

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Sektor *property* dan *real estate* mencakup bisnis yang bergerak dalam pengembangan, penjualan, dan pengelolaan *property*. *Property* dan *real estate* pada dasarnya merupakan entitas yang terpisah. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1974 pasal 6, yang dimaksud dengan sektor *real estate* adalah suatu badan usaha yang bergerak dalam penyediaan, perolehan, dan pengembangan tanah untuk usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sesuai Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 05/KPTS/BKP4N/1995, *property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan bangunan. Dengan kata lain *property* merupakan industri *real estate* yang ditambahkan dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan.

Perusahaan *property* dan *real estate* dikategorikan sebagai subsektor industri di Bursa Efek Indonesia (BEI). Jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI terus meningkat setiap tahunnya. Hingga akhir tahun 2023, Bursa Efek Indonesia akan mencatatkan secara kumulatif 92 perusahaan *property* dan *real estate* yang resmi terdaftar.

Berdasarkan data pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB), sektor *property* dan *real estate* memberikan dampak positif pada tahun 2019 hingga tahun 2022. Industri *property* dan *real estate* mengalami peningkatan positif sebesar 5,76% pada tahun 2019. Namun demikian, pada tahun 2020, industri ini mengalami penurunan dengan tingkat pertumbuhan sebesar 2,32% karena adanya

pandemi *Covid-19*. Namun, sektor *property* dan *real estate* diperkirakan akan mengalami pemulihan yang signifikan pada tahun 2021, sehingga menghasilkan tingkat pertumbuhan positif sebesar 2,78%. Sebaliknya, perkiraan tingkat pertumbuhan pada tahun 2022 diperkirakan meningkat sebesar 2,97%. Ekspansi ini mendongkrak keuangan negara dengan memberikan tambahan pendapatan bagi negara (Vianti *et al.*, 2023).

Menurut Wikarya (2023), sektor *property*, *real estate* dan konstruksi menghasilkan pendapatan negara sebesar Rp 926,3 triliun pada tahun 2018 hingga 2022. Seperti dilansir [www.kontan.co.id](http://www.kontan.co.id), rata-rata pertumbuhan pendapatan negara setiap tahunnya sebesar Rp 185,2 triliun, menunjukkan adanya lonjakan penerimaan negara secara keseluruhan yang bersumber dari pajak sebesar 9,26%. ([www.kontan.co.id](http://www.kontan.co.id)).

Pajak yang dikenakan kepada penduduk merupakan sumber pendapatan yang signifikan dan penting yang dapat diarahkan untuk kemajuan nasional. Apalagi pembayaran pajak merupakan tanggung jawab yang mengikat secara hukum (Sulaeman, 2021). Pertumbuhan nasional Indonesia terutama bertumpu pada kemitraan yang sinergis antara pemerintah dan masyarakat. Oleh karena itu, sangat penting untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembiayaan pembangunan dengan meningkatkan kesadaran akan kewajibannya dalam memenuhi kewajiban perpajakan. “Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009, pajak merupakan pembayaran wajib kepada pemerintah yang menurut hukum wajib dilakukan oleh orang atau perusahaan. Pembayaran ini bersifat wajib dan

berfungsi sebagai sarana pemerintah untuk memenuhi kebutuhan negara dan meningkatkan kesejahteraan umum penduduk”.

Berikut data yang menunjukkan kontribusi sektor *property* dan *real estate* terhadap penerimaan negara pada tahun 2018-2022.

**Tabel 1. 1 Penerimaan Pajak Sektor *Property* dan *Real estate* 2018-2022**

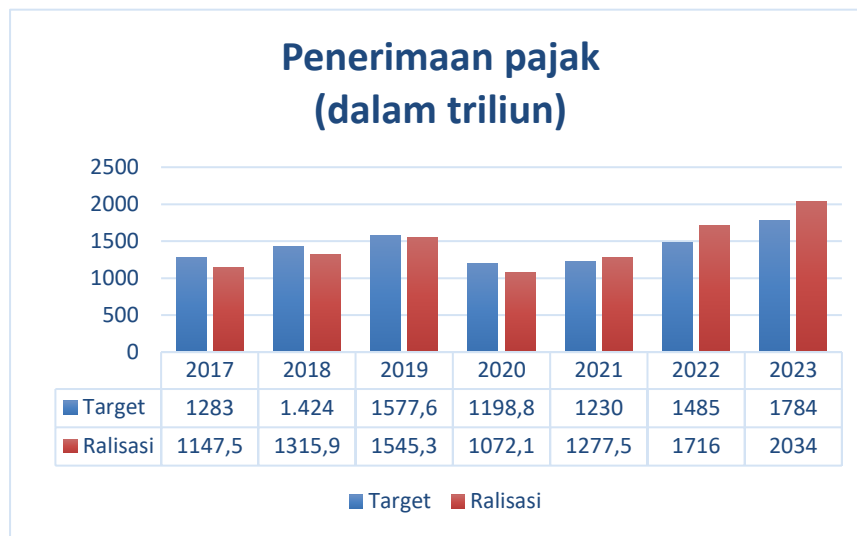
(dalam triliun)

Sumber penerimaan	2018	2019	2020	2021	2022
Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i>	184,4	192,5	176,2	193	179,2

Sumber: pajak.com

Data tersebut dengan jelas menunjukkan bahwa pendapatan negara yang diperoleh dari pajak yang dibayarkan oleh perusahaan *property* dan *real estate* terus meningkat setiap tahunnya. Penerimaan pajak pada tahun 2018 berjumlah 184,4 triliun. Pada tahun 2019 terjadi lonjakan cukup besar sebesar 192,3 triliun yang menunjukkan tingkat pertumbuhan sebesar 4,4% dibandingkan tahun sebelumnya. Namun karena adanya pandemi *Covid-19*, sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan penerimaan perpajakan yang cukup signifikan pada tahun 2020 sebesar 8,3% menjadi total Rp 176,2 triliun dibandingkan tahun sebelumnya. Namun pada tahun 2021 terjadi peningkatan yang signifikan sebesar 193 triliun yang menunjukkan tingkat pertumbuhan sebesar 9,5%. Namun pada tahun 2022 diperkirakan terjadi penurunan sebesar 179,2 triliun atau turun 7% dibandingkan tahun sebelumnya.

Berikut data yang menunjukkan penerimaan pajak sebagai pendapatan negara pada tahun 2017-2022.



**Gambar 1. 1 Penerimaan Pajak 2019-2023**

Berdasarkan data di atas, terlihat jelas bahwa pemerintah berhasil meningkatkan pemungutan pajak antara tahun 2021 dan 2023. Namun pada tahun 2017 hingga 2020, pemerintah gagal mencapai tujuan yang diharapkan karena banyak faktor, antara lain kurangnya kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajaknya.

Meskipun pajak memberikan beberapa manfaat bagi negara dan masyarakat, penting untuk menyadari berbagai konsekuensi negatif yang mungkin ditimbulkannya. Salah satu contohnya adalah keyakinan keliru yang dianut oleh banyak perusahaan bahwa pajak yang harus mereka bayarkan akan menyebabkan penurunan pendapatan perusahaan secara keseluruhan (Widodo & Wulandari, 2021). Akibatnya, perusahaan menggunakan berbagai teknik untuk mengurangi atau meringankan kewajibannya. Menurut Dewi dan Oktaviani (2021), salah satu strategi pajak yang dapat ditempuh untuk meminimalisir beban pajak secara legal adalah *tax avoidance*.

*Tax avoidance* adalah taktik yang disengaja untuk mengurangi kewajiban perpajakan seseorang dengan mengalihkan transaksi kena pajak ke arah usaha atau kegiatan yang tidak dikenakan pajak. Menurut Thresna *et al.* (2023), *tax avoidance* adalah mengacu pada metode yang disengaja dan strategis yang digunakan oleh manajemen untuk meminimalkan kewajiban perpajakan secara legal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan menurut Stawati (2020), *tax avoidance* adalah jenis penipuan yang sah yang melibatkan eksploitasi Undang-Undang perpajakan, seperti pengecualian, pengurangan, keuntungan yang tidak diatur, dan kerentanan dalam Undang-Undang perpajakan, semaksimal mungkin..

*Tax avoidance* merupakan pendekatan hukum yang dapat digunakan oleh wajib pajak, baik masyarakat maupun dunia usaha, sebagai taktik yang relevan. Taktik penghindaran pajak umumnya memanfaatkan kelemahan yang melekat pada peraturan atau perundang-undangan perpajakan untuk mengurangi kewajiban pajak bagi wajib pajak.

Oleh karena itu, dari sudut pandang etika, berpartisipasi dalam *tax avoidance* tidak dianggap tidak pantas secara moral atau merupakan pelanggaran aturan, selama seseorang menggunakan taktik yang sesuai dengan pedoman yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dengan maksud untuk mengurangi, menghindari, atau meringankan beban bagi wajib pajak. Dari sudut pandang perusahaan, tujuan perusahaan untuk memperkecil pajak adalah untuk mencapai target likuiditas dan tingkat laba yang telah direncanakan oleh perusahaan. Hal inilah yang mendasari banyak dari masyarakat bahkan beberapa perusahaan yang melakukan *tax avoidance*.

Berbagai pelaku usaha, terutama yang bergerak di sektor *property* dan *real estate*, telah tersangkut kasus penghindaran pajak. PT. Ciputra Development Tbk melakukan penggelapan pajak dengan sengaja menyembunyikan asetnya sebesar USD 1,6 miliar guna menghindari pembayaran pajak kepada pemerintah. Fenomena lainnya tentang perusahaan *property* yang melakukan *tax avoidance* adalah PT. Karya Alam Lestari yaitu terkait penjualan rumah mewah seharga Rp 7,1 miliar. Tetapi pada akta notaris hanya tertulis Rp 940 juta. Jadi total penghindaran pajak yang dilakukan oleh PT. Karya Alam Lestari sebesar Rp. 910 juta untuk satu unit rumah mewah dan kerugian negara bisa mencapai puluhan miliar rupiah dari satu proyek perumahan.

Praktik *tax avoidance* kian marak dilakukan oleh beberapa perusahaan-perusahaan, karena dilatarbelakangi oleh beberapa faktor. Damayanti dan Stiawan (2023), menyimpulkan beberapa faktor yang mempengaruhi *tax avoidance* yaitu pertumbuhan penjualan, *financial distress*, dan ukuran perusahaan. Sedangkan Puspitasari *et al.*, (2021), menyimpulkan beberapa faktor yang mempengaruhi *tax avoidance* yaitu profitabilitas, *leverage*, dan *capital intensity*. Dari dua peneliti diatas dapat disimpulkan bahwa ada 4 faktor yang mempengaruhi *tax avoidance* yaitu *financial distress*, *leverage*, *size* dan *capital intensity*.

*Financial distress* dapat menjadi salah satu indikasi perusahaan melakukan tindakan *tax avoidance* (Taufik & Mauliana, 2021). *Financial distress* merupakan suatu keadaan dimana suatu perusahaan menghadapi kesulitan keuangan akibat menurunnya kegiatan usahanya sebelum mengajukan pailit atau likuidasi. Dalam istilah lain, *financial distress* mengacu pada situasi di mana perusahaan berpotensi

tidak dapat memenuhi kewajibannya, baik yang bersifat jangka pendek maupun jangka panjang. Jika perusahaan tidak mampu terus-menerus memenuhi kewajibannya, maka perusahaan tersebut dapat dianggap bangkrut atau dalam proses likuidasi. Organisasi yang mengalami kesulitan keuangan mungkin lebih cenderung menggunakan taktik penghindaran pajak untuk meningkatkan posisi keuangan mereka. Dalam situasi seperti ini, perusahaan-perusahaan tersebut mungkin menerapkan strategi yang lebih tegas untuk mengatasi kebutuhan arus kas mereka selama krisis (R. A. Herdian Putri & Chariri, 2017).

Menelaah dampak *financial distress* terhadap *tax avoidance*, memberikan hasil yang berbeda-beda. Siburian dan Siagian (2021), berpendapat bahwa terdapat korelasi positif antara *financial distress* dengan kecenderungan melakukan *tax avoidance*. Hal ini sejalan dengan Hisa & Haq (2023); Ningsih dan Noviani (2022); Muttaqin dan Husen, (2020), menyatakan dalam penelitiannya bahwa *financial distress* berpengaruh positif dalam *tax avoidance*.

Tetapi berbeda dengan Pratiwi *et al.* (2021), berpendapat bahwa *financial distress* berdampak negatif terhadap tindakan *tax avoidance*. Hal ini sejalan dengan Ari dan Sudjawoto (2021); Febriyanto dan Laurensius (2022); Taufik dan Mauliana (2021), menyimpulkan bahwa *financial distress* tidak berpengaruh terhadap *tax avoidance*.

Indikasi keterlibatan korporasi dalam *tax avoidance* dapat diketahui dengan mengkaji kebijakan pendanaannya. Salah satu kebijakan pendanaan adalah *leverage*. *Leverage* adalah merupakan kebijakan pendanaan yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya dengan menggunakan

rasio. Dalam konteks ini, *leverage* diproksikan menggunakan *debt to asset ratio* yang merupakan perbandingan antara utang dan aset. Jumlah utang yang meningkat mungkin menunjukkan kecenderungan perusahaan untuk menghindari pembayaran pajak. Jika perusahaan semakin menumpuk utang, maka perusahaan wajib melakukan pembayaran bunga tambahan. Beban bunga yang timbul dari pinjaman ini akan menurunkan laba bersih perusahaan sehingga mengakibatkan turunnya pembayaran pajak untuk mengoptimalkan laba.

Menurut Tanjaya dan Nazir (2021), *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap penghindaran pajak. Hal ini juga didukung oleh Puspitasari *et al.* (2021), menemukan bahwa *leverage* tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap penghindaran pajak. Sedangkan temuan lain dari penelitian Widodo dan Wulandari (2021); Pratiwi *et al.* (2021) mengungkapkan bahwa *leverage* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap penghindaran pajak. Tetapi penelitian yang dilakukan oleh (Aulia & Mahpudin, 2020); Sulaeman (2021) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh negatif signifikan terhadap *tax avoidance*.

Selanjutnya, faktor yang dapat mempengaruhi *tax avoidance* yaitu *capital intensity*, *Capital intensity* dapat didefinisikan sebagai sejauh mana perusahaan menginvestasikan asetnya dalam aset tetap. Kepemilikan aset tetap dapat mengurangi kewajiban pajak perusahaan karena adanya biaya penyusutan yang terkait dengan aset tersebut. Beban pajak yang menurun dapat memaksimalkan laba yang diperoleh oleh perusahaan. Ketika rasio intensitas modal meningkat, baik biaya penyusutan maupun penggunaan tindakan *tax avoidance* juga meningkat.



Puspitasari *et al.* (2021) dan Zufar dan Arianti (2023), menyatakan *capital intensity* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap penghindaran pajak. Sedangkan Setyaningsih *et al.* (2023), mengungkapkan *capital intensity* tidak memiliki pengaruh terhadap penghindaran pajak. Sama hal dengan Safitri dan Irawati (2021); (Dewi & Oktaviani, 2021) mengungkapkan *capital intensity* tidak memiliki pengaruh terhadap penghindaran pajak.

Selain itu, determinan yang mempengaruhi *tax avoidance* adalah *size*. *Size* merupakan salah satu faktor internal dan mencerminkan seberapa besar sumber daya yang dimiliki oleh sebuah perusahaan, dan dianggap mampu mempengaruhi cara perusahaan dalam memenuhi kewajiban pajaknya dan juga merupakan faktor yang dapat menyebabkan *tax avoidance*. Aulia dan Mahpudin, (2020), menyatakan bahwa *size* atau ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *tax avoidance*. Hal ini sejalan dengan Sulaeman (2021); Siburian dan Siagian (2021), menyatakan bahwa *size* berpengaruh positif terhadap *tax avoidance*. Sedangkan Moeljono, (2020); Widayanti *et al.* (2022) mengungkapkan *size* tidak berpengaruh terhadap *tax avoidance*. Sedangkan Tanjaya dan Nazir (2021), menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap penghindaran pajak.

Berdasarkan latar belakang dan penjabaran hasil penelitian tersebut. Diketahui masih adanya perbedaan hasil penelitian pada penelitian terdahulu. Hal ini yang menjadi dasar bagi peneliti untuk melakukan penelitian ulang tentang *tax avoidance*. Maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi *Tax Avoidance* Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang penelitian, maka permasalahan penelitian dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *financial distress* berpengaruh terhadap *tax avoidance* pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *tax avoidance* pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *capital intensity* berpengaruh terhadap *tax avoidance* pada perusahaan Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah *size* berpengaruh terhadap *tax avoidance* pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *financial distress* terhadap *tax avoidance* pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *leverage* terhadap *tax avoidance* pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *capital intensity* terhadap *tax avoidance* pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *size* terhadap *tax avoidance* pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dari adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

1. Penelitian ini dapat dipergunakan untuk kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, terkhusus untuk manajemen keuangan serta dapat dipergunakan sebagai dasar untuk mengembangkan penelitian yang serupa di masa yang akan datang.
2. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi dokumentasi ilmiah yang bermanfaat untuk diri peneliti, kegiatan akademik dan pihak fakultas.

##### **2. Manfaat Praktis**

Adapun manfaat praktis bagi beberapa pihak sebagai berikut:

1. Penelitian ini dapat dipergunakan untuk bahan untuk pemecahan masalah mengenai manajemen keuangan.
2. penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dan bahan kajian terhadap pengetahuan yang telah didapatkan tentang manajemen keuangan khususnya permasalahan mengenai nilai perusahaan.