

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG PENELITIAN

Perusahaan menjadi organisasi penting dalam perekonomian di dalam suatu negara. Perusahaan sebagai pelaku ekonomi yaitu pihak yang dibentuk untuk membuat barang dan jasa yang diperlukan oleh konsumen. Dan kegiatan produksi yang dilakukan perusahaan bertujuan untuk mendapatkan laba sebagai tanda bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik. Suatu perusahaan dapat dikatakan memperoleh keberhasilan memenangkan persaingan oleh perusahaan lain jika mampu menghasilkan laba bagi pemiliknya dan tujuan utama dari perusahaan ialah untuk menghasilkan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Laba ialah perbedaan antara pendapatan yang dilakukan perusahaan dari transaksi selama satu periode dengan biaya yang berhubungan dengan pendapatan, Gunawan dan Wahyuni (2013: 64). Laba adalah tujuan utama dari perusahaan yang berorientasi profit. Sehingga akuntansi manajemen perlu melakukan perencanaan laba pada produk yang akan dijual. Untuk merencanakan laba, perusahaan perlu mengadakan pengamatan yang memungkinkan faktor-faktor yang bisa mempengaruhi laba pada perusahaan, Sujarweni (2017: 148)

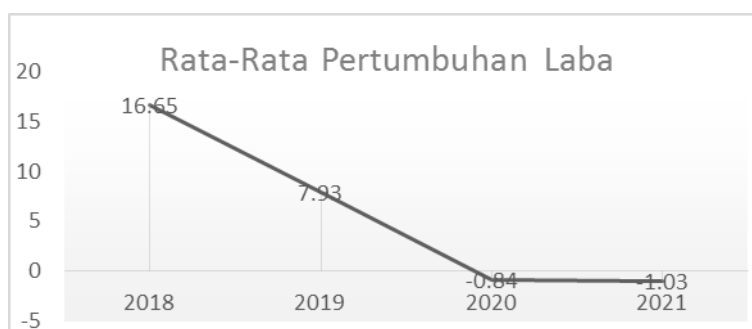
Perusahaan yang memiliki laba yang bertumbuh akan memberikan peluang yang lebih luas dalam menghasilkan profitabilitasnya. Pertumbuhan laba ialah perubahan persentase kenaikan dan penurunan laba yang di peroleh perusahaan, pertumbuhan berkaitan dengan bagaimana dengan terjadinya stabilitas peningkatan laba, Angkoso (2009: 11).

Perusahaan dalam sektor *property* dan *real estate* adalah salah satu ladang investasi yang bisa menjanjikan keuntungan bagi para investor dan bisa dipastikan tidak akan mati, karena pada setiap tahun tanah dan bangunan cenderung meningkat. Dan di Indonesia ini perusahaan *property* dan *real estate* mempunyai kesempatan untuk berkembang, mengingat penduduk di Indonesia yang relatif semakin bertambah dan penduduk yang mempunyai kepemilikan rumah cukup rendah, maka dari itu perusahaan dalam sektor *property* dan *real estate* adalah salah satu pilihan usaha yang bisa memberikan laba dan tentu saja ini akan menarik minat para penanam modal untuk menanamkan modalnya pada perusahaan.

Emiten properti mencatatkan kinerja yang moncer hingga kuartal III 2021. Hal ini sejalan dengan kondisi pandemi COVID-19 yang bergerak dalam tren melandai. Di sisi lain, pemerintah juga telah memberikan berbagai stimulus untuk mengerek sektor properti agar tetap menggeliat. Hingga September 2021, beberapa emiten properti telah melaporkan kinerja keuangannya kepada Bursa Efek Indonesia (BEI). Di antaranya antara lain PT Pollux Properties Indonesia Tbk (POLL), PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR), PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS), dan PT Sentul City Tbk (BKSL). Dari sisi pendapatan emiten properti, BKSL mencatatkan pertumbuhan tertinggi yakni 959,15 persen atau menjadi Rp 2,62 triliun, dibandingkan posisi September 2020 sebesar Rp 257,54 miliar.

Raihan itu berasal dari segmen utama real estat Rp 2,48 triliun, dan dari lainnya Rp 141,33 miliar. Disusul POLL yang mencatatkan pendapatan Rp 602,19 miliar hingga kuartal III 2021. Naik 130,73 persen dibandingkan pendapatan pada periode yang sama tahun lalu sebesar Rp 260,99 miliar. Pendapatan tersebut berasal dari segmen perkantoran Rp 421,05 miliar, apartemen Rp 178,3 miliar, hotel Rp 466,19 juta, dan pendapatan lainnya Rp 3,38 miliar. Selanjutnya pendapatan DMAS hingga September 2021 tercatat Rp 1,31 triliun, naik 99,58 persen dibandingkan periode yang sama tahun lalu sebesar Rp 654,99 miliar. Rinciannya, berasal dari segmen properti Rp 1,3 triliun dan hotel Rp 8,25 miliar. Di posisi terakhir, ada LPKR yang pendapatannya naik 43,45 persen, menjadi Rp 10,75 triliun dari posisi September 2020 sebesar Rp 7,5 triliun. Angka itu diperoleh dari pendapatan real estate development Rp 3,03 triliun, real estate management & services Rp 7,94 triliun, fund management/investments Rp 23,17 juta. (dikutip dari liputan6.com, diakses 2022).

Grafik 1.1 Rata-Rata Pertumbuhan Laba di perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia



Sumber: Data diolah, 2022.

Berdasarkan grafik 1.1 menggambarkan bahwa perusahaan *property* dan *real estate* jika dirata-ratakan dalam 4 tahun penelitian yaitu sebesar 5,67 yang artinya pada tahun 2020 dan 2021 mengalami penurunan pertumbuhan laba jika dibandingkan dengan rata-rata, perusahaan yang mengalami penurunan laba terus menerus akan berdampak pada penghentian operasi perusahaan, proyek yang tertunda, dividen yang tidak terbayarkan dan juga pengurangan jumlah karyawan.

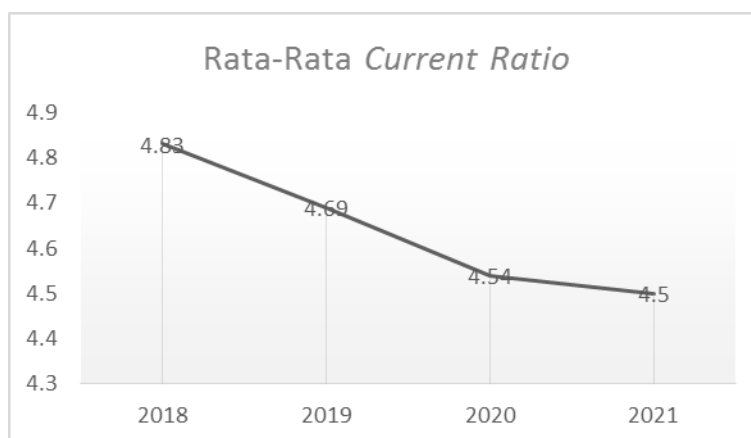
Kinerja perusahaan dapat diketahui dari kinerja keuangan dan hal tersebut dapat dilihat dari hasil laporan keuangan. Perusahaan akan menggunakan laporan keuangan sebagai informasi untuk mengevaluasi kinerja perusahaan dan mengambil keputusan dimasa yang akan datang atau membuat kebijakan baru dengan melihat laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan akan memberikan manfaat yang baik jika pengguna dapat menganalisis laporan keuangan dan menginterpretasikannya dengan tepat. Dengan menggunakan analisis rasio keuangan dapat diketahui tingkat likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan juga profitabilitas perusahaan. Keempat rasio ini akan membantu pihak internal maupun eksternal untuk menentukan kebijakan jangka pendek ataupun jangka panjang.

Rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas. Dimana rasio likuiditas diwakili oleh *Current Ratio*, rasio solvabilitas diwakili oleh *Debt to Equity Ratio*, rasio aktivitas diwakili oleh *Total Asset Turnover*, dan rasio profitabilitas diwakili oleh *Net Profit Margin*. Keempat variabel ini dipilih karena variabel tersebut dapat menggambarkan atau memprediksi pertumbuhan laba di masa yang akan datang.

Rasio yang pertama adalah rasio likuiditas (*Current Ratio*) yang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancar yang dimiliki, Sujarweni (2017: 110). *Current Ratio* adalah jenis rasio likuiditas yang sangat efektif untuk mengukur likuiditas perusahaan karena *Current Ratio* artinya rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan pada saat membayar kewajiban jangka pendeknya dengan memakai aset lancar yang dimiliki. Bila perbandingan hutang lancar melebihi aset

lancarnya, maka perusahaan dikatakan mengalami kesulitan melunasi utang jangka pendeknya. *Current Ratio* menunjukkan keefektifan perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya, sehingga perusahaan dapat terhindar dari ketidakmampuannya dalam membayar kewajiban, yang akan menyebabkan naiknya denda, sehingga dapat meningkatkan laba yang dihasilkan dalam periode tertentu. Berikut grafik rata-rata *Current Ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2018-2021.

Grafik 1.2 Rata-Rata *Current Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

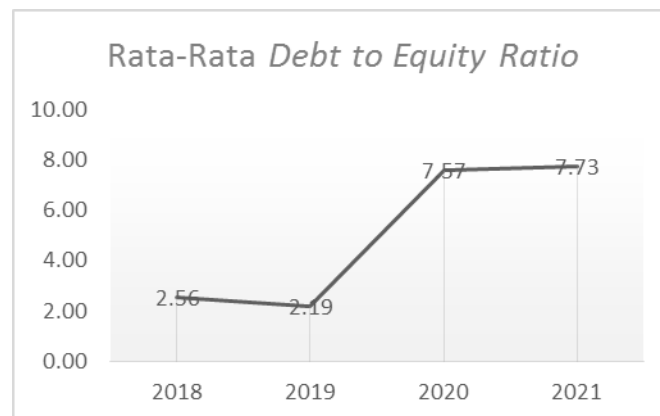


Sumber: Data diolah, 2022.

Berdasarkan pada grafik 1.2 menggambarkan bahwa *current ratio* jika dirata-ratakan dalam 4 tahun penelitian yaitu sebesar 4,64 yang artinya mengalami penurunan pada tahun 2020 dan 2021 yang menggambarkan bahwa perusahaan sedang mengalami kondisi keuangan perusahaan yang sedang tidak sehat dan perusahaan mungkin mempunyai kendala dalam membayar hutangnya kepada pihak luar, karena jika perusahaan tersebut belum mampu untuk membayar hutang akan menyebabkan naiknya denda, dan juga kinerja dari perusahaan tersebut berkurang. Yang berarti perusahaan harus meningkatkan penjualannya agar menghasilkan laba bagi perusahaan dan perusahaan tersebut bisa menutupi hutang-hutangnya. Hasil penelitian oleh Sari (2019: 46) menghasilkan bahwa *current ratio* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Rasio yang kedua adalah rasio leverage (*Debt to Equity Ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan sampai sejauh mana modal pemilik dapat menutupi utang-utang kepada pihak luar, Harahap (2016: 303). *Debt to Equity Ratio* adalah jenis rasio leverage yang sangat efektif untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk menutupi kewajiban hutangnya kepada pihak luar dengan menggunakan asset lancar yang dimiliki perusahaan. Tetapi jika nilai *debt to equity ratio* besar itu akan berdampak pada peningkatan pertumbuhan laba jika hutang yang digunakan perusahaan tersebut bisa digunakan secara efektif, hal tersebut mengakibatkan tingkat penjualan pada perusahaan tersebut akan meningkat yang nantinya akan meningkatkan laba bagi perusahaan dan memberikan efek keuntungan bagi perusahaan. Berikut grafik rata-rata *Debt to Equity Ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2018-2021.

Grafik 1.3 Rata-Rata *Debt to Equity Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia



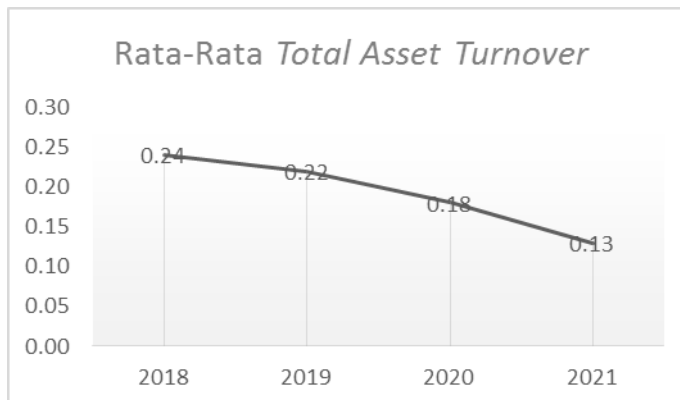
Sumber: Data diolah, 2022.

Berdasarkan pada grafik 1.3 menggambarkan bahwa nilai *debt to equity ratio* jika dirata-ratakan dalam 4 tahun penelitian yaitu sebesar 5,01 yang artinya pada tahun 2020 dan 2021 mengalami kenaikan, yang menggambarkan bahwa perusahaan tersebut tidak bisa menghasilkan modal yang cukup untuk memenuhi kewajiban perusahaan, yang akan menyebabkan penghentian operasi perusahaan karena perusahaan tidak cukup modal untuk melanjutkan usahanya. Hasil penelitian oleh Hasanah, Jubaedah dan Astuti (2018:

137), Sari dan Widyarti (2015: 8) bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Rasio yang ketiga adalah rasio aktivitas (*Total Asset Turnover*) yaitu rasio ini mengetahui hingga sejauh mana seluruh aset yang dimiliki oleh perusahaan terjadi perputaran secara efektif. Mengukur berapa besar penjualan dihasilkan dari setiap aset yang dimiliki, Fahmi (2017: 135). Rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aset perusahaan dalam memanfaatkan sumber daya yang ada. Dalam penelitian ini menggunakan *Total Asset Turnover* untuk memberikan efektivitas perusahaan dalam menggunakan aset perusahaan. *Total Asset Turnover* merupakan rasio antara jumlah aset yang digunakan dengan jumlah penjualan yang diperoleh selama periode tertentu. Rasio ini juga artinya ukuran hingga seberapa jauh aset yang sudah dipergunakan dalam aktivitas perusahaan atau menandakan berapa kali aset lancar berputar dalam periode tertentu. Semakin tinggi pendanaan yang disediakan semakin besar batas pengamanan bagi peminjam jika terjadi kerugian atau penyusutan terhadap nilai aset. Berikut grafik rata-rata *Total Asset Turnover* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2018-2021.

Grafik 1.4 Rata-Rata *Total Asset Turnover* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

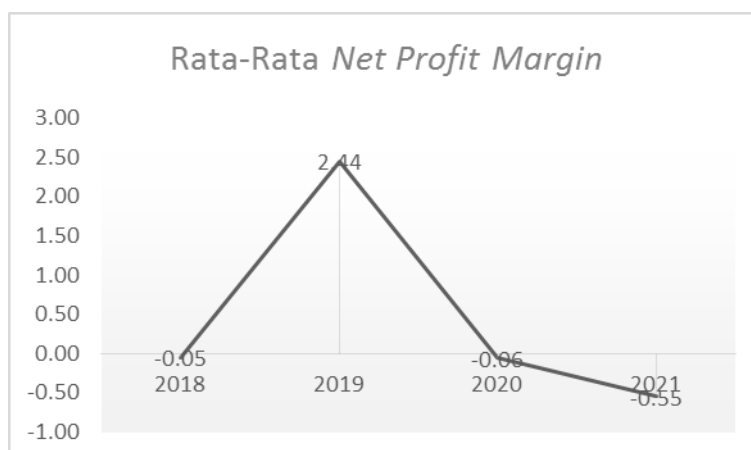


Sumber: Data diolah, 2022.

Berdasarkan pada grafik 1.4 menggambarkan bahwa *total asset turnover* jika dirata-ratakan dalam 4 tahun penelitian yaitu sebesar 0,19 yang artinya pada tahun 2020 dan 2021 mengalami penurunan, yang menggambarkan bahwa efektifitas dari perusahaan tersebut dalam melakukan perputaran aktivitya kurang baik, sehingga laba bersih yang dihasilkan perusahaan juga berkurang. Sehingga jika laba bersih yang dihasilkan perusahaan rendah akan berdampak pada penjualan yang sedikit dan kinerja dari perusahaan tersebut juga menurun. Hasil penelitian oleh Gunawan dan Wahyuni (2013: 71) dan Sari dan Widyarti (2015: 3) menghasilkan bahwa *total asset turnover* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Rasio yang keempat adalah rasio profitabilitas (*Net Profit Margin*) yaitu rasio yang digunakan dengan tujuan mengukur pendapatan bersih sesudah pajak lalu dibandingkan dengan jumlah penjualan, Sujarweni (2017: 114). Semakin tinggi margin laba bersih, semakin besar laba bersih yang dihasilkan perusahaan dari penjualan bersihnya. Peningkatan laba menunjukkan bahwa perusahaan dalam kondisi keuangan yang baik dan memberikan sinyal kepada investor bahwa perusahaan dapat berkinerja baik dan efisien. Berikut grafik rata-rata *Net Profit Margin* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2018-2021.

Grafik 1.5 Rata-Rata *Net Profit Margin* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia



Sumber: Data diolah, 2022.

Berdasarkan pada grafik 1.5 menggambarkan bahwa nilai *net profit margin* jika dirata-ratakan dalam 4 tahun penelitian yaitu sebesar -1,05 yang artinya pada tahun 2018,2020 dan 2021 mengalami penurunan, yang menggambarkan bahwa laba bersih yang dihasilkan perusahaan kurang baik dan kinerja dari perusahaan tersebut juga berkurang, hal tersebut akan berdampak buruk untuk perusahaan karena perusahaan akan sulit untuk memperluas usahanya, karena jika perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang kurang baik, investor akan kurang berminat untuk menanamkan modalnya, sehingga perusahaan tersebut hanya melakukan penjualan yang sedikit karena laba bersih yang dihasilkan perusahaan hanya sedikit. Hasil penelitian oleh Sari dan Widayati (2015: 3) dan Hasanah, Jubaedah dan Astuti (2018: 138) menghasilkan bahwa *net profit margin* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Pandemi Covid-19 yang berlangsung lebih dari enam bulan telah menekan bisnis di sektor properti. Kinerja keuangan sejumlah perusahaan pada semester I-2020 mencatatkan penurunan dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Penurunan kinerja paling besar terjadi pada PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang mencatatkan rugi bersih sebesar Rp 512,5 miliar. Pada tahun lalu, perseroan berhasil mencatatkan laba bersih sebesar Rp 158,8 miliar. Sementara, laba PT Ciputra Development Tbk (CTRA) tercatat turun 42,8% dari Rp 296,4 miliar menjadi Rp 169,5 miliar. Adapun, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mendapatkan laba bersih tertinggi di antara lima emiten lainnya, yaitu Rp 482,6 miliar pada semester I-2020. Namun laba PWON tersebut juga turun cukup dalam sebesar 64,7% dari semester I-2019 yang berhasil mencetak laba bersih hingga Rp 1,4 triliun. (dikutip dari databoks.katadata.co.id, diakses 2022).

Fenomena ini menyimpulkan bahwa pertumbuhan laba tidak dapat dipastikan, maka harus adanya suatu analisis untuk memprediksi adanya pertumbuhan laba. Analisis yang biasa digunakan adalah analisis laporan keuangan dengan menggunakan rasio keuangan untuk menilai baik atau tidaknya kinerja suatu perusahaan. Dan faktor-faktor dari tiap rasio keuangan juga akan memprediksi pertumbuhan laba pada perusahaan.

Dengan pertumbuhan laba yang tidak bisa dipastikan pada setiap tahunnya membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan Laba pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”

1.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas maka diidentifikasi masalahnya adalah sebagai berikut :

1. Apakah ada pengaruh yang signifikan dari *Current Ratio* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah ada pengaruh yang signifikan dari *Debt to Equity* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah ada pengaruh yang signifikan dari *Total Asset Turnover* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah ada pengaruh yang signifikan dari *Net Profit Margin* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1.3.1 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah ada pengaruh *Current Ratio* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah ada pengaruh *Debt to Equity* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

- 3) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah ada pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 4) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah ada pengaruh *Net Profit Margin* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3.2 Manfaat Penelitian

a) Bagi Perusahaan

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk menjaga serta meningkatkan pertumbuhan laba dengan lebih memerhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba di perusahaan *property* dan *real estate*.

b) Bagi Investor

Sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan investasi pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

c) Bagi Pembaca

Sebagai sarana untuk menambah pengetahuan, wawasan mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

d) Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai bahan pembandingan dan referensi bagi peneliti berikutnya yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dengan topik permasalahan tentang pertumbuhan laba dan faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4. RUANG LINGKUP DAN PEMBATASAN MASALAH

Berdasarkan pemaparan maka ruang lingkup dan pembatasan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Adapun ruang lingkup penelitian ini ditekankan pada manajemen keuangan, dengan obyek yang diteliti adalah laporan keuangan pada perusahaan *Property dan Real Estate*.
2. Data yang digunakan adalah data tahunan pada setiap akhir periode 2018-2020

1.5. SISTEMATIKA PELAPORAN

Hasil dan pembahasan atas masalah penelitian akan dituangkan kedalam sistematika pelaporan. Sistematika pelaporan hasil penelitian disusun terinci dalam 5 (lima) bab dan subbab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup atau pembatasan masalah, dan sistematika pelaporan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang landasan teori yang akan digunakan sebagai dasar dalam melakukan penelitian ini. Teori yang digunakan berupa pengertian atau definisi dan penjelasan dasar yang diambil dari buku yang berkaitan dengan penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang penjelasan variabel penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, definisi konseptual dan definisi operasional variabel, metode pengolahan data dan metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan uraian tentang pengujian dan analisis dari hasil temuan yang diperoleh selama penelitian

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan serta saran-saran yang berguna bagi penelitian dimasa yang akan datang.