

# BAB I

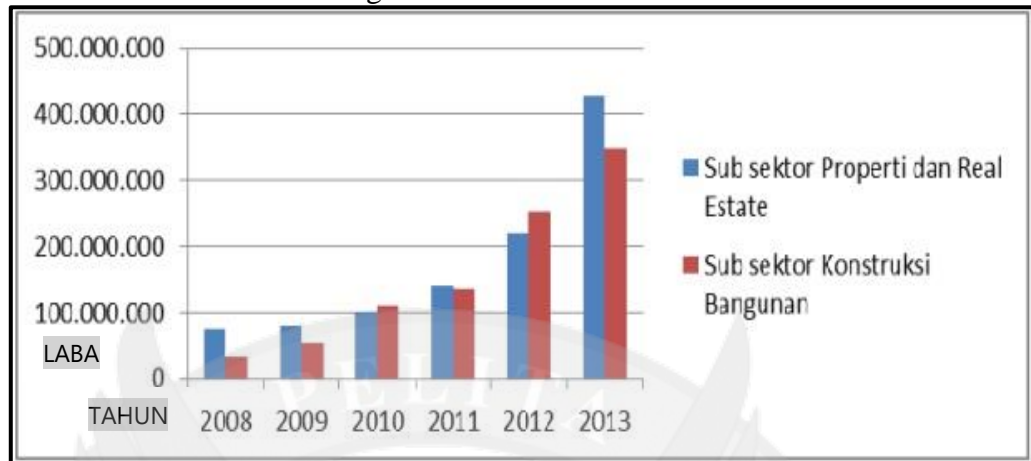
## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perusahaan *property* dan *real estate* adalah sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Menurut KBBI, Properti memiliki arti harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/ atau bangunan yang dimaksudkan; tanah milik dan bangunan. Larsenm (2007:14) Properti nyata termasuk tanah dan segala sesuatu melekat secara permanen pada tanah tersebut. Rumah atau jenis bangunan apapun, jalan masuk, tempat parkir, pagar, pepohonan, dan lansekap melekat pada tanah. LaSalle (2006:108) Properti adalah hak dan kepentingan atas tanah dan barang bergerak dengan mengesampingkan orang lain. Sesuatu yang dimiliki; setiap kepemilikan berwujud atau tidak berwujud yang dimiliki oleh seseorang, sedangkan *Real Estate* adalah berhubungan dengan tanah dan properti. Berdasarkan buku yang ditulis oleh Dhaniswara K. Harjono (2016:11), properti merupakan konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Dhaniswara K. Harjono (2016:5) Properti merupakan berwujud fisik atau tidak yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum. Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "*property*"

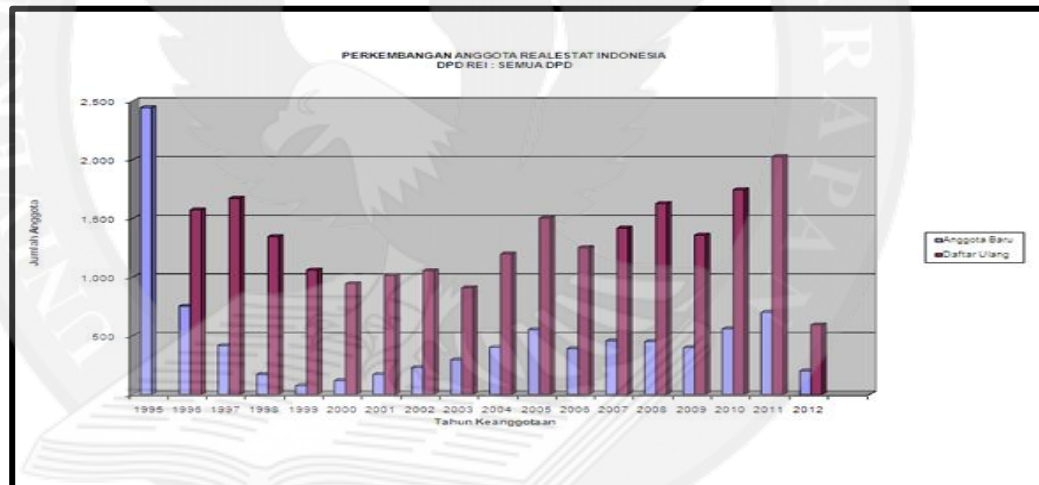
yang berarti sesuatu yang dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah “properti” identik dengan *real estate*, rumah, tanah, gedung, ruko, atau gedung . Istilah properti sekarang bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak. Dhaniswara K. Harjono (2016:7) *Real Estate* didefinisikan sebagai “*land and all improvement made both on and to land*”, atau tanah dengan segala perbaikan serta pengembangannya. Sehingga *real estate* dapat diartikan sebagai tanah yang menyatu di atasnya berupa bangunan serta yang menyatu terhadapnya. Sedangkan berdasarkan Pemendagri No.3 Tahun 1987, *real estate* memiliki arti perusahaan pembangunan perumahan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman dan sekitarnya. *Property* dapat disebut dengan *real estate* dengan hukum – hukum yang berkaitan dengan sewa dan kepemilikan. Peneliti menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia sebagai populasi penelitian karena melihat pertumbuhan yang baik pada industri tersebut, jika dilihat dari grafik :

Gambar 1.1  
Perkembangan Laba Properti & Real Estate dan Sub sektor Konstruksi Bangunan Tahun 2008-2013



Sumber : Ria Puspitasari (2014) dan disunting kembali oleh penulis

Gambar 1.2  
Perkembangan Anggota Real Estate Indonesia Tahun 1995-2012



Sumber : REI (2014)

*Net Profit Margin* adalah rasio antara laba bersih (*net profit*) yaitu penjualan sesudah dikurangi dengan seluruh biaya termasuk pajak dibandingkan dengan penjualan. Semakin tinggi *net profit margin*, maka semakin baik perusahaan beroperasi. Suatu *net profit margin* yang "baik" tergantung dari jenis industri perusahaan, Syamsuddin (2013:62). Sedangkan menurut Brigham dan Houston (2018:140) Margin laba (*profit margin*) atau sering disebut dengan *margin laba neto (net profit margin)*, dihitung dengan membagi laba bersih dengan penjualan. Jika suatu perusahaan menjual produknya dengan harga tinggi, margin laba untuk setiap perusahaan menjadi tinggi, tetapi jika penjualan sedikit akan menghasilkan laba bersih yang rendah. *Net profit margin* juga dijelaskan oleh Kasmir. *Net Profit Margin* atau yang dikenal dengan margin laba atas penjualan adalah salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur margin laba atas penjualan. Untuk mengukur *net profit margin* adalah dengan laba bersih dibagi penjualan. Rasio ini juga dikenal dengan nama *profit margin*, Kasmir (2019:115). *Net Profit Margin* merupakan ukuran keuntungan dengan perbandingan antara laba setelah bunga dan pajak dengan penjualan. Rasio ini menunjukkan pendapatan bersih perusahaan atas penjualan, Kasmir (2019:135). Jika dilihat dari pendapat para ahli, maka *Net Profit Margin* adalah perbandingan antara laba setelah pajak terhadap penjualan yang berguna untuk mengukur laba bersih dari setiap rupiah penjualan. *net profit margin* menggambarkan bagaimana suatu perusahaan memulihkan harga pokok, biaya operasi, penyusutan, dan biaya pinjaman.

Syamsuddin (2013:43) *Current Ratio* adalah rasio *finansial* yang sering digunakan. Tingkat *current ratio* bisa dihitung dengan membandingkan antara *current assets* dengan *current liabilities*. Tidak ada suatu ketentuan besaran *current ratio* yang dianggap baik atau yang harus dipertahankan oleh suatu perusahaan karena biasanya tingkat *current ratio* ini juga sangat tergantung pada bidang usaha perusahaan. Akan tetapi tingkat *current ratio* dengan nilai 2,00 dapat dianggap baik (*considered acceptable*). Kasmir (2019:111) Rasio lancar atau *current ratio*, adalah rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo saat ditagih secara keseluruhan. Artinya, seberapa banyak aktiva lancar yang tersedia untuk menutupi kewajiban jangka pendek yang segera jatuh tempo. *Current ratio* adalah bentuk untuk mengukur *margin of safety* suatu perusahaan. Sedangkan menurut Riyanto (1996:28) Apabila kita dalam mengukur tingkat likuiditas dengan menggunakan "*current ratio*" untuk alat pengukurnya, maka tingkat likuiditas atau *current ratio* suatu perusahaan dapat meningkat dengan: 1. Dengan utang lancar (*current liabilities*) tertentu, diusahakan untuk menambah aktiva lancar (*current assets*), 2. Dengan aktiva lancar tertentu, diusahakan untuk mengurangi jumlah utang lancar, 3. Dengan mengurangi jumlah utang lancar bersama - sama dengan mengurangi aktiva lancar. Penulis melihat korelasi *current ratio* dengan *net profit margin*, perusahaan yang memiliki kemampuan membayar utang, akan menyebabkan penambahan beban pajak atas hutang/ bunga hutang

yang harus dibayarkan, dimana perhitungan *net profit margin* menggunakan indikator laba setelah pajak. Syamsuddin (2013:89) *Leverage* adalah rasio yang digunakan untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menggunakan aktiva atau dana yang mempunyai beban tetap (*fixed cost assets or funds*) untuk memperbesar tingkat penghasilan (*return*) bagi perusahaan. Dengan memperbesar tingkat *leverage* maka hal ini akan berarti bahwa tingkat ketidakpastian (*uncertainty*) dari *return* yang akan diperoleh akan semakin tinggi pula, tetapi pada saat yang sama hal tersebut juga akan memperbesar jumlah *return* yang akan diperoleh. Tingkat *leverage* berbeda - beda antara perusahaan atau dari satu periode lainnya dalam satu perusahaan, tetapi yang jelas, semakin tinggi *leverage* akan semakin tinggi risiko yang dihadapi serta semakin besar tingkat *return* atau penghasilan yang diharapkan. Istilah risiko (*risk*) artinya dengan ketidakpastian (*uncertainty*) dalam hubungannya dengan kemampuan perusahaan membayar kewajiban - kewajiban tetapnya (*fixed payment obligation*). Kasmir (2019:112) Rasio solvabilitas atau *leverage ratio* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Ini memiliki arti berapa besar utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktiva perusahaan. Dapat dikatakan bahwa rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan di bubarkan (likuidasi). Adapun jenis *leverage* antara lain : 1. *Debt Assets Ratio (Debt Ratio)* adalah rasio

utang untuk mengukur seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva dengan membandingkan antara total utang dengan total aktiva, 2. *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas, membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan pemegang (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Rasio ini untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang, 3. *Long Term Debt to Equity Ratio* adalah rasio antara utang jangka panjang dengan modal sendiri. Tujuannya untuk mengukur berapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan utang jangka panjang dengan cara membandingkan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri yang disediakan oleh perusahaan. 4. *Times Interest Earned* adalah rasio untuk mencari jumlah kali perolehan bunga. Rasio ini adalah kemampuan perusahaan untuk membayar biaya bunga, sama seperti *coverage ratio*, 5. *Fixed Charge Coverage* atau lingkup biaya tetap adalah rasio yang menyerupai rasio *Times Interest Earned*. Hanya saja bedanya dalam rasio ini dilakukan, apabila perusahaan memperoleh jangka panjang atau menyewa aktiva berdasarkan kontrak sewa (*lease contract*). Biaya tetap adalah biaya bunga ditambah kewajiban sewa tahunan atau jangka panjang. Jika dilihat dari pendapat para ahli, maka dapat disimpulkan *leverage* adalah rasio yang memproyeksikan hutang perusahaan pada komponen lain di laporan keuangan, termasuk aset. Penulis melihat korelasi antara *leverage* dengan

*net profit margin*, tingkat *leverage* yang tinggi akan menyebabkan tidak sehatnya laporan keuangan, selain itu hutang dan bunga nya juga memiliki pajak yang harus dibayarkan, dimana perhitungan *net profit margin* menggunakan indikator laba setelah pajak. Pohan (2018:11) *Tax Avoidance* merupakan upaya penghindaran pajak yang dilakukan secara legal dan aman bagi wajib pajak tanpa bertentangan dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. *Tax Avoidance* dilakukan dengan metode dan teknik yang cenderung memanfaatkan kelemahan - kelemahan (*grey area*) yang terdapat dalam undang-undang & peraturan perpajakan untuk memperkecil jumlah pajak yang terhutang. Pohan (2018:12) *Tax Avoidance* adalah usaha dengan cara mengeksploitasi celah-celah yang terdapat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, dengan aparat perpajakan tidak dapat melakukan tindakan apa-apa. *Tax avoidance* adalah perbuatan yang sifatnya mengurangi utang pajak secara legal dan bukan mengurangi kesanggupan/kewajiban wajib pajak melunasi pajak - pajaknya. Pohan (2018:14) *Tax Avoidance* menunjuk pada rekayasa *tax affairs* yang masih dalam bingkai ketentuan perpajakan. Sedangkan menurut Rahayu (2020:207) (*Tax Avoidance*) yang dilakukan oleh wajib pajak adalah hal yang dapat diberikan, dengan memanfaatkan ketentuan perpajakan yang berlaku, sehingga dapat menghindari pengenaan pajak yang lebih besar. Tingkat pemahaman atas peraturan perpajakan yang tinggi yang dimiliki Wajib Pajak dapat dimanfaatkan untuk memberikan benefit langsung maupun tidak langsung bagi Wajib Pajak dalam meminimalisasi



*Compliance Cost* yang harus dikeluarkan dalam pemenuhan kewajiban perpajakan. Ini dinilai sebagai bentuk kinerja bagi manajemen perusahaan di mana beban terkait kepentingan membayar pajakan menjadi berkurang. Manajer sebagai bagian dari pegawai akan bertindak sesuai dengan kepentingan pemilik saham yang bertujuan meningkatkan penghasilan perusahaan. Rahayu (2020:207) Penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) adalah tindakan dimana hukum pajak tidak ada yang dilanggar, akan tetapi secara langsung dapat memberikan pengaruh kepada pengurangan potensi penerimaan pajak. Praktik ini dapat pula memberikan dampak sentimen negatif atas ketidakadilan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban membayar pajak. Dimana keadilan pajak dapat dilihat dari unsur perlakuan pajak sesuai dengan kondisi material wajib pajak. Kondisi yang berbeda akan diterapkan kebijaksanaan yang berbeda. Penghasilan atau kekayaan yang besar akan ditetapkan jumlah pajak yang lebih besar. Jika dilihat dari pendapat para ahli, maka dapat disimpulkan *tax avoidance* adalah penghindaran pajak secara legal yang dilakukan oleh pihak manajemen untuk mengurangi beban pajak yang harus dikeluarkan. Penulis melihat korelasi antara *tax avoidance* dengan *net profit margin* karena sama – sama bersinggungan dengan pajak, di mana perhitungan *net profit margin* menggunakan indikator laba setelah pajak.

## 1.2 Masalah Penelitian

- 1) Apakah pengaruh *current ratio* terhadap *net profit margin* pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
- 2) Apakah pengaruh *leverage* terhadap *net profit margin* pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
- 3) Apakah pengaruh *tax avoidance* terhadap *net profit margin* pada perusahaan *property* dan *real estate* ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui pengaruh *current ratio* terhadap *net profit margin* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
- 2) Untuk mengetahui *leverage* terhadap *net profit margin* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
- 3) Untuk mengetahui pengaruh *tax avoidance* terhadap *net profit margin* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.

## 1.4 Manfaat Penelitian

### 1) Manfaat Akademis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi yang baik dalam pengembangan ilmu ekonomi, khususnya pada ilmu akuntansi. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi acuan yang baru dan perbandingan untuk penelitian – penelitian selanjutnya yang terkait dengan *net profit margin*, terkhusus pada perusahaan *property* dan *real estate*.

### 2) Manfaat Praktis

- a. Bagi manajemen, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk pengambil kebijakan oleh manajemen perusahaan mengenai variabel – variabel yang turut mempengaruhi *net profit margin* perusahaan dalam laporan keuangan.
- b. Bagi investor dan calon investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai laporan keuangan tahunan perusahaan sehingga dapat dijadikan referensi dalam pembuatan keputusan investasi. Juga diharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat memberi wacana baru bagi para investor dan calon investor dalam memperhitungkan variabel – variabel yang perlu diperhatikan dalam melakukan investasi.

- c. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan stimulus sebagai pengontrol perilaku - perilaku perusahaan. Selain itu, diharapkan juga agar hasil penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran masyarakat akan peran perusahaan bagi lingkungan hidup di sekitar, sehingga dapat terjalin kerja sama yang baik antara perusahaan dan masyarakat.

### **1.5 Batasan Masalah**

Pembatasan masalah bertujuan untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan tujuan dari penelitian. Untuk itu, ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

- 1) Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015 - 2019
- 2) Periode penelitian yang diteliti adalah tahun 2015 sampai dengan 2019.
- 3) Dalam penelitian ini dibatasi pada variabel independen yaitu *current ratio*, *leverage*, dan *tax avoidance* yang mempengaruhi variabel dependen yaitu *net profit margin*.

## 1.6 Sistematika Penulisan

- BAB I           Pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah penulis melakukan penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah dan sistematika penulisan penelitian yang akan dilakukan.
- BAB II           Landasan teori berisi tentang definisi konsep dasar, telaah literatur - literatur yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian, kerangka pemikiran dan pengembangan hipotesis.
- BAB III          Metode Penelitian menjelaskan mengenai populasi dan sampel yang dipilih, definisi variabel operasional, dan metode penelitian yang dilakukan sehingga dapat menjawab permasalahan penelitian.
- BAB IV          Hasil dan Pembahasan berisi data yang akan digunakan dalam penelitian dan pembahasan hasil dari penelitian yang telah dilakukan dan dianalisis dengan metode penelitian yang digunakan.
- BAB V          Kesimpulan dan Saran berisi tentang kesimpulan akhir yang didapat berdasarkan hasil dari pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya beserta saran-saran yang diberikan penulis kepada berbagai pihak terkait.