

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pajak

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan berdasarkan undang-undang, bersifat memaksa, tidak memperoleh imbalan secara langsung, dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam bidang akuntansi perpajakan, pajak dipahami bukan hanya sebagai kewajiban hukum, tetapi juga sebagai komponen ekonomi yang dapat memengaruhi keputusan usaha, harga jual, arus kas, dan kinerja perusahaan (Mardiasmo, 2023; Resmi, 2019).

Pajak memiliki dua fungsi utama, yaitu fungsi budgetair dan fungsi regulierend. Fungsi budgetair menempatkan pajak sebagai sumber penerimaan negara untuk membiayai pengeluaran pemerintah. Fungsi regulierend menempatkan pajak sebagai alat untuk mengatur kegiatan ekonomi dan perilaku masyarakat, misalnya melalui pengenaan pajak atas konsumsi tertentu, insentif, atau perubahan tarif. Oleh karena itu, perubahan kebijakan pajak dapat menimbulkan konsekuensi bagi pelaku usaha karena berhubungan dengan biaya transaksi, harga produk, dan daya beli konsumen (Suandy, 2016).

Berdasarkan mekanisme pemungutannya, pajak dapat dibedakan menjadi pajak langsung dan pajak tidak langsung. Pajak langsung umumnya ditanggung sendiri oleh wajib pajak, sedangkan pajak tidak langsung dapat dialihkan kepada pihak lain melalui harga barang atau jasa. Pajak Pertambahan Nilai termasuk pajak tidak langsung yang dikenakan atas konsumsi barang dan jasa. Dalam penelitian ini, konsep pajak digunakan sebagai dasar untuk menjelaskan bahwa kenaikan tarif PPN atas Barang Kena Pajak tergolong mewah dapat memengaruhi total harga transaksi, permintaan konsumen, dan pada akhirnya berpotensi memengaruhi laba usaha perusahaan properti dan real estat.

2.1.2 Pajak Pertambahan Nilai

Pajak Pertambahan Nilai adalah pajak atas konsumsi barang dan jasa yang dikenakan pada setiap tahap produksi dan distribusi dengan mekanisme

pengkreditan pajak masukan terhadap pajak keluaran. Konsep value added tax bertujuan menghindari pajak berganda secara berlapis karena pajak pada akhirnya hanya dikenakan atas nilai tambah pada setiap rantai transaksi. Dalam sistem ini, Pengusaha Kena Pajak berperan sebagai pemungut pajak, sedangkan konsumen akhir merupakan pihak yang pada umumnya menanggung beban pajak (OECD, 2017; Waluyo, 2020).

PPN memiliki karakter umum, objektif, dan tidak langsung. PPN disebut umum karena dikenakan atas konsumsi berbagai barang dan jasa, objektif karena pengenaannya lebih menitikberatkan pada objek pajak, dan tidak langsung karena beban pajaknya dapat dialihkan. Dalam konteks akuntansi perpajakan, PPN juga penting karena berkaitan dengan pencatatan pajak masukan, pajak keluaran, penjualan, piutang, dan kewajiban pajak yang harus disajikan secara tepat dalam laporan keuangan (Resmi, 2019; Suandy, 2016).

Menganut *destination principle* (Syarifudin, 2018) Pajak Objektif, dikenakan pada setiap rantai distribusi (*multi-stage tax*), menggunakan mekanisme pengkreditan, merupakan pajak atas konsumsi dalam negeri, merupakan beban konsumen akhir, netral terhadap persaingan merupakan beberapa karakteristik yang dimiliki oleh PPN. Objek dari pajak yang dapat dikenakan PPN, antara lain sebagai berikut:

- a. Pengusaha melakukan penyerahan barang kena pajak (BPK) dan jasa kena pajak (JKP) di dalam daerah pabean;
- b. Melakukan kegiatan impor barang kena pajak,
- c. Pemanfaatan barang kena pajak tidak berwujud dari luar daerah pabean di dalam daerah pabean,
- d. Pemanfaatan jasa kena pajak dari luar daerah pabean di dalam daerah pabean
- e. Pengusaha kena pajak (PKP) melakukan kegiatan ekspor barang kena pajak berwujud atau tidak berwujud serta ekspor jasa kena pajak.

Perubahan tarif PPN dapat berpengaruh terhadap keputusan bisnis karena tarif pajak menjadi bagian dari harga akhir yang dibayar konsumen. Walaupun PPN secara teori tidak menjadi beban perusahaan apabila seluruhnya dapat dialihkan kepada pembeli, dalam kenyataan pasar perusahaan dapat mengalami

tekanan harga dan permintaan. Hal ini terutama terjadi pada barang bernilai tinggi ketika konsumen lebih mempertimbangkan total harga transaksi.

2.1.3 Kenaikan Tarif PPN di Indonesia

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan mengubah tarif PPN dari 10% menjadi 11% sejak 1 April 2022 dan menetapkan tarif 12% paling lambat 1 Januari 2025. Implementasi tahun 2025 kemudian dijabarkan melalui PMK Nomor 131 Tahun 2024. Untuk BKP tergolong mewah yang dikenai PPnBM, PPN Januari 2025 dihitung dengan tarif 12% atas nilai lain 11/12 dari harga jual, sedangkan mulai 1 Februari 2025 tarif 12% dikenakan atas harga jual penuh. Untuk barang dan jasa selain BKP mewah, nilai lain 11/12 mempertahankan beban efektif pada 11% (Republik Indonesia, 2021; Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2024).

Dalam penelitian ini, 2024 merupakan periode tarif efektif 11%, sedangkan 2025 merupakan periode penerapan kebijakan 12% atas BKP tergolong mewah. Secara tahunan, 2025 memiliki tarif efektif tertimbang 11,9167% karena Januari masih setara 11% dan Februari-Desember menggunakan 12%. Pengukuran tertimbang digunakan untuk deskripsi, sedangkan pengujian utama menggunakan *dummy* kebijakan agar tidak menimbulkan presisi semu dari variasi tarif yang hanya terjadi menurut waktu.

Pemisahan antara tarif nominal dan tarif efektif penting karena penyebutan “PPN 12%” pada 2025 tidak berlaku dengan beban efektif yang sama bagi seluruh BKP dan JKP. Fokus penelitian pada BKP tergolong mewah memiliki dasar regulasi yang jelas, sehingga periode 2024-2025 lebih tepat untuk menilai perubahan yang benar-benar meningkatkan beban PPN dari 11% menjadi mendekati 12% selama tahun 2025.

2.1.4 Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Kena Pajak Terbilang Mewah

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Barang Kena Pajak (BKP) Mewah merupakan wujud integrasi sistem fiskal yang dirancang tidak sekadar sebagai instrumen penghimpun penerimaan negara (fungsi budgetair), melainkan juga sebagai instrumen regulasi sosial-ekonomi (fungsi regulierend). Secara konseptual, PPN menargetkan konsumsi barang atau jasa di dalam Daerah Pabean yang

dipungut bertingkat pada setiap rantai nilai penyerahan (*multi-stage tax*). Sebagai pajak objektif dan tidak langsung, beban akhir PPN melekat sepenuhnya pada konsumen (Waluyo, 2020). Namun, pemungutan satu tarif standar dipandang belum memenuhi asas keadilan substantif apabila diterapkan setara pada barang kebutuhan pokok dan barang sekunder yang bernilai sangat tinggi.

Oleh karena itu, kebijakan fiskal membedakan perlakuan terhadap komoditas yang dikategorikan sebagai BKP yang Tergolong Mewah. Berdasarkan UU Nomor 42 Tahun 1989 barang mengklasifikasikan sebagai barang mewah apabila memenuhi kriteria spesifik sebagai berikut:

1. Barang yang merupakan barang kebutuhan pokok;
2. Barang yang dikonsumsi oleh Masyarakat tertentu;
3. Barang yang pada umumnya dikonsumsi oleh Masyarakat berpenghasilan tinggi dan/atau
4. Barang yang dikonsumsi untuk menunjukkan status.

Atas konsumsi BKP Mewah ini, pemerintah menerapkan instrumen pengendalian berlapis, yaitu dengan mengenakan PPN sebesar 12% yang disandingkan secara paralel dengan PPnBM. Sesuai dengan aturan turunan dalam PMK No. 131 Tahun 2024, tarif PPN 12% ini menyasar langsung komoditas premium atau mewah berdasarkan harga jual atau nilai impornya. Berbeda dengan PPN biasa yang dipungut di setiap lini distribusi menggunakan metode kredit (*credit method*), PPnBM bertindak sebagai pajak tambahan yang hanya dikenakan satu kali (*single-stage tax*) pada hulu rantai pasok, tepatnya saat impor barang dilakukan atau saat produsen/pabrikan menyerahkan BKP Mewah tersebut di dalam negeri.

Melalui integrasi PPN dan PPnBM pada BKP Mewah ini, hukum perpajakan mewujudkan asas keadilan (*equity*) dengan cara menyeimbangkan beban pajak antara masyarakat berpenghasilan rendah dengan masyarakat berpenghasilan tinggi. Konsumen yang memiliki kemampuan ekonomis lebih besar untuk membeli barang mewah dibebankan pajak yang lebih tinggi demi mengendalikan pola konsumsi non-esensial. Di samping berfungsi mengendalikan laju gaya hidup konsumtif, struktur pengenaan pajak berlapis pada barang mewah impor ini secara teoritis juga memberikan perlindungan (*proteksionisme*) bagi

industri dan produsen domestik dari tekanan produk luar negeri, sekaligus secara simultan mengoptimalkan kontribusi sektor konsumsi eksklusif terhadap pendapatan nasional.

2.1.5 Pajak Penjualan atas Barang Mewah dan Hunian Mewah

Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) adalah pungutan tambahan atas penyerahan atau impor BKP tertentu yang tergolong mewah. Berbeda dengan PPN yang dipungut pada setiap mata rantai dengan mekanisme pengkreditan pajak masukan, PPnBM pada prinsipnya dikenakan satu kali pada tingkat produsen atau saat impor dan tidak dapat dikreditkan. Tujuannya mencakup keadilan pembebanan pajak, pengendalian konsumsi tertentu, dan tambahan penerimaan negara dari konsumsi bernilai tinggi (Resmi, 2019; Republik Indonesia, 1983).

Untuk sektor properti, PMK Nomor 15/PMK.03/2023 dan Nomor 103/PMK.03/2009 mengatur hunian mewah berupa rumah, apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya dengan harga jual Rp30 miliar atau lebih dan dikenakan tarif PPnBM sebesar 20%. Transaksi yang memenuhi kriteria tersebut dapat menanggung PPN dan PPnBM sekaligus. Karena kedua pajak menambah total dana yang harus disediakan pembeli, perusahaan dapat merespons melalui pengaturan harga dasar, diskon, subsidi biaya transaksi, atau pengalihan penawaran pada produk di bawah ambang tertentu.

Pemisahan PPN dan PPnBM diperlukan agar hubungan kausal tidak keliru. Variabel penelitian adalah perubahan tarif PPN, bukan perubahan tarif PPnBM. PPnBM berfungsi sebagai karakteristik institusional yang menentukan kelompok BKP mewah yang terkena tarif PPN penuh 12% pada 2025. Dengan demikian, ketentuan PPnBM digunakan untuk membatasi konteks objek dan menjelaskan mengapa dampak perubahan PPN dapat lebih material pada hunian bernilai sangat tinggi.

2.1.6 Laba Usaha

Laba usaha merupakan laba yang diperoleh dari kegiatan operasional utama perusahaan. Dalam laporan laba rugi, laba usaha dapat dipahami sebagai hasil dari pendapatan usaha dikurangi beban pokok pendapatan dan beban operasional seperti beban penjualan, beban umum, dan beban administrasi. Laba usaha

berbeda dengan laba bersih karena laba bersih masih dipengaruhi oleh pendapatan dan beban nonoperasional, biaya keuangan, pajak penghasilan, serta pos lain yang tidak selalu berkaitan langsung dengan aktivitas inti perusahaan (Kieso, Weygandt, & Warfield, 2020; Ikatan Akuntan Indonesia, 2024).

Dalam penelitian akuntansi, laba usaha sering digunakan untuk menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan dari kegiatan utama. Indikator ini lebih relevan untuk melihat pengaruh perubahan aktivitas bisnis dibandingkan laba bersih yang dapat terdistorsi oleh pendapatan atau beban nonoperasional. Pada perusahaan properti, laba usaha dapat dipengaruhi oleh keberhasilan penjualan proyek, pengendalian beban pokok pendapatan, strategi pemasaran, serta efisiensi beban administrasi.

Laba usaha dalam penelitian ini diambil dari laporan laba rugi perusahaan. Jika perusahaan tidak menyajikan pos laba usaha secara eksplisit, laba usaha dapat dihitung dari pendapatan usaha dikurangi beban pokok pendapatan dan beban operasional sesuai informasi yang tersedia dalam laporan keuangan. Penggunaan laba usaha harus konsisten antarperusahaan dan antartahun agar hasil analisis dapat dibandingkan secara wajar.

2.1.6 Hubungan Kenaikan Tarif PPN dengan Laba Usaha

Hubungan kenaikan tarif PPN dengan laba usaha dapat dijelaskan melalui beberapa jalur. Pertama, kenaikan PPN dapat meningkatkan harga akhir yang dibayar konsumen. Kedua, kenaikan harga akhir dapat menurunkan permintaan atau memperlambat keputusan pembelian, terutama pada barang bernilai tinggi. Ketiga, perusahaan dapat menanggung sebagian beban kenaikan pajak melalui diskon, subsidi harga, atau penyesuaian margin. Keempat, perubahan volume penjualan dan margin pada akhirnya dapat memengaruhi laba usaha.

Pada sektor properti mewah, hubungan tersebut menjadi lebih relevan karena nilai transaksi besar menyebabkan perubahan tarif yang kecil menghasilkan nominal tambahan pajak yang cukup besar. Konsumen dapat menunda pembelian, beralih ke produk dengan nilai di bawah ambang batas barang mewah, atau menegosiasikan harga. Bagi perusahaan, kondisi tersebut dapat memengaruhi strategi promosi dan pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa PPN dapat berkaitan dengan kinerja usaha. Adipapa (2025) membahas pengaruh kenaikan tarif PPN terhadap laba usaha, Gunawan dkk. (2023) mengaitkan perubahan tarif PPN dengan omset penjualan, sedangkan Kristiono dan Novita (2024) menghubungkan perubahan tarif PPN dengan niat pembelian real estate. Berdasarkan kerangka tersebut, penelitian ini menduga bahwa kenaikan tarif PPN atas barang mewah berpengaruh terhadap laba usaha perusahaan properti dan real estat.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjadi bagian penting dalam penelitian ini karena berfungsi sebagai dasar pembandingan, penguat teori, serta penjelas posisi penelitian yang sedang dilakukan. Kajian terhadap penelitian sebelumnya diperlukan agar penelitian ini tidak berdiri sendiri, melainkan memiliki keterkaitan dengan hasil-hasil penelitian yang telah membahas Pajak Pertambahan Nilai, perubahan tarif pajak, laba usaha, kinerja keuangan, perilaku konsumen, serta sektor properti dan real estat. Selain itu, penelitian terdahulu juga digunakan untuk menemukan celah penelitian yang belum banyak dibahas, terutama mengenai pengaruh kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Kena Pajak Tergolong Mewah terhadap laba usaha perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Adipapa (2025) melakukan penelitian yang berfokus pada kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai dan laba usaha. Penelitian tersebut menggunakan pendekatan kuantitatif dan menempatkan PPN sebagai salah satu faktor yang relevan untuk dikaitkan dengan laba usaha. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa perubahan kebijakan pajak, khususnya PPN, dapat menjadi variabel yang penting dalam menilai perubahan laba usaha perusahaan. Penelitian Adipapa (2025) memiliki relevansi langsung dengan penelitian ini karena sama-sama membahas hubungan antara kenaikan tarif PPN dan laba usaha. Namun, perbedaannya terletak pada objek penelitian. Penelitian ini secara khusus diarahkan pada perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, terutama yang berkaitan dengan produk hunian mewah atau Barang Kena Pajak Tergolong Mewah.

Gunawan dkk. (2023) meneliti perubahan tarif PPN, biaya bahan baku, dan omset penjualan dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa perubahan tarif PPN dapat berkaitan dengan omset penjualan. Penelitian ini penting karena menjelaskan bahwa perubahan tarif pajak tidak hanya berdampak pada aspek perpajakan, tetapi juga dapat memengaruhi aktivitas bisnis perusahaan melalui perubahan penjualan. Relevansi penelitian Gunawan dkk. (2023) terhadap penelitian ini terletak pada adanya hubungan antara perubahan tarif PPN dan kinerja usaha. Akan tetapi, penelitian ini tidak menggunakan omset penjualan sebagai variabel utama, melainkan menggunakan laba usaha sebagai variabel dependen. Dengan demikian, penelitian ini berusaha mengembangkan arah kajian dari dampak PPN terhadap penjualan menuju dampak PPN terhadap laba usaha.

Kristiono dan Novita (2024) membahas perubahan tarif PPN dan niat beli real estate. Penelitian tersebut menggunakan pendekatan kuantitatif dengan fokus pada perilaku konsumen atau purchase intention dalam pembelian real estate. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kenaikan PPN dapat memengaruhi niat beli konsumen terhadap produk real estate. Temuan tersebut relevan dengan penelitian ini karena sektor properti sangat dipengaruhi oleh kemampuan dan minat beli konsumen. Apabila kenaikan PPN menyebabkan penurunan minat beli, maka kondisi tersebut dapat berdampak pada volume penjualan perusahaan dan pada akhirnya memengaruhi laba usaha. Namun, penelitian Kristiono dan Novita (2024) lebih menitikberatkan pada sisi konsumen, sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada sisi perusahaan, khususnya laba usaha perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI.

Al-Otaibi dkk. (2024) meneliti penerapan Value Added Tax baru dan kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan data perusahaan yang terdaftar atau listed companies. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa penerapan dan penegakan VAT berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan. Penelitian ini penting sebagai pembandingan internasional karena menunjukkan bahwa kebijakan pajak pertambahan nilai tidak hanya relevan di Indonesia, tetapi juga menjadi isu dalam analisis kinerja perusahaan di berbagai negara. Relevansinya terhadap penelitian ini terletak pada penggunaan perspektif firm

performance atau kinerja perusahaan. Perbedaannya, penelitian ini menggunakan konteks Indonesia dan berfokus pada sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Yoke dkk. (2018) mengkaji dampak VAT terhadap firm performance dengan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa VAT dapat memengaruhi profitabilitas dan alokasi sumber daya perusahaan. Temuan ini memperkuat argumentasi bahwa pajak pertambahan nilai dapat berdampak terhadap kondisi internal perusahaan, bukan hanya terhadap konsumen. Dalam penelitian ini, laba usaha dipilih sebagai indikator yang menggambarkan kinerja operasional perusahaan. Oleh karena itu, penelitian Yoke dkk. (2018) menjadi salah satu rujukan yang mendukung hubungan antara PPN dan laba usaha. Perbedaannya, penelitian ini lebih spesifik pada kenaikan tarif PPN atas Barang Kena Pajak Tergolong Mewah dalam sektor properti dan real estat di Indonesia.

Hendershott dkk. (2021) membahas kebijakan pajak properti dan pasar perumahan melalui penelitian empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan pajak berimplikasi terhadap permintaan dan harga pada pasar perumahan. Penelitian ini relevan karena hunian mewah termasuk bagian dari pasar properti yang memiliki karakteristik nilai transaksi tinggi dan segmen konsumen tertentu. Apabila perubahan pajak menyebabkan harga akhir meningkat, maka permintaan terhadap properti dapat berubah. Dalam penelitian ini, perubahan permintaan tersebut dipahami sebagai salah satu jalur yang dapat memengaruhi pendapatan dan laba usaha perusahaan properti.

Osama Nafeel Gunawan (2023) melakukan penelitian mengenai pengaruh perubahan kebijakan PPN dan PPnBM terhadap penerimaan pajak pada DJP Kanwil Yogyakarta. Penelitian menggunakan data bulanan dan uji Wilcoxon signed-rank untuk membandingkan penerimaan sebelum dan sesudah perubahan kebijakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan kebijakan PPN tidak berpengaruh signifikan terhadap penerimaan pada sub-sektor PPN, sedangkan perubahan kebijakan PPnBM juga tidak berpengaruh signifikan terhadap realisasi penerimaan PPnBM. Penelitian ini relevan sebagai penguat bahwa perubahan kebijakan pajak tidak selalu menghasilkan perubahan yang signifikan pada

indikator ekonomi yang diamati. Perbedaannya, penelitian tersebut berfokus pada penerimaan pajak pemerintah, sedangkan penelitian ini berfokus pada laba usaha perusahaan sektor properti dan real estat.

Arba dan Arizah (2025) melalui kajian literatur menganalisis pengaruh kenaikan PPN menjadi 12% di Indonesia. Hasil kajian menunjukkan adanya respons publik yang cenderung negatif serta potensi dampak berupa peningkatan inflasi dan pelemahan daya beli, sementara pelaku usaha perlu menyesuaikan diri terhadap perubahan kebijakan. Penelitian ini relevan sebagai penguat konteks bahwa kenaikan PPN dapat memengaruhi harga dan perilaku ekonomi, yang secara teoritis dapat diteruskan pada aktivitas penjualan perusahaan. Namun, penelitian tersebut menggunakan pendekatan kajian literatur dan membahas dampak ekonomi secara umum, sehingga tidak secara langsung menguji laba usaha perusahaan properti dan real estat.

Berdasarkan uraian penelitian terdahulu tersebut, dapat disimpulkan bahwa sebagian besar penelitian sebelumnya telah membahas hubungan antara PPN, VAT, harga, konsumsi, omset penjualan, perilaku konsumen, kinerja keuangan, dan pasar properti. Namun, masih terdapat ruang penelitian yang perlu dikembangkan, yaitu penelitian yang secara khusus menguji pengaruh kenaikan tarif PPN atas Barang Kena Pajak Tergolong Mewah terhadap laba usaha perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian terdahulu yang membahas PPN dan laba usaha masih belum banyak memfokuskan objeknya pada sektor properti dan real estat, sedangkan penelitian tentang real estate lebih banyak membahas niat beli konsumen, transaksi properti, atau harga properti. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki posisi yang berbeda karena menghubungkan kebijakan kenaikan tarif PPN dengan laba usaha perusahaan terbuka di sektor properti dan real estat.

Berdasarkan kajian penelitian terdahulu, perbedaan utama penelitian ini terletak pada objek, variabel, dan metode. Objek penelitian adalah perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dengan fokus pada perusahaan yang memiliki eksposur pada produk hunian mewah. Variabel utama adalah kenaikan tarif PPN atas BKP tergolong mewah dan laba usaha. Metode yang digunakan adalah kuantitatif dengan data panel perusahaan-tahun,

sehingga hasil penelitian diharapkan lebih kuat dibandingkan analisis deskriptif semata.

2.5 Hipotesis Penelitian

2.5.1 Pengaruh Kenaikan Tarif PPN atas Barang Kena Pajak Tergolong Mewah terhadap Laba Usaha Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) merupakan pajak atas konsumsi barang dan jasa yang dibebankan kepada konsumen akhir. Meskipun perusahaan hanya bertindak sebagai pemungut PPN, perubahan tarif PPN dapat memengaruhi aktivitas usaha perusahaan melalui perubahan harga jual produk. Kenaikan tarif PPN menyebabkan harga yang harus dibayar konsumen menjadi lebih tinggi sehingga berpotensi memengaruhi daya beli dan keputusan pembelian konsumen (Mardiasmo, 2023; Resmi, 2019).

Pada sektor properti dan real estat, kenaikan tarif PPN atas Barang Kena Pajak tergolong mewah dapat meningkatkan harga jual rumah, apartemen, kondominium, dan produk properti bernilai tinggi lainnya. Kondisi tersebut berpotensi menurunkan permintaan atau menyebabkan konsumen menunda pembelian. Penurunan volume penjualan dapat berdampak pada berkurangnya pendapatan perusahaan. Selain itu, perusahaan dapat memberikan potongan harga atau promosi untuk mempertahankan daya saing sehingga margin keuntungan menjadi lebih rendah. Dengan demikian, kenaikan tarif PPN diduga dapat memengaruhi laba usaha perusahaan (Kieso, Weygandt, & Warfield, 2020; Ikatan Akuntan Indonesia, 2024).

Penelitian yang dilakukan oleh Kristiono dan Novita (2024) menunjukkan bahwa perubahan tarif PPN berkaitan dengan niat pembelian konsumen pada sektor real estat. Penelitian Al-Otaibi et al. (2024) juga menunjukkan bahwa penerapan Value Added Tax berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan. Selain itu, Yoke et al. (2018) menemukan bahwa Value Added Tax dapat memengaruhi profitabilitas perusahaan. Berdasarkan teori dan hasil penelitian terdahulu tersebut, kenaikan tarif PPN atas Barang Kena Pajak tergolong mewah diduga memengaruhi laba usaha perusahaan sektor properti dan real estat.

Ho: Kenaikan tarif PPN atas Barang Kena Pajak tergolong mewah tidak berpengaruh terhadap laba usaha perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Ha: Kenaikan tarif PPN atas Barang Kena Pajak tergolong mewah berpengaruh terhadap laba usaha perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2.3 Kerangka Pemikiran

Kerangka konseptual merupakan gambaran logis mengenai hubungan antarvariabel yang akan diuji dalam penelitian. Dalam penelitian ini, kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Kena Pajak tergolong mewah ditempatkan sebagai variabel independen (X), sedangkan laba usaha perusahaan sektor properti dan real estat ditempatkan sebagai variabel dependen (Y). Hubungan tersebut didasarkan pada karakter PPN sebagai pajak tidak langsung yang dapat meningkatkan harga akhir yang dibayar konsumen dan berpotensi memengaruhi permintaan, volume penjualan, margin, serta laba usaha perusahaan.

Kerangka konseptual dipisahkan dari bagian pengembangan hipotesis agar alur penelitian lebih sistematis. Bagian ini hanya menggambarkan arah hubungan antarvariabel, sedangkan dasar teoritis dan empiris yang melandasi hipotesis dijelaskan pada Subbab 2.4. Model hubungan penelitian disajikan pada Gambar 2.1.

Kerangka Konseptual Penelitian



Gambar 2.1 Kerangka Konseptual Penelitian

Berdasarkan Gambar 2.1, arah hubungan penelitian bergerak dari kenaikan tarif PPN atas BKP tergolong mewah menuju laba usaha perusahaan properti dan real estat. PPN tidak dicatat sebagai pendapatan perusahaan, tetapi perubahan tarifnya dapat memengaruhi harga transaksi dan keputusan pembelian. Apabila kenaikan harga akhir menekan permintaan atau mendorong perusahaan

memberikan diskon dan menanggung sebagian penyesuaian harga, pendapatan dan margin operasional dapat berubah sehingga laba usaha turut terpengaruh.