



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 4 No. 4 (2025) pp: 10540-10547

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Pengaruh *Capital Intensity Ratio* (CIR), *Debt to Asset Ratio* (DAR), dan Kompensasi Kerugian Fiskal terhadap *Effective Tax Rate* (ETR) pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023

Gabrielle Yudhistira, Nurul Izzah Lubis, Emi Masyitah

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Potensi Utama, Sumatera Utara

gabriellegby1@gmail.com, emi.masyitah@gmail.com

Abstrak

The purpose of this study is to test and analyze the effect of the Capital Intensity Ratio, Debt to Asset Ratio, and Tax Loss Carryforward on the Effective Tax Rate in state-owned enterprises listed in the property sector for the period 2019–2023. This study uses a quantitative research approach to examine the causal relationship between independent variables and the dependent variable through statistical analysis. The population of this study consists of companies in the property sector listed on the Indonesia Stock Exchange during 2019-2023. The sampling technique applied was purposive sampling, resulting in 20 companies selected. The data used are secondary data obtained from the companies' annual financial statements. Data analysis was conducted using multiple linear regression analysis. Prior to hypothesis testing, classical assumption tests were performed to ensure the validity of the regression model. Hypothesis testing was carried out using t-tests to examine the partial effects of each independent variable, F-tests to assess the simultaneous effects, and the coefficient of determination to measure the model's explanatory power. All analyses were processed using SPSS version 25. The results indicate that the Capital Intensity Ratio has a negative effect on the Effective Tax Rate, the Debt to Asset Ratio also has a negative effect on the Effective Tax Rate, while Tax Loss Carryforward has a positive effect on the Effective Tax Rate. Simultaneously, the results show that the Capital Intensity Ratio, Debt to Asset Ratio, and Tax Loss Carryforward have a significant effect on the Effective Tax Rate.

Keywords: *Capital Intensity Ratio, Debt To Asset Ratio, Tax Loss Carry Forward, Effective Tax Rate*

1. Latar Belakang

Salah satu sumber penerimaan utama pemerintah dalam membiayai berbagai program pembangunan dan pelayanan publik negara ialah melalui Pajak. Setiap subjek yang telah memenuhi syarat sebagai wajib pajak, baik perorangan maupun badan usaha, memiliki kewajiban untuk memenuhi ketentuan perpajakan yang berlaku. Dalam melakukan kegiatan operasional tersebut, perusahaan perlu mengatur beban pajak dengan baik agar tidak menekan kinerja finansial. Karena itu, berbagai upaya efisiensi pajak dilakukan selama tetap sesuai dengan peraturan yang ditetapkan pemerintah, salah satunya melalui pengelolaan beban pajak efektif.

Industri properti termasuk sektor yang memiliki peran penting terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Meskipun demikian, industri ini dihadapkan pada berbagai tantangan, seperti perubahan permintaan pasar, kebutuhan pendanaan proyek yang besar, serta penyesuaian terhadap kebijakan fiskal dan regulasi perpajakan. Situasi yang dinamis tersebut mendorong perusahaan properti untuk menerapkan strategi penghematan pajak guna menjaga kesehatan keuangan dan memperoleh laba yang optimal. Salah satu ukuran yang dapat digunakan untuk menilai efektivitas perusahaan dalam mengelola beban pajaknya adalah *Effective Tax Rate* (ETR), yakni rasio antara beban pajak dan laba sebelum pajak.

Dalam praktiknya, perusahaan melakukan perencanaan pajak (*tax planning*) melalui beragam cara, misalnya dengan mengatur komposisi aset, memanfaatkan utang sebagai sumber pendanaan, maupun menggunakan fasilitas perpajakan, seperti kompensasi kerugian fiskal. Ketiga faktor tersebut dapat memengaruhi jumlah pajak yang harus dibayar perusahaan dan menjadi elemen penting untuk diteliti, terutama pada sektor properti yang bersifat padat modal serta sensitif terhadap perubahan biaya dan pendapatan.

Pengaruh *Capital Intensity Ratio* (CIR), *Debt to Asset Ratio* (DAR), dan Kompensasi Kerugian Fiskal terhadap *Effective Tax Rate* (ETR) pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Capital Intensity Ratio (CIR), Debt to Asset Ratio (DAR), serta kompensasi kerugian fiskal terhadap Effective Tax Rate (ETR) pada perusahaan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 1. Data Effective Tax Rate (ETR) Perusahaan Sektor Properti Tahun 2019-2023

No	Kode Perusahaan	2019	2020	2021	2022	2023
1	APLN	0,0574	0,0543	0,0607	0,1211	0,1467
2	BEST	0,0699	0,0531	0,0945	0,2886	0,2488
3	BSDE	0,1747	0,0136	0,012	0,0287	0,0045
4	CTRA	0,0142	0,1738	0,1296	0,1327	0,1384
5	DMAS	0,018	0,0909	0,0219	0,0164	0,0259
6	JRPT	0,0171	0,0221	0,0139	0,0146	0,0161
7	KIJA	0,1883	0,0749	0,1057	0,4022	0,0681
8	MTLA	0,0057	0,0104	0,0775	0,0498	0,1298
9	PPRO	0,0032	0,0107	0,0755	0,0049	0,0427
10	PWON	0,0094	0,0259	0,0088	0,0048	0,0083
11	SMRA	0,0612	0,0107	0,0726	0,2389	0,2138
12	ASRI	0,0885	0,0797	0,0981	0,0070	0,0475
13	BAPA	0,0065	0,0096	-0,0183	-0,0596	-0,1330
14	BKSL	0,0056	0,0038	0,0047	-0,0746	0,0033
15	DART	0,1184	-0,0156	-0,0061	-0,0388	-0,1017
16	DILD	0,1772	0,4253	1,581	0,2592	0,1122
17	LPCK	0,0906	-1,5986	-0,3487	0,1666	0,3576
18	PLIN	0,0083	0,01	0,1109	0,0379	0,0515
19	SMDM	0,0041	0,011	0,0137	0,0089	0,0145
20	MDLN	0,0427	-0,0285	-3,7753	0,627	0,373
Rata-rata ETR		0,05805	-0,0328	-0,0876	0,11818	0,08838

Berdasarkan data pada Tabel 1.1, rata-rata ETR perusahaan sektor properti selama 2019–2023 berada jauh di bawah tarif Pajak Penghasilan (PPh) Badan yang ditetapkan pemerintah, yaitu 25% (sebelum diturunkan menjadi 22% pada tahun 2020). Kondisi ini menunjukkan bahwa sebagian besar perusahaan mencatatkan laba akuntansi tetapi membayar pajak dalam jumlah kecil, bahkan negatif pada beberapa periode. Hal ini mengindikasikan adanya praktik perencanaan pajak agresif yang meskipun legal, berpotensi mengurangi basis penerimaan pajak negara.

Hanlon dan Heitzman (2010) menyatakan bahwa rendahnya ETR dapat disebabkan oleh strategi penghindaran pajak melalui penyusutan aset tetap (capital intensity), pembiayaan utang (leverage), serta kompensasi kerugian fiskal. Penggunaan strategi tersebut, bila dilakukan secara intensif, dapat menurunkan efektivitas sistem perpajakan dan mengurangi penerimaan negara, terutama pada masa pemulihan ekonomi pasca pandemi.

Oleh karena itu, fluktuasi dan rendahnya ETR pada sektor properti perlu dikaji lebih dalam untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhinya, antara lain Capital Intensity Ratio (CIR), Debt to Asset Ratio (DAR), dan kompensasi kerugian fiskal. Ketiga variabel ini mencerminkan bagaimana perusahaan mengelola aset, struktur pendanaan, serta strategi fiskal dalam memenuhi kewajiban perpajakannya secara efisien. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan bukti empiris mengenai pengaruh CIR, DAR, dan kompensasi kerugian fiskal terhadap ETR pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2023.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang diterapkan dalam studi ini adalah pendekatan kuantitatif. Pendekatan ini menggunakan data angka yang dianalisis dengan statistik untuk menguji hipotesis tentang hubungan antar variabel. Metode kuantitatif dipilih karena tujuan penelitian ini adalah mengeksplorasi dampak beberapa variabel independen—rasio intensitas modal, rasio utang, dan kompensasi rugi pajak—terhadap variabel dependen, yaitu tarif pajak efektif (ETR), pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Penelitian ini menargetkan perusahaan properti yang terdaftar di BEI antara tahun 2019 hingga 2023. Dari total 60 perusahaan dalam populasi yang menjadi fokus, hanya 20 perusahaan yang memenuhi syarat untuk diikutkan dalam pengambilan sampel. Pemilihan ini dilakukan agar perusahaan yang terlibat dalam penelitian dapat memenuhi kriteria yang ditetapkan dan memiliki data yang komprehensif selama masa observasi.

Data untuk studi ini diperoleh melalui metode dokumentasi, yaitu dengan mengumpulkan data dari laporan keuangan serta dokumen lain yang berkaitan dengan variabel penelitian. Informasi yang terkumpul mencakup beban pajak saat ini, laba sebelum pajak, jumlah aset tetap, total aset, total utang, serta nilai pengurangan pajak yang diajukan oleh perusahaan sepanjang periode observasi.

Beberapa langkah analisis dilakukan untuk memproses data dalam studi ini, termasuk presentasi statistik deskriptif, pengujian model regresi linear berganda, dan serangkaian pengujian asumsi klasik, seperti normalitas, multikolinearitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi. Kemudian, pengujian hipotesis dilaksanakan menggunakan uji-t dan uji-F, sementara kecocokan model diukur dengan koefisien determinasi (R^2). Semua langkah pengolahan data didukung oleh perangkat lunak SPSS untuk memastikan hasil analisis yang akurat dan ilmiah.

3. Hasil dan Diskusi

Penelitian ini menjelaskan mengenai pembahasan dan hasil analisis antara variabel terikat (Variabel Y) dengan variabel bebas (Variabel X). Yang dimana variabel Y merupakan *Effective Tax Rate* dan variabel X terdiri dari *Capital Intensity Ratio* (X1), *Debt to Asset Ratio* (X2), dan Kompensasi Kerugian Fiskal (X3). Objek penelitian ini yaitu perusahaan sektor property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Populasi dalam penelitian ini sebanyak 60 perusahaan. Dengan pengambilan sampel menggunakan metode purposive sampling sebanyak 20 perusahaan dengan jumlah data observasi sebanyak 100 data. Berikut merupakan kriteria yang diterapkan dalam penelitian ini:

Tabel 2. Kriteria Pemilihan Sampel

No.	Kriteria Pemilihan Sampel	Jumlah
1.	Perusahaan merupakan bagian dari sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019–2023.	60
2.	Perusahaan mempublikasikan laporan keuangan lengkap dan berturut-turut selama periode 2019–2023.	(23)
3.	Perusahaan menyajikan informasi terkait pajak kini, laba sebelum pajak, serta memiliki catatan mengenai kompensasi kerugian fiskal pada periode 2019–2023.	(10)
4.	Perusahaan mempublikasikan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP).	(6)
5.	Perusahaan yang dapat dijadikan sampel	20
	Total sampel ($n \times 5$ tahun) (20×5 tahun)	100

Analisis Statistik Deskriptif

Berdasarkan hasil uji statistik deskriptif yang dilakukan oleh peneliti ada 100 data observasi untuk perusahaan sektor properti, berikut hasil uji statistik deskriptif:

Tabel 3. Analisis Stastistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
CIR	100	.00	.59	.0813	.11499
DAR	100	.05	.83	.4072	.20236
Kompensasi Kerugian Fiskal	100	0	1	.31	.465
ETR	100	-2.49	.20	-1.2296	.74068
Valid N (listwise)	100				

Sumber: Data sekunder yang telah diolah SPSS 25

Dari hasil uji statistik deskriptif pada tabel 4.4 diatas, didapatkan informasi sebagai berikut:

1. Dari analisis data deskriptif menunjukkan nilai terendah dari variabel CIR (X1) adalah 0.00 dan nilai tertinggi adalah 0.59 dengan rata-rata adalah 0.776 dan standar deviasi 0.11336.
2. Dari analisis data deskriptif menunjukkan bahwa nilai terendah dari variabel Debt to Asset Ratio (DAR) adalah 0.05 dan nilai tertinggi adalah 0.83. Rata-rata nilai DAR sebesar 0.4072 dengan standar deviasi sebesar 0.20236.
3. Dari analisis data deskriptif menunjukkan bahwa nilai terendah dari variabel Kompensasi Kerugian Fiskal adalah 0.00 dan nilai tertinggi adalah 1.00, sesuai dengan karakteristik variabel dummy. Rata-rata nilai sebesar 0.3100 dengan standar deviasi 0.46482.
4. Dari analisis data deskriptif menunjukkan bahwa nilai terendah dari variabel Effective Tax Rate (ETR) adalah -37.75 dan nilai tertinggi adalah 1.58. Rata-rata nilai ETR sebesar -0.4542 dengan standar deviasi sebesar 4.10052.

Uji Normalitas

Tabel 4. Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		100
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	3.97403385
Most Extreme Differences	Absolute	.393
	Positive	.230
	Negative	-.393
Test Statistic		.393
Asymp. Sig. (2-tailed)		.000 ^c
a. Test distribution is Normal.		
b. Calculated from data.		
c. Lilliefors Significance Correction.		

Sumber: Data sekunder yang telah diolah SPSS 25

Tabel 4.3 menunjukkan hasil uji normalitas dengan metode Kolmogorov-Smirnov pada residual unstandardized. Nilai Asymp. Sig. (2-tailed) sebesar 0,000 lebih kecil dari tingkat signifikansi 0,05, sehingga dapat disimpulkan bahwa residual tidak berdistribusi normal secara statistik. Nilai test statistic sebesar 0,393 juga menunjukkan penyimpangan terhadap distribusi normal. Sehingga dalam penelitian ini, dilakukan transformasi data terhadap variabel.

Tabel 4. Uji Normalitas (Setelah Transform)

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		100
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.66090007
Most Extreme Differences	Absolute	.062
	Positive	.062
	Negative	-.042
Test Statistic		.062
Asymptotic Significance (2-tailed)		.200 ^{c,d}
a. Test Distribution is Normal		
b. Calculated from data		
c. Lilliefors Significance Correction		

Sumber: Data sekunder yang telah diolah SPSS 25

Berdasarkan uji normalitas menggunakan One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test, diperoleh jumlah data (N) sebanyak 100 dengan nilai mean residual sebesar 0,0000000 dan standar deviasi sebesar 0,6609. Nilai test statistic yang diperoleh adalah 0,062 dengan nilai signifikansi (Asymp. Sig. 2-tailed) sebesar 0,200.

Karena nilai signifikansi 0,200 lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa residual terdistribusi secara normal. Artinya, asumsi normalitas telah terpenuhi pada model regresi setelah dilakukan transformasi data.

Uji Multikolinieritas

Tabel 5. Uji Multikolinieritas

Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-1.741	.156		-11.191	.000		
	CIR	1.181	.647	.183	1.826	.071	.823	1.215
	DAR	.685	.355	.187	1.929	.057	.880	1.136
	Kompensasi Kerugian Fiskal	.441	.151	.277	2.933	.004	.929	1.076
a. Dependent Variable: ETR								

Sumber: Data sekunder yang telah diolah SPSS 25

Berdasarkan hasil uji multikolinearitas, seluruh variabel independen memiliki nilai tolerance > 0,10 dan nilai VIF < 10. Variabel CIR memiliki nilai tolerance sebesar 0,823 dengan VIF sebesar 1,215. Variabel DAR memiliki nilai tolerance sebesar 0,880 dengan VIF sebesar 1,136. Sementara itu, variabel Kompensasi Kerugian Fiskal memiliki nilai tolerance sebesar 0,929 dan VIF sebesar 1,076. Nilai-nilai tersebut menunjukkan bahwa tidak

terdapat hubungan linear yang tinggi antar variabel independen. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak mengalami gejala multikolinearitas.

Uji Regresi Linear Berganda

Tabel 6. Uji Regresi Linear Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-1.741	.156		-11.191	.000
	CIR	1.181	.647	.183	1.826	.071
	DAR	.685	.355	.187	1.929	.057
	Kompensasi Kerugian Fiskal	.441	.151	.277	2.933	.004
a. Dependent Variable: ETR						

Sumber: Data sekunder yang telah diolah SPSS 25

$$Y = -1.741 + 1.181 X_1 + 0.685 X_2 + 0.441 X_3 + e$$

Dari persamaan regresi linear berganda tersebut, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nilai konstanta sebesar -1,741 menyatakan bahwa apabila semua variabel Capital Intensity Ratio (CIR), Debt to Asset Ratio (DAR), dan kompensasi kerugian fiskal bernilai nol, maka nilai Effective Tax Rate (ETR) diperkirakan sebesar -1,741. Nilai negatif ini bukan untuk diinterpretasikan secara literal, melainkan hanya sebagai titik awal model regresi.
2. Nilai koefisien Capital Intensity Ratio (X₁) sebesar 1,181 dengan arah positif menunjukkan bahwa setiap kenaikan satu satuan pada CIR akan meningkatkan nilai ETR sebesar 1,181, dengan asumsi variabel lain tetap. Namun, berdasarkan hasil uji t, pengaruh ini tidak signifikan pada tingkat signifikansi 5% (p-value = 0,071).
3. Nilai koefisien Debt to Asset Ratio (X₂) sebesar 0,685 juga memiliki arah positif, yang berarti setiap kenaikan satu satuan pada DAR akan meningkatkan ETR sebesar 0,685, dengan asumsi variabel lain konstan. Hanya saja, hasil uji t menunjukkan nilai signifikansi 0,057, sehingga pengaruhnya tidak signifikan pada tingkat signifikansi 5% (meski mendekati signifikan).
4. Nilai koefisien Kompensasi Kerugian Fiskal (X₃) sebesar 0,441 memiliki arah positif, yang berarti perusahaan yang memiliki kompensasi kerugian fiskal (dummy = 1) diprediksi memiliki ETR lebih tinggi sebesar 0,441 dibanding perusahaan yang tidak memiliki kompensasi kerugian fiskal (dummy = 0), dengan asumsi variabel lainnya konstan. Hasil uji t menunjukkan nilai signifikansi 0,004 (< 0,05), sehingga pengaruhnya signifikan terhadap ETR.

Uji Hipotesis

Uji T

Tabel 6. Uji t (Parsial)

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-1.741	0.156		-11.191	0.000
	CIR	1.181	0.647	0.183	1.826	0.071
	DAR	0.685	0.355	0.187	1.929	0.057
	Kompensasi Kerugian Fiskal	0.441	0.151	0.277	2.933	0.004
a. Dependent Variable: ETR						

Sumber: Data sekunder yang telah diolah SPSS 25

Berdasarkan hasil uji t yang ditampilkan dalam Tabel 4.7, diperoleh nilai t-hitung masing-masing variabel independen yaitu CIR sebesar 1,826, DAR sebesar 1,929, dan Kompensasi Kerugian Fiskal sebesar 2,933 dengan nilai signifikansi berturut-turut sebesar 0,071, 0,057, dan 0,004. Adapun derajat kebebasan (df) dalam penelitian ini dihitung dengan rumus $df = n - k$, yaitu $100 - 4 = 96$. Dengan tingkat signifikansi 5% dan $df = 96$, maka nilai t-tabel adalah sebesar 1,985.

Uji F

Tabel 7. Uji f (simultan)

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	11.070	3	3.690	8.192	.000 ^b
	Residual	43.242	96	.450		
	Total	54.312	99			
a. Dependent Variable: ETR						
b. Predictors: (constant) Kompensasi Kerugian Fiskal, DAR, CIR.						

Sumber: Data sekunder yang telah diolah SPSS 25

Berdasarkan tabel 4.8 diatas diperoleh F hitung untuk variabel *Capital Intensity Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, dan Kompensasi Kerugian Fiskal 8.192 untuk kesalahan 5% dengan perhitungan:

Uji 2 pihak dan $df\ 1 = k-1$ ($4-1 = 3$), $df\ 2 = n-k$ ($100-4 = 96$), di peroleh F tabel 2.70.

Pada variabel *Capital Intensity Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, dan Kompensasi Kerugian Fiskal diperoleh nilai sig 0.000, F hitung sebesar 8.192 dan F tabel sebesar 2.70. Berarti nilai signifikan sebesar $0.000 < 0.05$ atau F hitung $8.192 > F\ tabel\ 2.70$, dapat disimpulkan bahwa variabel *Capital Intensity Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, dan Kompensasi Kerugian Fiskal berpengaruh signifikan terhadap *Effective Tax Rate* pada perusahaan sektor property yang terdaftar di BEI periode 2019 – 2023.

Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Tabel 8. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.451 ^a	.204	.179	.67115
a. Predictors: (constant) Kompensasi Kerugian Fiskal, DAR, CIR.				
b. Dependent Variable: ETR				

Sumber: Data sekunder yang telah diolah SPSS 25

Dilihat dari tabel 4.9 diatas diketahui nilai R^2 pada kolom R Square sebesar 0.204 atau sama dengan 20,4%. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel *Capital Intensity Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, dan Kompensasi Kerugian Fiskal mempengaruhi variabel *Effective Tax Rate* hanya sebesar 20,4%. Sedangkan sisanya 79.6% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak digunakan dalam penelitian ini.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pengujian hipotesis, diketahui bahwa *Capital Intensity Ratio* (CIR) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Effective Tax Rate* (ETR). Temuan ini menunjukkan bahwa besarnya aset tetap maupun tingkat utang yang dimiliki perusahaan properti tidak secara langsung memberikan dampak dalam menurunkan pajak efektif. Dalam konteks industri properti, sebagian besar aset berupa tanah dan bangunan dalam proses yang tidak menghasilkan depresiasi secara optimal, sehingga manfaat pengurang

pajak melalui penyusutan tidak cukup besar untuk memengaruhi ETR. Demikian pula, penggunaan utang tidak memberikan efek *tax shield* yang signifikan karena adanya pembatasan beban bunga dan tingginya biaya pinjaman pada periode penelitian, sehingga kontribusi utang terhadap pengurangan pajak menjadi terbatas. Sebaliknya, kompensasi kerugian fiskal terbukti berpengaruh signifikan terhadap ETR. Hal ini menunjukkan bahwa pemanfaatan kerugian fiskal masa lalu merupakan strategi yang efektif dalam menekan beban pajak perusahaan properti. Kondisi ini sejalan dengan karakteristik sektor properti yang rentan mengalami fluktuasi pendapatan, terutama pada masa pandemi, sehingga perusahaan dapat mengompensasi kerugian di tahun berikutnya untuk mengurangi laba kena pajak. Dengan demikian, variabel ini memberikan dampak yang paling nyata terhadap penurunan ETR selama periode penelitian. Secara simultan, CIR, DAR, dan kompensasi kerugian fiskal berpengaruh signifikan terhadap ETR. Hal ini mengindikasikan bahwa walaupun tidak semua variabel berpengaruh secara parsial, kombinasi pengelolaan aset tetap, struktur pendanaan, serta pemanfaatan kompensasi kerugian fiskal secara bersama-sama mampu menciptakan strategi perencanaan pajak yang lebih efektif. Dengan kata lain, perusahaan sektor properti tidak hanya mengandalkan satu instrumen, tetapi mengombinasikan ketiga aspek tersebut untuk mengelola beban pajaknya secara lebih optimal.

Referensi

1. Afifah, N., & Mawardi, M. C. (2018). Pengaruh *Debt to Asset Ratio* terhadap *Effective Tax Rate*. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 10(2), 133–144.
2. Amidu, M., Coffie, W., & Acquah, P. (2016). Transfer Pricing, Earnings Management and Tax Avoidance of Firms in Ghana. *International Journal of Accounting and Finance*, 6(1), 1–23.
3. Andika, R., & Widya, P. (2017). Bisnis Properti dan Tantangannya. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 18(1), 23–34.
4. Arifianto, A., & Kartika, R. (2020). Capital Intensity dan Tax Avoidance: Bukti Empiris pada Perusahaan di Indonesia. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 11(2), 301–315.
5. Bank Indonesia. (2021). *Laporan Perekonomian Indonesia 2021*. Jakarta: Bank Indonesia.
6. Chen, S., Chen, X., Cheng, Q., & Shevlin, T. (2010). Are Family Firms More Tax Aggressive Than Non-Family Firms? *Journal of Financial Economics*, 95(1), 41–61.
7. Chytia, F., & Bayu, A. (2021). Analisis Pengaruh Capital Intensity, Kepemilikan Institusional, DAR, dan ROA terhadap ETR pada Perusahaan Properti. *Jurnal Bina Akuntansi*, 8(1), 15–27.
8. Citra, R., & Maya, N. (2016). Pengaruh Capital Intensity Ratio, Inventory Intensity, Ownership Structure, dan Profitability terhadap Effective Tax Rate. *JIMEKA*, 1(1), 35–48.
9. Eisenhardt, K. M. (1989). Agency Theory: An Assessment and Review. *Academy of Management Review*, 14(1), 57–74.
10. Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
11. Hanlon, M., & Heitzman, S. (2010). A Review of Tax Research. *Journal of Accounting and Economics*, 50(2–3), 127–178.
12. Herawati, R., & Nurkhin, A. (2022). Kompensasi Kerugian Fiskal dan Tax Planning. *Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan*, 9(2), 66–78.
13. Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305–360.
14. Kasmir. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
15. Khusniyah, N., & Nur, A. (2017). Pengaruh Size, Leverage, Profitability, CIR, dan AR terhadap Effective Tax Rate. *Jurnal Ekonomi UIM*, 6(17), 77–89.
16. Kusumawardani, R., & Supriyadi. (2019). Capital Intensity, Inventory Intensity, dan Pengaruhnya terhadap Tax Avoidance. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis*, 19(1), 25–35.
17. Lanis, R., & Richardson, G. (2007). Corporate Governance and Tax Aggressiveness. *Journal of Accounting and Public Policy*, 26(6), 761–792.
18. Mardiasmo. (2019). *Perpajakan Edisi Terbaru*. Yogyakarta: Andi Offset.
19. Minnick, K., & Noga, T. (2010). Do Corporate Governance Characteristics Influence Tax Management? *Journal of Corporate Finance*, 16(5), 703–718.
20. Nadela, R., & Sekar, D. (2023). Pengaruh Related Party Transaction, Thin Capitalization, Intangible Assets, dan Kompensasi Kerugian Fiskal terhadap Penghindaran Pajak. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 3(2), 89–100.
21. Pohan, C. A. (2016). *Manajemen Perpajakan: Strategi Perencanaan Pajak dan Bisnis*. Jakarta: Gramedia.
22. Rego, S. O., & Wilson, R. (2012). Equity Risk Incentives and Corporate Tax Aggressiveness. *Journal of Accounting Research*, 50(3), 775–810.
23. Richardson, G., & Lanis, R. (2007). Determinants of the Variability in Corporate Effective Tax Rates and Tax Reform: Evidence from Australia. *Journal of Accounting and Public Policy*, 26(6), 689–704.
24. Sari, A. P., & Wibowo, T. (2021). Pengaruh Capital Intensity dan Leverage terhadap Tax Avoidance. *Jurnal Akuntansi Kontemporer Indonesia*, 3(1), 22–35.
25. Scholes, M., Wolfson, M., Erickson, M., Maydew, E., & Shevlin, T. (2005). *Taxes and Business Strategy: A Planning Approach*. Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall.
26. Sitorus, T., & Rachmawati, N. (2021). Prospek Bisnis Properti di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 14(2), 55–67.
27. Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
28. Tiffani, N., & Mastar, D. (2019). Pengaruh CIR, Leverage, Profitability, dan Size terhadap ETR pada Perusahaan Konstruksi dan Bangunan. *Jurnal Keuangan FEB Trisakti*, 2(1), 14–25.
29. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.
30. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara.
31. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.
32. Zain, M. (2008). *Manajemen Perpajakan*. Jakarta: Salemba Empat.
33. Zimmerman, J. L. (1983). Taxes and Firm Size. *Journal of Accounting and Economics*, 5, 119–149.