

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya, tujuan memulai perusahaan adalah untuk menghasilkan keuntungan. Selain keuntungan, perusahaan harus mampu memberikan kepuasan dan kesejahteraan kepada pemilik perusahaan, termasuk pemegang saham, dan meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan memberikan gambaran umum tentang kemakmuran dan kesejahteraan pemegang saham, yang dapat dilihat dari kenaikan atau penurunan harga perusahaan, karena nilai perusahaan erat kaitannya dengan nilai pemegang saham (Nadiasari dan Gantino, 2021). Salah satu cara untuk meyakinkan investor tentang keberhasilan bisnis di masa lalu bisa didapatkan dari nilai perusahaan. Nilai perusahaan adalah perkiraan peluang pertumbuhan perusahaan di masa depan. Nilai perusahaan menunjukkan aset perusahaan dan kemampuan untuk menghasilkan keuntungan. Jika citra perusahaan bagus, itu menunjukkan bahwa kualitas perusahaan juga baik, sehingga nilai perusahaan juga akan meningkat (Yulianti dan Ramadhan, 2022).

Nilai perusahaan merupakan penilaian investor terhadap keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan yang dipercayakan kepada mereka, yang seringkali terkait dengan harga saham. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi perusahaan karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan akan membuat nilai harga saham tinggi, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap kinerja dan prospek perusahaan di masa mendatang.

Nilai perusahaan adalah salah satu aspek investasi untuk investor. Untuk menjaga kerjasama, perusahaan dan investor perusahaan itu sendiri harus memperhatikan nilai perusahaan, karena nilai perusahaan merupakan bukti kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor. Semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin cepat perusahaan itu tumbuh dan permintaan dari investor meningkat. Pada dasarnya semua perusahaan

menginginkan nilai perusahaan yang tinggi, nilai perusahaan yang tinggi tidak hanya menunjukkan kualitas dan keberhasilan perusahaan, tetapi juga pemegang saham perusahaan (Listyorini & Maharesi, 2023)

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya yaitu, perencanaan pajak, profitabilitas, dan *total asset turn over*. Faktor pertama yaitu perencanaan pajak, perencanaan pajak adalah usaha yang dilakukan oleh perusahaan agar beban pajak yang ditanggung perusahaan rendah. Perencanaan pajak dilakukan dengan cara mengelola dan merekayasa transaksi yang terjadi dalam perusahaan yang bertujuan untuk memaksimalkan laba (Habibah & Margie, 2021). Dalam penelitian tersebut, juga mencatat bahwa perencanaan pajak bukan hanya strategi penghematan, tetapi juga menjadi indikator manajemen keuangan yang baik. Perusahaan yang mampu mengelola kewajibannya secara efisien sering kali dianggap lebih profesional dan stabil dalam jangka panjang. Di sektor-sektor yang intensif aset, seperti properti dan real estate, dampak perencanaan pajak ini lebih terasa karena pajak sering kali berhubungan dengan properti dan pengelolaan aset tetap. Aktivitas perencanaan pajak, dilakukan supaya sistematis agar beban pajak seminimal mungkin dengan menganalisis peraturan perpajakan untuk memperoleh komponen yang menyebabkan peningkatan laba setelah pajak. Hal ini memberikan manfaat dalam meningkatkan nilai perusahaan (Muslim & Junaidi, 2020). Hal tersebut sesuai dengan apa yang menjadi tujuan utama dari kegiatan perencanaan pajak yakni memenuhi kewajiban perpajakan dengan benar dan tidak mengganggu kelangsungan perusahaan (Muljono, 2009). Perencanaan pajak sejatinya berhubungan dengan laba bersih. Jika beban pajak dapat diminimalkan maka laba perusahaan akan lebih besar. Pajak, dari perspektif perusahaan, dianggap sebagai beban atau biaya yang dapat mengurangi laba bersih. Dalam menjalankan operasionalnya, perusahaan berusaha mencapai laba maksimal guna meningkatkan nilai perusahaan, yang pada gilirannya dapat memberikan keuntungan kepada pemilik saham.

Perencanaan Pajak dapat diukur dengan menggunakan Tarif Pajak Efektif atau *Effective Tax Rate* (ETR) (Setyaningsih dan Indrawan, 2023). Tarif Pajak Efektif adalah tarif yang sesungguhnya berlaku atas penghasilan wajib pajak. Penghasilan kena pajak tergantung pada kebutuhan perusahaan melihat beban tarifnya. Tarif pajak efektif biasanya berupa persentase. Apabila perusahaan memiliki persentase tarif pajak efektif yang lebih tinggi dari tarif yang ditetapkan maka perusahaan kurang maksimal dalam memaksimalkan insentif perpajakan yang ada, karena dengan perusahaan memanfaatkan insentif perpajakan yang ada maka dapat memperkecil persentase pembayaran pajak dari laba (Setyaningsih dan Indrawan, 2023)

Perusahaan melakukan perencanaan pajak yang baik, maka perusahaan dapat membayar kewajiban perpajakan dengan efisien serta memaksimalkan laba setelah pajak, sehingga kemakmuran para pemegang saham meningkat yang juga akan mencerminkan nilai perusahaan yang baik. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Bhagiawan and Mukhlisin (2020) yang mendapatkan hasil bahwa perencanaan pajak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Begitu juga menurut Lestari, (2014), Meilany dan Hidayati (2020), dan Astuti and Fitria (2019). Tujuan perusahaan melakukan perencanaan pajak adalah agar dapat meminimalisir jumlah beban pajak yang harus dibayarkan kepada pemerintah sehingga perusahaan dapat memaksimalkan laba setelah pajak (Meilany dan Hidayati, 2020).

Menurut Suandy (2011) bahwa perencanaan pajak adalah tahap awal dalam penghematan pajak. Strategi penghematan pajak diatur didalam perencanaan serta merupakan cara yang legal yang bisa diupayakan dengan sungguh-sungguh oleh wajib pajak. pajak adalah salah satu alasan pengurangan laba, besaran pajak yang dibayarkan tercermin dalam jumlah pendapatan. Semakin banyak penghasilan perusahaan, semakin banyak perusahaan yang membayar. Dalam keadaan seperti ini, perusahaan harus pandai dalam perencanaan pajak agar perusahaan dapat membayar pajak dengan baik (Pohan, 2015).

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas mencerminkan tingkat keberhasilan suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang besar di masa mendatang (Hery, 2017). Semakin tinggi tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan, semakin besar laba yang diperoleh, sehingga nilai perusahaan juga akan mengalami peningkatan. Sebaliknya, jika profitabilitas rendah, hal ini dapat berdampak negatif terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Abdul Muslim dan Ahmad Junidi (2020) dan Yuli Devi Stuti dan Jeevan Noor Fitria (2021), hasilnya menunjukkan bahwa profitabilitas tersebut memiliki efek positif dalam meningkatkan nilai perusahaan. Artinya sejauh mana perusahaan berhasil memperoleh keuntungan tinggi yang akan berdampak positif pada nilai atau penilaian yang diberikan kepada perusahaan.

Profitabilitas diukur dengan menggunakan rasio *Return on Equity*. *Return On Equity* adalah rasio yang menunjukkan besarnya timbal balik yang diterima perusahaan atas modal yang telah dikeluarkan. Semakin tinggi angka *Return on Equity* dari suatu perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan dapat menghasilkan timbal balik dengan ekuitas/modal yang minimal (Muslim & Junaidi, 2020). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Indriyani, 2017) dan (Astuti & Fitria, 2019) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun penelitian yang telah dilakukan oleh (Manoppo & Arie, 2016) dan (Palupi & Hendiarto, 2018) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Menurut Kasmir (2014) profitabilitas merupakan faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Profitabilitas sebagai unsur ketertarikan penting bagi owner perusahaan (pemegang saham) karena profitabilitas adalah manfaat yang diperoleh melalui proses manajemen atas penanaman modal yang dilakukan pemegang saham dan profitabilitas juga mencerminkan pembagian laba yang menjadi hak bagi para pemegang saham (Wijaya, 2015).

Profitabilitas juga mencerminkan efisiensi operasional dan manajemen yang baik. Ketika perusahaan mampu menghasilkan laba yang tinggi, itu

menunjukkan bahwa manajemen telah mengelola sumber daya dengan efektif. Hal ini biasanya meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan dan mendorong kenaikan nilai saham. Secara keseluruhan, profitabilitas memberikan sinyal positif kepada pemangku kepentingan dan investor bahwa perusahaan memiliki performa keuangan yang baik dan prospek pertumbuhan yang menguntungkan yang pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan.

Perbedaan hasil dari penelitian terdahulu yang dilakukan Hermuningsih (2013) menghasilkan temuan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif serta signifikan (nyata) terhadap nilai perusahaan. Hasil ini menggambarkan bahwa semakin besar perolehan nilai laba, maka akan semakin besar nilai perusahaan. Karena laba yang hasil tinggi akan memberikan indikasi bahwa perusahaan dalam kondisi baik sehingga dapat meningkatkan minat investor yang tentunya juga meningkatkan minat pada saham. Permintaan akan saham yang tinggi dan banyak akan mengakibatkan nilai perusahaan juga akan mengalami peningkatan.

Dengan demikian, analisis profitabilitas ini memiliki pengaruh yang sangat besar bagi para investor. Karena alasan inilah, perusahaan berupaya keras untuk memaksimalkan kemampuan yang ada guna mencapai laba yang ditargetkan, dengan tujuan meningkatkan kekayaan pemegang saham. Hal ini juga berdampak langsung pada peningkatan nilai perusahaan, karena profitabilitas yang tinggi menunjukkan stabilitas dan prospek pertumbuhan, sehingga menarik lebih banyak minat dari investor dan meningkatkan kepercayaan pemangku kepentingan terhadap perusahaan.

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Total Asset TurnOver* (TATO). Menurut Nafisah, Halim, & Sari (2018) *Total Asset TurnOver* (TATO) merupakan rasio yang mengukur perputaran semua aktiva perusahaan dan mengukur berapa jumlah penjualan yang dilakukan pada setiap rupiah aset atau dengan kata lain digunakan untuk menghitung efektivitas penggunaan total aktiva. Semakin efisien jumlah penjualan yang dihasilkan dari setiap harga yang tertanam dalam total aset, maka akan memberikan sinyal positif kepada investor karena menunjukkan bahwa aset

yang dimiliki dapat berputar lebih cepat sehingga akan lebih cepat mendapat keuntungan. Dengan adanya penjualan yang efektif maka akan mempengaruhi tingkat nilai perusahaan, yang dapat menimbulkan tingkatan yang tinggi.

Total assets turnover adalah ukuran efektivitas total assets suatu perseroan dalam memperoleh penjualan atau definisi lainnya ialah berapa penjualan yang diperoleh untuk tiap rupiah yang tercatat dalam jumlah assets (Hery, 2018). Semakin tingginya nilai *total asset turnover* menunjukkan semakin efektifnya aset perusahaan dalam menghasilkan laba bagi perusahaan, dan menunjukkan peluang bagi investor untuk berinvestasi dan memicu naiknya harga saham perusahaan. Naiknya harga saham juga membuat nilai *price to book value* juga naik (Misran dan Chabachib, 2017). Menurut Utami dan Prasetiono, (2016) menunjukkan bahwa *total asset turnover* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Peneliti memilih sektor properti dan *real estate* karena industri ini memiliki aset yang cenderung meningkat nilainya seiring berjalannya waktu dengan pertumbuhan penjualan sebesar 3,37% di kuartal IV 2023 dibandingkan tahun sebelumnya, yang menunjukkan adanya pemulihan pasar setelah penurunan, seperti perusahaan MTSM menunjukkan peningkatan sekitar 10% YoY pada 2023, yang dipengaruhi oleh optimalisasi aset properti dan ekspansi proyek baru. FMII juga mengalami kenaikan 15% YoY pada 2022, yang didorong oleh peningkatan permintaan properti residensial dan komersial di kawasan yang strategis. Begitu pula dengan MPRO, yang mencatatkan kenaikan 8% YoY pada 2023, berkat proyek *mixed-use* yang terus berkembang serta kemitraan strategis yang memperkuat portofolio perusahaan. SATU berhasil meningkatkan laba bersih sebesar 12% YoY pada 2023, berkat tingkat okupansi yang tinggi pada properti hotel dan apartemennya, serta efisiensi biaya operasional yang diterapkan. JRPT juga menunjukkan kenaikan yang signifikan, dengan 16% kenaikan laba bersih pada 2023, yang dipicu oleh penjualan tanah dan unit properti yang berhasil mereka lakukan, serta peluncuran proyek-proyek baru. (<https://www.katadata.co.id>) (<https://www.idx.co.id/id>).

Peningkatan tersebut berpotensi meningkatkan nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* karena perusahaan yang berkembang di lingkungan yang stabil secara ekonomi dan memiliki aset bernilai tinggi cenderung lebih menarik bagi investor. Saat nilai aset properti naik, nilai buku perusahaan juga ikut meningkat, memberikan persepsi positif di mata investor. Selain itu, pertumbuhan sektor properti yang stabil mendorong peningkatan pendapatan dan profitabilitas perusahaan, yang pada akhirnya berpengaruh positif terhadap nilai pasar atau harga saham perusahaan. Kondisi sektor properti yang stabil dan berkembang menciptakan peluang bagi perusahaan untuk meningkatkan kinerja keuangan dan memperkuat nilai perusahaan di pasar. Berikut tabel beberapa nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang fluktuatif dilihat dari tahun 2019-2023 seperti pada tabel dibawah ini:

Tabel 1.1

Beberapa Nilai Perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* Tahun 2019-2023

No	Nama Perusahaan	Tahun				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Metro Realty Tbk (MTSM)	0,98%	1,13%	1,69%	1,01%	2,04%
2	Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII)	2,04%	2,92%	1,63%	1,07%	3,06%
3	Propertindo Mulia Investama Tbk (MPRO)	16,875	12,64%	6,24%	11,33%	16,23%
4	Kota Satu Properti Tbk (SATU)	1,09%	0,80%	2,07%	1,55%	2,40%
5	Jaya Real Property Tbk (JRPT)	1,11%	1,04%	0,85%	0,76%	0,98%

Sumber: <https://stockanalysis.com> dan <https://www.idx.co.id/id>

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh (Kusumanegara, Syafitri, & Armereo, 2023), tetapi yang membedakan penelitian ini dengan sebelumnya yaitu sektor yang diteliti, periode penelitian, dan tambahan variabel yang digunakan. Penelitian ini berfokus

pada sektor properti dan *real estate*, serta mencakup periode yang lebih panjang, yaitu dari tahun 2019-2023.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk mengangkat judul tentang **“Pengaruh Perencanaan Pajak, Profitabilitas, dan *Total Asset TurnOver* Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 – 2023)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah perencanaan pajak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2023?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2023?
3. Apakah *total asset turn over* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2023?

1.3 Tujuan dan Kegunaan

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis pengaruh perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019 - 2023.
2. Menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019 - 2023.
3. Menganalisis pengaruh *total asset turnover* (TATO) terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019 -2023.

4. Menilai pengaruh bersama antara perencanaan pajak, profitabilitas, dan *total asset turnover* (TATO) terhadap nilai perusahaan pada properti dan *real estate* tahun 2019 -2023.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoretis: Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan, terutama pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia, serta memperkaya wawasan terkait pengaruh perencanaan pajak, profitabilitas, dan *total asset turnover* dalam penilaian nilai perusahaan.
2. Kegunaan Praktis: Memberikan referensi bagi manajemen perusahaan di sektor properti dan *real estate* dalam mengelola perencanaan pajak, meningkatkan profitabilitas, dan memperbaiki efisiensi aset untuk meningkatkan nilai perusahaan.
3. Kegunaan Kebijakan: Memberikan masukan bagi regulator atau pihak berwenang dalam memahami pengaruh perencanaan pajak dan kebijakan terkait profitabilitas terhadap nilai perusahaan, khususnya di sektor properti dan *real estate*.

1.4 Sistematika Penelitian

Sistematika yang digunakan dalam penelitian ini adalah lima bab yaitu sebagai berikut. Bab I Pendahuluan berisi pemaparan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan. Bab II Tinjauan Pustaka berisi tentang pemaparan mengenai landasan teori yang digunakan sebagai dasar acuan penelitian, penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian, kerangka penelitian, dan hipotesis.

Bab III Metode Penelitian berisi pemaparan mengenai variabel penelitian dan definisi operasionalnya, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, serta metode analisis yang digunakan dalam

penelitian ini. Bab IV Hasil dan Analisis berisi pemaparan mengenai deskripsi objek penelitian, analisis data, dan interpretasi hasil. Bab V Penutup berisi kesimpulan, keterbatasan, dan saran dari hasil penelitian.