

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia memiliki banyak industri/sektor dalam perkembangan perekonomiannya, baik industri berskala kecil maupun berskala besar. Sektor *real estate* dan *property* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator kesehatan suatu negara. Menurut *The Dictionary of Real Estate Appraisal dalam Rahma (2010)* pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, dan rumah susun. Bisnis di bidang *real estate* dan *property* bisa dikatakan sebagai bisnis yang tidak akan pernah mati, karena harus terpenuhinya kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Meskipun beberapa tahun kebelakang bisnis *real estate* dan *property* sempat menurun dikarenakan beberapa faktor namun bisnis ini masih bisa berubah meskipun belum agresif. Survei Kegiatan Dunia Usaha (2020) menyebutkan bahwa berdasarkan rincian subsektor, kegiatan usaha pada hampir seluruh subsektor terindikasi masih tumbuh positif, kecuali subsektor Real Estate (SBT -0,21%) dan Jasa Perusahaan (SBT -0,27%). Pertumbuhan positif tersebut ditopang oleh beberapa sub sektor yang semakin meningkat kapasitas produksinya

Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 mengenai tarif Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ Bangunan sebesar 5% dari NJOP mengalami penurunan menjadi 2,5% dari harga penjualan. Pengenaan tarif

tersebut ditetapkan pada tanggal 8 Agustus 2016 dan baru berlaku pada tanggal 7 September tahun yang sama.

Menurut PP Nomor 34 tahun 2016 huruf a menyatakan bahwa alasan penerbitan peraturan tersebut adalah diantaranya dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, pemerintah memandang perlu untuk melakukan penyempurnaan Peraturan Pemerintah yang mengatur pajak final atas pengalihan tersebut (Simbolon, 2016). Kendati demikian Sekretaris Jenderal DPP Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia (REI) Amran Nukman mengatakan bahwa pasar properti sepanjang 2019 hanya bertumbuh di bawah 5 persen atau di bawah pertumbuhan ekonomi nasional. Persaingan perusahaan industri *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia juga semakin ketat. Hal tersebut pula yang menjadi salah satu faktor penelitian mengenai bisnis sektor *real estate* dan *property* menarik untuk diteliti lebih dalam.

Menurut Undang-Undang KUP Nomor 6 Tahun 1983 yang telah diubah menjadi Nomor 28 Tahun 2007, pengertian pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak dan bisnis merupakan dua aspek yang saling berkaitan satu sama lain. Di Indonesia dimana penerimaan pajak memiliki kontribusi yang sangat besar dalam pembiayaan pembangunan. Hal ini sesuai dengan yang disampaikan oleh Heer &

Sussmuth (2013) menyatakan bahwa kebutuhan anggaran belanja dibiayai dari penerimaan pajak. Penerimaan Pajak Penghasilan (PPH) merupakan salah satu penerimaan terbesar dari penerimaan negara diluar migas. Penerimaan PPh ini diharapkan dapat terus meningkat seiring dengan pertumbuhan dunia usaha nasional. Untuk itu pemerintah mulai melaksanakan suatu terobosan yaitu dengan menerapkan sistem pengenaan PPh yang bersifat final untuk PPh atas Pengalihan Hak atas tanah dan/ bangunan (Rifani dan Indah, 2018).

Adanya perubahan tarif pajak pada PP Nomor 34 tahun 2016 yang mengatur pemungutan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ Bangunan sebagaimana dimaksud didalamnya yaitu (a) 2,5% (dua koma lima persen) dari Jumlah Bruto Nilai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; (b) 1% (satu persen) dari Jumlah Bruto Nilai Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; atau (c) 0% (nol persen) atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Pemerintah, atau badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau Badan Usaha Milik Daerah yang mendapat penugasan khusus dari Kepala Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penurunan nilai tarif pajak yang cukup signifikan dimaksudkan agar tarif PPh di Indonesia lebih kompetitif dibanding pajak serupa di negara-negara Asia serta menjaga likuiditas dan daya beli masyarakat sehingga konsumsi masyarakat dan investasi pertumbuhannya bisa tetap terjaga (Wibowo, 2008). Dengan adanya penurunan tarif pajak maka perusahaan mendapatkan tambahan *disposable income* yang dapat dijadikan modal perluasan usaha, investasi, perbaikan promosi, maupun distribusi maupun kegiatan-kegiatan lain yang dapat meningkatkan nilai perusahaan sehingga kinerja perusahaan dapat meningkat.

Didalam suatu perusahaan, keuangan menjadi masalah yang paling utama. Untuk mengukur kinerja keuangan dibutuhkan rasio keuangan sebagai tolak ukurnya. Menurut Agus Harjito dan Martono (2011) terdapat empat (4) rasio pengukuran kinerja keuangan yaitu rasio likuiditas, rasio rentabilitas, rasio solvabilitas dan rasio aktivitas. Untuk menalaahnya dapat dengan cara melihat laporan keuangan dari perusahaan terkait sehingga dapat diketahui kinerjanya. Perusahaan konstruksi dan investasi perlu memberikan nilai tambah yang tinggi kepada semua *stakeholder*, dengan memastikan bahwa tujuan perusahaan dapat tercapai dan mengetahui sejauh mana efektifitas operasi perusahaan dalam mencapai tujuan maka secara periode harus dilakukan pengukuran kinerja perusahaan (Fadil dan Youlanda, 2018).

Penelitian terkait perbandingan kinerja keuangan setelah adanya kebijakan dibidang perpajakan telah dilakukan Solikhah, et al (2018). Penelitian ini melakukan perbandingan kinerja keuangan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI sebelum dan selama penetapan PP Nomor 34 Tahun

2016. Akan tetapi, penelitian ini hanya terfokus pada perusahaan developer PT. Agung Podomoro Land Tbk dengan memperpanjang periode pengambilan laporan keuangan yaitu dari tahun 2012-2019 (4 tahun sebelum dan 4 tahun setelah pemberlakuan PP Nomor 34 Tahun 2016). Penulis mengambil periode tersebut dengan alasan agar lebih terlihat apakah kinerja keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk mengalami tren fluktuasi yang positif atau negatif selama 2012 sampai dengan 2019.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengambil judul “**Analisa Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Real Estate* Dan *Property* Sebelum Dan Sesudah Ditetapkan PP Nomor 34 Tahun 2016 (Studi Kasus PT Agung Podomoro Land Tbk).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana perbedaan kinerja keuangan pada PT Agung Podomoro Land Tbk sebagai perusahaan *real estate* dan *property* antara sebelum dan sesudah penetapan PP Nomor 34 tahun 2016?”

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah penelitian hanya dilakukan pada PT Agung Podomoro Land Tbk dengan periode waktu 2012-2019.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perbedaan *mean* kinerja keuangan pada PT Agung Podomoro Land Tbk sebagai perusahaan *real estate* dan *property* antara sebelum dan sesudah penetapan PP Nomor 34 tahun 2016.

E. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini mempunyai manfaat baik dari segi praktis maupun teoritis. Manfaat praktis memberikan dampak secara langsung sedangkan manfaat teoritis merupakan manfaat jangka panjang baik bagi peneliti maupun bagi sebuah institusi.

1. Manfaat Teoritis

- a. Bagi mahasiswa, penelitian ini bermanfaat agar menambah wawasan dan pengetahuan mengenai kinerja keuangan pada perusahaan *real estate* dan *property*.
- b. Bagi akademisi, penelitian ini dapat digunakan untuk bahan pengetahuan kemajuan akademik, serta dapat digunakan untuk literatur dan bahan untuk pengembangan penelitian berikutnya, mengenai kinerja keuangan pada perusahaan *real estate* dan *property*.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Perusahaan, penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam menganalisa kinerja keuangan perusahaan *real estate* dan *property*.
- b. Bagi masyarakat umum, penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan mengenai kinerja keuangan perusahaan *real estate* dan *property*.
- c. Bagi investor, penelitian ini dapat dijadikan gambaran mengenai pentingnya kinerja keuangan yang dihitung dengan rasio keuangan pada laporan keuangan perusahaan *real estate* dan *property*.