

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Terkait bisnis di indonesia telah mengalami perkembangan teknologi informasi dan munculnya perusahaan-perusahaan baru yang bergerak pada bidang usaha yang sama terutama pada perusahaan yang bergerak di bidang property dan real estate. Perusahaan property dan real estate memegang peran penting diperekonomian indonesia. Kehidupan perekonomian sangat di pengaruhi oleh kehidupan perusahaan yang ikut menjadi nilai tambah untuk menjadi kekuatan perekonomian, serta dikarenakan minat masyarakat semakin banyak dalam menginvestasikan uang dalam bentuk tanah dan property.

Fenomena saat dalam bisnis property dan real estate adalah superblok. Meskipun biaya investasinya lebih besar dari pada perumahan, namun lingkungan tempat tinggal di superblok masih sangat nyaman. Superblok yaitu kawasan hunian yang memaksimalkan lahan yang cukup terbatas. Lahan tersebut digunakan untuk pemukiman, pendidikan, bisnis, hingga rekreasi (**Teguh Erawati, Anita Primastiwi, 2022**). Dikutip <https://market.bisnis.com/> emiten property dan real property Tbk (JRPT) mencatat pertumbuhan pendapatan dua digit pada kuartal 1/2025. Melansir laporan keuangan yang belum di audit per 31 Maret 2025, JRPT mencatatkan pendapatan usaha sebesar Rp641,62 miliar tumbuh 12,61% year-on-year (YOY) dari periode yang sama tahun lalu sebesar Rp569,72 miliar.

Nilai perusahaan juga umumnya dikenal sebagai nilai jual suatu perusahaan yang di identifikasi dari keberhasilan operasional manajemennya serta tingkat nilai jual atau likuiditasnya. Penilaian masyarakat terhadap suatu perusahaan akan berbanding lurus dengan potensi kenaikan harga saham dan penawaran di pasar modal. Nilai perusahaan dapat dipahami sebagai suatu kondisi di mana perusahaan dan kinerjanya diterima positif oleh masyarakat umum dan nilai atau sahamnya dapat menguntungkan para pemilik saham atau investor. Kesejahteraan pemilik saham dapat dilihat dari nilai perusahaan. Nilai perusahaan menjadi aspek penting dilihat investor sebelum memutuskan investasi suatu perusahaan, sehingga perusahaan yang dapat meningkatkan nilai perusahaan dari tahun ke tahun dianggap mampu dan berhasil dalam menjalankan usahanya (Jamaluddin et al., 2021). Oleh sebab itu nilai perusahaan merupakan hal yang sangat penting dipandangan penanam saham dan pemberi kredit untuk diketahui.

Nilai perusahaan bisa memberikan sinyal yang baik dipandangan penanam saham untuk menanamkan modalnya di perusahaan dan sebaliknya dipandangan pemberi kredit/kreditur. Nilai perusahaan akan memberikan rasa percaya kreditur untuk memberikan kredit kepada perusahaan tersebut. Selain itu nilai perusahaan juga akan sangat berarti apabila perusahaan mau go public yaitu mau mendapatkan modal dengan menjual saham di bursa saham. Setiap saat harga saham di bursa saham dapat dievaluasi perkembangannya terhadap nilai perusahaan. Perkembangan kinerja operasi dan keuangan perusahaan akan mempengaruhi harga saham dan nilai perusahaan secara keseluruhan.

Tabel 1 1

**Data Nilai Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI
Tahun2020-2024**

No	Emiten	Price to Book Value (PBV)				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	ADCP	984,91	1050,10	1,11	1,15	1,18
2.	AMAN	0,49	0,30	0,24	0,26	0,28
3.	BCIP	3,12	3,12	3,24	3,26	3,45
4.	BSDE	16,28	16,95	17,97	19,46	22,35
5.	CTRA	0,95	995,17	1,20	1,04	1,36
6.	DILD	2,33	2,33	2,40	2,52	2,60
7.	DMAS	0,00	0,00	1,19	1,22	1,50
8.	DUTI	11,17	11,85	11,81	12,39	12,83
9.	GPRA	2,46	2,59	2,76	2,97	3,2
10.	HOMI	0,22	0,19	0,24	0,38	0,23

Sumber: Data Diolah (2025)

Tingginya harga saham pada suatu perusahaan akan mengakibatkan meningkatnya nilai perusahaan tersebut. Peningkatan nilai perusahaan menjadi keinginan dari semua pemilik perusahaan. Karena tingginya nilai perusahaan dapat menarik para pemegang saham untuk menanamkan modalnya pada perusahaan (**Ragil, 2024**)

Hal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah dilakukannya manajemen laba oleh perusahaan. Misalnya, jika investor merasa bahwa laporan keuangan perusahaan tidak dapat dipercaya karena pelaksanaan manajemen laba yang berlebihan, mereka mungkin memperhitungkan risiko yang lebih tinggi sebagai kompensasi. Hal ini dapat menyebabkan biaya modal menjadi lebih tinggi. Fenomena nilai perusahaan terjadi di beberapa perusahaan di indonesia termasuk salah satunya yaitu PT Astra Agro Lestari,

Pada kuartal pertama tahun 2021 , PT Astra Agro Lestari Tbk mengalami peningkatan pendapatan.

Perusahaan mencapai pendapatan sebesar 5,03 triliun rupiah pada tiga bulan pertama tahun ini, meningkat 4,98% dari 4,79 triliun rupiah pada waktu yang sama tahun 2020. Namun, laba bersih perusahaan menurun pada kuartal 1 2021. Jumlah yang dibukukan hanya sebesar Rp 162,43 miliar, turun 56,22% dari 371,06 miliar di kuartal pertama 2020 (**Dian Nur Aprida & Aris Sanulika, 2024**). Selain itu, PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK) pernah mengalami penurunan harga saham yang drastis pada tahun 2020 dengan menyentuh harga Rp. 390. Pelepasan saham MSU oleh LPCK pada tahun 2018 menimbulkan dampak negatif di lingkungan pelaku pasar, yang menyebabkan harga saham LPCK terus mengalami penurunan hingga saat ini (Pratiwi et al., 2020) (**Novrianti, M., & Isynuwardhana, 2025**). Tahun 2021, PT Bakrie Sumatera Plantation, Tbk membukukan kerugian semester 1 sebesar Rp. 238, 24 miliar seiring kenaikan harga CPO (Fernando, 2021) PT Eagle High Plantation memiliki pendapatan usaha sebesar Rp. 2,94 triliun pada 2021, naik 33,64% dari tahun sebelumnya Rp 2,2 triliun. Perusahaan Rp 1,4 triliun setelah biaya tambahan. Naik 29,82% dibandingkan tahun lalu yang rugi 1,08 triliun. Rugi per saham naik menjadi Rp44,52 dari 34.29 (Ramadhani, 2022). (**Vianna & Yusnaini, 2022**).

Penelitian nilai perusahaan diukur menggunakan Price to Book Value adalah dimana rasio yang membandingkan nilai saham dengan harga saham berdasarkan nilai buku. Price to Book Value (PBV) merupakan ukuran nilai

perusahaan yang menunjukkan seberapa tinggi pasar menghargai nilai buku saham pada perusahaan tersebut dan menghasilkan nilai perusahaan relatif dengan jumlah modal yang diinvestasikan dalam perusahaan sehingga semakin tinggi (**Sandy Jaya, 2020**). Price to Book value digunakan untuk mengukur tingkat undervalued maupun overvalued harga saham yang dihitung berdasarkan nilai buku setelah dibandingkan dengan harga pasar. Semakin tinggi rasio price to book value maka akan berpengaruh terhadap harga saham dari perusahaan tersebut karena semakin tinggi rasio maka semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi para pemegang saham.

Hal lain yang mempengaruhi perencanaan pajak pada perusahaan adalah perdebatan antara tarif pajak dan tarif pajak efektif. Berdasarkan United States Goverment Accountability Office tarif pajak efektif (Perencanaan Pajak/ETR) berbeda dengan tarif pajak yang berlaku. Tarif pajak efektif sebagai ukuran keberhasilan perusahaan dalam melakukan perencanaan pajak. Semakin efektif perencanaan pajak yang dilakukan perusahaan, maka akan meningkatkan laba perusahaan yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan (**Purnama, 2020**) . Perencanaan pajak tidak jauh dengan upaya penekankan pengeluaran contohnya pembayaran listrik. Penghematan listrik tentunya dapat dilakukan dengan cara-cara legal seperti disiplin mematikan peralatan listrik yang tidak dipakai.

Dikutip dari www.estax.id masalah pajak yang sering terjadi adalah pemalsuan faktur pajak oleh wajib pajak. Pada tahun 2020 silam hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan vonis kepada salah satu wajib

pajak yang ternyata terbukti melakukan tindak pidana perpajakan dan tindak pidana pencucian uang yang merugikan negara. Kejahatan itu karena menggunakan faktur pajak yang tidak sah. Oleh sebab itu, Wajib pajak tersebut dijatuhi hukuman kurungan penjara selama 5 tahun 6 bulan dan dikenakan denda sebesar Rp20,5 miliar. Pemerintah indonesia resmi mengumumkan bahwa indonesia pertahankan proyeksi defisit anggaran 2025 meski pendapatan pajak menurun. Dalam pernyataan kementerian keuangan, proyeksi defisit tetap berada di angka 2,53% dari produk domestik bruto (PDB) meskipun terjadi penurunan penerimaan pajak pada awal tahun. Dikutip dari www.kompas.id kasus tahun 2023 yang menjerat bekas direktur pemeriksaan dan penagihan pada Ditjen Pajak Kemenkeu Angin Prayitno Aji. Melakukan tindak pidana pencucian uang dari hasil dugaan suap dan gratifikasi hingga Rp 44,1 miliar.

Hal lain dapat mempengaruhi beban pajak tangguhan, Menurut (Armila et, al., 2022), beban pajak tangguhan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Meningkatnya beban pajak tangguhan suatu perusahaan kurang efisien dalam meningkatkan nilai perusahaan. Karena terdapat peraturan beban pajak tangguhan yang sesuai dengan peraturan perpajakan yang dibatasi nilai perusahaan untuk memilih kebijakan dalam menyusun laporan keuangan perusahaan (**Widiyati & Lukmana, 2024**). Beban pajak tangguhan beri dampak kesenjangan antara laba akuntansi (untuk pihak eksternal) dan laba fiskal (laba saat menghitung pajak). Biaya pajak tangguhan yakni beban pajak yang beri dampak pembayaran pajak di masa yang akan datang (Putri et al.,

2022). Beban pajak tangguhan dapat terjadi terdapatnya selisih sehingga pengeluaran dan penghasilan tahun sebelumnya akan diakui pada tahun berikutnya. (**Armila, 2022**) menyatakan bahwa menggunakan beban pajak tangguhan untuk mendeteksi bagaimana manajemen laba dan terbukti untuk menghindari kerugian pada suatu perusahaan dan melihat bagaimana naik turunnya nilai perusahaan. Beban pajak tangguhan, perusahaan yang memiliki pajak beban tangguhan akan mendorong suatu perusahaan untuk melakukan tax avoidance.

Hal lain dapat mempengaruhi tax avoidance, di kutip dari <https://artikel.pajakku.com/> kasus majelis hakim pengadilan negeri (PN) bojonegoro memutuskan terdakwa SLM melalui PT RPM telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah atas tindak pidana sebagai wakil dari wajib pajak (WP). Di mana wajib pajak menggunakan faktur yang tidak berdasarkan transaksi sebenarnya dan dengan sengaja tidak menyetorkan pajak yang sudah dipotong atau dipungut sehingga menimbulkan kerugian pada pendapatan negara sebagai suatu perbuatan berlanjut. Keputusan ini disampaikan pada tanggal 31 januari 2024 lalu. Berikutnya pada 4 maret 2023, majelis hakim pengadilan negeri sidoarjo juga memutuskan terdakwa SLM melalui PT BBM telah terbukti sah dan meyakinkan bersalah atas tindak pidana pajak dan akhirnya divonis hukuman pidana penjara selama 3 tahun dan denda Rp4,7 miliar. Prevalensi penghindaran pajak di indonesia sangat mengejutkan. Sesuai UU No 2, pajak PPh terhadap korporasi turun dari 25% menjadi 22% dan akan terus menyusut tahun depan menjadi 20% meski jumlah pelaku

usaha yang melapor tetap stabil antara kisaran 9 dan 11 persen (**Vianna & Yusnaini, 2022**). Penelitian (Aji & Atun 2019) menyatakan perencanaan pajak tidak memiliki efek negatif atas value industry. Menurut Moeljono (2020) penghindaran pajak yaitu usaha menghindari pajak namun diterapkan secara legal atau tidak melanggar hukum dan termasuk aman untuk wajib pajak tidak menentang peraturan perpajakan yang ada karena strategi juga prosedur yang ada pada umumnya menggunakan kekurangan pada peraturan perpajakan yang berlaku untuk membatasi nilai pajak terutang. Penghindaran pajak berkaitan dengan peraturan suatu aktivitas sebagai bentuk upaya menghilangkan pajak terutang dengan memperhatikan akibat yang dapat diperoleh (**Tambahani et al., 2021**).

Namun, penghindaran pajak dapat menyebabkan informasi yang tidak akurat jika manajer terlibat dalam perilaku oportunistik, yaitu memanipulasi keuntungan perusahaan untuk citra yang lebih baik kepada investor. Tindakan tersebut dapat menyebabkan investor mendekvaluasi perusahaan yang tidak mengedepankan kinerja transparan. Akibatnya penghindaran pajak bisa memicu terjadinya konflik kepentingan antara manajer dan pemegang saham, karena mempengaruhi keputusan investor dan berpotensi menurunkan nilai perusahaan secara keseluruhan (Ayem dan Maryanti, 2022), (**Ulyah et al., 2024**). Fenomena-fenomena perusahaan melakukan penghindaran pajak dimulai dengan memanfaatkan celah hukum wajib pajak dapat terjadi akibat tidak adanya aturan yang jelas mengenai suatu skema atau transaksi. Semua aktivitas tax avoidance yang dilakukan dalam upaya menimbulkan dampak

tertentu terhadap wajib pajak, aktivitas tersebut berkaitan dengan pengurangan jumlah pajak yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya (**Pancarani et al., 2023**).

Transparansi perusahaan adalah memberikan informasi keuangan yang terbuka dan jujur kepada masyarakat berdasarkan pertimbangan bahwa masyarakat memiliki hak untuk mengetahui secara terbuka dan menyeluruh atas pertanggung jawaban pemerintah dalam pengelolaan sumber daya yang dipercayakan kepadanya dan ketaatanya pada peraturan perundang-undangan. Adapun sifat terbuka dan jujur yang dimaksud adalah keterbukaan akses informasi perusahaan dapat mempengaruhi naik turunnya harga saham.

Adapun penelitian dari (**Faiz Anisran, 2023**) yang menyatakan bahwa transparansi perusahaan tidak mampu memoderasi hubungan antara perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan. Namun, dalam penelitian ini peneliti ingin membuktikan pernyataan dari (**Ika Pratiwi & Hari Stiawan, 2022**) dan (**Deden Edwar Yokeu Bernadin, 2021**). Bahwa transparansi perusahaan mampu memperkuat moderasi antara hubungan perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan. Adanya informasi antara pihak internal perusahaan dengan pihak eksternal perusahaan mendorong perusahaan untuk membagikan informasi sebab perusahaan lebih mengetahui prospek perusahaan dimasa depan. Minimnya pengetahuan 5 pihak eksternal perusahaan menyebabkan mereka melindungi diri dengan memberikan pandangan yang rendah terhadap perusahaan. Transparansi memiliki tujuan agar perusahaan dapat mengungkapkan informasi dalam hal pengambilan keputusan serta informasi

material perusahaan secara relevan dan dengan koneksi politik yang dimiliki agar dapat mengurangi risiko penurunan harga saham. Transparansi informasi memiliki pengaruh sebagai informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan. Apabila perusahaan memiliki transparansi yang tinggi, maka tidak menutup kemungkinan mendapat penilaian baik atau kepercayaan dari investor.

Namun tidak sedikit juga nilai perusahaan mengalami penurunan akibat transparansi informasi. Mungkin benar mereka berpikir dengan melakukan transparansi informasi, investor akan beranggapan akan menjadi nilai tambah untuk perusahaan di mata investor tapi investor berpikir akan mengalami kerugian apabila investasi ke perusahaan yang sedang mengalami penurunan transparansi informasi sangat menuntut nilai kejujuran atas setiap informasi dalam sebuah perusahaan. Mungkin benar mereka berpikir dengan melakukan transparansi informasi, investor akan beranggapan akan menjadi nilai tambah untuk perusahaan di mata investor tapi investor berpikir akan mengalami kerugian apabila investasi ke perusahaan yang sedang mengalami penurunan transparansi informasi sangat menuntut nilai kejujuran atas setiap informasi dalam sebuah perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka dengan ini penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul “Pengaruh Perencanaan Pajak, Beban Pajak Tangguhan Dan Tax Avoidance Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Transparansi Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024).

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah yaitu :

1. Persaingan ketat dalam industri property dan real estate akibat kemunculan banyak perusahaan baru dengan pemanfaatan teknologi informasi.
2. Superblok sebagai tren baru dalam pengembangan property, yang menuntut efisiensi lahan namun dengan biaya investasi yang tinggi.
3. Adanya fluktuasi pendapatan dan laba perusahaan property.
4. Penurunan nilai perusahaan akibat keputusan manajerial atau aksi korporasi yang kurang transparan, seperti kasus PT Lippo Cikarang Tbk.
5. Praktik manajemen laba yang dapat menurunkan kepercayaan investor dan meningkatkan risiko pembiayaan (cost of capital).
6. Ketidak Efektifan beban pajak tangguhan dalam meningkatkan nilai perusahaan karena tidak memberi kepastian atas penghematan rill.
7. Penghindaran pajak (tax avoidance) yang semakin marak meski tarif PPh telah diturunkan, namun masih berdampak pada reputasi perusahaan.
8. Penyalahgunaan faktur pajak dan tindak pidana perpajakan lainnya yang merugikan negara dan mencoreng nama baik perusahaan.
9. Rendahnya pelaporan dan kepatuhan pajak di kalangan pelaku usaha, meskipun tarif pajak sudah di reduksi.

10. Kurangnya transparansi informasi keuangan, yang memunculkan keraguan dari investor terhadap nilai rill suatu perusahaan.
11. Konflik kepentingan antara manajer dan pemegang saham akibat praktik manipulatif atas informasi keuangan.
12. Ketergantungan investor pada informasi internal perusahaan, yang membuat ketidak transparan dapat menurunkan kepercayaan dan harga saham.
13. Perbedaan persepsi investor terhadap transparansi, justru bisa menimbulkan kekhawatiran apabila perusahaan menunjukkan performa buruk.
14. Minimnya regulasi dan pengawasan efektif atas celah hukum dalam perpajakan, yang memungkinkan tax avoidance terus berlangsung secara legal namun merugikan negara.

1.3 Batasan Masalah

Dari latar belakang masalah yang ada, penulis membatasi masalah penelitian ini hanya mengenai Pengaruh Perencanaan Pajak (X1), Beban Pajak Tangguhan (X2), dan Tax Avoidance (X3) terhadap Nilai Perusahaan (Y) dengan Transparansi Perusahaan (Z) sebagai Variabel Moderasi pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka untuk mempermudah pembahasan, pemulis merumuskan permasalahan tersebut sebagai berikut :

1. Bagaimanakah terdapat pengaruh perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024?
2. Bagaimanakah terdapat pengaruh beban pajak tangguhan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024?
3. Bagaimanakah terdapat pengaruh tax avoidance terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024?
4. Bagaimanakah terdapat pengaruh perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan yang di moderasi oleh transparansi perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024?
5. Bagaimanakah terdapat pengaruh beban pajak tangguhan terhadap nilai perusahaan yang di moderasi oleh transparansi perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024?
6. Bagaimanakah terdapat pengaruh tax avoidance terhadap nilai perusahaan yang di moderasi oleh transparansi perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan mengestimasi bagaimana pengaruh perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024.
2. Untuk mengetahui dan mengestimasi bagaimana pengaruh beban pajak tangguhan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024.
3. Untuk mengetahui dan mengestimasi bagaimana pengaruh tax avoidance terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024.
4. Untuk mengetahui dan mengestimasi bagaimana pengaruh perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan yang di moderasi oleh transparansi perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024.
5. Untuk mengetahui dan mengestimasi bagaimana pengaruh beban pajak tangguhan terhadap nilai perusahaan yang di moderasi oleh

transparansi perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024.

6. Untuk mengetahui dan mengestimasi bagaimana pengaruh tax avoidance terhadap nilai perusahaan yang di moderasi oleh transparansi perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar du Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai referensi beberapa pihak, seperti :

1. Bagi Perusahaan

Dapat digunakan sebagai bahan penambah referensi, informasi serta dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian dengan objek yang sama dimasa akan datang.

2. Bagi akademik

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah perbendaharaan referensi perpustakaan Univesitas Putera Indonesia “YPTK” serta dapat menambah pengetahuan dan informasi pembaca khususnya mahasiswa akuntansi yang meneliti masalah yang sama.

3. Bagi Peneliti selanjutnya

Sebagai sumber referensi untuk kegiatan penelitian berikutnya yang berhubungan dengan penelitian ini.