

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Telah kita ketahui bahwa Indonesia merupakan salah satu Negara yang sedang berkembang, sehingga isu mengenai pembangunan nasional merupakan fokus utama dari Negara yang sedang berkembang. Menurut Waluyo (2008) “Pembangunan nasional adalah kegiatan yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik materiil maupun spiritual”.

Pajak digunakan pemerintah untuk membiayai pembangunan dan pengeluaran Negara khususnya di Negara-negara berkembang termasuk Negara Indonesia. Dua komponen utama yang menjadi sumber penerimaan dalam negeri yaitu penerimaan pajak dan penerimaan Negara bukan pajak yaitu berupa pinjaman. Di Indonesia pajak merupakan sumber utama pendapatan Negara yang mencapai 80% dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN), yang diperoleh dari kontribusi rakyat kepada Negara. ( Sumber data DJP ).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 disebutkan bahwa pengertian pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karenanya pemerintah berusaha mengoptimalkan penerimaan pajak mengingat fungsi pajak yang salah satunya sebagai fungsi anggaran

(*budgetair*), menurut Mardiasmo (2011) “Fungsi anggaran (*budgetair*) yaitu Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya”.

Pemerintah tak pernah berhenti menggali potensi penerimaan pajak dari seluruh sektor usaha yang berkembang di Indonesia, menurut data dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang dihimpun melalui media online [www.okezone.com](http://www.okezone.com), secara nasional terdapat 9 (sembilan) kategori lapangan usaha yang mengalami peningkatan dalam penerimaan pajak pada tahun 2012-2013 yaitu antara lain sektor industri pengolahan, sektor perdagangan besar dan eceran, sektor jasa keuangan dan asuransi, sektor konstruksi, sektor informasi dan komunikasi, sektor transportasi dan pergudangan, sektor *real estate*, sektor administrasi pemerintahan dan jaminan sosial wajib, sektor jasa profesional ilmiah dan teknis.

Berdasarkan data dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang dihimpun di [www.okezone.com](http://www.okezone.com), terlihat bahwa persentase kenaikan dari kategori sektor *real estate* menempati persentase tertinggi dalam kenaikan kontribusi terhadap penerimaan pajak. Pada tahun 2011-2012, sektor properti khususnya *real estate* mengalami pertumbuhan penjualan yang sangat signifikan. Hal tersebut menunjukkan bahwa berdasarkan rata-rata nasional, kategori usaha *real estate* sebagai sektor dominan merupakan potensi ekonomi di beberapa wilayah di Indonesia.

Usaha *real estate* memang sedang mengalami kenaikan sangat pesat dalam dekade ini. Kenaikan ini disebabkan karena permintaan pasar yang semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan kebutuhan akan *real estate*

khususnya residensial. Selain kebutuhan hunian, permintaan terhadap ruko, pusat perbelanjaan dan kawasan perkantoran juga semakin meningkat. (Dwi Sara, dkk, 2013).

Indonesia adalah salah satu Negara dengan pertumbuhan masyarakat kelas menengah yang signifikan, hal ini akan dirasakan juga di tahun 2015. Seiring meningkatnya pertumbuhan masyarakat kelas menengah, mereka akan memiliki daya beli yang tinggi, termasuk daya beli dalam properti. Mereka akan membeli rumah sebagai hunian yang layak dan tentunya mendatangkan keuntungan bagi perusahaan properti dan *real estate*. ( sumber [www.lamudi.co.id](http://www.lamudi.co.id) ).

CEO Leads Property Indonesia, Hendra Hartono, memprediksi nasib bisnis properti tahun ini bakal melonjak tajam. Hal ini dimungkinkan karena kondisi ekonomi dan politik Nasional membaik, sehingga pasar properti dan iklim bisnis secara umum, akan mengalami pertumbuhan. ([www.propertiindonesia.co.id](http://www.propertiindonesia.co.id)).

Properti Indonesia pada saat ini paling prospektif. Hal ini disampaikan Rusmin Lawin, Wakil Sekretaris Jenderal Bidang Hubungan Luar Negeri Real Estate Indonesia (REI), Menurut Rusmin, ada beberapa faktor utama yang menopang pendapat tersebut. Pertama, tingkat pertumbuhan yang sangat stabil di level 6 - 6,5% beberapa tahun terakhir ini dan diprediksi akan tetap stabil sampai 5 tahun ke depan. Kedua, populasi Indonesia 250 juta jiwa menempati posisi keempat dunia dan merupakan pasar terbesar ASEAN. Jumlah total penduduk ASEAN berkisar 600 juta jiwa. Ketiga, Indonesia sedang mengalami *booming* penduduk usia produktif, usia rata-rata penduduk yang berusia 29 tahun mencapai 50%. ([www.bisniskeuangan.kompas.com](http://www.bisniskeuangan.kompas.com)).

Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) memperkirakan pertumbuhan bisnis properti dan *real estate* di Indonesia pada tahun 2015 mengalami peningkatan sebesar 20-30%, sedangkan tahun 2014 pertumbuhan hanya berkisar 15-20%. (sumber [www.rei.or.id](http://www.rei.or.id)).

Dalam usaha properti dan *real estate* terdapat banyak aspek pajak seperti, Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PPh Final. Oleh karena itu, pajak atas sektor properti dan *real estate* dapat diandalkan sebagai penerimaan pajak Negara. ( sumber [www.pajak-kita.com](http://www.pajak-kita.com)).

Berdasarkan jurnal penelitian oleh Ida Ayu, dkk (2014) melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh Pajak Atas Kategori Lapangan Usaha *Real Estate* dan Pajak Atas Kategori Lapangan Usaha Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi dan Perawatan Mobil dan Sepeda Motor Terhadap Penerimaan Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Badung Selatan”. Berdasarkan hasil penelitian diketahui secara simultan dan parsial Pajak atas Kategori Lapangan Usaha *Real Estate* dan Pajak atas Kategori Lapangan Usaha Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi dan Perawatan Mobil dan Sepeda Motor mempunyai pengaruh signifikan terhadap Penerimaan pajak.

Jurnal penelitian oleh Fetty, dkk (2015) yang berjudul “Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan PPh Non Migas dan PPN Terhadap Penerimaan Pajak Tahun 2011-2013 (Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut)”. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa realisasi penerimaan pajak terbesar selama tahun 2011 hingga tahun 2013 di KPP Pratama Surabaya Rungkut berasal dari PPN dan PPnBM

serta dari PPh Non Migas. Berdasarkan efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak, yakni pada PPh Non Migas dan PPN dapat menunjukkan bahwa dari sektor PPN memiliki peluang keberhasilan dan kontribusi yang sangat baik. Untuk itu perlu usaha - usaha dari instansi terkait, dalam hal ini KPP Pratama Surabaya Rungkut untuk meningkatkan keberhasilan PPh Non Migas dan PPN agar penerimaan dan kontribusi terhadap penerimaan pajak dapat ditingkatkan lagi.

Jurnal penelitian oleh Dwi Sara ( 2014 ) yang berjudul “Pengaruh Himbauan, Konseling dan Pemeriksaan Terhadap Potensi Penerimaan Pajak Sektor Usaha *Real Estate* Dalam Era *Self Assessment System* ( Pada Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa )”. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa upaya himbauan, konseling, dan pemeriksaan yang dilakukan secara simultan oleh fiskus kepada Wajib Pajak *real estate* di KPP Perusahaan Masuk Bursa dapat berpengaruh secara signifikan terhadap potensi penerimaan pajak. Variabel pemeriksaan mempunyai pengaruh paling kuat dibandingkan dengan variabel bebas lainnya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa variabel pemeriksaan mempunyai pengaruh paling dominan terhadap penerimaan pajak KLU *real estate* di KPP Perusahaan Masuk Bursa.

Dengan uraian di atas pajak atas properti dan *real estate* merupakan isu penting yang menarik untuk diteliti, karena sarasanya sejalan dengan kebutuhan Negara yang menitikberatkan pajak sebagai pendapatan utama Negara dan menginginkan kesejahteraan yang lebih baik bagi masyarakat. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul :

**“Analisis Kontribusi Pajak atas Sektor Properti dan *Real Estate* Terhadap Penerimaan Pajak Negara” (pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2009-2013).**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka identifikasi masalahnya adalah :

“Seberapa besar kontribusi pajak atas sektor properti dan *real estate* terhadap penerimaan pajak Negara?”

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui besar kontribusi pajak atas sektor properti dan *real estate* terhadap penerimaan pajak Negara.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan informasi yang akurat dan valid, disamping itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan diantaranya :

### **1. Bagi Penulis**

Dapat memberi pengetahuan kepada peneliti tentang besar kontribusi pajak atas sektor properti dan *real estate*, menambah wawasan dan meningkatkan kemampuan penulis dalam menganalisa laporan keuangan.

2. Bagi Instansi Terkait

Sebagai bahan informasi pelengkap atau masukan sekaligus pertimbangan bagi pihak-pihak berwenang yang berhubungan dengan penelitian ini dalam penetapan kebijakan laporan keuangan.

3. Bagi dunia akademik

Dapat menambah pengetahuan dan memperluas wawasan, serta menjadi bahan referensi untuk penelitian di masa yang akan datang.