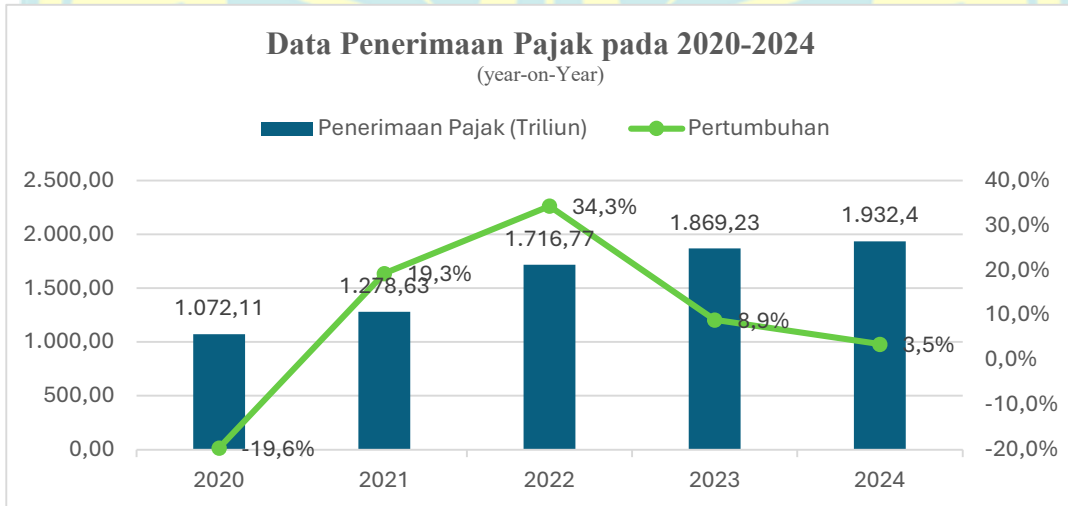


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pajak penghasilan badan merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang penting dan memiliki dampak langsung terhadap perekonomian suatu negara, terutama bagi negara berkembang seperti Indonesia. Pajak tersebut menjadi beban yang harus dikelola dengan baik agar tidak mengganggu kinerja keuangan perusahaan yang beroperasi di berbagai sektor, termasuk sektor properti dan real estate. Sektor tersebut memiliki peranan penting dalam pembangunan infrastruktur dan penyediaan hunian bagi masyarakat. Namun, kondisi penerimaan PPh Badan di Indonesia menghadapi tantangan serius yang perlu mendapat perhatian khusus.



Gambar 1.1 Data Penerimaan Pajak pada 2020-2024

Sumber: Diolah oleh Penulis dari Goodstats, 2025

Data historis menunjukkan fluktuasi yang signifikan dalam penerimaan PPh Badan Indonesia. Pada tahun 2020, penerimaan pajak mengalami kontraksi drastis menjadi Rp1.072,11 triliun atau turun 19,6% dibandingkan tahun sebelumnya akibat dampak pandemi COVID-19. Meskipun terjadi pemulihan pada tahun 2021

dengan pertumbuhan 19,3% mencapai Rp1.278,63 triliun, dan melanjutkan momentum positif di tahun 2022 dengan lonjakan 34,3% menjadi Rp1.716,77 triliun, namun laju pertumbuhan mulai melambat pada 2023 dengan hanya tumbuh 8,9% menjadi Rp1.869,23 triliun. Lalu, memasuki 2024, pertumbuhan menurun sebesar 3,5% atau Rp1.932,4 triliun dan hal ini dinilai belum mampu untuk memenuhi target yang telah ditetapkan oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

Permasalahan kompleks dalam penerimaan PPh Badan ini tidak lepas dari rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kesenjangan pajak yang masih tinggi. Bank Dunia mengungkapkan bahwa Indonesia kehilangan potensi pendapatan pajak hingga Rp 546 triliun per tahun akibat ketidakpatuhan pajak, dengan PPh Badan mengalami kesenjangan mencapai Rp 160 triliun setiap tahun atau setara dengan 33% dari total kewajiban pajak badan.

Book Tax Differences (BTD) merupakan perbedaan antara laba akuntansi yang dilaporkan dalam laporan keuangan perusahaan dengan laba fiskal yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak penghasilan. Fenomena ini menjadi perhatian serius dalam dunia bisnis dan perpajakan Indonesia karena memiliki implikasi signifikan terhadap kualitas informasi keuangan, persistensi laba, transparansi pelaporan, dan praktik manajemen perusahaan. BTD dapat timbul dari perbedaan permanen (*permanent differences*) maupun perbedaan temporer (*temporary differences*) yang disebabkan oleh adanya perbedaan fundamental dalam prinsip pengakuan, pengukuran, dan pelaporan antara Standar Akuntansi Keuangan (SAK) dengan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia (Satria &

Tauzirie, 2021). Perbedaan permanen muncul ketika suatu pendapatan atau beban diakui dalam laporan keuangan komersial tetapi tidak diakui dalam laporan fiskal, atau sebaliknya, dan perbedaan ini tidak akan tereliminasi di masa depan. Sementara itu, perbedaan temporer terjadi ketika terdapat perbedaan waktu pengakuan pendapatan atau beban antara laporan komersial dan fiskal, yang pada akhirnya akan tereliminasi seiring berjalannya waktu.

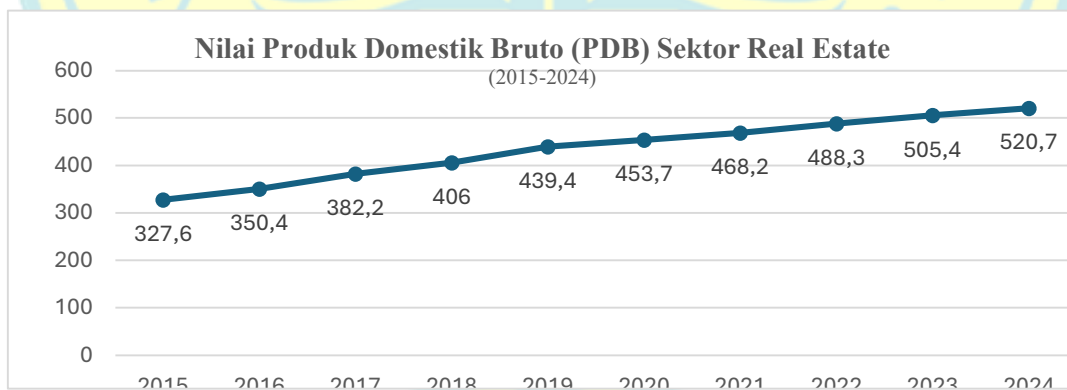
Besarnya BTM yang dialami perusahaan dapat menjadi indikator berbagai kondisi dan motivasi manajerial, mulai dari perbedaan kebijakan akuntansi yang legitimate dan sesuai dengan regulasi hingga potensi praktik manajemen laba (*earnings management*) atau upaya penghindaran pajak (*tax avoidance*) yang agresif (Jati & Murwaningsari, 2020; Wardani & Nugrahanto, 2022). Penyebab munculnya BTM sangat bervariasi dan multidimensional, meliputi faktor internal maupun eksternal perusahaan. Dari sisi internal, karakteristik perusahaan seperti ukuran perusahaan, profitabilitas, leverage, likuiditas, dan efisiensi operasional terbukti memengaruhi besaran BTM (Herlambang & Aris, 2025; Lestari, 2022). Perusahaan besar dengan struktur bisnis yang kompleks cenderung memiliki BTM yang lebih tinggi karena memiliki lebih banyak transaksi yang menimbulkan perbedaan antara perlakuan akuntansi dan perpajakan. Selain itu, kebijakan akuntansi yang dipilih oleh manajemen, seperti metode penyusutan aset tetap, pengakuan pendapatan, dan penilaian persediaan, juga berkontribusi terhadap timbulnya BTM. Dari sisi eksternal, perbedaan regulasi antara standar akuntansi keuangan dengan undang-undang perpajakan merupakan penyebab fundamental BTM, di mana kedua regulasi tersebut memiliki tujuan yang berbeda standar

akuntansi bertujuan untuk memberikan informasi yang relevan bagi pengambilan keputusan ekonomi, sementara undang-undang perpajakan bertujuan untuk mengoptimalkan penerimaan negara dengan prinsip keadilan dan kemampuan membayar.

Fenomena perbedaan biaya pajak (BTD) menjadi sangat kompleks dan penting ketika dilihat dalam industri ini, karena karakteristik operasional dan regulasi yang berbeda dari industri properti dan *real estate*. Ketidaksesuaian antara Standar Akuntansi Keuangan (SAK) terbaru, terutama PSAK 72, tentang Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, dan peraturan perundang-undangan perpajakan, merupakan penyebab utama BTD di sektor ini. Jika syarat tertentu terpenuhi, perusahaan properti dapat mengakui pendapatan dari pra-penjualan (*pre-sales*) bersama dengan tingkat penyelesaian proyek bangunan (*over time*). Dari perspektif fiskal, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan biasanya dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) Final, menurut Pasal 4 ayat (2), pada saat pembayaran diterima. Pengenaan PPh Final ini berarti bahwa pendapatan dan beban proyek tersebut dikoreksi fiskal secara keseluruhan (*koreksi negatif dan positif*) saat menghitung PPh Badan Reguler, yang menghasilkan perbedaan permanen yang semakin memperlebar celah BTD.

Intelligentia - Dignitas

Penelitian ini memfokuskan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan beberapa alasan. Pertama, Sektor properti dan real estate memiliki peran vital dalam perekonomian Indonesia dengan kontribusi yang sangat substansial. Menurut data Badan Pusat Statistik, sektor real estate berkontribusi Rp 520,7 triliun terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional dengan pertumbuhan 2,5% secara tahunan sepanjang 2024. Meskipun kontribusi terhadap PDB hanya sebesar 2,77% pada tahun 2019, sektor ini memiliki dampak multiplier effect terhadap 185 subsektor industri lainnya, menjadikannya sebagai salah satu leading sector dalam menggerakkan perekonomian Indonesia. Sektor properti menciptakan nilai perekonomian atau omzet sebesar Rp 4.740-Rp 5.788 triliun per tahun dan menyediakan kesempatan kerja untuk 13,8 juta orang, setara dengan 10,2% dari total tenaga kerja nasional.

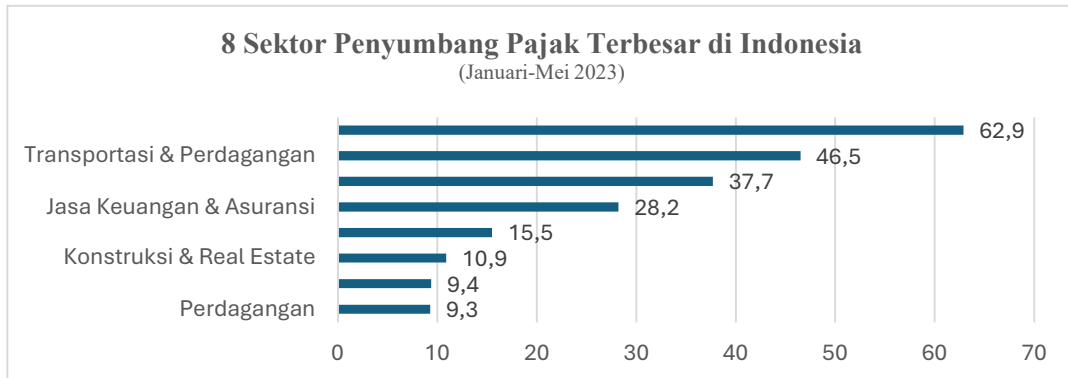


Gambar 1.2 Nilai Produk Domestik Bruto (PDB) Sektor Real Estate

Sumber: Diolah oleh Penulis dari Technasia, 2025

Kedua, Sektor properti memiliki kontribusi yang sangat signifikan terhadap penerimaan perpajakan negara. Data menunjukkan bahwa sektor ini berkontribusi sekitar 9,3% atau sebesar Rp 185 triliun per tahun terhadap penerimaan perpajakan nasional, serta menyumbang Rp 92 triliun atau sekitar 31,9% dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Besarnya

kontribusi ini menjadikan sektor properti sebagai salah satu sektor kunci dalam strategi peningkatan penerimaan pajak Indonesia.



Ketiga, Sektor properti menunjukkan kinerja investasi yang impresif

Gambar 1.3 Penyumbangan Pajak Terbesar di Indonesia: 8 Sektor

Sumber: Diolah oleh Penulis dari Kementerian Keuangan, 2025

dengan realisasi investasi mencapai Rp 123 triliun sepanjang tahun 2024, menjadikannya sektor keempat terbesar dari 23 sektor investasi di Indonesia. Investasi pada sub-sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran menunjukkan tren positif yang konsisten, didukung oleh berbagai insentif pemerintah seperti PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) yang diperpanjang hingga akhir tahun 2024.

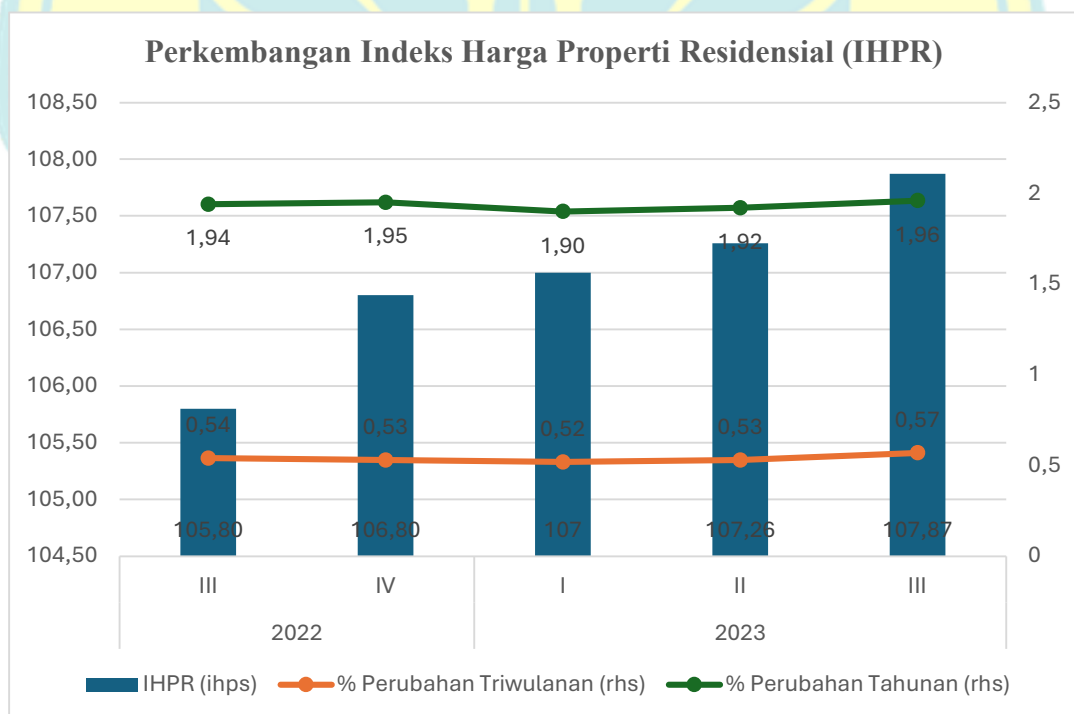
Intelligentia - Dignitas

Tabel 1.1 Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi (5 Sektor)

Sektor Ekonomi	Investasi
Industri Logam Dasar, Barang Logam, Bukan Mesin dan Peralatannya	Rp. 238,4 T
Transportasi, Gudang dan Telekomunikasi	Rp. 189,9 T
Pertambangan	Rp. 184,7 T
Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran	Rp. 122,9 T
Jasa Lainnya	Rp. 120,8 T

Sumber: Diolah oleh penulis dari Badan Pusat Statistik, 2025

Keempat, Sektor properti menghadapi dinamika yang menarik pasca pandemi COVID-19. Meskipun sempat mengalami kontraksi hingga 60% selama pandemi, sektor ini menunjukkan recovery yang positif dengan pertumbuhan 6% pada tahun 2024. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan III 2023 tumbuh sebesar 1,96% (year-on-year), menunjukkan optimisme yang kembali menguat di sektor ini.



Gambar 1.4 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial

Sumber: Diolah oleh Penulis dari Badan Pusat Statistik, 2025

Perusahaan properti dan real estate dihadapkan pada dua sistem pelaporan keuangan: satu berdasarkan peraturan perpajakan, dan yang lain berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan (SAK). Perbedaan *Book Tax Differences* (BTD) adalah perbedaan antara laba akuntansi dan fiskal ini. BTD muncul karena adanya perbedaan tujuan, metode pengakuan, dan perlakuan terhadap topik tertentu antara peraturan perpajakan dan standar akuntansi.

Penelitian empiris terdahulu mengenai faktor-faktor yang memengaruhi BTD menunjukkan hasil yang tidak konsisten dan bahkan bertentangan, sehingga menciptakan *research gap* yang signifikan dan menarik untuk diteliti lebih lanjut. Inkonsistensi hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa hubungan antara faktor-faktor keuangan dengan BTD mungkin bersifat kontekstual, tergantung pada karakteristik industri, periode penelitian, kondisi ekonomi makro, dan metode pengukuran yang digunakan. Pemahaman yang lebih mendalam tentang *research gap* ini penting untuk mengembangkan teori yang lebih komprehensif dan memberikan implikasi praktis yang lebih relevan bagi manajemen perusahaan, regulator, dan investor.

Dalam konteks solvabilitas atau tingkat hutang perusahaan sebagai variabel independen pertama, *research gap* yang ada juga cukup signifikan dan menarik untuk diteliti. Lovita & Lisiantara (2023) menemukan bahwa tingkat hutang berpengaruh signifikan terhadap persistensi laba dengan BTD sebagai variabel moderasi. Perusahaan dengan tingkat hutang yang tinggi menghadapi tekanan yang lebih besar dari kreditor dan lembaga keuangan untuk menunjukkan performa keuangan yang baik dan memenuhi *debt covenants* yang telah ditetapkan. Tekanan

ini dapat mendorong manajemen untuk melakukan *earnings management* guna meningkatkan laba akuntansi yang dilaporkan, sementara di sisi lain berupaya meminimalkan laba fiskal untuk mengurangi beban pajak.

Namun, hasil penelitian Widia & Utami (2024) pada sektor perbankan periode 2019-2023 menunjukkan temuan yang berbeda, di mana tingkat hutang tidak berpengaruh signifikan terhadap persistensi laba dalam konteks LTD. Dalam industri perbankan, hutang berupa simpanan nasabah adalah sumber dana utama untuk kegiatan intermediasi, sehingga memiliki makna ekonomis yang berbeda dengan hutang pada sektor non-keuangan.

Terkait dengan profitabilitas sebagai variabel independen kedua, terdapat inkonsistensi hasil penelitian yang cukup signifikan. Lestari (2022) menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap LTD, di mana perusahaan dengan tingkat keuntungan yang tinggi cenderung memiliki perbedaan yang lebih besar antara laba akuntansi dan laba fiskal. Perusahaan dengan profitabilitas tinggi memiliki lebih banyak fleksibilitas dan *discretion* dalam memilih metode akuntansi yang dapat meningkatkan laba akuntansi, sekaligus memiliki insentif yang lebih besar untuk melakukan perencanaan pajak yang agresif.

Namun demikian, Larasati dkk. (2024) menemukan profitabilitas justru tidak berpengaruh signifikan terhadap LTD pada perusahaan *wholesale and retail trade* periode 2018-2022. Pada *industri wholesale and retail* yang memiliki margin keuntungan relatif tipis dan kompetisi yang ketat, perusahaan cenderung lebih fokus

pada efisiensi operasional dan volume penjualan daripada melakukan *aggressive tax planning*.

Hasil penelitian variabel likuiditas juga menunjukkan inkonsistensi yang perlu dijelaskan lebih mendalam. Nurmalia dkk. (2024) menemukan bahwa LTD berpengaruh signifikan terhadap likuiditas perusahaan farmasi periode 2018-2022. Perusahaan dengan likuiditas tinggi memiliki kemampuan dan fleksibilitas keuangan yang lebih baik untuk mengelola perbedaan antara laba akuntansi dan fiskal, termasuk dalam hal pembayaran pajak dan pengelolaan modal kerja.

Sebaliknya, Zulpahmi dkk. (2020) menemukan perspektif yang berbeda, di mana likuiditas berpengaruh terhadap persistensi laba dengan LTD sebagai salah satu faktor mediasi yang dipertimbangkan dalam model. Perbedaan fokus dan model penelitian ini mengindikasikan kompleksitas hubungan kausal antarvariabel yang masih memerlukan eksplorasi empiris lebih mendalam.

Mengenai biaya operasional sebagai variabel independen keempat, meskipun tidak banyak studi yang secara eksplisit dan langsung meneliti hubungannya dengan LTD, beberapa penelitian memberikan indikasi tentang relevansi variabel ini. Yulianto & Lindawati (2022) menemukan bahwa kinerja keuangan perusahaan yang salah satu komponennya adalah efisiensi biaya operasional berpengaruh terhadap pertumbuhan laba dengan mempertimbangkan LTD sebagai variabel yang relevan. Perusahaan dengan biaya operasional yang efisien dan terkendali memiliki kemampuan yang lebih baik dalam menghasilkan laba yang berkualitas dan *sustainable*.

Namun, hasil penelitian Widiatmoko dkk. (2023) menunjukkan perspektif yang berbeda, di mana *temporary Book Tax Differences* lebih dipengaruhi oleh faktor-faktor strategis jangka panjang seperti *investment opportunity set* dan *human capital quality* dibandingkan faktor operasional jangka pendek seperti biaya operasional. Faktor-faktor strategis ini memiliki dampak yang lebih material dan persistent terhadap BTD dibandingkan variabilitas biaya operasional sehari-hari. Penelitian ini unik karena secara spesifik menguji pengaruh solvabilitas (DAR), profitabilitas (ROA), likuiditas (CR), dan biaya operasional terhadap *Book Tax Differences* (BTD) pada perusahaan properti dan real estate di BEI periode 2022-2024, mengisi *research gap* inkonsistensi hasil studi sebelumnya dengan data pasca-pandemi yang mencerminkan recovery sektor vital bagi PDB dan pajak nasional. Berbeda dari Kurniawan, (2023) yang fokus pada PPh badan di manufaktur, Lestari (2022) pada karakteristik umum, atau Widia & Utami (2024) di perbankan dengan BTD sebagai independen, penelitian ini menjadikan BTD dependen dengan kombinasi variabel finansial spesifik dan sampel ketat (93 observasi), sementara Larasati dkk. (2024) menggunakan BTD sebagai intervening di retail, serta Qolbiyah dkk. (2023) membalik kausalitas di properti dan real estate 2018-2021.

Berdasarkan fenomena kesenjangan hasil penelitian (*research gap*) yang telah diuraikan serta pentingnya sektor properti dan real estate dalam perekonomian Indonesia, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan membuktikan secara empiris pengaruh solvabilitas, profitabilitas, likuiditas dan biaya operasional terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan real estate yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Pemilihan periode penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran terkini mengenai kondisi sektor properti dan real estate pasca pemulihan ekonomi dari pandemi COVID-19 dan memberikan kontribusi dalam memperkaya literatur akuntansi perpajakan di Indonesia.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, pertanyaan penelitian yang akan dijawab dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Solvabilitas berpengaruh terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
4. Apakah Biaya Operasional berpengaruh terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan yang telah diajukan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh Solvabilitas terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk menguji pengaruh Profitabilitas terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

3. Untuk menguji pengaruh Likuiditas terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk menguji pengaruh Biaya Operasional terhadap *Book Tax Differences* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan tujuan telah diajukan, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas, Likuiditas dan Biaya Operasional terhadap *Book Tax Differences*, khususnya dalam konteks perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia. Temuan-temuan dari penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji hubungan antara variabel-variabel tersebut.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mendukung Teori Keagenan (*Agency Theory*) dapat menjelaskan bagaimana keputusan manajemen terkait struktur keuangan perusahaan yang tercermin melalui rasio Solvabilitas, rasio Profitabilitas, rasio Likuiditas dan Biaya Operasional mempengaruhi besaran *Book Tax Differences*.
 - c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mendukung *Trade Off Theory* (*TOT*) temuan penelitian ini diharapkan dapat memperjelas

dinamika *trade-off* yang dihadapi manajemen perusahaan properti dan real estate, dimana di satu sisi perusahaan memanfaatkan utang untuk mendapatkan *tax shield effect* yang dapat mengurangi beban pajak melalui deduksi biaya bunga, namun di sisi lain harus mempertimbangkan risiko finansial yang meningkat.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah dan pihak terkait dalam merumuskan kebijakan perpajakan yang lebih efektif dan efisien, serta memahami bagaimana faktor-faktor keuangan perusahaan mempengaruhi pajak yang terutang.

b. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi manajemen perusahaan dalam pengambilan keputusan terkait pengelolaan keuangan dan pajak. Dengan memahami pengaruh dari solvabilitas, profitabilitas, likuiditas dan biaya operasional, perusahaan dapat merumuskan strategi yang lebih efektif dalam perencanaan pajak dan pengelolaan sumber daya keuangan.

c. Bagi Investor

Penelitian ini juga dapat memberikan informasi yang berguna bagi investor dan pemangku kepentingan lainnya dalam mengevaluasi kinerja keuangan perusahaan dan potensi risiko investasi.

d. Bagi Bursa Efek Indonesia

Penelitian ini membantu BEI dalam meningkatkan pengawasan pasar modal dan transparansi pelaporan keuangan emiten. Temuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *Book Tax Differences* dapat membantu BEI mengidentifikasi perusahaan dengan potensi praktik manajemen laba atau *aggressive tax planning*.

e. Bagi Akademisi dan Penelitian Lanjutan

Penelitian ini dapat menjadi referensi dan landasan bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang mengkaji *Book Tax Differences* di berbagai sektor industri lainnya, dasar pengembangan model penelitian yang lebih komprehensif dengan menambahkan variabel moderasi atau mediasi, kontribusi dalam pengembangan metodologi penelitian akuntansi perpajakan di Indonesia, serta sumber data empiris untuk pengayaan materi pembelajaran dalam mata kuliah akuntansi perpajakan dan analisis laporan keuangan.

Intelligentia - Dignitas