



Efektivitas Tarif PPN 12% terhadap Implikasi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Pemungutan Objek Pajak Barang Mewah Kategori Properti

Amalia Sidqia*, Siti Asih Utami, Fatma Zuhrotun Nisa

Universitas Tidar

Abstrak: Pajak Pertambahan Nilai (PPN) merupakan pajak atas konsumsi barang dan jasa. Kebijakan Kenaikan tarif PPN dari 11% menjadi 12% mulai 1 Januari 2025 dilakukan dengan tujuan memperkuat Penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan mendukung Pembangunan berkelanjutan. Namun, kebijakan kenaikan PPN dinilai bisa mempengaruhi daya beli masyarakat serta akan menimbulkan dampak, baik terhadap pengusaha maupun konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi penerapan tarif PPN 12% terhadap mekanisme pemungutan pajak, serta efektivitas pemungutan pajak dan dampaknya terhadap kepatuhan wajib pajak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum Yuridis Normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan hukum sekunder dan primer yang terdiri dari literatur hukum, peraturan perundang-undangan, serta jurnal ilmiah. Adapun sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme dasar pemungutan pajak tetap menggunakan sistem *self assessment*, namun menimbulkan beberapa implikasi yang signifikan seperti peningkatan beban administrasi bagi Pengusaha Kena Pajak (PKP), penyesuaian sistem pelaporan, serta meningkatnya kompleksitas pemungutan pajak pada sektor barang mewah. Dari sisi efektivitas, kebijakan ini dinilai cukup efektif dalam meningkatkan penerimaan negara, meskipun efektivitas tersebut belum stabil karena dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, daya beli masyarakat, dan kebijakan pemerintah. Selain memberikan dampak positif berupa peningkatan penerimaan negara, kenaikan tarif PPN juga berpotensi menimbulkan tax avoidance, manipulasi pelaporan nilai transaksi, serta penurunan minat transaksi properti mewah. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan administrasi perpajakan yang lebih ketat serta digitalisasi perpajakan yang transparan guna meningkatkan kepatuhan wajib pajak

Kata Kunci: PPN 12%, Kepatuhan Wajib Pajak, Properti, Barang Mewah, *Self Assesment System*

DOI:

<https://doi.org/10.53697/emak.v7i4.4151>

*Correspondence: Amalia Sidqia

Email: mambubajang@gmail.com

Received: 04-04-2026

Accepted: 04-05-2026

Published: 04-06-2026



Copyright: © 2026 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Abstract: Value Added Tax (VAT) is a tax on the consumption of goods and services. The policy of increasing the VAT rate from 11% to 12% starting January 1, 2025, was implemented with the aim of strengthening State Budget (APBN) revenue and supporting sustainable development. However, the VAT increase policy is considered to affect people's purchasing power and will have an impact on both entrepreneurs and consumers. This study aims to analyze the implications of the imposition of a 12% VAT rate on the tax collection mechanism, as well as the effectiveness of tax collection and its impact on taxpayer compliance. This study uses a Normative Juridical legal research method, namely research conducted by reviewing secondary and primary legal materials consisting of legal literature, laws and regulations, and scientific journals. The nature of this research is descriptive-analytical. The results of the study indicate that the basic mechanism of tax collection still uses the self-assessment system, but it has several significant implications such as an increase in the administrative burden for Taxable Entrepreneurs (PKP), adjustments to the reporting system, and the increased complexity of tax collection in the luxury goods sector. In terms of effectiveness, this policy is considered quite effective in increasing state revenue, although this effectiveness is not yet stable due to the influence of economic conditions, public purchasing power, and government policies. While the VAT rate increase has a positive impact in terms of increased state revenue, it also has the potential to lead to tax avoidance, manipulation of transaction value reporting, and a decline in interest in luxury property transactions. Therefore, stricter tax administration oversight and transparent digitalization of taxation are needed to improve taxpayer compliance.

Keywords: 12% VAT, Taxpayer Compliance, Property, Luxury Goods, Self-Assessment System

Pendahuluan

Sumber pendapatan negara Indonesia dibagi menjadi tiga, yaitu pendapatan yang bersumber dari pajak, pendapatan negara bukan dari pajak (PNBP), dan pendapatan yang berasal dari hibah. Diantara ketiga sumber tersebut, pajak menjadi pendapatan terbesar bagi negara Indonesia, yang menyumbang lebih dari 80% total penerimaan dalam APBN. Pajak sendiri terdiri dari berbagai jenis, diantaranya pajak penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Cukai dan Bea Keluar, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta jenis pajak lainnya ([Apa Saja Sumber Pendapatan Negara Indonesia, 2021](#)).

Berdasarkan jenisnya, sumber perolehan pajak terbesar berasal dari Pajak Penghasilan (PPh), kemudian disusul oleh Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang (PPnBW), dan terakhir berasal dari pajak lainnya ([Setyawan, 2025](#)). Namun demikian, merujuk pada data yang diperoleh dari Direktorat Jendral Pajak (DJP), perolehan pajak pada tahun 2025 kebanyakan berasal dari pemungutan pajak PPN yaitu sebanyak 59,04%. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan penerimaan dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

PPN adalah pajak yang dikenakan pada setiap peningkatan nilai dari barang atau jasa tertentu dalam transaksi jual beli barang dan jasa yang dikenakan pajak yang sudah diatur dalam ketentuan tertentu ([Fitriya, 2025b](#)). Dalam UU Nomor 7 tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP), tarif PPN ditetapkan sebesar 11% yang berlaku sejak 1 April 2022, dan kemudian meningkat menjadi 12%, peningkatan ini resmi diterapkan sejak 1 Januari 2025. ([UU RI NOMOR 7 TAHUN 2021, 2021](#)).

Ketentuan peningkatan tarif PPN menjadi sebesar 12% tersebut hanya diberlakukan untuk barang dan jasa yang tergolong dalam kategori kelas atas, kategori barang dan jasa mewah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2020. Adapun yang termasuk kategori barang mewah diantaranya kendaraan bermotor tertentu, properti Mewah, Perhiasan Mewah, Produk Premium atau Impor, serta senjata api ([Ni Putu Desy Sulinda, ST, Ak, 2025](#)).

Kebijakan peningkatan tarif PPN memiliki dampak yang besar terhadap harga barang dan jasa. Pada umumnya pajak dibebankan kepada konsumen melalui mekanisme harga ([Hermawan, 2024](#)). Ketika tarif PPN mengalami kenaikan, pedagang cenderung melakukan adaptasi terhadap harga produk agar dapat menutupi beban pajak yang bertambah dan harus membayarkannya kepada negara. Kondisi ini dapat menyebabkan kenaikan harga pada beberapa jenis barang dan jasa, terutama pada barang yang memiliki nilai jual tinggi atau masuk kategori barang mewah. Selain berkaitan dengan penyesuaian harga, kebijakan ini juga berhubungan dengan mekanisme pemungutan, penyeteroran, dan pelaporan pajak oleh subjek pajak, khususnya bagi pengusaha kena pajak (PKP) yang berkecimpung di bidang properti ([Fajriana I, 2023](#)).

Di sisi lain, penerapan tarif PPN sebesar 12% pada sektor Properti Mewah juga menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah. Efektivitas tersebut dapat dilihat dari sejauh mana kebijakan ini mampu meningkatkan penerimaan negara dari sektor properti sekaligus mendorong kepatuhan para wajib pajak dalam menjalankan tanggung jawab perpajakan mereka ([Fitriya, 2025a](#)).

Dalam pelaksanaan, peningkatan tarif pajak dapat berpotensi memengaruhi perilaku wajib pajak, oleh sebab itu diperlukan penelitian lebih mendalam mengenai implikasi pengenaan tarif PPN 12% terhadap mekanisme pemungutan pajak pada sektor barang mewah kategori properti serta efektivitasnya dalam meningkatkan kepatuhan subjek pajak dalam menjalankan kewajiban perpajakannya ([Fitriyani, 2025](#)).

Metode Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum secara yuridis normatif, yang merupakan pendekatan penelitian dengan cara menganalisis bahan hukum primer dan sekunder meliputi perundang-undangan, literatur hukum, serta jurnal akademik yang relevan dengan masalah yang sedang dibahas ([Wiraguna, 2024](#)). Penelitian ini berfokus pada norma hukum yang mengatur mengenai pengenaan PPN. Sumber yang digunakan yaitu UU Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, UU PPN, UU dan ketentuan umum dalam tata cara perpajakan, buku, serta jurnal, artikel, dan sumber daring lainnya.

Penelitian yang digunakan bersifat deskriptif-analitis, yaitu penelitian yang memiliki tujuan untuk memaparkan secara sistematis kebijakan terkait PPN 12% serta menganalisis efektivitas pemungutan dan dampaknya terhadap kepatuhan wajib Pajak ([Iii & Penelitian, n.d.](#)). Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini mencakup:

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan ini digunakan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perpajakan khususnya terkait Pajak Pertambahan Nilai (PPN), antara lain Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai, serta Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan ([Zakaria et al., 2023](#))
2. Pendekatan Konseptual (*conceptual Approach*), Pendekatan ini digunakan dengan mengkaji doktrin hukum, konsep, dan asas yang berkembang dalam ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan efektivitas hukum, kepatuhan wajib pajak, serta asas-asas perpajakan seperti keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan (Uma sekaran, 2015). Pendekatan ini digunakan untuk memperkuat analisis terhadap permasalahan yang tidak hanya dapat dijelaskan melalui ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hasil dan Pembahasan

Implikasi Pengenaan Tarif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 12% berdasarkan UU Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan terhadap Mekanisme Pemungutan Pajak bagi Subjek Pajak pada Sektor Barang Mewah Kategori Properti

Pengenaan tarif PPN 12% berdasarkan UU HPP atau UU nomor 7 tahun 2021 diatur dalam pasal 7 ayat 1 yang menyatakan bahwa tarif PPN, yaitu sebesar 11% yang berlaku sejak tanggal 11 April 2022. Sedangkan, tarif PPN 12% akan diterapkan mulai 1 Januari 2025. Presiden Prabowo Subianto menyatakan “Kenaikan secara bertahap ini dimaksud agar tidak memberi dampak yang signifikan terhadap daya beli masyarakat, terhadap inflasi, dan terhadap pertumbuhan ekonomi”. ([Keuangan, 2024](#))

Peningkatan tarif ini bertujuan untuk meningkatkan penerimaan negara agar lebih stabil, terutama dalam menghadapi peningkatan belanja negara di bidang-bidang utama

seperti infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan perlindungan sosial. Kebijakan ini merupakan bagian dari langkah-langkah pemerintah agar dapat menurunkan ketergantungan terhadap pinjaman luar negeri yang semakin bertambah. ([Hermawan, 2024](#))

Namun demikian, kenaikan tarif PPN 12% menimbulkan berbagai polemik di masyarakat. Peningkatan tarif PPN dari 11% menjadi 12% memberikan dampak yang sangat krusial terhadap ekonomi. Salah satunya yaitu peningkatan harga barang dan jasa yang dikenai PPN. Kenaikan harga ini jelas mempengaruhi daya beli masyarakat. Dalam kondisi harga naik, masyarakat cenderung lebih selektif dalam pengeluaran dengan mengurangi konsumsi barang non-esensial dan mengutamakan kebutuhan pokok. ([Feburinta et al., 2025](#))

Meskipun demikian, kebijakan tarif PPN 12% tetap dilaksanakan dengan hanya menyasar pada Barang mewah. Menurut PP Nomor 61 Tahun 2020, barang-barang yang tergolong dalam kategori barang kelas atas diantaranya berupa kelompok hunian mewah seperti rumah mewah, apartemen, kondominium, town house, serta hunian mewah lainnya yang sejenis. (Ni Putu Desy Sulinda, ST, Ak, 2025)

Dalam PP Nomor 61 Tahun 2020 sudah disebutkan mengenai barang-barang yang termasuk dalam kategori barang mewah, salah satu dari kategori tersebut yaitu properti. Menurut prinsip *ability to pay principle*, pajak properti berupa hunian mewah dikenakan dengan berlandaskan faktor pengendalian sosial, khususnya terkait ketimpangan kekayaan pada masyarakat sehingga dapat diminimalisir melalui penerapan pajak properti yang bersifat progresif, dimana setiap wajib pajak seharusnya dibebani pajak sesuai kemampuan masing-masing ([Pasha, Muhammad Harmaen et al., 2024](#)).

Bagi para pelaku usaha ketika terjadi kenaikan tarif PPN mereka perlu melakukan adaptasi terhadap harga jual, pelaku usaha, terutama Pengusaha Kena Pajak, harus beradaptasi dengan harga jual produk atau jasa agar sesuai dengan tarif PPN yang baru. Hal ini bisa mempengaruhi minat pelanggan. Selain itu, juga terdapat Beban Administrasi Tambahan, membuat PKP perlu merevisi sistem akuntansi, faktur pajak, dan laporan keuangan. ([Wijayanti, 2018](#))

Salah satu pengusaha yang kena pajak yaitu, pengusaha di bidang properti. Usaha properti merupakan suatu usaha yang termasuk dalam sektor konstruksi. Usaha ini menjadi salah satu pendorong pertumbuhan ekonomi yang selanjutnya dimanfaatkan untuk memperkuat sektor perbankan yang juga bertujuan untuk mendorong penyaluran kredit kepada berbagai proyek infrastruktur. Sektor konstruksi yang memiliki peran krusial dalam pengembangan ekonomi secara langsung mendorong sektor riil dan menawarkan *multiplier effect* dalam memajukan suatu kemakmuran masyarakat serta memberikan partisipasi atau kontribusi terhadap PDB nasional. ([Puspitasari, 2022](#))

Sejak 1 Januari 2025 PPN Properti untuk Pengusaha Kena Pajak dikenakan sebesar 12% atas penjualan rumah, apartemen, atau kondominium, rumah kantor (rukan)/rumah toko (ruko), properti komersial lainnya, serta properti mewah. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131 Tahun 2024 menyebutkan bahwa PPN DTP diberikan atas penyerahan dengan harga jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) Jika harga hunian/properti berada di atas harga tersebut masuk kategori sangat mewah, maka hunian tersebut tidak mendapatkan fasilitas pajak atau harus mengikuti tarif umum yang

berlaku dalam UU HPP (yaitu menuju 12%).

Dalam konteks pemungutan pajak, baik terhadap objek pajak yang tarif pajaknya naik dan tarif pajaknya tetap, mekanisme yang digunakan pada dasarnya sama, berlandaskan pada prinsip legalitas, dan memenuhi unsur keterbukaan dan prediktabilitas. ([Abdullah et al., 2025](#))

Dalam UU HPP juga disebutkan juga bahwa terdapat beberapa ketentuan yang dimodifikasi dan/atau ditambahkan. Perubahan tersebut mencakup Ketentuan Umum dan Prosedur Perpajakan, perubahan ketentuan pada Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (UU PPN), Program Pengungkapan Sukarela (PPS) atau Pengampunan Pajak (Tax Amnesty), Pajak Karbon serta Pajak Bea dan Cukai (UU Cukai). (Tan, 2024)

Prosedur pemungutan pajak di Indonesia telah diatur dalam pasal 12 UU Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yang dimana pemungutan pajak dilakukan dengan menggunakan sistem *self assessment* ([Khamidah & Mulyono, 2025](#)). Apabila UU KUP dihubungkan dengan UU Nomor 7 Tahun 2021 atau UU HPP pengaturan terkait Pemungutan pajak menggunakan *self assessment* diatur dalam Pasal 2 ayat 1 yang berbunyi "Semua Wajib Pajak yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan berdasarkan sistem *self assessment*, wajib mendaftarkan diri pada kantor Direktorat Jenderal Pajak untuk dicatat sebagai Wajib Pajak dan sekaligus untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak".

Perubahan dalam UU HPP hanya terjadi pada besaran tarif yang sebelumnya 11% menjadi 12%. Sistem dasar pemungutan pajak di Indonesia tetap menerapkan *self assessment system*. Meski demikian, dalam undang-undang ini mengenai *self assessment* tidak dijelaskan secara spesifik namun pengertian tetap sama yaitu sebagai sistem pemungutan pajak yang memberikan hak atau wewenang kepada wajib pajak untuk mengisi sendiri jumlah pajak yang harus dibayar setiap tahun. Pengisian ini tentunya harus yang sesuai dengan aturan dan regulasi perpajakan yang berlaku. Di Indonesia penerapan sistem perpajakan mengikuti metode *Self Assessment*, di mana wajib pajak berhak untuk dapat menghitung, membayar, dan melaporkan jumlah kewajiban perpajakan mereka sendiri ([Nurlistiani & Rudy, 2025](#)).

Secara konsep beban tanggung jawab administrasi tetap berada pada wajib pajak, tetapi dengan nilai yang lebih besar. Dengan demikian, untuk mengatasi kenaikan PPN tersebut, Pengusaha Kena Pajak (PKP) perlu melakukan penyesuaian dalam perhitungan PPN keluaran serta melakukan optimalisasi kredit pajak masukan agar tidak terjadi beban pajak berlebih.

Penggunaan sistem *self assessment* menuntut PKP untuk membuat laporan perpajakannya sendiri. Hal ini tidak jauh berbeda dengan kebijakan sebelumnya, yang berbeda hanya ketika terjadi kenaikan tarif maka PKP perlu melakukan penyesuaian sistem akuntansi dan pembukuan. Selain itu, mereka juga perlu melakukan perubahan format dan pengisian faktur pajak, dan melakukan penyesuaian dalam pelaporan SPT ketika terjadi perubahan tarif PPN.

Seperti yang kita ketahui bahwa kategori properti mewah sudah diatur dalam PP Nomor 61 Tahun 2020. Akan tetapi, dalam undang-undang tersebut juga disebutkan bahwa property mewah juga dikenai Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM). Sehingga setelah pemberlakuan PPN 12% untuk kategori barang dan jasa mewah, para PKP memiliki

beban pajak kumulatif, yaitu pajak PPN dan pajak PPnBM, sehingga mereka harus menghitung dua jenis pajak.

Dengan demikian, pengenaan tarif PPN 12% berdasarkan UU HPP tidak mengubah mekanisme dasar pemungutan pajak yang tetap menggunakan sistem *self assessment*, namun menimbulkan beberapa implikasi signifikan. Implikasi tersebut meliputi peningkatan beban administrasi bagi Pengusaha Kena Pajak (PKP), penyesuaian dalam perhitungan dan pelaporan pajak, serta meningkatnya kompleksitas pemungutan pajak khususnya pada sektor properti mewah yang juga dikenai Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM). Selain itu, tidak adanya fasilitas pajak bagi properti di atas batas tertentu menyebabkan pemungutan pajak dilakukan secara penuh dengan tarif 12%, sehingga mempertegas penerapan prinsip keadilan berdasarkan kemampuan membayar (*ability to pay*). Dengan demikian, kenaikan tarif PPN lebih berdampak pada aspek teknis dan beban pemungutan pajak, tanpa mengubah sistem pemungutan yang berlaku.

Efektivitas Pemungutan Pajak pada Sektor Barang Mewah dan Dampaknya terhadap Kepatuhan Subjek Pajak dalam Menjalankan Kewajiban Perpajakannya

Di beberapa negara seperti di Malaysia barang-barang seperti jam tangan mewah, perhiasan, dan mobil mewah menjadi sasaran pengenaan pajak atas barang mewah. Di Tiongkok diterapkan *consumption tax* untuk barang-barang mewah seperti kosmetik kelas atas, perhiasan, jam tangan, dan mobil mewah ([Lynn & Lih, 2023](#)). Di negara-negara seperti Prancis dan Amerika Serikat, pajak barang mewah dianggap berhasil karena beban pajak dialihkan kepada mereka yang memiliki kemampuan ekonomi lebih, sehingga dianggap menerapkan prinsip keadilan vertikal ([Michel, 2026](#)). Akan tetapi, di negara-negara berkembang seperti Indonesia pajak atas barang mewah masih belum menghasilkan pendapatan yang maksimal.

Peningkatan PPN menjadi 12% telah menjadi masalah penting karena dalam pemberitaannya mengikutsertakan berbagai perspektif dari banyak pihak, isu krusial yang muncul juga menyoroti adanya pertentangan antara kondisi kepentingan fiskal pemerintahan dengan kondisi kesejahteraan ekonomi masyarakat ([ISMAIL, 2025](#)). Pemungutan pajak PPN 12% terhadap Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) yang memunculkan banyak kontroversi membuat banyak pihak mempertanyakan efektivitas dari pada pemungutan pajak PPnBM kategori properti/hunian. Pengukuran efektivitas pemungutan pajak diukur dengan cara melihat sudut pandang antara realisasi penerimaan pajak dengan potensi yang harus dipungut. Artinya apabila proporsi realisasi terhadap potensi semakin besar maka akan semakin efektif pelaksanaan pemungutan tersebut ([Huda et al., 2025](#)).

Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) adalah pajak yang diterapkan pada barang atau produk yang bukan termasuk kebutuhan dasar dan dikonsumsi oleh segmen masyarakat tertentu, yang ketika seseorang membelinya maka itu secara tidak langsung menunjukkan statusnya. Berdasarkan pengaturan Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 pengenaan PPnBM dikenakan berkisar antara 10% sebagai tarif terendah dan tarif paling tertinggi mencapai 200%. ([Iroth, Karamoy, & Wokas, 2016](#)).

Kewajiban membayarkan pajak pertambahan nilai yang dijalankan dan dipatuhi oleh banyak pengusaha kena pajak (PKP) akan menghasilkan penerimaan PPN yang semakin

meningkat ([Agasi & Zubaedah, 2022](#)). Efektivitas pemungutan pajak atas barang mewah yang naik menjadi 12%, menunjukkan fungsi budgetair terpenuhi karena penerimaan negara bisa bertambah. Terciptanya efektivitas dari segi budgetair memberikan fungsi sebagai sumber utama penghasilan negara. Penerimaan dari pajak dimanfaatkan dalam mendanai berbagai pengeluaran pemerintah, termasuk biaya operasional, pemeliharaan infrastruktur, pengeluaran rutin seperti gaji pegawai, dan pembangunan infrastruktur, yaitu dana pajak digunakan untuk proyek-proyek publik seperti sekolah, jalan, rumah sakit, dan jembatan yang mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. ([Gabriella & Yuniawaty, 2025](#))

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Iroth dkk dalam artikel yang berjudul "Analisis Efektivitas Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Terhadap Penerimaan Pajak di KPP Pratama Kotamobagu" menjelaskan kalau pemungutan pajak barang mewah sudah termasuk efektif, bahkan dalam beberapa kasus realisasi penerimaan pajak melebihi target yang ditetapkan (lebih dari 100%). Hal ini menunjukkan bahwa secara administratif, sistem dan prosedur pemungutan pajak telah berjalan dengan baik dan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (Iroth, Karamoy, & Wokas, 2016)

Namun, walaupun pemungutan pajak atas barang mewah menunjukkan efektivitas sistem dan prosedur yang berfungsi, efektivitas tersebut tidak selalu stabil. Dimana dalam BPHTB masih ditemukannya beberapa kondisi yang menunjukkan tidak semua sistem dan prosedur bergerak secara efektif yang menyebabkan sistem dan prosedur dinilai kurang efektif tergantung pada kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, serta kemampuan masyarakat dalam membeli properti. ([Noviyanti, Zahrah, Zahro, Rahmadani, & Aini, 2025](#)).

Pemungutan PPN 12% efektif berlaku sejak 1 Januari 2025, berlaku untuk seluruh barang dan jasa yang termasuk dalam kategori barang mewah. Kenaikan ini bertujuan untuk memperkuat penerimaan negara dan memberikan ruang fiskal yang lebih besar untuk belanja negara ([Muhammad Ainur Roziqin et al., 2025](#)). Akan tetapi, kebijakan ini beresiko menurunkan daya beli masyarakat dan memperlambat pertumbuhan ekonomi.

Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran (RAPBN) 2025 target untuk PPN dan PPnBM diperkirakan mencapai Rp 945.12 triliun, tumbuh signifikan dari tahun sebelumnya (Ii et al., 2025a). Peningkatan ini menunjukkan usaha pemerintah dalam mengoptimalkan pendapatan dari konsumsi domestik dan perdagangan internasional, khususnya akibat kenaikan PPN menjadi 12% (Kennard, 2025). Akan tetapi, menurut data yang ada justru penerimaan PPN pada akhir tahun 2025 hanya mencapai Rp 890,9 triliun (Ii et al., 2026). Dalam jangka pendek hal ini menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan pajak pada sektor barang mewah masih belum sepenuhnya optimal, terlihat dari tidak tercapainya target penerimaan pajak serta adanya pengaruh kondisi ekonomi dan daya beli masyarakat. Akan tetapi, apabila dilihat untuk jangka panjang, kenaikan PPN ini merupakan langkah yang tepat, karena inflasi Indonesia terus menerus naik.

Penilaian bahwa efektivitas pemungutan pajak barang mewah kurang efektif menimbulkan dampak terhadap kepatuhan pajak. Bentuk-bentuk dampak tersebut diantaranya: (1.) Apabila sistem sudah jelas, transparan dan terstruktur maka masyarakat akan cenderung patuh dalam membayar pajak. Hal ini bisa disebabkan karena adanya kepastian hukum dan prosedur yang mudah dipahami oleh masyarakat, (2.) Meskipun

pembayaran pajak dilakukan, belum tentu nilai yang dilaporkan sesuai dengan kondisi sebenarnya. Dalam properti, sering terjadi pelaporan nilai transaksi lebih rendah dari harga pasar untuk mengurangi beban pajak. (3) Tarif pajak barang mewah yang tinggi dapat menimbulkan dua dampak:

- a. Positif: meningkatkan penerimaan negara
- b. Negatif: mendorong adanya sikap penghindaran pajak atau menurunkan minat transaksi properti mewah

Kenaikan PPN dari 11% menjadi 12% terhadap barang mewah secara langsung mempengaruhi daya beli masyarakat kalangan atas. Bagi kalangan atas yang memiliki daya beli lebih tinggi dan cenderung lebih sensitif terhadap perubahan harga, melihat kenaikan ini sebagai kerugian karena langsung memengaruhi biaya hidup melalui peningkatan harga barang dan jasa. Hal ini dapat memicu pengalihan konsumsi ke produk yang harganya lebih terjangkau dengan kualitas yang sama, melalui pembelian lintas negara dengan tarif PPN lebih rendah dan berpotensi mendorong praktik penghindaran pajak maupun transaksi informal yang sulit diawasi otoritas pajak ([Aisyah Aulia et al., 2025](#)). Selain itu, untuk menghindari beban pajak dapat menimbulkan resiko terjadinya manipulasi dalam pelaporan pajak.

Fenomena ini menunjukkan bahwa pada sektor properti sebagai bagian dari barang mewah, potensi ketidakpatuhan cenderung lebih tinggi karena nilai transaksi yang besar dan peluang manipulasi yang lebih luas. Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan kenaikan PPN 12% memberikan dampak ekonomi yang sangat signifikan, sehingga mempengaruhi perilaku wajib pajak dan berpotensi menurunkan kepatuhan wajib pajak.

Menurut Sutrisno (2021) keberhasilan kebijakan fiskal tidak hanya ditentukan oleh angka penerimaan, tetapi juga oleh kualitas hubungan antara otoritas pajak dan wajib pajak (Sitorus & Sofa, 2025). Dengan demikian, efektivitas pemungutan pajak pada sektor barang mewah tidak hanya diukur dari tercapainya target penerimaan negara, tetapi juga dari dampaknya terhadap perilaku wajib pajak. Ketika kebijakan pajak tidak diimbangi dengan kondisi ekonomi yang stabil, maka potensi penurunan kepatuhan akan meningkat, baik dalam bentuk penghindaran pajak maupun manipulasi pelaporan. Oleh karena itu, diperlukan keseimbangan antara kebijakan fiskal dan kemampuan ekonomi masyarakat agar efektivitas pemungutan pajak dapat tercapai secara optimal.

Dalam kebijakan kenaikan PPN 12% atas barang mewah secara normatif memang mencerminkan asas *ability to pay*, akan tetapi dalam praktiknya tetap berpotensi memunculkan sikap penghindaran pajak apabila tidak diimbangi dengan pengawasan administrasi perpajakan yang ketat.

Simpulan

Berdasarkan hasil pembahasan tentang Efektivitas Tarif PPN 12% terhadap Implikasi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Pemungutan Objek Pajak Barang Mewah Kategori Properti dapat ditarik kesimpulan: (1) Implikasi Pengenaan Tarif PPN sebesar 12% terhadap Mekanisme Pemungutan Pajak Sektor Barang mewah tidak mengubah mekanisme pemungutan pajak yang tetap menggunakan sistem *self assessment*, namun

menimbulkan implikasi berupa peningkatan beban administrasi PKP, penyesuaian perhitungan dan pelaporan, serta menimbulkan kerumitan pemungutan pajak. (2) Efektivitas Pemungutan Pajak Sektor Barang Mewah dan Dampaknya. Dari segi efektivitas pemungutan sudah termasuk efektif, karena beberapa kasus melebihi target yang ditetapkan. Namun efektivitas tidak selalu stabil sebab sangat bergantung kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, serta kemampuan masyarakat dalam membeli properti. Dari segi dampak muncul dampak positif berupa meningkatnya penerimaan negara, akan tetapi untuk dampak negatif muncul *tax avoidance* dan menurunnya minat transaksi properti. Kenaikan tarif pajak berpotensi menurunkan kepatuhan wajib pajak, sehingga diperlukan pengawasan yang lebih ketat, dan digitalisasi perpajakan yang lebih transparan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif sehingga data yang diperoleh masih terbatas pada bahan hukum primer dan sekunder. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat menggunakan metode penelitian empiris agar memperoleh data yang lebih mendalam dan valid terkait efektivitas pemungutan pajak serta perilaku kepatuhan wajib pajak pada sektor properti mewah.

Referensi

- Abdullah, B., Melisa, AlHafiz, H., Patimah, S., Juwita, M., Marissa, D., Amelia, N., Afriza, A., Syahputri, T., Hadinata, M., Manaf, I. A., Qawi, I., & Tarigan, J. S. (2025). *Penyesuaian Tarif PPN 12% Dalam Perspektif Hukum Pajak: Implikasi Terhadap Kepastian Hukum Dan Keadilan Fiskal*. *Innovative: Journal Of ...*, 5(4), 4570–4583.
- Agasi, D., & Zubaedah, R. (2022). Urgensi kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai berdasarkan asas kepentingan nasional. *Prespektif Hukum*, 22(2), 215–239. <https://doi.org/10.30649/ph.v22i2.131>
- Aisyah Aulia, S., Maisaroh, S., Ananta, A. F., & Pangestoeti, W. (2025). Dampak kenaikan PPN 12% terhadap pendapatan negara dan kesejahteraan masyarakat. *Amandemen: Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia*, 2(1), 192–201. <https://doi.org/10.62383/amandemen.v2i1.773>
- Apa Saja Sumber Pendapatan Negara Indonesia*. (2021). Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Medan Area.
- Fajriana, I. (2023). Analisis pengaruh kenaikan tarif PPN 11% di sektor perdagangan. *MDP Student Conference*, 2(2), 235–242. <https://doi.org/10.35957/mdp-sc.v2i2.4269>
- Feburinta, J. L., Fachri, M., Erinaldi, & Aninthya, C. (2025). Kenaikan tarif PPN 12%: Dampak dan kontroversi di tengah masyarakat, 2, 342–355.
- Fitriya. (2025a). *Dampak Kenaikan Tarif PPN 12 Persen pada Barang Mewah*. Mekari Klikpajak.
- Fitriya. (2025b). *Pajak Pertambahan Nilai dan Regulasi Tarif PPN Terbaru 2025*. Mekari Klikpajak.

- Fitriyani, F. (2025). Analisis kesadaran pajak dan dampak kenaikan PPN terhadap pola konsumsi masyarakat. *Jurnal Ekonomi Bisnis Antartika*, 3(1), 69–74. <https://doi.org/10.70052/jeba.v3i1.698>
- Gabriella, & Yuniawaty, Y. (2025). Kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dikaitkan dengan kemanfaatan hukum. *Unes Journal of Swara Justisia*, 8(4), 947–985. <https://doi.org/10.31933/jn26mx61>
- Hermawan, A. D. (2024). Kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 12%: Analisis dampaknya terhadap APBN dan perekonomian Indonesia. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(12), 3031–5220.
- Huda, M. M., Putri, A. A., Nuri, M. F. R., & Khoiriawati, N. (2025). Analisis efektivitas pemungutan pajak daerah di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Akuntansi, dan Pajak (JIEAP)*, 2(2). <https://doi.org/10.61132/jieap.v2i2.1186>
- Ii, B., Anggaran, R., & Dan, P. (2025a). *Nota Keuangan 2025* (pp. i–458). <https://anggaran.kemenkeu.go.id/api/Medias/d44ea466-4396-41ac-bda7-71c218b2cd25>
- Ii, B., Anggaran, R., & Dan, P. (2025b). *Nota Keuangan 2026* (pp. i–458).
- Iii, B. A. B., & Penelitian, M. (n.d.). *Metode Yuridis Empiris* (pp. 33–38).
- Ismail, M. (2025). *Analisis wacana kritis pada pemberitaan kenaikan PPN 12% di media online Kompas.com* (Skripsi). Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Kennard. (2025). *Pemerintah Tetapkan Target Penerimaan Pajak Tahun 2025, Ini Rinciannya!* Pajakku. <https://artikel.pajakku.com/pemerintah-tetapkan-target-penerimaan-pajak-tahun-2025-ini-rinciannya>
- Kuangan, K. (2024). *Keterangan Pers Tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 12 Persen Dikenakan Hanya Terhadap Barang dan Jasa Mewah*. Biro Pers, Media dan Informasi Sekretariat Presiden. <https://presidenri.go.id/transkrip/keterangan-pers-tentang-pajak-pertambahan-nilai-ppn-12-persen-dikenakan-hanya-terhadap-barang-dan-jasa-mewah/>
- Khamidah, K., & Mulyono, M. A. (2025). Dampak kenaikan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 12% perspektif ekonomi Islam: Kesejahteraan atau beban masyarakat. *RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business*, 4(3), 7785–7793. <https://doi.org/10.31004/riggs.v4i3.2939>
- Lynn, N. S., & Lih, L. L. (2023). *Luxury Goods Tax: A Tax on High Value Items*. KPMG.
- Michel, A. N. (2026). *US Has the Most Progressive Tax System in the Developed World*. CATO Institute. <https://www.cato.org/blog/united-states-has-most-progressive-tax-system-developed-world>

- Muhammad Ainur Roziqin, Nazarina Putri, S. D., & Janah, M. (2025). Transformasi fiskal menuju Indonesia Emas 2045: Analisis dampak kenaikan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 12% dan peran krusial fenomena cashless society. *Moneter: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 3(3), 288–299. <https://doi.org/10.61132/moneter.v3i3.1572>
- Ni Putu Desy Sulinda, S. T., Ak, B. (2025). *Barang-barang yang Dikenakan PPN 12%*. Hukumonline.com.
- Nurlistiani, A., & Rudy. (2025). Pengaruh self assessment system, tarif pajak dan modernisasi sistem administrasi perpajakan terhadap tax evasion (studi kasus wajib pajak orang pribadi yang terdaftar di KPP Pratama Tigaraksa Kabupaten Tangerang). *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Perpajakan*, 2(1), 89–97. <https://doi.org/10.62237/jna.v1i3.181>
- Pasha Muhammad Harmaen, Setiawan Riyan Wahyu, Muharrom Arfan Rubysalam, & Farhan Achmad. (2024). Meninjau desain kebijakan idle property tax untuk menekan perilaku spekulatif terhadap properti. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 25(02), 1–12.
- Puspitasari, D. H. (2022). Indonesia tumbuh melalui optimalisasi pemanfaatan insentif pajak properti ditanggung pemerintah. *Konferensi Nasional Ilmu Administrasi (KNIA)*, 207–212.
- Setyawan, H. (2025). *Kanwil DJP Jakarta Barat Himpun Rp42,29 Triliun Penerimaan, Lampau 53% Target*. DJP. <https://stats.pajak.go.id/id/siaran-pers/kanwil-djp-jakarta-barat-himpun-rp4229-triliun-penerimaan-lampau-53-target>
- Sitorus, M. P., & Sofa, D. M. (2025). Pengaruh kenaikan tarif PPN menjadi 12% terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak di KPP Pratama Belawan, 10–18. <https://doi.org/10.55732/b3d97d98>
- Tan, N. (2024). *Aturan Baru Pada Undang-Undang Harmonisasi Perpajakan*. Legalitas.org.
- Uma Sekaran, & Bougie, R. (2015). *Metode Penelitian*. 17, 43.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021. (2021). *Harmonisasi Peraturan Perpajakan*. Republik Indonesia, 12(November), 1–68.
- Wijayanti, W. (2018). Analisis dampak kenaikan tarif pajak pertambahan nilai hasil produksi. *Universitas Brawijaya*, 2(5), 6. <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/165450/1/Wiwit%20Wijayanti.pdf>
- Wiraguna, S. A. (2024). Metode normatif dan empiris dalam penelitian hukum: Studi eksploratif di Indonesia. *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, 3(3). <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>

Zakaria, R., Subekti, & Sidarta, D. D. (2023). Pertanggungjawaban pidana bagi pelaku tindak pidana penganiayaan di Kota Surabaya. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 53(1), 1–19. <https://doi.org/10.1016/j.gr.2017.08.001>