

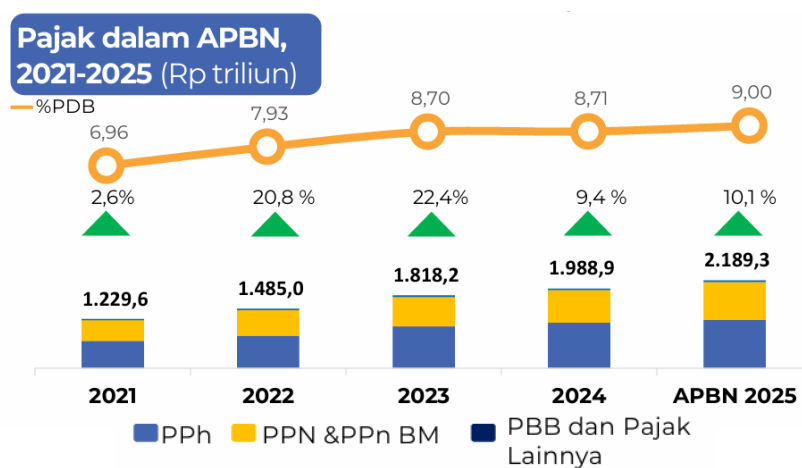
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penerimaan pajak dalam pendapatan negara merupakan komponen utama yang berperan penting dalam pembiayaan pembangunan dan penyediaan layanan publik. Berdasarkan publikasi DJPB Kemenkeu, (2026) pada informasi APBN 2025 menyebutkan bahwa penerimaan pajak Indonesia menunjukkan tren pemulihan, tercermin dari realisasi penerimaan pajak dalam APBN 2025 sebesar Rp2.189,3 triliun atau tumbuh 10,1% (yoy). Terjadi fluktuasi yang relatif signifikan pada perbandingan penerimaan pajak tahun 2021-2025. Perbandingan penerimaan pajak tersebut disajikan pada gambar perbandingan pajak dalam APBN 2021-2025 (Rp triliun) sebagai berikut:

Gambar 1. 1. Pajak dalam APBN 2021-2025



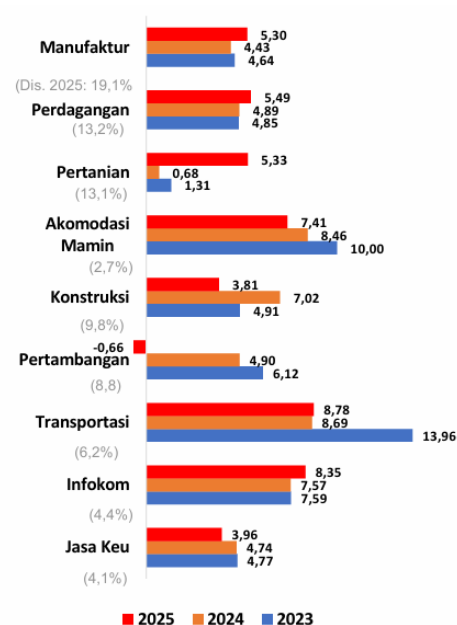
Sumber: media.kemenkeu.go.id

Berdasarkan gambar 1.1 menggambarkan bahwa penerimaan pajak meningkat dari Rp1.229,6 triliun pada 2021 menjadi Rp2.189,3 triliun pada 2025. Namun meskipun penerimaan pajak terus meningkat, rasio pajak Indonesia masih relatif rendah yaitu hanya meningkat dari 6,96% menjadi 9%. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa peningkatan penerimaan pajak tersebut belum sebanding dengan potensi ekonomi yang ada. Rendahnya rasio pajak mengindikasikan adanya praktik agresivitas pajak yang dilakukan wajib pajak untuk menekan beban pajaknya. Selain itu, fluktuasi pertumbuhan penerimaan pajak yang cukup signifikan terutama pada 2022-2023 yang kemudian melambat pada tahun berikutnya menunjukkan bahwa kepatuhan perusahaan masih belum stabil. Agresivitas pajak menjadi salah satu fenomena yang perlu dikaji karena dapat memengaruhi optimalisasi penerimaan pajak negara dari sektor perpajakan.

Beban pajak dapat mendorong perusahaan untuk melakukan strategi pengelolaan pajak, termasuk praktik agresivitas pajak. Praktik tersebut dapat dipengaruhi oleh beberapa karakteristik keuangan perusahaan, karena perbedaan tingkat profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* dapat mendorong perbedaan perilaku agresivitas pajak perusahaan (Harsono & Alvin, 2021). Profitabilitas yang tinggi meningkatkan praktik agresivitas pajak karena beban pajak yang ditanggung juga akan tinggi, likuiditas berkaitan dengan kemampuan membayar kewajiban jangka pendek termasuk kewajiban perpajakan, dan *leverage* dapat dimanfaatkan untuk mengurangi beban pajak

melalui biaya bunga. Pertumbuhan komponen produksi penyumbang Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia tahun 2025 menunjukkan variasi kontribusi yang signifikan antar sektor dalam mendukung struktur perekonomian nasional serta mencerminkan peran masing-masing sektor dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia. Berikut gambaran dinamika kondisi di berbagai sektor berdasarkan Konferensi Pers APBN Kita Februari 2026 pada gambar 1.2 yang menunjukkan pertumbuhan komponen produksi penyumbang PDB tahun 2025 pada berbagai sektor:

Gambar 1. 2. Pertumbuhan Komponen Produksi (% ,yoy)



Sumber: <https://api-djppr.kemenkeu.go.id>

Berdasarkan Gambar 1.2. menunjukkan beberapa sektor utama penyumbang Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia pada tahun 2025 masih didominasi oleh industri pengolahan sebesar sekitar 19%, diikuti oleh

perdagangan besar dan pertanian sekitar 13%, serta konstruksi sekitar 9% dari total PDB nasional. Sektor konstruksi yang berkaitan erat dengan properti dan *real estate* menjadi salah satu sektor penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi karena aktivitas investasi dan pembangunan yang terus berkembang (Kementerian Keuangan, 2026). Investor.id, 25 Januari 2026 menyebutkan bahwa prospek sektor properti dan *real estate* pada tahun 2026 diperkirakan tetap positif, didukung oleh kebijakan moneter berupa penurunan suku bunga kredit. Penyaluran kredit pada sektor properti pada tahun 2025 tercatat tumbuh sebesar 13% (yoy) menjadi sekitar Rp1.597,7 triliun, dengan pertumbuhan tertinggi pada kredit konstruksi. Peningkatan kredit yang terjadi sejak tahun 2023 menunjukkan bahwa sektor properti memiliki ketergantungan yang cukup besar terhadap pembiayaan perbankan, sehingga mencerminkan tingkat *leverage* yang relatif tinggi dalam struktur keuangan perusahaan. Tingkat *leverage* yang tinggi tersebut berpotensi dimanfaatkan perusahaan untuk menekan beban pajak melalui pemanfaatan biaya bunga, sehingga berkaitan dengan praktik agresivitas pajak.

Sektor properti dan *real estate* memiliki kontribusi signifikan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional dan menarik untuk diteliti, khususnya terkait perilaku perusahaan dalam aspek perpajakan. Pertumbuhan ekonomi sektor properti dan *real estate* di Indonesia merupakan salah satu sektor yang dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, seperti perubahan tingkat

suku bunga, fluktuasi harga properti, dan tingkat permintaan pasar. Salah satu langkah strategis pemerintah dalam mendukung pertumbuhan ekonomi melalui kebijakan fiskal pada sektor properti dan *real estate* adalah dengan menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90 Tahun 2025 melalui subsidi Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) atas Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun Tahun Anggaran 2026 dengan mendukung pertumbuhan sektor properti dan *real estate* yang bertujuan untuk menjaga daya beli masyarakat.

Hasil survei harga properti residensial Bank Indonesia, (2025) pada triwulan I 2025 mengindikasikan harga *property* residensial di pasar primer tumbuh terbatas. Hal tersebut tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang tumbuh sebesar 1,07% (yoy), lebih rendah dibandingkan triwulan IV 2024 sebesar 1,39% (yoy). Penjualan unit properti mulai menunjukkan pemulihan dengan pertumbuhan 0,73% (yoy) terutama didorong oleh penjualan rumah tipe kecil, di tengah penurunan penjualan rumah tipe menengah dan besar. Sementara dari sisi pembiayaan, pembangunan properti masih didominasi oleh dana internal pengembang serta pembelian konsumen sebagian besar menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Fluktuasi penjualan dan struktur pembiayaan perusahaan properti dan *real estate* berimplikasi pada beberapa indikator kinerja keuangan, serta berpotensi mempengaruhi strategi pengelolaan beban pajak perusahaan.

Salah satu contoh kasus agresivitas pajak yang terjadi pada perusahaan properti di Indonesia dapat dilihat dari terungkapnya kasus *Panama Papers* pada tahun 2016 oleh *International Consortium of Investigative Journalists* (ICIJ) yang mengungkap adanya 2.961 nama individu dan perusahaan dari Indonesia yang tercantum dalam kebocoran dokumen yang berisikan daftar nama klien milik salah satu firma hukum Mossack Fonseca di Panama. Klien yang berasal dari individu maupun perusahaan tersebut memanfaatkan pendirian entitas di luar negeri, yang dalam beberapa kasus diduga bertujuan untuk menyembunyikan aset atau mengurangi kewajiban perpajakan di negara asalnya. Berdasarkan pemberitaan *IDN Times* (2016), bocoran *Panama Papers* mengungkap bahwa sejumlah perusahaan properti besar Indonesia, termasuk Agung Podomoro, Lippo, dan Agung Sedayu, memanfaatkan jasa firma hukum Mossack Fonseca untuk mengelola aset di luar negeri. Temuan ini kemudian memunculkan indikasi adanya praktik perencanaan pajak yang agresif melalui penyusunan struktur kepemilikan tertentu serta menyembunyikan kekayaan dari otoritas pajak dan menekan kewajiban pajak.

Beberapa indikator kinerja keuangan dapat berpotensi mempengaruhi strategi pengelolaan beban pajak perusahaan. Profitabilitas dapat menjadi salah satu upaya perusahaan dalam menekan kewajiban pajaknya ketika laba tinggi, sementara peran likuiditas dan *leverage* dalam agresivitas pajak masih menunjukkan hasil penelitian yang beragam, sehingga agresivitas pajak

perusahaan menjadi isu penting untuk diteliti, khususnya pada perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2022-2024 yang merupakan periode pemulihan ekonomi pascapandemi. Agresivitas pajak dapat diukur menggunakan *Effective Tax Rate (ETR)*, yaitu rasio yang menunjukkan tingkat efektivitas perusahaan dalam mengelola beban pajak. *ETR* dihitung dengan membandingkan total beban pajak penghasilan dengan laba sebelum pajak, di mana nilai *ETR* yang lebih rendah dari tarif pajak yang berlaku mengindikasikan tingkat agresivitas pajak yang lebih tinggi (Mulya & Anggraeni, 2022). Profitabilitas merupakan indikator yang dapat digunakan manajemen dalam mengevaluasi kinerja perusahaan dalam mengelola asetnya untuk memperoleh laba (Maharani & Akbar, 2025). Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba setelah pajak dan beban lainnya dengan rasio perbandingan antara laba bersih setelah pajak dan rata-rata total aset perusahaan (Mulya & Anggraeni, 2022).

Likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan membayar seluruh kewajiban keuangan jangka pendek termasuk kewajiban pajak pada saat jatuh tempo dengan memanfaatkan aktiva lancar yang tersedia, serta mencerminkan kemampuan perusahaan mengonversi aktiva lancar tertentu menjadi kas (Endaryati et al., 2021). Perusahaan dapat menekan beban pajak melalui pengelolaan likuiditas yang diukur dengan *current ratio*, tingkat likuiditas tersebut berpengaruh terhadap agresivitas pajak (Munawar et al., 2022).

Leverage mencerminkan tingkat penggunaan utang dalam struktur pendanaan perusahaan, di mana utang dapat dimanfaatkan sebagai pengurang beban pajak melalui beban bunga yang dapat dikurangkan dalam perhitungan pajak (Hariaji & Akbar, 2021). Selain sebagai pengurang beban pajak, *leverage* menunjukkan kemampuan perusahaan menggunakan aset dan sumber pendanaan yang memiliki biaya tetap untuk memaksimalkan kekayaan perusahaan (Harsono & Alvin, 2021). Agresivitas pajak merupakan upaya perusahaan dalam mengelola penghasilan kena pajak melalui pemanfaatan peluang penghematan pajak, yang mencerminkan tingkat agresivitas pajak perusahaan (Ihsan et al., 2023).

Studi empiris sebelumnya menunjukkan hasil yang bervariasi terkait pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* terhadap agresivitas pajak. Handayani et al., (2025) menyebutkan bahwa profitabilitas dan *leverage* berpengaruh positif terhadap agresivitas pajak, sedangkan likuiditas tidak berpengaruh terhadap agresivitas pajak pada perusahaan properti dan *real estate* di BEI, namun penelitian tersebut menggunakan periode sebelum dan saat pandemi 2019-2023. Selanjutnya, Romadan et al., (2025) menyebutkan bahwa likuiditas berpengaruh positif pada agresivitas pajak, sementara profitabilitas dan *leverage* berpengaruh negatif pada perusahaan properti dan *real estate* di BEI periode 2020-2023. Penelitian terdahulu tersebut menunjukkan hasil yang tidak konsisten terkait likuiditas serta menggunakan periode saat pandemi, sehingga penelitian yang secara eksplisit menguji pengaruh profitabilitas,

likuiditas, dan *leverage* terhadap agresivitas pajak pada periode 2022-2024 pada perusahaan sektor properti dan *real estate* masih relatif terbatas. Penelitian ini dilakukan untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan memberikan bukti empiris terkait beberapa indikator kinerja keuangan yang mempengaruhi agresivitas pajak pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang memiliki ketergantungan yang cukup besar terhadap pembiayaan perbankan pada periode pascapandemi COVID-19 setelah adanya pembatasan kegiatan sosial dan mobilitas, serta meningkatnya kewaspadaan masyarakat terhadap pengeluaran di tengah pandemi yang dapat mengurangi permintaan pasar khususnya pada perusahaan sektor properti dan *real estate*.

Sektor properti dan *real estate* memegang peran strategis dalam perekonomian nasional sekaligus menghadapi dinamika yang kompleks pada periode pascapandemi, seperti fluktuasi permintaan, perubahan suku bunga, serta tingginya ketergantungan terhadap pembiayaan utang yang mencerminkan tingkat *leverage* yang relatif tinggi. Kondisi tersebut memengaruhi kinerja keuangan perusahaan, khususnya profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* yang mendorong perusahaan dalam menentukan strategi pengelolaan beban pajak, termasuk praktik agresivitas pajak. Berdasarkan fenomena dan kesenjangan penelitian tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Dan**

Leverage Terhadap Agresivitas Pajak Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2022-2024”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap agresivitas pajak perusahaan sektor properti dan *real estate* pada yang terdaftar di BEI Periode 2022-2024?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap agresivitas pajak perusahaan sektor properti dan *real estate* pada yang terdaftar di BEI Periode 2022-2024?
3. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap agresivitas pajak perusahaan sektor properti dan *real estate* pada yang terdaftar di BEI Periode 2022-2024?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap agresivitas pajak perusahaan sektor properti dan *real estate* pada yang terdaftar di BEI Periode 2022-2024.

2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh likuiditas terhadap agresivitas pajak perusahaan sektor properti dan *real estate* pada yang terdaftar di BEI Periode 2022-2024.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *leverage* terhadap agresivitas pajak perusahaan sektor properti dan *real estate* pada yang terdaftar di BEI Periode 2022-2024.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur dan menjadi bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya terkait pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* terhadap agresivitas pajak dalam bidang ilmu ekonomi.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan serta memberikan masukan bagi praktisi mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* terhadap agresivitas pajak, serta menjadi bahan pertimbangan dalam penetapan kebijakan perpajakan yang mendukung kepatuhan pajak.