan Rumah Berbasis Syariah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari Ditinjau dari Status Pengusaha Kena Pajak (PKP), Kesesuaian Akad yang Digunakan dengan Prinsip Syariah, serta Ketentuan Perpajakan yang Berlaku di Indonesia

Mekanisme penjualan rumah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari menggunakan sistem pesan bangun (*indent*) dengan tahapan transaksi yang diawali melalui akad janji (*wa'ad)* sebagai komitmen antara pengembang dan calon pembeli sebelum pembangunan dimulai. Setelah pembangunan rumah mencapai sekitar 51%, dilaksanakan akad jual beli di hadapan notaris, kemudian pembangunan diselesaikan hingga 100% dan dilanjutkan dengan proses serah terima serta pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Penerapan akad janji (*wa'ad*) pada tahap awal transaksi mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam transaksi syariah karena akad jual beli tidak dilakukan ketika objek masih belum memiliki kejelasan. Akad jual beli baru dilaksanakan setelah objek rumah telah memiliki bentuk dan spesifikasi yang jelas sehingga memenuhi prinsip kejelasan objek akad (*ma'qud 'alaih*), kerelaan para pihak (*an taradhin*), serta menghindari unsur riba, gharar, dan maysir. Mekanisme tersebut menunjukkan bahwa proses transaksi yang diterapkan tidak hanya berorientasi pada aspek legal formal, tetapi juga memperhatikan prinsip-prinsip syariah dalam kegiatan jual beli properti.

Dari aspek perpajakan, Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari belum berstatus sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) karena omset perusahaan masih berada di bawah batas pengukuhan PKP yang ditetapkan pemerintah. Status tersebut menyebabkan pengembang belum memiliki kewajiban untuk memungut, menyetor, dan melaporkan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas penyerahan rumah kepada konsumen. Dengan demikian, tidak adanya pemungutan PPN bukan merupakan bentuk penghindaran kewajiban perpajakan, melainkan konsekuensi dari status perpajakan perusahaan yang belum memenuhi persyaratan sebagai PKP.

Selain dipengaruhi oleh status PKP, penerapan PPN pada transaksi penjualan rumah juga dipengaruhi oleh kebijakan Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) yang diberlakukan pada sektor perumahan. Kebijakan tersebut memberikan insentif perpajakan kepada masyarakat yang memenuhi persyaratan sehingga dapat meningkatkan daya beli sekaligus mendukung pertumbuhan sektor properti. Keberadaan kebijakan tersebut semakin memperkuat bahwa transaksi penjualan rumah pada objek penelitian tidak dikenakan pemungutan PPN sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ditinjau dari ketentuan perpajakan di Indonesia, kewajiban pemungutan Pajak Pertambahan Nilai hanya melekat pada Pengusaha Kena Pajak (PKP). Oleh karena itu, praktik yang diterapkan oleh Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari telah sesuai dengan ketentuan perpajakan karena perusahaan belum dikukuhkan sebagai PKP. Di sisi lain, penggunaan akad wa'ad yang dilanjutkan dengan akad jual beli menunjukkan bahwa mekanisme transaksi juga telah disusun sesuai dengan prinsip syariah melalui pemenuhan rukun dan syarat akad serta menghindari unsur-unsur yang dilarang dalam muamalah.

Status Pengusaha Kena Pajak (PKP) merupakan aspek mendasar dalam menentukan kewajiban administrasi Pajak Pertambahan Nilai pada transaksi penjualan rumah. Berdasarkan hasil penelitian, pengembang Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari belum dikukuhkan sebagai PKP karena peredaran bruto perusahaan dilaporkan masih berada di bawah batasan pengusaha kecil yang ditetapkan pemerintah. Kondisi tersebut menunjukkan adanya hubungan antara kapasitas ekonomi perusahaan dan kewajiban perpajakan yang harus dilaksanakan. Afriyanto dan Hidayah (2025) menjelaskan bahwa batasan pengukuhan PKP memiliki konsekuensi terhadap cakupan pemungutan PPN, ketersediaan data transaksi, serta efektivitas pengawasan perpajakan. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa batasan peredaran bruto tidak hanya berfungsi sebagai ketentuan administratif, tetapi juga memengaruhi struktur kepatuhan perpajakan pelaku usaha. Berdasarkan perspektif tersebut, status non-PKP pada pengembang yang diteliti perlu dipahami sebagai kondisi perpajakan yang harus dievaluasi secara berkala sesuai perkembangan peredaran bruto perusahaan, bukan sebagai pengecualian permanen terhadap kewajiban PPN.

Penetapan batasan PKP juga mencerminkan pertimbangan pemerintah dalam menyeimbangkan efektivitas penerimaan pajak dan kemampuan administrasi pelaku usaha. Lungun (2025) menemukan bahwa batasan pengukuhan PKP sebesar Rp4,8 miliar berpotensi membatasi cakupan basis pemungutan PPN, sedangkan penyesuaian batasan tersebut dapat memperluas penerimaan pajak berdasarkan karakteristik sektor usaha. Hasil penelitian tersebut memiliki relevansi terhadap pengembang perumahan karena transaksi properti umumnya memiliki nilai penjualan yang relatif besar meskipun jumlah transaksi dalam suatu periode tidak selalu tinggi. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengukuran peredaran bruto tidak dapat hanya didasarkan pada banyaknya unit rumah yang terjual, tetapi harus mempertimbangkan keseluruhan nilai transaksi sesuai ketentuan perpajakan. Penilaian terhadap status PKP Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari dengan demikian memerlukan dukungan dokumen penjualan, catatan penerimaan perusahaan, dan penghitungan peredaran bruto dalam periode yang relevan agar kesimpulan mengenai kewajiban perpajakannya memiliki dasar yang dapat dipertanggungjawabkan.

Aspek lain yang perlu diperhatikan adalah hubungan antara tahapan pembayaran konsumen dan saat terutangnya Pajak Pertambahan Nilai. Mekanisme penjualan rumah melalui sistem pesan bangun (*indent*) menyebabkan transaksi berlangsung melalui beberapa tahapan, mulai dari kesepakatan awal, pembayaran, pelaksanaan pembangunan, penandatanganan akad jual beli, hingga penyerahan rumah. Tahapan tersebut memiliki konsekuensi hukum dan administrasi yang perlu dibedakan. Penentuan saat terutangnya PPN tidak cukup didasarkan pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), tetapi perlu mempertimbangkan ketentuan mengenai penyerahan Barang Kena Pajak dan penerimaan pembayaran sebelum penyerahan.

Hal ini menjadi penting apabila perusahaan pada kemudian hari telah memenuhi persyaratan untuk dikukuhkan sebagai PKP. Ketelitian dalam pencatatan waktu pembayaran, penyerahan, dan pengakuan transaksi diperlukan agar pengembang dapat menentukan kewajiban perpajakannya secara tepat serta meminimalkan risiko kesalahan administrasi.

Pembahasan mengenai insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) perlu dibedakan dari ketentuan mengenai pengusaha yang belum dikukuhkan sebagai PKP. Insentif PPN DTP merupakan fasilitas fiskal yang diberikan atas penyerahan rumah yang memenuhi persyaratan tertentu, sedangkan status non-PKP berkaitan dengan kedudukan pengusaha dalam sistem pemungutan PPN. Penelitian Arimbi dan Suparlan (2025) menunjukkan bahwa pemanfaatan insentif PPN DTP pada sektor perumahan mensyaratkan terpenuhinya ketentuan mengenai objek rumah, transaksi penyerahan, dan prosedur administrasi sebagaimana diatur dalam kebijakan yang berlaku. Hasil tersebut memperlihatkan bahwa pemberian fasilitas perpajakan tidak dapat dilepaskan dari proses verifikasi persyaratan dan pemenuhan kewajiban dokumentasi. Berdasarkan temuan penelitian di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari, tidak dilakukannya pemungutan PPN perlu terlebih dahulu dianalisis berdasarkan status perpajakan pengembang. Kebijakan PPN DTP dapat ditempatkan sebagai konteks regulasi sektor perumahan, tetapi tidak dapat langsung digunakan sebagai dasar untuk menyatakan bahwa transaksi pada objek penelitian telah memperoleh insentif tersebut.

Penerapan sistem penjualan rumah berbasis syariah juga memperlihatkan keterkaitan antara mekanisme kontraktual dan kepastian hukum transaksi. Penggunaan akad janji (*wa'ad*) sebelum pelaksanaan akad jual beli menunjukkan adanya upaya pengembang dalam membangun kesepahaman mengenai objek, harga, tahapan pembayaran, dan penyelesaian pembangunan. Meskipun demikian, penggunaan istilah akad syariah tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa keseluruhan proses transaksi telah memenuhi prinsip muamalah. Penilaian kesesuaian syariah perlu memperhatikan isi perjanjian, kejelasan objek, pembagian risiko, tanggung jawab penyelesaian bangunan, serta kedudukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Penyelesaian pembangunan hingga sekitar 51% sebelum penandatanganan akad jual beli merupakan karakteristik mekanisme transaksi yang ditemukan dalam penelitian, tetapi persentase tersebut tidak dapat dijadikan satu-satunya indikator terpenuhinya persyaratan akad. Pemeriksaan substansi perjanjian menjadi diperlukan untuk memastikan bahwa transaksi tidak menimbulkan ketidakjelasan yang merugikan salah satu pihak.

Hubungan antara kepatuhan perpajakan dan penerapan prinsip syariah pada objek penelitian menunjukkan bahwa kedua aspek tersebut memiliki landasan pengaturan yang berbeda, tetapi saling berhubungan dalam praktik pengelolaan usaha. Kepatuhan perpajakan berkaitan dengan pemenuhan kewajiban kepada negara berdasarkan status subjek pajak, karakteristik transaksi, dan ketentuan administrasi yang berlaku. Penerapan prinsip syariah berorientasi pada keabsahan akad, kejelasan objek transaksi, keadilan, serta perlindungan hak para pihak. Kedua aspek tersebut dapat dipertemukan melalui penerapan tata kelola perusahaan yang transparan dan tertib administrasi. Pencatatan transaksi yang sistematis, dokumentasi akad, pengelolaan bukti pembayaran, serta pemantauan nilai penjualan dapat mendukung kepastian transaksi sekaligus mempermudah evaluasi kewajiban perpajakan perusahaan. Temuan ini memperlihatkan bahwa penerapan prinsip syariah dan kepatuhan perpajakan seharusnya dipahami sebagai dua dimensi tata kelola usaha yang saling melengkapi.

Berdasarkan keseluruhan hasil analisis, penerapan ketentuan PPN pada Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari menunjukkan bahwa status perpajakan pengembang merupakan faktor utama dalam menentukan kewajiban pemungutan PPN atas penjualan rumah. Mekanisme transaksi berbasis syariah menjadi karakteristik tambahan yang perlu dianalisis melalui kesesuaian substansi akad dan tahapan penyerahan objek. Kontribusi penelitian ini terletak pada pengkajian hubungan antara status PKP, mekanisme penjualan

rumah dengan sistem pesan bangun, dan penerapan prinsip syariah dalam satu konteks usaha pengembang. Meskipun demikian, kesimpulan mengenai kepatuhan perpajakan secara menyeluruh tetap memerlukan verifikasi terhadap dokumen peredaran bruto, status pengukuhan PKP, waktu transaksi, serta dokumen pendukung penjualan. Hasil penelitian ini memberikan gambaran mengenai pentingnya evaluasi kewajiban perpajakan secara berkelanjutan agar perkembangan kegiatan usaha tetap diikuti oleh pemenuhan ketentuan hukum yang berlaku.

SIMPULAN

Penerapan sistem Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada transaksi penjualan rumah di Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari telah mencerminkan kesesuaian antara prinsip syariah dan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Dari aspek perpajakan, pengembang belum berkewajiban memungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN) karena belum berstatus sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) akibat omset perusahaan masih berada di bawah batas pengukuhan PKP. Mekanisme transaksi menggunakan akad janji (wa'ad) sebagai komitmen awal yang kemudian dilanjutkan dengan akad jual beli setelah objek rumah memiliki kejelasan, sehingga memenuhi prinsip-prinsip dasar dalam transaksi syariah. Selain itu, kebijakan Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) turut mendukung pelaksanaan transaksi sesuai dengan ketentuan perpajakan. Dengan demikian, transaksi penjualan rumah yang diterapkan telah mengintegrasikan kepatuhan terhadap prinsip syariah dan regulasi perpajakan secara selaras.

DAFTAR PUSTAKA

Afriyanto, A., & Hidayah, S. N. A. (2025). Evaluation of the threshold for taxable enterprises in Indonesia: Impact and proposal using institutional theory. Jati: Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia, 8(2). https://doi.org/10.18196/jati.v8i2.24792

Arimbi, B., & Suparlan. (2025). Ketentuan pemberian insentif PPN ditanggung pemerintah sebesar 100% atas penyerahan rumah bagi pengusaha pengembang di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Praya. Jurnal Aplikasi Perpajakan, 6(1), 1–12. https://doi.org/10.29303/jap.v6i1.93

Badan Pusat Statistik. (2025). *Statistik Perumahan dan Permukiman Indonesia 2024*. Badan Pusat Statistik.

Kristiono, A. V., & Novita, S. (2024). *Pengaruh perubahan tarif PPN terhadap real estate purchase intention dengan lifestyle sebagai variabel moderasi*. Jurnal Akuntansi, 11(1).

Lungun, R. (2025). Finding the optimum value-added tax threshold of small and medium businesses in Indonesia. JRAP (Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan), 12(1), 11–19. https://doi.org/10.35838/jrap.2025.002

Mardiasmo. (2023). *Perpajakan (Edisi terbaru)*. Andi.

Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook (3rd ed.)*. Sage Publications.

Moleong, L. J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif (Edisi revisi)*. PT Remaja Rosdakarya.

Ong, K. T., Sabijono, H., & Kapojos, P. M. (2025). *Analisis perlakuan Pajak Pertambahan Nilai bagi wajib pajak setelah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak pada PT Grand Lotus Residence (Developer) di Bitung*. Riset Akuntansi dan Perpajakan Indonesia, 3(2).

Parso, P. (2024). Modernisasi sistem e-faktur terhadap kepatuhan pengusaha kena pajak dalam administrasi faktur pajak. Remittance: Jurnal Akuntansi Keuangan dan Perbankan, 5(1), 8–15. https://doi.org/10.56486/remittance.vol5no1.495

Republik Indonesia. (2021). Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Republik Indonesia. (2023). *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Perubahan atas ketentuan Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah).*

Sugiyono. (2023). *Metode penelitian kualitatif*. Alfabeta.