

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Daya beli masyarakat terhadap produk properti terus menurun hingga akhir tahun ini. Penurunan daya beli masyarakat pada tahun ini sudah terjadi sejak triwulan pertama dan terus menurun hingga triwulan ketiga. Pada tahun ini tren penurunan di taksir 20 – 50 % dibandingkan tahun lalu. Penurunan daya beli masyarakat terjadi sejak tahun lalu. Akan tetapi penurunan terjadi di segala sektor perekonomian di Indonesia, bukan hanya sektor perumahan. Tetapi dibandingkan dengan yang lainnya sektor perumahan tetap akan memiliki peminat karena perumahan merupakan kategori kebutuhan primer.

(<https://jateng.merdeka.com/properti/daya-beli-properti-di-jateng-diperkirakan-terus-menurun-hingga-pilkada-2018--1711145.html>)

Jika daya beli masyarakat menurun maka penerimaan pajak negara juga akan ikut menurun akan tetapi, pajak merupakan salah satu sumber pendapatan Negara yang sangat penting bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu masyarakat diharapkan ikut berpartisipasi memberikan kontribusi bagi peningkatan pendapatan negara, sesuai dengan kemampuannya. (Chairil Anwar :2013)

Pajak merupakan iuran wajib rakyat yang harus dibayarkan kepada negara yang bertujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum sehubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan kesejahteraan

rakyat (**Diana Sari 2013:34**). Jadi hasil atau imbalan yang kita peroleh dari pembayaran pajak ini tidak dapat kita peroleh secara langsung. Dengan memenuhi kewajiban membayar pajak, seorang wajib pajak sebagai warga negara yang baik telah membantu pemerintah dalam membiayai rumah tangga negara dan pembangunan negara. Akan tetapi saat ini banyak warga negara yang membayar pajak tidak sesuai dengan yang seharusnya dan masih adanya kecurangan yang dilakukan agar terhindar dari pembayaran pajak.

(<http://www.pajak.go.id/content/belajar-pajak>)

Gerak langkah manusia pasti berkaitan dengan pajak, karena setiap orang selalu bersinggungan dengan hal yang baik secara langsung maupun tidak langsung berhubungan dengan membayar pajak (PPN). Misalnya seseorang yang membeli suatu barang maka orang tersebut harus membayar pajak (PPN), atau jika seseorang ingin menerima gaji atau penghasilan maka ia pun harus membayar pajak (PPh), bahkan seseorang yang berdiam diri dirumah juga harus membayar pajak pula (PBB).

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak yang dikenakan atas setiap pertambahan nilai dari barang atau jasa dalam peredarannya dari produsen ke konsumen. Dalam bahasa Inggris, PPN disebut *Value Added Tax* (VAT) atau *Goods and Services Tax* (GST). PPN termasuk jenis pajak tidak langsung, maksudnya pajak tersebut disetor oleh pihak lain (pedagang) yang bukan penanggung pajak atau dengan kata lain, penanggung pajak (konsumen akhir) tidak menyetorkan langsung pajak yang ia tanggung. Mekanisme pemungutan, penyetoran, dan pelaporan PPN ada pada pihak pedagang atau produsen sehingga muncul istilah Pengusaha Kena Pajak yang disingkat PKP. Dalam perhitungan PPN yang harus

disetor oleh PKP, dikenal istilah pajak keluaran dan pajak masukan. Pajak keluaran adalah PPN yang dipungut ketika PKP menjual produknya, sedangkan pajak masukan adalah PPN yang dibayar ketika PKP membeli, memperoleh, atau membuat produknya.

Menurut Soemarso (2003:269) dalam buku akuntansi suatu Pengantar mengatakan bahwa “Pajak Pertambahan Nilai merupakan pajak yang dikenakan pada waktu perusahaan melakukan pembelian atas Barang Kena Pajak (BKP) Jasa Kena Pajak (JKP) yang dikenakan dari Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Sehingga memunculkan slogan dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang berbunyi “orang bijak taat pajak”. Setiap barang yang dihasilkan/dijual sudah dikenai PPN yang besarnya 10% dari harga barang yang dibeli, sedangkan bila barang tersebut akan menambahkan 10% dari harga jual sebelum pajak sebagai PPN yang merupakan pajak pengeluaran untuk masa pajak yang bersangkutan.

Kewajiban perpajakan yang harus dipatuhi oleh setiap Wajib Pajak adalah kewajiban Pajak Pertambahan Nilai (PPN) serta Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM). Sesuai dengan sistem *self assessment* maka Wajib Pajak dalam hal Pengusaha Kena Pajak diberikan kepercayaan untuk melaksanakan seluruh kewajiban perpajakan termasuk menghitung, menyetor, dan melaporkan PPN dan PPnBM dengan mekanisme atau prosedur yang telah ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) tidak dapat dikenakan tersendiri tanpa adanya Pajak Pertambahan Nilai karena merupakan satu paket dalam Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai. Akan tetapi pengenaan PPnBM ini berbeda dengan Pajak Pertambahan Nilai. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-

Undang No. 18 Tahun 2000 yang isinya adalah konsumsi barang kena pajak yang tergolong mewah selain dikenakan Pajak Pertambahan Nilai juga dikenakan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagai upaya untuk mencapai keseimbangan pembebanan pajak antara konsumen yang berpenghasilan rendah dengan konsumen yang berpenghasilan rendah dengan konsumen yang berpenghasilan tinggi. Diharapkan dengan pengenaan pajak tambahan berupa PPnBM terhadap konsumen yang mengkonsumsi barang kena pajak yang tergolong mewah, maka dampak regresif ini dapat ditekan. Jadi pengenaan PPnBM di samping PPN bertujuan untuk mengurangi kesenjangan beban pajak antara konsumen yang berpenghasilan tinggi dengan yang berpenghasilan rendah.

Salah satu transaksi yang dikenakan PPN dan PPnBM terjadi di bidang real estate juga dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), karena dalam transaksi terjadi perpindahan barang/hak dari suatu subjek pajak kepada subjek pajak lainnya. Penjual dikenakan pajak karena menerima penghasilan/kenikmatan berupa uang dari perpindahan hak yang terjadi (transaksi jual beli), sementara pembeli dikenakan pajak karena menerima barang atau menerima hak.

Perkembangan daerah perkotaan ditandai dengan banyaknya pembangunan real estate oleh para pengembang/developer sebagai barang yang diperdagangkan. Real estate yang dibangun oleh para developer biasanya dalam bentuk hunian, seperti: kawasan perumahan, town house dan apartemen/kondominium; tempat usaha, seperti: ruko atau rukan, kawasan industry dan pergudangan, dan kompleks perkantoran. Usaha Real Estate sangat menguntungkan, karena faktor permintaan yang sangat tinggi, baik yang membeli properti untuk tujuan investasi maupun untuk digunakan sendiri. Margin keuntungan yang tinggi dari bisnis real estate

tersebut diperoleh dari selisih harga beli tanah mentah yang belum dimatangkan dengan harga jual tanah dan bangunan yang sudah dilengkapi dengan berbagai fasilitas infrastruktur dan lingkungan yang memadai.

Masyarakat sebagai konsumen tentu mengetahui bahwa dalam jual beli real estate pasti akan bersinggungan dengan pajak-pajak yang dikenakan/dibayar, tentang apa pajak-pajak yang dikenakan, mungkin kadang kita tidak paham secara keseluruhan apa saja pajak-pajak yang dipotong dalam bidang properti tersebut. Sehingga berpengaruh pada daya beli atas real estate sebagai barang kena pajak.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti merasa bahwa penelitian ini penting karena daya beli adalah satu faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli suatu barang yang dikenakan pajak, sehingga saya tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Pengaruh Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) terhadap Daya Beli Konsumen pada Real Estate di KOTA SEMARANG” (Studi Empiris pada Konsumen Real Estate di Kota Semarang)**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Apakah pengenaan PPN atas real estate mempunyai pengaruh secara parsial terhadap daya beli konsumen pada real estate di Kota Semarang?
2. Apakah PPnBM mempunyai pengaruh secara parsial terhadap daya beli konsumen pada real estate di Kota Semarang ?

3. Apakah pengenaan PPN dan PPnBM berpengaruh secara smultan terhadap daya beli konsumen pada real estate di Kota Semarang ?

1.3 Tujuan Penelitian

Melihat latar belakang masalah serta rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian diharapkan untuk menganalisis:

1. Menganalisa pengaruh pengenaan PPN atas real estate secara parsial terhadap daya beli konsumen pada real estate di Kota Semarang
2. Menganalisa PPnBM secara parsial terhadap daya beli konsumen pada real estate di Kota Semarang.
3. Menganalisa pengaruh pengenaan PPN dan PPnBM atas real estate secara simultan terhadap daya beli konsumen pada real estate di Kota Semarang

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat dan kontribusi sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan

Diharapkan dapat dijadikan acuan bagi perusahaan pengembang dalam menentukan pengenaan PPN dan PPnBM atas real estate yang akan dibangun.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini memberikan informasi bagi para akademisi untuk lebih lagi memahami tentang PPN dan PPnBM atas real estate terhadap daya beli konsumen pada real estate di Kota Semarang.

3. Bagi Penulis

Untuk memenuhi sebagian dari persyaratan akademis dalam menyelesaikan studi rogram strata satu (S1) Fakultas Ekonomi, Program Studi Akuntansi Universitas Kristen Maranatha, serta menambah wawasan tentang PPN dan PPhBM atas real estate terhadap daya beli konsumen pada real estate di Kota Semarang.

