

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Industri *property* dan *real estate* merupakan industri yang bergerak di bidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Adapun dasar properti di Indonesia dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*); swalayan dan mall (*retail market*); apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*); dan pasar hotel (*hotel market*). Perusahaan memiliki peran penting bagi pertumbuhan ekonomi nasional, karena perusahaan memiliki tujuan untuk mendapatkan laba semaksimal mungkin agar dapat menciptakan kinerja keuangan yang baik. Bagi perusahaan, meningkatkan kinerja keuangan adalah suatu keharusan agar harga saham perusahaan tetap menarik bagi investor. Salah satu faktor yang menunjukkan suatu perusahaan dapat mencapai tujuannya dilihat dari kinerja keuangan yang di susun secara efektif dan efisien. Para investor melakukan *overview* terhadap suatu perusahaan dengan melihat rasio keuangan sebagai alat evaluasi investasi, karena rasio keuangan mencerminkan nilai perusahaan. Semakin tinggi nya harga saham maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan yang akan datang serta mencerminkan aset yang dimiliki oleh perusahaan. Dalam berinvestasi, para investor memerlukan informasi yang jelas untuk menjadi bahan pertimbangan, salah satunya adalah kondisi dasar perusahaan. Fundamental perusahaan merupakan penilaian kinerja keuangan berdasarkan efektif dan efisien perusahaan dalam memberdayakan sumber daya yang ada karena diharapkan akan meningkatkan profit pada setiap tahunnya, selain itu diharapkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya meningkat sehingga dapat meningkatkan juga nilai suatu perusahaan.

Persaingan yang begitu pesat antar perusahaan demi meningkatkan nilai perusahaan telah mewarnai era globalisasi saat ini. Setiap perusahaan akan semaksimal

mungkin memberikan kesejahteraan pada pemegang saham (pemilik perusahaan) dan investor. Persaingan dalam perusahaan *real estate* dan *property* membuat perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Menurut Noerirawan (2012), nilai perusahaan merupakan kondisi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi suatu perusahaan, dengan cara memanfaatkan sumber daya dengan efisien, beroperasi pada tingkat produktivitas yang optimal, serta mengelola perpajakan dengan baik. Mengelola pengeluaran perpajakan dilakukan oleh pihak manajemen yang akan melakukan perencanaan pajak yang berpengaruh terhadap laba perusahaan.

Dalam perjalanan untuk mencapai tujuannya, dapat terjadi kemungkinan bahwa manager akan bertindak secara oportunistik dengan mengambil keuntungan pribadi sebelum memenuhi kepentingan pemegang saham. Dengan adanya perencanaan pajak tentu akan menghambat pemegang saham untuk memaksimalkan keuntungan setelah pajak. Perencanaan pajak (*Tax Planning*) dilakukan untuk memaksimalkan laba setelah pajak (*Tax After Return*), dengan memanfaatkan peluang atau kesempatan dalam ketentuan peraturan yang dibuat oleh pemerintah untuk memberikan perilaku yang berbeda atas objek yang secara ekonomi hakikatnya sama, atau dengan kata lain memanfaatkan perbedaan tarif pajak (*Tax Rated*) dan Perbedaan perlakuan atas objek pajak sebagai dasar pengenaan Pajak (*Tax Based*) *loophole*, *shelters*, *havens*.

Selain itu, terdapat biaya potensial yang dapat timbul dari adanya perencanaan pajak yaitu *agency cost* (Jensen dan Meckling, dalam Winanto dan Widayat, 2013), yang dapat menyebabkan pemegang saham untuk mengurangi nilai perusahaan (Wahab dan Holland dalam Winanto dan Widayat, 2013). Dengan melakukan aktivitas perencanaan pajak dengan melakukan tindakan yang terstruktur agar beban pajak serendah mungkin dengan memanfaatkan peraturan yang ada untuk memperoleh peningkatan laba setelah pajak yang akan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan, dengan mengabaikan tingkat *compliance* perusahaan. Teori keagenan

dapat menjelaskan hubungan antara pemegang saham sebagai prinsipal dan manajemen sebagai agen. Manajemen merupakan pihak yang dikontrak oleh pemegang saham untuk bekerja demi kepentingan pemegang saham. Karena mereka dipilih, maka pihak manajemen harus mempertanggungjawabkan semua pekerjaannya kepada pemegang saham. Perbedaan kepentingan juga dapat terjadi, dan dapat menyebabkan konflik yang disebut konflik keagenan (*agency conflict*). Konflik keagenan dapat diminimalkan dengan adanya pengelolaan perusahaan yang baik melalui *Corporate Governance*.

*Corporate Governance* merupakan suatu pola hubungan, sistem dan proses yang digunakan oleh organ perusahaan (direksi, dewan komisaris dan RUPS) guna memberikan nilai kepada pemegang saham. Ada lima prinsip dasar *corporate governance* yaitu *transparency*, *accountability*, *responsibility*, *independency* dan *fairness*. Transparansi dapat diartikan sebagai keterbukaan informasi material dan relevan mengenai perusahaan. Akuntabilitas adalah kejelasan fungsi, struktur, sistem dan pertanggungjawaban organ perusahaan terlaksana secara efektif. Kewajiban untuk memiliki komisaris independen dan komite audit merupakan salah satu implementasi prinsip ini. *Responsibility* atau pertanggungjawaban perusahaan adalah kesesuaian di dalam pengelolaan perusahaan terhadap prinsip korporasi yang sehat serta peraturan perundangan yang berlaku. *Independency* atau Independensi harus dikelola secara independen sehingga masing-masing organ perusahaan tidak saling mendominasi dan tidak pula diintervensi oleh pihak lain. Kesetaraan dan kewajaran (*fairness*) didefinisikan sebagai perlakuan yang adil dan setara dalam memenuhi hak stakeholder yang timbul berdasarkan perjanjian serta peraturan perundangan yang berlaku. Perencanaan pajak dapat diterapkan apabila terdapat *good governance* (tata kelola yang baik) dari manajemen perusahaan. *Corporate governance* ini akan menggambarkan hubungan seluruh pihak-pihak terkait yang menentukan jalannya kinerja perusahaan untuk dapat mengakses informasi yang benar, akurat dan tepat waktu serta dapat menjalankan kewajiban perusahaan untuk mengungkapkan secara akurat, tepat waktu dan transparan semua informasi kinerja perusahaan kepemilikan, dan *stakeholder*. Selain itu penerapan *Good Corporate Governance* akan dapat mengawasi dan

memonitor seluruh kinerja manajemen perusahaan agar tidak terjadi kecurangan dalam pelaporan keuangan perusahaan.

Karena perencanaan pajak dilakukan dengan cara merekayasa dan mengelola transaksi keuangan dalam suatu perusahaan untuk mendapatkan laba yang tinggi, oleh karenanya maka diperlukan tata kelola perusahaan yang baik sehingga tidak merugikan *investor*/pemilik yang akan menurunkan kepercayaan mereka juga menurunkan nilai perusahaan. Persaingan dalam perusahaan *Real estate* dan *Property* membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Salah satu tujuan untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham adalah melalui meningkatkan nilai perusahaan perusahaan tersebut (Sartono dalam Dewi dan Wirajaya 2013). Nilai perusahaan merupakan cerminan dari penambahan jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan *Real estate* dan *Property*, yaitu: struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan, likuiditas.

Tingginya kepemilikan oleh institusi akan meningkatkan pengawasan terhadap perusahaan, pengawasan yang tinggi inilah akan meminimalkan risiko-risiko penyelewengan yang dilakukan oleh pihak manajemen yang dapat menurunkan nilai perusahaan. Ketika manajemen mampu mengkomunikasikan bagaimana kondisi perusahaan yang sesungguhnya, maka seluruh tujuan akan dapat terealisasi dengan baik sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan. Keputusan dalam menetapkan struktur modal harus berhati-hati agar dapat meningkatkan nilai perusahaan dan lebih unggul dalam menghadapi persaingan. Pada saat ingin melakukan penanaman modal, *investor* melakukan pertimbangan salah satunya dengan melihat rasio profitabilitas (Prasinta, 2012). Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Beberapa penelitian terdahulu telah membahas nilai perusahaan, antara lain Kristianto (2018), Yusmaniarti et al (2019), Yulia dan Giawan (2019), Putri dan Merry (2020), Putri Tauke et al (2017). Penelitian ini memberi bukti bahwa terdapat beberapa faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain

perencanaan pajak, *corporate governance* dan kinerja keuangan. Dari temuan tersebut terdapat hasil yang tidak konsisten, dimana ada ditemukan bahwa perencanaan pajak, *corporate governance* dinyatakan berpengaruh pada nilai perusahaan dan ada yang tidak. Sehingga peneliti akan meneliti ulang dengan variabel seperti perencanaan pajak, *corporate governance* dan kinerja keuangan. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menemukan bukti-bukti empiris mengenai pengaruh dari perencanaan pajak, *corporate governance* dan Kinerja Keuangan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena dan latar belakang yang telah diuraikan diatas dan masih terbatasnya penelitian mengenai perencanaan pajak yang dimoderasi oleh *corporate governance* dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**ANALISIS PERENCANAAN PAJAK, CORPORATE GOVERNANCE DAN KINERJA KEUANGAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2018-2020**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah perencanaan pajak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah *good corporate governance* yang di proksikan oleh kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah *good corporate governance* yang di proksikan oleh kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI?
4. Apakah *good corporate governance* yang di proksikan oleh komisaris independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI?

5. Apakah *good corporate governance* yang di proksikan oleh komite audit berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI?
6. Apakah kinerja keuangan yang di proksikan oleh struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI?
7. Apakah kinerja keuangan yang di proksikan oleh profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI?
8. Apakah kinerja keuangan yang di proksikan oleh likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah perencanaan pajak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui apakah *corporate governance* yang di proksikan dengan kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui apakah *corporate governance* yang di proksikan dengan kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk mengetahui apakah *corporate governance* yang di proksikan dengan komisaris independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
5. Untuk mengetahui apakah *corporate governance* yang di proksikan dengan komite audit berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
6. Untuk mengetahui apakah kinerja keuangan yang di proksikan dengan struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
7. Untuk mengetahui apakah kinerja keuangan yang di proksikan dengan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

8. Untuk mengetahui apakah kinerja keuangan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi :

1. Disiplin ilmu pengetahuan  
Dapat dijadikan sebagai sumbangan pemikiran dan memberikan informasi untuk pengembangan disiplin ilmu di masa yang akan datang
2. Bagi mahasiswa STEI  
Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan mahasiswa STEI dapat menjadikan sebagai bahan referensi untuk melakukan penelitian tentang Nilai Perusahaan
3. Bagi penulis  
Penulis berharap dapat menerapkan ilmu yang telah diperoleh selama masa perkuliahan. Penelitian ini sangat bermanfaat bagi penulis dalam memberikan pengetahuan tentang suatu nilai pada perusahaan.