

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berbagai lini kehidupan mengalami masa-masa yang sulit akibat adanya pandemi Covid 19. Dibatasinya mobilitas masyarakat oleh Pemerintah sebagai upaya pencegahan penyebaran Covid 19, memberikan dampak negatif bagi para pelaku usaha dan masyarakat pada umumnya, jutaan orang kehilangan mata pencaharian dan pekerjaan akibat tersendatnya sirkulasi perekonomian nasional. Kemerosotan ekonomi yang dialami Indonesia dibuktikan dengan data yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik, dimana Indonesia mengalami penurunan pertumbuhan ekonomi secara *year-on-year* sebesar 2,97% pada Triwulan I 2020, kemudian tergerus sangat dalam menjadi -5,32% pada Triwulan II 2020 (BPS, 2020). Terjadinya penurunan pendapatan dan konsumsi di berbagai kelas masyarakat, mengakibatkan daya beli terhadap berbagai barang kebutuhan primer maupun sekunder ikut menurun. Sejalan dengan kondisi itu, pasar properti bergeser ke segmen harga yang lebih rendah.

Mengacu pada data yang dirilis Bank Indonesia terkait Survei Harga Properti Residensial di pasar primer, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) mengalami perlambatan *growth* pada kuartal I tahun 2020, yang sebesar 1,68% (yoy), meskipun pada dua kuartal setelahnya laju pertumbuhan indeks cukup stabil, dengan tingkat pertumbuhan berada di angka 1,5-1,51% (yoy). Kondisi tersebut mengakibatkan pertumbuhan penjualan properti residensial pada kuartal IV tahun 2020 tercatat mengalami perbaikan, meski masih dalam situasi kontraksi di angka -20,59% (yoy) dari perolehan pada kuartal sebelumnya yang sebesar -30,93% (yoy). Real estate merupakan salah satu lapangan usaha yang secara positif tetap mencatatkan pertumbuhan, yaitu sebesar 2,32%. Sentimen positif pasar properti serta perbaikan tingkat suplai pada kuartal II memberikan pengaruh pada data perolehan per triwulan, sektor real estat memperlihatkan stabilitas pertumbuhan, meski sangat terbatas, yaitu sebesar 0,07% pada kuartal IV dibanding kuartal sebelumnya. meski secara umum kegiatan konstruksi dan penjualan properti selama tahun 2020 cenderung terbatas akibat pandemi Covid-19.

Pemerintah tentu menyadari bahwa kelesuan ekonomi dan penurunan pertumbuhan dari sektor properti akan berdampak luas, tidak hanya bagi masyarakat, namun juga bagi para pelaku usaha di sektor properti. Oleh sebab itu, pemerintah berupaya menjalankan berbagai kebijakan strategis untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian tempat tinggal serta untuk mendukung para pelaku usaha di sektor properti. Salah satunya adalah dengan pemberian insentif fiskal berupa insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas penyerahan rumah tapak dan unit rumah susun yang ditanggung pemerintah di

tahun anggaran 2021. Kebijakan tersebut dituangkan melalui penerbitan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 21/PMK.010/2021 per tanggal 1 Maret 2021 yang digantikan dengan PMK Nomor 103/PMK.010/2021.

Pajak Pertambahan Nilai, yang selanjutnya disingkat PPN, adalah pajak yang dikenakan pada setiap penyerahan Barang/Jasa Kena yang terjadi pada wajib pajak orang pribadi atau badan usaha yang mendapat status Pengusaha Kena Pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No 42 Tahun 2009. Mengacu pada Pasal 2 PMK Nomor 21/PMK.010/2021 Kriteria PPN yang ditanggung oleh Pemerintah untuk tahun anggaran 2021 adalah berupa penyerahan:

- a. Rumah Tapak
- b. Unit Hunian Rumah Susun

Pemerintah menanggung 100 persen Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk rumah tapak dan unit hunian rumah susun. Dengan syarat, harga jualnya maksimal Rp 2 miliar. Selain itu, pemerintah juga memberikan memberi diskon PPN sebesar 50 persen atau 50 persen PPN DTP untuk kategori rumah tapak dan rumah susun, dengan harga jual lebih dari Rp 2 miliar hingga Rp 5 miliar.

Pada pengaturan awal di PMK Nomor 20/PMK.010/2021 disebutkan bahwa PPN DTP untuk sektor properti diberikan untuk Masa Pajak Maret 2021 sampai dengan Masa Pajak Agustus 2021. Melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 103/PMK.010/2021, Kementerian Keuangan memberikan perpanjangan waktu dalam rangka pemberian insentif PPN DTP atas rumah tapak dan unit hunian rumah susun sampai masa Pajak Desember 2021. Aturan ini mulai berlaku sejak 30 Juli 2021 dan menggantikan PMK No.21/PMK.010/2021

Tentunya pemerintah berharap kebijakan ini akan membangkitkan kembali gairah usaha di sektor properti khususnya properti residensial, tidak hanya dari sisi permintaan tetapi juga dari sisi penawaran. Untuk melihat secara lebih rinci bagaimana pengaruh Insentif PPN ini terhadap sektor properti, Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini akan menganalisis salah satu pelaku usaha di industri properti yaitu PT Bumi Serpong Damai Tbk yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham BSDE.

Bumi Serpong Damai merupakan perusahaan yang memiliki berbagai macam segmen usaha, antara lain tanah, bangunan industri, rumah, ruko, ruang kantor, pusat pendidikan, bangunan industri, dan hotel. Proyek Perusahaan dengan nama Bumi Serpong Damai berlokasi di Wilayah Serpong. Perseroan juga memiliki ribuan hektar tanah. Secara logis, seharusnya harga penjualan atas properti residensial yang dikembangkan oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk dapat ditekan karena tarif PPN atas rumah telah ditanggung pemerintah. Kebijakan pembebasan PPN tersebut juga akan menguntungkan konsumen dalam mengakuisisi produk properti baik itu residensial maupun komersial. Konsumen kini hanya mengeluarkan dana senilai harga properti tanpa perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk pajak. Apabila perseroan dapat memaksimalkan insentif yang diberikan Pemerintah ini, Penulis meyakini adanya perubahan kinerja keuangan yang cenderung positif dari PT Bumi Serpong Damai Tbk. dan secara tidak langsung akan memengaruhi nilai ekuitas perseroan itu sendiri.

Oleh karena itu penulis memiliki gagasan untuk menguji seberapa besar pengaruh insentif penurunan tarif PPN Properti tahun 2021 terhadap kinerja

keuangan dan nilai ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk. yang dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) berjudul "Analisis Komparatif Kinerja Keuangan dan Nilai Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk Sebelum dan Sesudah Penerapan PMK Nomor 21/PMK.010/2021 jo. PMK No 103/PMK.010/2021".

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme insentif PPN DTP atas penyerahan rumah tapak dan rumah susun serta pengaruhnya terhadap sektor properti di Indonesia
2. Bagaimana perubahan kinerja keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk. sebelum dan sesudah Penerapan PMK No 21 Tahun 2021 jo. PMK No 103 Tahun 2021?
3. Bagaimana perubahan nilai ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk. sebelum dan sesudah Penerapan PMK No 21 Tahun 2021 jo. PMK No 103 Tahun 2021?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan, tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui pengaruh PMK No 21 Tahun 2021 dan PMK No 103 Tahun 2021 terhadap sektor properti dan PT Bumi Serpong Damai Tbk.
2. Mengidentifikasi perubahan variabel keuangan dan rasio keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk. sebelum dan sesudah Penerapan PMK No 21 Tahun 2021 jo. PMK No 103 Tahun 2021

3. Mengetahui nilai ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk. sebelum dan sesudah Penerapan PMK No 21 Tahun 2021 jo. PMK No 103 Tahun 2021

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh adanya insentif fiskal berupa Pajak Penambahan Nilai (PPN) atas penyerahan properti tertentu yang ditanggung pemerintah selama tahun 2021 terhadap kinerja keuangan dan nilai ekuitas dari PT Bumi Serpong Damai Tbk.

Berdasarkan pedoman SPI 2018, sebelum dilakukan penilaian terlebih dahulu dilakukan analisis kondisi ekonomi makro dan industri dari objek penilaian. Studi komparatif dilakukan dengan terlebih dahulu menganalisis laporan keuangan perusahaan dengan membandingkan beberapa variabel keuangan seperti *Sales*, *EBIT*, *EBITDA*, *Net Income*, Aset, Liabilitas, dan variabel keuangan lain yang relevan pada laporan keuangan per tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2021. Berdasarkan variabel-variabel keuangan dapat diukur kinerja keuangan perusahaan dengan mengkalkulasi rasio keuangan seperti, rasio profitabilitas, rasio aktivitas, rasio likuiditas, serta rasio solvabilitas. Penentuan nilai ekuitas dilakukan dengan menggunakan pendekatan data pasar menggunakan Metode Perbandingan Perusahaan Terbuka dan pendekatan pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas. Selain itu, terdapat pembahasan terkait kinerja keuangan secara historis, Setidaknya selama 5 tahun terakhir.

Data-data yang digunakan penulis sebagai penunjang dalam penyusunan karya tulis ini adalah seluruh data yang berhubungan dengan penilaian. Segala sesuatu hal yang dinilai berpengaruh terhadap nilai ekuitas namun tidak dibahas

dalam karya tulis ini dianggap tetap dan sama (*ceteris paribus*). Oleh karena itu penulis mengasumsikan bahwa perbedaan indikasi nilai ekuitas yang dihasilkan merupakan pengaruh dari Insentif PPN DTP

Secara umum, penulis menggunakan data sekunder sebagai sumber data utama yang digunakan untuk menyelesaikan karya tulis ini. Beberapa data sekunder yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Data ekonomi makro yang relevan dengan penyusunan karya tulis
2. Data Industri Properti di Indonesia Tahun 2020 dan 2021
3. Data khusus berupa profil perusahaan
4. Laporan keuangan tahunan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun anggaran 2020 dan 2021
5. Laporan keuangan triwulan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun anggaran 2020 dan 2021
6. laporan keuangan perusahaan pembanding antara lain PT Pakuwon Jati Tbk, PT Alam Sutera Reality Tbk, PT Ciputra Development Tbk. PT Summarecon Agung Tbk.
7. data keuangan lainnya yang tercantum di dalam sumber terpercaya seperti : laman BEI, Bank Indonesia, BPS, Bloomberg, dan sebagainya;
8. Data penunjang terkait penilaian ekuitas.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan penulis atas penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Penyusunan karya tulis ini harapannya dapat menambah pemahaman penulis mengenai proses penilaian bisnis terutama dalam kaitannya dengan penilaian ekuitas, selain itu penulis juga ingin melihat efektivitas kebijakan fiskal yang diberikan pemerintah terhadap objek penilaian sebagai salah satu pelaku usaha di sektor properti
2. Bagi pembaca, penyusunan karya tulis ini harapannya dapat menjadi saran atau literatur dalam berinvestasi serta dapat menjadi referensi dalam penyusunan karya tulis ilmiah lain kedepannya.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan berisikan tentang gambaran umum dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini. Di bagian pendahuluan, penulis menjelaskan segala hal yang akan dibahas serta dianalisis dalam karya tulis. Adapun isi bab ini adalah Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan, Ruang Lingkup Penulisan, Manfaat Penulisan, dan Sistematika penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab Landasan Teori mengandung sekumpulan definisi, konsep, dan dasar gagasan yang digunakan dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir . Penulis mengutarakan dasar teori yang berhubungan dengan ruang lingkup penulisan ,

serta melakukan analisis dalam rangka menentukan kinerja keuangan dan nilai ekuitas perusahaan.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab Metode dan Pembahasan berisi metode yang digunakan dalam penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir serta uraian tahapan pelaksanaan studi dan analisa terkait rumusan masalah yang telah ditentukan. Hasil pembahasan yang menghasilkan data kuantitatif perlu diinterpretasikan, agar tujuan penilaian tersampaikan secara jelas

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab Simpulan menyajikan secara ringkas hasil analisis yang telah dilakukan pada bagian sebelumnya terutama terkait pembahasan mengenai perubahan kinerja keuangan dan nilai ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk sebelum dan sesudah Penerapan PMK Nomor 21 Tahun 2021 jo PMK Nomor 103 Tahun 2021.