

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Pasar modal Indonesia memainkan peran vital dalam mendorong investasi dan memacu pertumbuhan ekonomi nasional (Rohyati et al., 2025). Sebagai salah satu pilar utama dalam perekonomian, pasar modal berperan sebagai penghubung antara pihak yang membutuhkan pendanaan (emiten) dan pihak yang memiliki dana untuk diinvestasikan (Fadli et al., 2025). Melalui mekanisme ini, pasar modal menjadi sarana strategis dalam mendorong peningkatan produktivitas dan kesejahteraan ekonomi suatu negara, serta memacu proses pertumbuhan ekonomi (Fathori, 2023). Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan representasi pasar modal di Indonesia (Terayana & Triaryati, 2018).

Dengan perekonomian di Indonesia saat ini terus berkembang dan bertumbuh mengikuti perekonomian global yang terus bergerak maju. Persaingan perusahaan semakin ketat, membuat perusahaan terus berlomba-lomba untuk dapat eksis di bursa saham (Santoso & Junaeni, 2022). Dengan semakin ketatnya persaingan, hal ini mendorong para manajer untuk membuat strategi dan keputusan penting agar dapat bertahan dan mencapai tujuan mereka. Salah satu tujuan utamanya adalah memperoleh laba yang akan membantu bisnis tetap berjalan. Jika bisnis dapat menghasilkan laba, nilainya akan meningkat (Cahyaningrum & Ahmadi, 2024).

Sejalan dengan dinamika dunia bisnis yang semakin kompetitif dan kompleks, perusahaan dituntut tidak hanya untuk mempertahankan kelangsungan usahanya, tetapi juga untuk terus meningkatkan nilai perusahaan sebagai cerminan kinerja jangka panjang, daya tarik investasi, serta indikator keberhasilan dalam menciptakan nilai bagi para pemangku kepentingan (Sari, 2025). Oleh karena itu, perusahaan harus melakukan upaya-upaya untuk memberikan yang terbaik dan bisa bertahan dalam dunia bisnis pada industrinya, salah satunya dengan memaksimalkan nilai perusahaan (Lisa & Winedar, 2023).

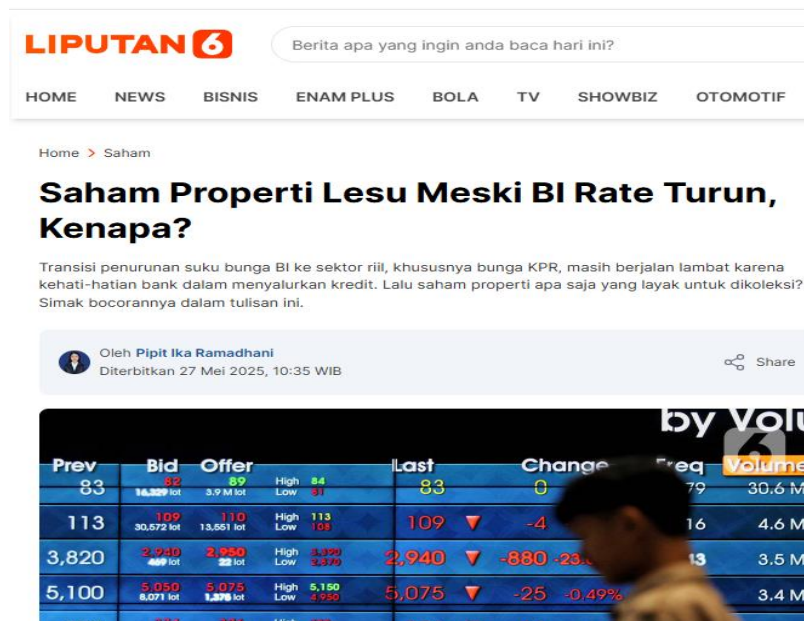
Nilai perusahaan pada dasarnya merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham (Pasaribu et al., 2019). Tinggi rendahnya suatu nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal mencakup kinerja keuangan, laba perusahaan, arus kas dan sumber modal, sedangkan faktor eksternal meliputi tingkat inflasi, fluktuasi kurs rupiah, dinamika ekonomi global, hingga stabilitas politik. Faktor-faktor tersebut dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan investor dalam berinvestasi. (Vernando & Erwati, 2020 dalam Nopita Sari, 2025).

Suatu perusahaan dikatakan baik apabila memiliki harga saham yang relatif stabil dan serta menunjukan pola pergerakan yang cenderung naik mencerminkan bahwa perusahaan tersebut memiliki nilai serta kinerja usaha yang baik serta menguntungkan untuk diinvestasikan (Rahayu, 2014). Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, namun juga pada prospek perusahaan di masa mendatang (Nurlatifah & Tugiantoro, 2025).

Nilai perusahaan dapat diproksikan melalui nilai pasar yang diukur dengan *Price to Book Value* (PBV). PBV merupakan rasio antara harga saham terhadap nilai bukunya. Suatu perusahaan dikatakan baik jika mempunyai PBV di atas 1 ( $>1$ ), maka harga saham perusahaan tersebut dinilai lebih tinggi dari pada nilai bukunya yang menggambarkan kinerja perusahaan tersebut semakin baik di mata investor (Rahayu, 2014). Semakin tinggi nilai PBV suatu saham maka saham tersebut dikategorikan *overvalued*, yang mana sangat baik untuk menjual saham tersebut. Sebaliknya, Semakin rendah nilai PBV suatu saham, maka saham tersebut dikategorikan *undervalued* dan berpotensi menarik untuk investasi jangka panjang. Nilai PBV yang rendah disebabkan oleh turunnya harga saham, sehingga harga saham berada di bawah nilai bukunya atau nilai sebenarnya (Darmayanti, 2015). PBV sering digunakan sebagai acuan dalam menentukan nilai suatu saham relatif terhadap harga pasarnya (Hery, 2017).

Rasio *Price to Book Value* (PBV) memberikan gambaran potensi pergerakan harga suatu saham sehingga dari gambaran tersebut, secara tidak langsung rasio PBV juga memberikan pengaruh terhadap harga sahamnya (Darmayanti, 2015). Tingginya rasio PBV menunjukkan semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham (Pasaribu et al., 2019). Namun, pada kenyataannya, nilai perusahaan yang dipresentasikan melalui harga saham tidak selalu stabil. Harga saham seringkali mengalami dinamika atau fluktuasi yang signifikan dari tahun ke tahun, yang menyebabkan rasio PBV yang ikut bergerak volatil, bahkan terkadang anjlok jauh di bawah nilai nominalnya.

Berikut fenomena terkait perusahaan yang mengalami kondisi nilai pasar saham yang berada di bawah nilai nominalnya, pada beberapa perusahaan terutama sektor Properti dan *Real Estate* yang terjadi pada tahun 2025.



Gambar 1. 1

Berita Liputan6.com, Jakarta tanggal 27 Mei 2025

### Fenomena Harga Pasar saham berada di bawah Nilai Nominalnya yang Berdampak pada Nilai Perusahaan di Bursa Efek Indonesia Tahun 2025

**Liputan6.com, Jakarta** - Saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami tekanan berat sepanjang satu tahun terakhir. Kondisi ini terjadi meskipun Bank Indonesia (BI) telah memangkas suku bunga acuan sebesar 25 basis poin menjadi 5,50% pada Mei 2025. Secara teori, penurunan BI Rate seharusnya menjadi stimulus positif bagi sektor properti yang dikenal sensitif terhadap perubahan suku bunga. Namun demikian, saham-saham properti justru tidak merespons secara positif kebijakan pelonggaran moneter tersebut.

Menurut pengamat pasar modal sekaligus Founder Stocknow.id, Hendra Wardhana, belum menguatnya saham sektor properti disebabkan oleh berbagai faktor. Kondisi tersebut diperburuk oleh tekanan inflasi serta tingginya biaya hidup yang menyebabkan pembelian dalam jumlah besar seperti properti menjadi kurang diminati oleh masyarakat. Penurunan minat masyarakat terhadap pembelian properti tersebut berpotensi memengaruhi kinerja penjualan perusahaan, sehingga dapat berdampak pada penurunan pendapatan dan laba perusahaan. Kondisi ini pada akhirnya dapat memengaruhi persepsi serta tingkat kepercayaan investor terhadap prospek perusahaan di masa depan, yang tercermin dari pergerakan harga saham di pasar modal. Ketika harga saham mengalami penurunan, maka nilai perusahaan yang tercermin melalui harga pasar saham juga cenderung menurun.

Selain itu, rasio *Price to Book Value* (PBV) per kuartal I 2025 juga menunjukkan valuasi yang relatif rendah, yakni CTRA sebesar 0,81x, SMRA sebesar 0,61x, dan DMAS sebesar 0,91x, yang masih berada di bawah rata-rata industri sebesar 0,94x. Secara umum, ketiga perusahaan tersebut masih membukukan laba, memiliki arus kas yang sehat, serta didukung cadangan lahan yang strategis.

Berdasarkan penelitian terdahulu terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu sebagai berikut:

1. Konservatisme Akuntansi diteliti oleh Bambang Wibisono dan Dewa Putra Khrisna Mahardika (2019), Putradinda Zulfiara dan Juli Ismanto (2020), Kezia Octaviani dan Sugi Suhartono (2020), Elsa adira, Alfiati Sifli, dan Rusli (2022),

Bella Safitri dan Ayu Aulia Oktaviani (2024), Laurensya Monica dan Kholidiah (2024), Wawah Cahnyo Nugroho (2025).

2. Penghindaran Pajak diteliti oleh Puradinda Zulfiara dan Juli Ismanto (2020), Ida Rentiana Lisa dan Mustika Winedar (2020), Bella Safitri dan Ayu Aulia Oktaviani (2024), Laurensya Monica dan Kholidiah (2024), Dwi Nursusanti, Ade Irawan, Listya Ningrum, dan Siti Nurindah (2024), Ahmad Naufal, Ayatulloh Michael Musyaffi, dan Nuramalia Hasanah (2025), Ingra Sovita dan Nabila Zulfiandra Dewi (2025).
3. Perencanaan pajak diteliti oleh Indra Gunawan, Siregar, dan Santika Eka Dewi (2022), Elsa Nadira, Alfiati Silfi, dan Rusli (2022), Ida Rentiana Lisa dan Mustika Winedar (2023), Bella Safitri dan Ayu Aulia Oktaviani (2024), Ingra Sovita dan Nabila Zulfiandra Dewi (2025), Wawan Cahyo Nugroho (2025).
4. Profitabilitas diteliti oleh Valentina Sinta Dewi dan Agustin Ekadjaja (2020), Nadhia Dwi Apridawati dan Suwardi Bambang Hermanto (2020), Richa Ayu Alifiani, Sutopo, dan Indah Noviandari (2020), Alma Nur Aulia, Rita Indah Mustimawati, dan Sugeng Haryanto (2020), Henryanto Wijaya, Delvinia Regina Tania, dan Hadi Cahyadi (2021), Gea D Tambahani, Timeke Sumual, dan Cecilia Kewo (2021), Buono Aji Santoso dan Irawati Junaeni (2022), I Gusti Ngurah Agung Dharmaputra, I Wayan Rustiarini, dan Ni Putu Shinta Dewi (2022), Dinda Nur Khofifah, Vika Meirasari, dan Reny Aziatul Pebriani (2022), Madu Vianti, Adam Zakaria, dan Ahmad Fauzi (2023), Siti Hawa, Parlindungan Dongoran, Siti Arnisah (2023), Levina Clarinda, Liana Susanto, dan Syanti Dewi (2023), Celine Lucky dan Hendang Tanusdjaja (2023),

Maharesi Satrio Nurgohojati Hidayatul Aziz, Listyorini Wahyu Widiati (2023), Melinda Risqi Setya Putri, Sri Hermuningsih, Gendro Wiyono (2024), Ahmad Naufal, Ayatulloh Michael Musyaffi, dan Nuramalia Hasanah (2025), dan Ingra Sovita dan Nabila Zulfiandra Dewi (2025).

5. *Leverage* diteliti oleh Nadhia Dwi Apridawati dan Suwardi Bambang Hermanto (2020), Henryanto Wijaya, Delvinia Regina Tania, dan Hadi Cahyadi (2021), Gea D Tambahani, Timeke Sumual, dan Cecilia Kewo (2021), Buono Aji Santoso dan Irawati Junaeni (2022), I Gusti Ngurah Agung Dharmaputra, I Wayan Rustiarini, dan Ni Putu Shinta Dewi (2022), Madu Vianti, Adam Zakaria, dan Ahmad Fauzi (2022), Siti Hawa, Parlindungan Dongoran, Siti Arnisah (2023), Maharesi Satrio Nurgohojati Hidayatul Aziz, Listyorini Wahyu Widiati (2023), Laurensya Monica dan Kholidiah (2024). Melinda Risqi Setya Putri, Sri Hermuningsih, Gendro Wiyono (2024).
6. Kebijakan Dividen diteliti oleh Richa Ayu Alifiani, Sutopo, dan Indah Noviardari (2020), Dwi Nursusanti, Ade Irawan, Listya Ningrum, dan Siti Nurindah (2024), Ingra Sovita dan Nabila Zulfiandra Dewi (2025).
7. Struktur Modal diteliti oleh Bambang Wibisono dan Dewa Putra Khrisna Mahardika (2019), Dian Melsa Irawati, Sri Hermuningsih, dan Alfiatul Maulida (2022), Levina Clarinda, Liana Susanto, dan Syanti Dewi (2023), Celine Lucky dan Hendang Tanusdjaja (2023).
8. Ukuran Perusahaan diteliti oleh Valentina Sinta Dewi dan Agustin Ekadjaja (2020), Nadhia Dwi Apridawati dan Suwardi Bambang Hermanto (2020), Alma Nur Aulia, Rita Indah Mustimawati, dan Sugeng Haryanto (2020), Dian

- Melsa Irawati, Sri Hermuningsih, dan Alfiatul Maulida (2022), Buono Aji Santoso dan Irawati Junaeni (2022), I Gusti Ngurah Agung Dharmaputra, I Wayan Rustiarini, dan Ni Putu Shinta Dewi (2022), Dinda Nur Khofifah, Vika Meirasari, dan Reny Aziatul Pebriani (2022), Indra Gunawan, Siregar, dan Santika Eka Dewi (2022), Madu Vianti, Adam Zakaria, dan Ahmad Fauzi (2023), Levina Clarinda, Liana Susanto, dan Syanti Dewi (2023), Maharesi Satrio Nurgohojati Hidayatul Aziz, Listyorini Wahyu Widiati (2023), Laurensya Monica dan Kholidiah (2024), Melinda Risqi Setya Putri, Sri Hermuningsih, Gendro Wiyono (2024).
9. Likuiditas diteliti oleh Valentina Sinta Dewi dan Agustin Ekadjaja (2020), Richa Ayu Alifiani, Sutopo, dan Indah Noviandari (2020), Buono Aji Santoso dan Irawati Junaeni (2022), Siti Hawa, Parlindungan Dongoran, Siti Arnisah (2023), dan Ahmad Naufal, Ayatulloh Michael Musyaffi, dan Nuramalia Hasanah (2025).
  10. *Intellectual Capital* diteliti oleh Bambang Wibisono dan Dewa Putra Khrisna Mahardika (2019), Alma Nur Aulia, Rita Indah Mustimawati, dan Sugeng Haryanto (2020), I Gusti Ngurah Agung Dharmaputra, I Wayan Rustiarini, dan Ni Putu Shinta Dewi (2022), Celine Lucky dan Hendang Tanusdjaja (2023).
  11. *Corporate Social Responsibility* diteliti oleh Nadhia Dwi Apridawati dan Suwardi Bambang Hermanto (2020), Henryanto Wijaya, Delvinia Regina Tania, dan Hadi Cahyadi (2021), Dinda Nur Khofifah, Vika Meirasari, dan Reny Aziatul Pebriani (2022).
  12. Kualitas Laba diteliti oleh Kezia Octaviani dan Sugi Suhartono (2020).

13. Pertumbuhan Perusahaan diteliti oleh Dian Melsa Irawati, Sri Hermuningsih, dan Alfiatul Maulida (2022), Buono Aji Santoso dan Irawati Junaeni (2022), I Gusti Ngurah Agung Dharmaputra, I Wayan Rustiarini, dan Ni Putu Shinta Dewi (2022), Indra Gunawan, Siregar, dan Santika Eka Dewi (2022), Levina Clarinda, Liana Susanto, dan Syanti Dewi (2023), Maharesi Satrio Nurgohojati Hidayatul Aziz, Listyorini Wahyu Widiati (2023), Melinda Risqi Setya Putri, Sri Hermuningsih, Gendro Wiyono (2024).
14. Kinerja Keuangan diteliti oleh Elsa Nadira, Alfiati Silfi, dan Rusli (2022).

**Tabel 1. 1**  
**Faktor-Faktor yang Diduga Mempengaruhi Nilai Perusahaan**

| No | Nama Peneliti                                     | Tahun | <i>Konservatisme Akuntansi</i> | <i>Penghindaran Pajak</i> | <i>Perencanaan Pajak</i> | <i>Profitabilitas</i> | <i>Leverage</i> | <i>Kebijakan Dividen</i> | <i>Struktur Modal</i> | <i>Ukuran Perusahaan</i> | <i>Likuiditas</i> | <i>Intellectual Capital</i> | <i>Corporate Social Responsibility</i> | <i>Kualitas Laba</i> | <i>Pertumbuhan Perusahaan</i> | <i>Kinerja Keuangan</i> |
|----|---------------------------------------------------|-------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1  | Bambang Wibisono dan Dewa Putra Khrisna Mahardika | 2019  | ✓                              | -                         | -                        | -                     | -               | -                        | X                     | -                        | -                 | ✓                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 2  | Puradinda Zulfiara dan Juli Ismanto               | 2020  | ✓                              | ✓                         | -                        | -                     | -               | -                        | -                     | -                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 3  | Valentina Sinta Dewi dan Agustin Ekadjaja         | 2020  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | -               | -                        | -                     | ✓                        | ✓                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |

| No | Nama Peneliti                                               | Tahun | <i>Konservatisme Akuntansi</i> | <i>Penghindaran Pajak</i> | <i>Perencanaan Pajak</i> | <i>Profitabilitas</i> | <i>Leverage</i> | <i>Kebijakan Dividen</i> | <i>Struktur Modal</i> | <i>Ukuran Perusahaan</i> | <i>Likuiditas</i> | <i>Intellectual Capital</i> | <i>Corporate Social Responsibility</i> | <i>Kualitas Laba</i> | <i>Pertumbuhan Perusahaan</i> | <i>Kinerja Keuangan</i> |
|----|-------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 4  | Nadhia Dwi Apridawati dan Suwardi Bambang Hermanto          | 2020  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | ✓               | -                        | -                     | ✓                        | -                 | -                           | ✓                                      | -                    | -                             | -                       |
| 5  | Richa Ayu Alifiani, Sutopo, dan Indah Noviandari            | 2020  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | -               | X                        | -                     | -                        | ✓                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 6  | Alma Nur Aulia, Rita Indah Mustimawati, dan Sugeng Haryanto | 2020  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | -               | -                        | -                     | X                        | -                 | ✓                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 7  | Kezia Octaviani dan Sugi Suhartono                          | 2020  | X                              | -                         | -                        | -                     | -               | -                        | -                     | -                        | -                 | -                           | -                                      | ✓                    | -                             | -                       |
| 8  | Henryanto Wijaya, Delvinia Regina Tania, dan Hadi Cahyadi   | 2021  | -                              | -                         | -                        | X                     | X               | -                        | -                     | -                        | -                 | -                           | X                                      | -                    | -                             | -                       |
| 9  | Gea D Tambahani, Timeke Sumual, dan Cecilia Kewo            | 2021  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | ✓               | -                        | -                     | -                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 10 | Dian Melsa Irawati, Sri Hermuningsih, dan Alfiatul Maulida  | 2022  | -                              | -                         | -                        | -                     | -               | -                        | ✓                     | ✓                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | X                             | -                       |
| 11 | Buono Aji dan Santoso                                       | 2022  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | ✓               | -                        | -                     | ✓                        | ✓                 | -                           | -                                      | -                    | ✓                             | -                       |

| No | Nama Peneliti                                                                 | Tahun | Konservatisme Akuntansi | Penghindaran Pajak | Perencanaan Pajak | Profitabilitas | Leverage | Kebijakan Dividen | Struktur Modal | Ukuran Perusahaan | Likuiditas | Intellectual Capital | Corporate Social Responsibility | Kualitas Laba | Pertumbuhan Perusahaan | Kinerja Keuangan |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------|-------------------|----------------|-------------------|------------|----------------------|---------------------------------|---------------|------------------------|------------------|
|    | Irawati Junaeni                                                               |       |                         |                    |                   |                |          |                   |                |                   |            |                      |                                 |               |                        |                  |
| 12 | I Gusti Ngurah Agung Dharmaputra, I Wayan Rustiarini, dan Ni Putu Shinta Dewi | 2022  | -                       | -                  | -                 | X              | ✓        | -                 | -              | ✓                 | -          | ✓                    | -                               | -             | X                      | -                |
| 13 | Dinda Nur Khofifah, Vika Meirasari, dan Reny Aziatul Pebriani                 | 2022  | -                       | -                  | -                 | ✓              | -        | -                 | -              | ✓                 | -          | -                    | ✓                               | -             | -                      | -                |
| 14 | Elsa Nadira, Alfia Silfi, dan Rusli                                           | 2022  | X                       | -                  | ✓                 | -              | -        | -                 | -              | -                 | -          | -                    | -                               | -             | -                      | ✓                |
| 15 | Indra Gunawan, Siregar, dan Santika Eka Dewi                                  | 2022  | -                       | -                  | X                 | -              | -        | -                 | -              | ✓                 | -          | -                    | -                               | -             | X                      | -                |
| 16 | Ida Rentiana Lisa dan Mustika Winedar                                         | 2023  | -                       | X                  | X                 | -              | -        | -                 | -              | -                 | -          | -                    | -                               | -             | -                      | -                |
| 17 | Madu Vianti, Adam Zakaria, dan Ahmad Fauzi                                    | 2023  | -                       | -                  | -                 | X              | ✓        | -                 |                | ✓                 | -          | -                    | -                               | -             | -                      | -                |
| 18 | Siti Hawa, Parlindungan Dongoran, Siti Arnisah                                | 2023  | -                       | -                  | -                 | ✓              | ✓        | -                 | -              | -                 | X          | -                    | -                               | -             | -                      | -                |
| 19 | Levina Clarinda, Liana Susanto, dan Syanti Dewi                               | 2023  | -                       | -                  | -                 | X              | -        | -                 | X              | ✓                 | -          | -                    | -                               | -             | X                      | -                |

| No | Nama Peneliti                                                        | Tahun | <i>Konservatisme Akuntansi</i> | <i>Penghindaran Pajak</i> | <i>Perencanaan Pajak</i> | <i>Profitabilitas</i> | <i>Leverage</i> | <i>Kebijakan Dividen</i> | <i>Struktur Modal</i> | <i>Ukuran Perusahaan</i> | <i>Likuiditas</i> | <i>Intellectual Capital</i> | <i>Corporate Social Responsibility</i> | <i>Kualitas Laba</i> | <i>Pertumbuhan Perusahaan</i> | <i>Kinerja Keuangan</i> |
|----|----------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 20 | Celine Lucky dan Hendang Tanusdjaja                                  | 2023  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | -               | -                        | X                     | -                        | -                 | ✓                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 21 | Maharesi Satrio Nurgohojati Hidayatul Aziz, Listyorini Wahyu Widiati | 2023  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | ✓               | -                        | -                     | ✓                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | X                             | -                       |
| 22 | Bella Safitri dan Ayu Aulia Oktaviani                                | 2024  | ✓                              | X                         | ✓                        | -                     | -               | -                        | -                     | -                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 23 | Laurensya Monica dan Kholidiah                                       | 2024  | X                              | ✓                         | -                        | -                     | ✓               | -                        | -                     | ✓                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 24 | Melinda Risqi Setya Putri, Sri Hermuningsih, Gendro Wiyono           | 2024  | -                              | -                         | -                        | ✓                     | x               | -                        | -                     | ✓                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | x                             | -                       |
| 25 | Dwi Nursusanti, Ade Irawan, Listya Ningrum, dan Siti Nurindah        | 2024  | -                              | X                         | -                        | -                     | -               | ✓                        | -                     | -                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 26 | Ahmad Naufal, Ayatulloh Michael Musyaffi, dan Nuramalia Hasanah      | 2025  | -                              | X                         | -                        | ✓                     | -               | -                        | -                     | -                        | X                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |

| No | Nama Peneliti                           | Tahun | <i>Konservatisme Akuntansi</i> | <i>Penghindaran Pajak</i> | <i>Perencanaan Pajak</i> | <i>Profitabilitas</i> | <i>Leverage</i> | <i>Kebijakan Dividen</i> | <i>Struktur Modal</i> | <i>Ukuran Perusahaan</i> | <i>Likuiditas</i> | <i>Intellectual Capital</i> | <i>Corporate Social Responsibility</i> | <i>Kualitas Laba</i> | <i>Pertumbuhan Perusahaan</i> | <i>Kinerja Keuangan</i> |
|----|-----------------------------------------|-------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 27 | Ingra Sovita dan Nabila Zulfiandra Dewi | 2025  | -                              | X                         | ✓                        | ✓                     | -               | X                        | -                     | -                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |
| 28 | Wawan Cahyo Nugroho                     | 2025  | ✓                              | -                         | X                        | -                     | -               | -                        | -                     | -                        | -                 | -                           | -                                      | -                    | -                             | -                       |

Keterangan:

Tanda ✓ = Berpengaruh

Tanda X = Tidak Berpengaruh

Tanda - = Tidak Diteliti

Dalam penelitian ini penulis memilih variabel independen Konservatisme Akuntansi dan Penghindaran Pajak. Alasan dalam pemilihan variabel independen pada variabel ini adalah karena dalam penelitian-penelitian sebelumnya memberikan hasil yang tidak konsisten. Oleh karena itu diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh Konservatisme Akuntansi dan Penghindaran Pajak terhadap Nilai Perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian Puradinda Zulfiara dan Juli Ismanto (2020) dengan judul “Pengaruh Konservatisme Akuntansi dan Penghindaran Pajak terhadap Nilai Perusahaan”

Variabel-variabel yang diteliti oleh penelitian Puradinda Zulfiara dan Juli Ismanto (2020) yaitu konservatisme akuntansi dan penghindaran pajak sebagai variabel independen dan Nilai Perusahaan sebagai variabel dependen. Lokasi penelitian dilakukan di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016. Unit analisis pada penelitian ini adalah Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016 dan unit observasi pada penelitian ini menggunakan laporan tahunan. Teknik *sampling* yang digunakan adalah *Purposive Sampling*. Sampel yang digunakan sebanyak 12 perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016 dengan jumlah populasi amatan sebanyak 154 perusahaan dalam 4 tahun. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel Konservatisme akuntansi dan penghindaran pajak memiliki pengaruh positif terhadap nilai Perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut terdapat keterbatasan penelitian yaitu:

1. Periode pengamatan yang relatif pendek (empat tahun) yaitu periode tahun 2013 sampai dengan periode 2016, sehingga jumlah sampel yang diperoleh terlalu kecil yakni dua belas perusahaan.
2. Jumlah variabel bebas yang digunakan terbatas yaitu hanya Konservatisme Akuntansi dan Penghindaran Pajak.

Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulunya, perbedaan pertama terdapat pada sektor perusahaan yang diteliti. Pada penelitian Puradinda Zulfiara dan Juli Ismanto (2020) menggunakan unit analisis perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2013-2016 sedangkan

dalam penelitian ini menggunakan unit analisis Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2020-2024.

Alasan penulis memilih perusahaan sektor Properti dan Real Estate karena sektor ini memiliki peranan penting dalam pembangunan ekonomi di Indonesia. Menurut Nurlatifah & Tugiantoro (2025), sektor Properti dan Real Estate merupakan salah satu sektor di Indonesia yang memiliki peranan penting dalam pembangunan ekonomi negara. Sektor properti mendominasi perekonomian Indonesia dikarenakan sektor properti mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan memiliki dampak berantai (*multiplier effect*) serta *backward linkage* yang berimbas cukup besar pada sektor-sektor lainnya. Peran strategis tersebut menjadikan sektor ini sebagai kontributor penting dalam penerimaan pajak negara. Perusahaan yang memperoleh pendapatan yang tinggi maka pajak yang dibayar juga semakin tinggi dan menimbulkan celah untuk melakukan penghindaran pajak (Muslim & Fuadi, 2023).

Kondisi ini menunjukkan bahwa besarnya beban pajak yang ditanggung perusahaan dapat mendorong manajemen untuk melakukan efisiensi pajak guna menjaga kestabilan kinerja keuangan dan arus kas. Dalam pasar yang sangat kompetitif saat ini, perusahaan properti dan real estate memerlukan keterampilan manajemen keuangan yang kuat untuk mempertahankan dan bahkan meningkatkan pertumbuhan laba mereka (Ahyana et al., 2024). Pada dasarnya, tujuan utama perusahaan adalah untuk meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham melalui pencapaian laba yang optimal .

Dalam praktiknya, perusahaan terkadang melakukan berbagai strategi untuk menjaga stabilitas laba, salah satunya melalui praktik manajemen laba yang berkaitan dengan penghindaran pajak, sebagaimana yang juga dapat terjadi pada sektor Properti dan *Real Estate* (Rahmawati & Nurcahyani, 2024). Selain itu, menurut Blesia et al. (2023), *political cost has a significant effect on accounting conservatism in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange*. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* cenderung menerapkan prinsip konservatisme akuntansi sebagai bentuk kehati-hatian dalam pelaporan laba untuk menghindari pelaporan berlebihan (*overstated*).

Karakteristik sektor Properti dan *Real Estate* yang padat aset, memiliki proyek jangka panjang, serta tingkat pengawasan tinggi menjadikan sektor ini sensitif terhadap kebijakan pelaporan laba dan strategi perpajakan. Kondisi tersebut berpotensi memengaruhi persepsi pasar yang tercermin dalam nilai perusahaan, Oleh karena itu, sektor ini relevan untuk digunakan sebagai objek penelitian dalam menguji pengaruh konservatisme akuntansi dan penghindaran pajak terhadap nilai perusahaan.

Perbedaan kedua, terdapat pada Perbedaan periode penelitian antara penelitian yang dilakukan oleh Puradinda Zulfiara dan Juli Ismanto (2020) yang menggunakan periode 2013–2016, sedangkan pada penelitian ini yang menggunakan periode penelitian 2020–2024 dipilih karena ditandai oleh adanya perubahan kebijakan perpajakan yang signifikan, khususnya dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat

(1) huruf b, yaitu Wajib Pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebesar 22% (dua puluh dua persen). Adanya penurunan dari sebelumnya sebesar 25% menjadi 22% yang mulai berlaku efektif pada tahun pajak 2022.

Perbedaan ketiga terdapat pada indikator penelitian variabel nilai perusahaan, pada penelitian ini menggunakan rumus *Price Book Value* (PBV) yaitu harga saham dibagi nilai buku saham, sementara itu, penelitian terdahulu menggunakan rumus Tobin'q yaitu *Formula Closing Price* saham dikali jumlah saham yang beredar ditambah total utang dibagi total ekuitas. Menurut Margaretha (2011) dalam Kohar (2019) menyesatkan dalam pengukuran kekuatan pasar karena sulitnya memperkirakan biaya pergantian, pengeluaran untuk iklan dan penelitian serta pengembangan aset tidak berwujud.

Alasan menggunakan PBV menurut Sartono (2008) dalam Amelia & Anhar (2019) yaitu Rasio harga saham terhadap nilai buku perusahaan atau *price book value* (PBV), menunjukkan tingkat kemampuan perusahaan menciptakan nilai relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. PBV yang tinggi mencerminkan harga saham yang tinggi dibandingkan nilai buku perlembar saham. Semakin tinggi harga saham, semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham. Keberhasilan perusahaan menciptakan nilai tersebut tentunya memberikan harapan kepada pemegang saham berupa keuntungan yang lebih besar pula.

Hasil penelitian yang dilakukan Juli Ismanto dan Puradinda Zulfiara (2020), Bella Safitri dan Ayu Aulia Oktaviani (2024), Wawan Cahyo Nugroho (2025), dan Bambang Wibisono dan Dewa Putra Khrisna Mahardika (2025) menyatakan bahwa konservatisme akuntansi berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, hasil

penelitian yang dilakukan oleh Elsa Nadira, Alfiati Silfi, dan Rusli (2022), Laurensya Monica dan Kholidiah Kholidiah (2024), dan Kezia Octaviani dan Sugi Suhartono (2020) menyatakan bahwa Konservatisme Akuntansi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Juli Ismanto dan Puradinda Zulfiara (2020), Laurensya Monica dan Kholidiah Kholidiah (2024), menyatakan bahwa penghindaran pajak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Lisa & Winedar (2023), Bella Safitri dan Ayu Aulia Oktaviani (2024), Dwi Nursusanti, Ade Irawan, Listya Ningrum, dan Siti Nurindah (2024), Ahmad Naufal, Ayatulloh Michael Musyaffi, dan Nuramalia Hasanah (2025) dan Ingra Sovita dan Nabila Zulfiandra Dewi (2025), menyatakan bahwa penghindaran pajak tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penjelasan dan fenomena di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh Konservatisme Akuntansi dan Penghindaran Pajak Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2024)”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah Penelitian**

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan di atas, penulis dapat mengidentifikasi beberapa masalah dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Masih terdapat perusahaan yang mengalami kondisi *undervalued* yang ditandai dengan rendahnya rasio valuasi *Price to Book Value* (PBV), meskipun kinerja keuangan perusahaan relatif stabil atau bahkan mengalami peningkatan laba. Kondisi ini menunjukkan bahwa harga saham perusahaan di pasar belum sepenuhnya mencerminkan nilai fundamental yang dimiliki perusahaan. Nilai PBV yang berada di bawah 1 mengindikasikan bahwa pasar memberikan penilaian yang lebih rendah dibandingkan dengan nilai buku perusahaan. Hal tersebut menunjukkan bahwa nilai perusahaan belum memperoleh apresiasi yang optimal dari investor, meskipun secara fundamental perusahaan masih menunjukkan kinerja yang relatif baik. Kondisi ini dapat terjadi karena informasi yang disampaikan perusahaan kepada investor belum sepenuhnya mampu memberikan gambaran yang kuat mengenai prospek dan kinerja perusahaan di masa depan, sehingga pasar belum memberikan penilaian yang maksimal terhadap nilai perusahaan.
2. Rendahnya nilai pasar di bawah nilai buku dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal seperti melemahnya daya beli masyarakat, tekanan inflasi, serta tingginya biaya hidup. Kondisi tersebut menyebabkan minat masyarakat terhadap pembelian properti menjadi menurun sehingga memengaruhi kondisi pasar secara keseluruhan.
3. Rendahnya nilai pasar di bawah nilai buku dapat berdampak pada penilaian terhadap kinerja maupun prospek perusahaan di masa depan. Nilai pasar yang lebih rendah dibandingkan nilai bukunya dapat menjadi sinyal negatif bagi investor karena mencerminkan rendahnya tingkat kepercayaan pasar terhadap

kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan serta meningkatkan nilai perusahaan. Kondisi tersebut pada akhirnya dapat memengaruhi keputusan investor dalam menanamkan modalnya, sehingga minat investor terhadap perusahaan menjadi cenderung menurun.

### 1.2.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah diatas, penulis mengidentifikasi rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat konservatisme akuntansi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.
2. Bagaimana tingkat penghindaran pajak pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.
3. Bagaimana kondisi nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.
4. Seberapa besar pengaruh konservatisme akuntansi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024
5. Seberapa besar pengaruh penghindaran pajak terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor Properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah di rumuskan di atas, yaitu:

1. Untuk menganalisis tingkat konservatisme akuntansi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.
2. Untuk menganalisis tingkat penghindaran pajak pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.
3. Untuk menganalisis kondisi nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.
4. Untuk menganalisis besarnya pengaruh konservatisme akuntansi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.
5. Untuk menganalisis besarnya pengaruh penghindaran pajak terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.

### 1.4 Kegunaan Penelitian

#### 1.4.1 Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman dan memberikan kontribusi teori mengenai pengaruh konservatisme akuntansi dan

penghindaran pajak terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan tambahan informasi, wawasan, referensi dan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Berikut kegunaannya:

#### 1. Bagi Penulis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan serta pemahaman penulis mengenai pengaruh konservatisme akuntansi yang dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan serta pemahaman penulis mengenai pengaruh penghindaran pajak yang dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

#### 2. Bagi Pengembangan Ilmu Pengetahuan

- a. Konservatisme Akuntansi dapat dijadikan sebagai sumber informasi untuk mencegah adanya asimetri informasi dengan cara membatasi agen dalam melakukan praktik manipulasi laporan keuangan.
- b. Penghindaran Pajak dapat dijadikan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menilai baik atau buruknya suatu perusahaan.
- c. Nilai Perusahaan dapat digunakan untuk meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham.

### 1.4.2 Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Salah satu pihak yang memperoleh manfaat adalah perusahaan, yang dapat memanfaatkan hasil penelitian ini untuk berbagai kepentingan, di antaranya:

## 1. Bagi Penulis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan serta pemahaman penulis mengenai pengaruh Konservatisme Akuntansi dalam suatu perusahaan yang dapat berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan dan pemahaman penulis mengenai pengaruh Penghindaran Pajak dalam suatu perusahaan yang dapat berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan dan pemahaman penulis mengenai nilai perusahaan sebagai indikator dalam menilai kondisi dan prospek perusahaan, sehingga dapat menjadi pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.

## 2. Bagi Perusahaan

- a. Konservatisme Akuntansi dapat digunakan sebagai prinsip penting dalam pelaporan keuangan agar pengakuan dan pengukuran asset dan laba dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, karena aktivitas ekonomi dan bisnis dilingkup ketidakpastian.
- b. Penghindaran pajak dapat digunakan perusahaan sebagai indikator pemantauan risiko kepatuhan (*tax risk management*). Informasi ini memungkinkan manajemen untuk memetakan batasan antara efisiensi pajak yang legal dengan praktik agresif yang berisiko. Dengan melakukan evaluasi berkala, perusahaan dapat mencegah terjadinya sanksi denda dan pemeriksaan pajak yang mendalam, yang berpotensi

mengganggu stabilitas arus kas dan merusak kredibilitas perusahaan di mata otoritas fiskal.

- c. Nilai Perusahaan dapat digunakan sebagai parameter efektivitas kebijakan manajerial dalam menyelaraskan kepentingan pemegang saham dan kepatuhan regulasi. Dengan memantau fluktuasi nilai pasar, perusahaan dapat menilai apakah praktik akuntansi yang konservatif dan strategi perpajakan yang diambil telah mampu menciptakan persepsi positif yang meningkatkan kepercayaan investor secara berkelanjutan.

## **1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian**

### **1.5.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sekunder yang diperoleh dari website resmi Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

### **1.5.2 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian ini dimulai dari tanggal yang disahkannya proposal sampai dengan selesai.