

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PENELITIAN

Perkembangan ekonomi di Indonesia telah mendorong perusahaan-perusahaan untuk menghadapi persaingan yang semakin ketat dalam upaya memajukan usaha mereka. Suatu perusahaan dapat dianggap berkinerja baik jika mampu menghasilkan laba bagi pemiliknya, dengan tujuan utama perusahaan adalah memperoleh keuntungan dari setiap aktivitasnya. Laba yang diperoleh sangat penting dalam kegiatan operasi perusahaan, karena sebagai alat untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan itu sendiri. Dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat, perusahaan memerlukan manajemen yang efektif untuk menangani dan mengelola aspek-aspek penting dari operasionalnya. Selain itu, perusahaan harus memiliki laporan keuangan yang akurat dan dasar yang kuat untuk menjalankan operasionalnya guna memaksimalkan laba.

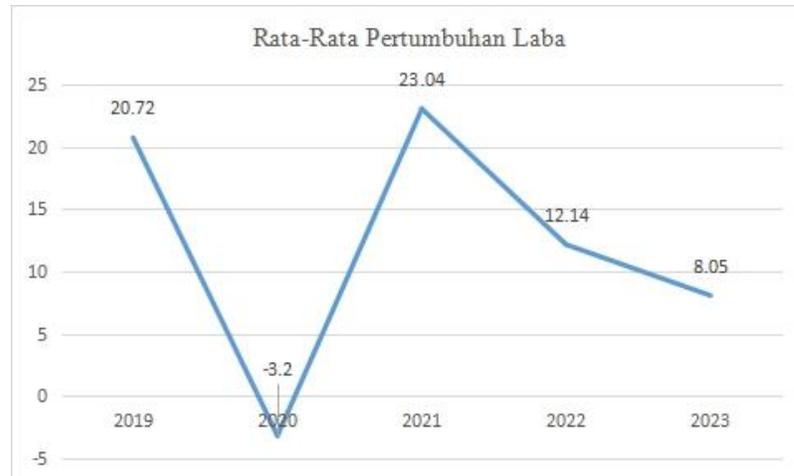
Menurut Dewan Standar Akuntansi Keuangan (FASB,1998) yang dikutip oleh Adi Setiawan (2012) menyatakan bahwa fokus utama keuangan adalah laba, sehingga informasi dalam laporan keuangan harus dapat memprediksi laba dimasa mendatang. Laba sebagai ukuran kinerja perusahaann mencerminkan proses penambahan atau pengurangan modal dari bernagai sumber transaksi. Pertumbuhan perusahaan sering kali diukur dengan adanay kenaikan pada penjualan dan peningkatan pada sarana penunjang berupa aset yang berpengaruh terhadap laba. Tumbuh adalah pilihan perusahaan yang sering kali lebih menarik daipada bertahan (Margareth, 2015:231).

Menurut Angkoso (2009: 11) Pertumbuhan laba ialah perubahan presentase kenaikan dan penurunan laba yang di peroleh perusahaan, pertumbuhan berkaitan dengan bagaimana dengan terjadinya stabilitas peningkatan laba. Perusahaan dalam sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu ladang investasi yang bisa menjanjikan keuntungan bagi para investor dan bisa dipastikan tidak akan mati, karena pada setiap tahunnya tanah dan bangunan cenderung meningkat. Dan di

Indonesia ini perusahaan *property* dan *real estate* mempunyai kesempatan berkembang, mengingat penduduk di Indonesia yang relatif semakin bertambah dan penduduk yang mempunyai kepemilikan rumah cukup rendah. Menurut Brown & Clapp (2020) industri *property* dan *real estate* sangat relevan karena keterkaitannya dengan sektor ekonomi lainnya seperti konstruksi, perbankan, dan investasi. Mempelajari perusahaan disektor ini memberikan wawasan penting tentang dinamika pasar dan kontribusinya terhadap pertumbuhan ekonomi. Maka dari itu perusahaan dalam sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu pilihan usaha yang bisa memberikan laba dan tentu saja ini akan menarik minat para penanam modal untuk menanamkan modalnya pada perusahaan.

Fenomena yang diambil pada penelitian ini yaitu 5 tahun terakhir mulai dari 2019-2023. Pada 5 tahun terakhir ini kita dihadapkan dengan 3 masa yaitu masa suasana normal 2019 awal, masa pandemi covid-19 yaitu 2019 akhir hingga 2021 dan terakhir masa endemi yaitu masa pemulihan yang terjadi ditahun 2022 akhir dan awal tahun 2023. Pada tahun 2019 akhir sampai awal tahun 2023 dihadapkan dengan masalah yaitu pandemi covid-19 yang mengakibatkan perusahaan mengalami penurunan penjualan yang berakibatkan penurunan laba, dan bukan hanya itu masalah yang dihadapi adalah masalah ekonomi, efisiensi, dan aktivitas. Laporan keuangan sangatlah penting maka seorang manajer seringkali memerlukan informasi tentang pertumbuhan laba untuk mengambil keputusan. Pengambilan keputusan, pengelola perusahaan memerlukan informasi khususnya informasi mengenai apa yang mungkin terjadi di masa yang akan datang. Dibawah ini dapat dilihat apakah perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan atau kenaikan laba pada masa pandemi covid-19. Berikut merupakan grafik pertumbuhan laba sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2023.

Grafik 1. 1

Rata-Rata Pertumbuhan Laba di Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Sumber: Bursa Efek Indonesia, Data Diolah 2024.

Berdasarkan grafik 1.1 menggambarkan bahwa perusahaan *property* dan *real estate* jika dirata-ratakan dalam 5 tahun penelitian yaitu sebesar 12,15, yang mana pada tahun 2020, 2022, dan 2023 mengalami penurunan pertumbuhan laba jika dibandingkan dengan tahun 2019 dan 2021.

Mengutip dari Kontan.Co.Id (2022) Beberapa perusahaan besar khususnya yang bergerak di industri *property* dan *real estate* mengalami penurunan 4,85% pada kuartal I 2022. Beberapa sampel emiten yang mengalami penurunan laba di sektor *property* dan *real estate* seperti POLL, CSIS, REAL dan DART. Selain itu ada juga dua emiten yang mengalami penurun laba yang sangat signifikan seperti BKSL dan LPKR. Laba bersih kedua emiten tersebut turun masing-masing sebesar 8,47% untuk BKSL dan 1,42% untuk LPKR.

Jika suatu perusahaan mempunyai pertumbuhan laba yang tinggi maka investor akan memberikan respon besar pada perusahaan karena perusahaan tersebut dapat memberikan manfaat di masa depan. Namun apabila perusahaan mengalami penurunan laba terus menerus akan berdampak pada penghentian operasi perusahaan,

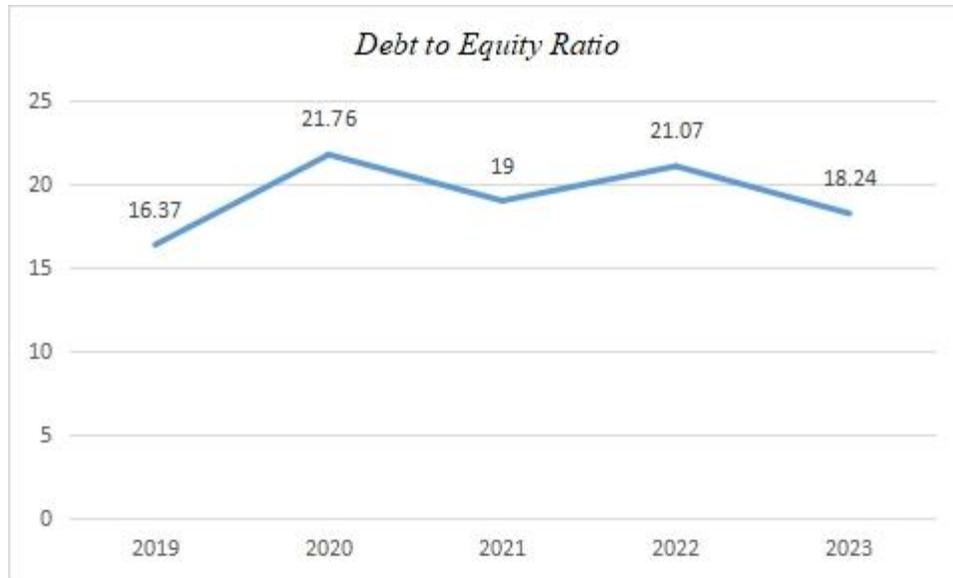
proyek yang tertunda, dividen yang tidak terbayarkan dan juga pengurangan jumlah karyawan.

Kinerja perusahaan dapat diketahui dari kinerja keuangan dan hal tersebut dapat dilihat dari 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 meginterpretasikannya dengan tepat. Dengan menggunakan analisis rasio keuangan dapat diketahui tingkat solvabilitas, aktivitas, likuiditas dan profitabilitas perusahaan. Keempat rasio tersebut akan membantu pihak internal maupun eksternal untuk menentukan kebjakan jangka pendek.

Menurut Kannapadang dan Ta'dung (2022: 2377) salah satu alternatif untuk mengetahui informasi keuangan yang dihasilkan bermanfaat untuk memprediksi pertumbuhan laba, termasuk kondisi keuangan di masa depan adalah analisis rasio keuangan. Rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah rasio solvabilitas, rasio aktivitas, rasio likuiditas, dan rasio profitabilitas, dimana rasio solvabilitas diwakili oleh *Debt to equity ratio* (DER), rasio aktivitas diwakili oleh *Total Asset Turnover* (TATO), rasio likuiditas diwakili oleh *Current Ratio* (CR), dan rasio profitabilitas diwakili oleh *Net Profit Margin* (NPM).

Rasio yang pertama yaitu rasio solvabilitas (*Debt to Equity Ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan hingga sejauh mana modal pemilik dapat menutup piutang-piutang kepada pihak luar. Semakin kecil rasio ini maka akan semakin baik. Rasio ini juga disebut rasio *leverage* (Harahap, 2016: 303). Berikut grafik rata-rata *Debt to equity ratio* (DER) pada perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2019-2023.

Grafik 1. 2 Rata-Rata *Debt to equity ratio* pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia



Sumber: Bursa Efek Indonesia, Data Diolah 2024.

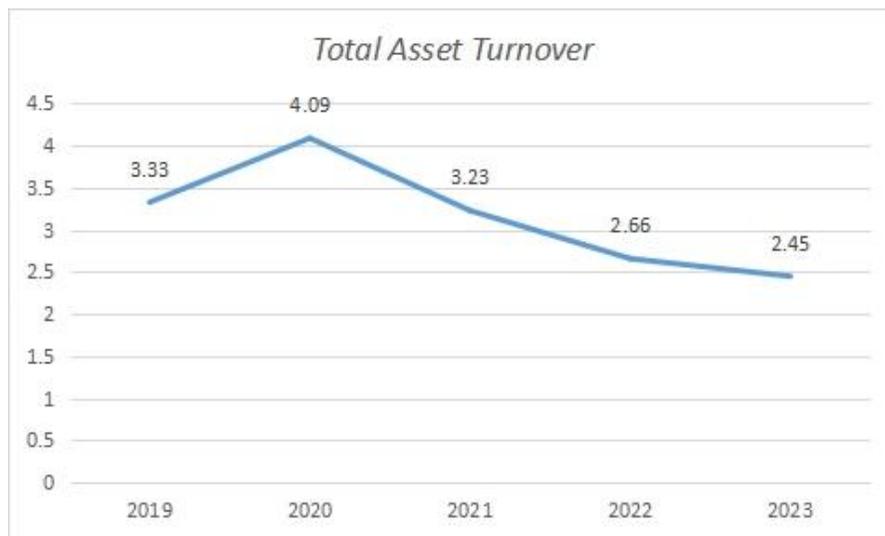
Berdasarkan grafik 1.2 menggambarkan bahwa *debt to equity ratio* jika di rata-ratakan dalam 5 tahun penelitian yaitu sebesar 19,28, yang mana pada tahun 2020 dan 2022 mengalami kenaikan sedangkan tahun 2021 dan 2023 mengalami penurunan, dimana jika nilai pada rasio ini rendah maka semakin baik, karena perusahaan hanya memiliki kewajiban untuk membayar hutang dengan jumlah yang sedikit. Tetapi jika nilai pada rasio ini mengalami kenaikan, perusahaan tersebut tidak bisa menghasilkan modal yang cukup untuk memenuhi kewajiban perusahaan, yang mana akan menyebabkan berhentinya operasi perusahaan karena perusahaan tidak memiliki cukup modal untuk melanjutkan usahanya.

Dapat disimpulkan bahwa rasio pada penelitian ini mengalami penurunan yang artinya perusahaan menghasilkan modal yang cukup sehingga mampu membayar hutangnya. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang di lakukan oleh Cahyani & Soegesti (2022: 6) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* yang tinggi menunjukkan bahwa tidak adanya efisiensi kinerja dari perusahaan dalam

mengoptimalkan modal sendiri untuk menjamin seluruh hutang perusahaan sehingga semakin tinggi *debt to equity ratio* maka akan semakin rendah kemampuan perusahaan dalam laba perusahaan, dengan demikian *debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Menurut Nurhadi & Wibowo (2023) menjelaskan bahwa *debt to equity ratio* dapat memprediksi kinerja keuangan dengan mengukur seberapa baik perusahaan mengelola risiko finansial dan investasi. Rasio ini menunjukkan seberapa banyak perusahaan bergantung pada utang untuk mendanai operasi dan ekspansi, yang memengaruhi pertumbuhan laba dan stabilitas finansial.

Rasio yang kedua adalah rasio aktivitas (*Total Asset Turnover*) yaitu rasio pengelolaan aset yang mengukur perputaran seluruh aset perusahaan, dan dihitung dengan membagi penjualan dengan total aset dan mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva (Kasmir, 2017: 185). Berikut grafik rata-rata *Total Asset Turnover* (TATO) pada perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2019-2023.

Grafik 1. 3 Rata-Rata *Total Asset Turnover* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia



Sumber: Bursa Efek Indonesia, Data Diolah 2024.

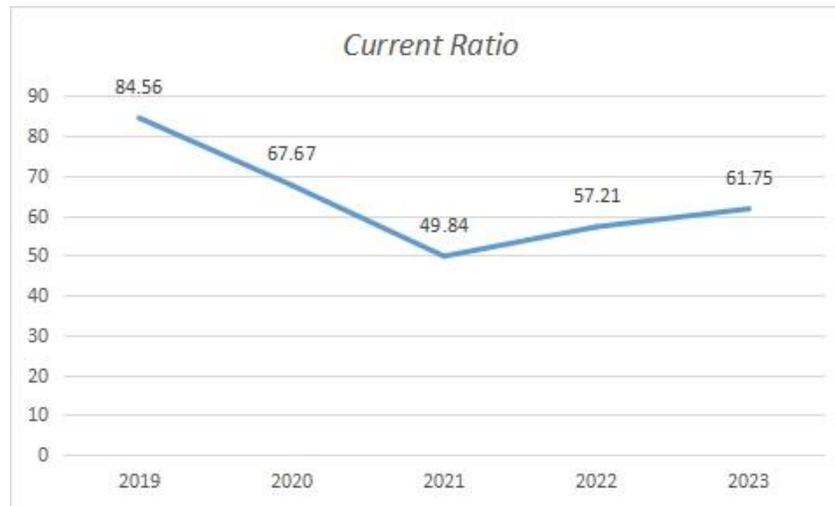
Berdasarkan grafik 1.3 menggambarkan bahwa *Total Asset Turnover* jika dirata-ratakan dalam 5 tahun penelitian yaitu sebesar 3,15 yang mana pada tahun 2020 mengalami kenaikan sedangkan tahun 2021-2023 industri *property* dan *real estate* ini mengalami penurunan. Penurunan terjadi karena efektifitas 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.

Hal ini berbeda dengan kenaikan laba pada industri manufaktur, yang mana kementerian perindustrian (kemenperin) melaporkan pada kuartal III tahun 2023 industri manufaktur atau pengolahan tumbuh sebesar 5,20% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Capaian tersebut melampaui pertumbuhan ekonomi nasional yang hanya 4,94%, sektor industri kembali menduduki peringkat pertama atau menyumbang investasi terbesar yaitu 41,2% terhadap realisasi investasi nasional (sebesar 433,9 triliun) sepanjang Januari – September 2023.

Menurut Hadi & Nisa (2023) menjelaskan bahwa *Total asset turnover* mengukur efisiensi penggunaan aset dalam menghasilkan pendapatan, semakin tinggi rasio ini, maka semakin efektif perusahaan dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan penjualan, yang berpotensi meningkatkan laba. Efisiensi ini penting karena penggunaan aset yang lebih baik dapat mengurangi biaya dan meningkatkan profitabilitas.

Rasio yang ketiga adalah rasio likuiditas (*Current Ratio*) yang merupakan rasio yang digunakan untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya (Kasmir, 2019: 134). Berikut grafik rata rata *Current Ratio* (CR) pada perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2019-2023.

Grafik 1. 4 Rata-Rata *Current Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia



Sumber: Bursa Efek Indonesia, Data Diolah 2024.

Berdasarkan grafik 1.4 menggambarkan bahwa *Current Ratio* jika dirata-ratakan dalam 5 tahun penelitian yaitu sebesar 64,20 yang mana mengalami penurunan pada tahun 2020 dan 2021 sedangkan tahun 2022 dan 2023 mengalami kenaikan. Menurut Halim & Wulandari (2023) menjelaskan bahwa *Current Ratio* mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek dengan aset jangka pendek. Rasio ini penting karena menunjukkan likuiditas perusahaan, likuiditas yang baik dapat mengurangi risiko keuangan dan mendukung pertumbuhan laba. Semakin tinggi *current ratio* menunjukkan keefektifan perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya sehingga perusahaan dapat terhindar dari ketidak mampuan membayar kewajiban yang dapat menyebabkan naiknya beban denda, sehingga dapat meningkatkan laba yang dapat diperoleh (Panjaitan, 2018: 69).

Namun *current ratio* pada penelitian ini juga mengalami penurunan pada tahun 2020 dan 2021, yang menggambarkan bahwa perusahaan sedang mengalami kondisi keuangan perusahaan yang sedang tidak sehat dan perusahaan kemungkinan kesulitan 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. Terjadinya penurunan *current ratio* ini diiringi dengan sebuah fenomena yang terjadi pada saat itu yaitu dampak dari pandemi covid-19 yang dapat ditandai dengan menurunnya keuntungan perusahaan sehingga hal ini menyebabkan nilai *current ratio* yang negatif atau mengalami penurunan bermakna bahwa perusahaan tidak mampu menutupi hutang lancarnya sehingga tidak mampu menciptakan pertumbuhan laba, yang berarti perusahaan perlu meningkatkan penjualan agar mendapatkan laba dan perusahaan bisa menutupi hutangnya.

Rasio yang keempat adalah rasio profitabilitas (*Net Profit Margin*) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur laba bersih sesudah pajak lalu dibandingkan dengan jumlah penjualan (Sujarweni, 2017: 134). Berikut grafik rata-rata *Net Profit Margin* (NPM) pada perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2019-2023.

Grafik 1. 5 Rata-Rata Net Profit Margin pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia



Sumber: Bursa Efek Indonesia, Data Diolah 2024.

Berdasarkan grafik 1.5 menggambarkan bahwa *Net Profit Margin* jika dirata-ratakan dalam 5 tahun penelitian yaitu sebesar 12,55 yang mana pada tahun 2020 dan 2022 *Net Profit Margin* mengalami penurunan sedangkan tahun 2023 mengalami

kenaikan. Menurut Rahman dan Alqahtani (2022) menjelaskan bahwa *Net Profit Margin* merupakan indikator kinerja keuangan yang kuat karena ia mencerminkan efisiensi perusahaan dalam mengelola biaya dan menghasilkan keuntungan. Margin laba bersih yang tinggi menunjukkan perusahaan mampu mengendalikan biaya dan menghasilkan laba dari pendapatannya.

Semakin tinggi rasio ini maka laba bersih yang dihasilkan perusahaan semakin baik dan kinerja dari perusahaan tersebut juga meningkat, hal tersebut akan berdampak baik bagi perusahaan karena perusahaan akan lebih mudah dalam memperluas usahanya, karena jika perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang baik akan meningkatkan kepercayaan investor dalam berinvestasi diperusahaan, sehingga laba bersih yang diperoleh perusahaan tersebut meningkat. Akan tetapi grafik pada tahun 2020 dan 2022, *net profit margin* mengalami penurunan yang mana bisa mengakibatkan kemampuan dalam menghasilkan laba menurun. Hal ini sejalan dengan menurunnya pertumbuhan laba pada tahun 2020 dan 2022 yang dapat berdampak pada kinerja perusahaan.

Mengutip dari Bursa Efek Indonesia tahun 2020 dan 2022. Berdasarkan laporan keuangan dan tahunan, ada beberapa sampel emiten yang bergerak disektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan *Net Profit Margin*. Diantaranya PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) ditahun 2022 sebesar 28% dibandingkan dengan tahun sebelumnya 34%. PT Megapolitan Developments Tbk (EMDE) di tahun 2022 sebesar 44% dibandingkan dengan tahun sebelumnya 59,6%. PT Gowa Makasar Tourism Development Tbk (GMTD) ditahun 2022 sebesar 3% dibandingkan dengan tahun sebelumnya 20%. PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) ditahun 2020 sebesar 28% dibandingkan dengan tahun sebelumnya 39%. Dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) ditahun 2020 sebesar 5% dibandingkan dengan tahun sebelumnya 10%.

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

perusahaan. Dengan pertumbuhan laba yang tidak bisa dipastikan setiap tahunnya membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pertumbuhan Laba pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2019-2023”

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas maka diidentifikasi masalahnya adalah sebagai berikut :

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

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

a. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah ada pengaruh *Debt to equity ratio* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b) 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.
- c) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah ada pengaruh *Current Ratio* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- d) 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.

b. Manfaat Penelitian

a) Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan dan bahan evaluasi untuk menjaga serta meningkatkan pertumbuhan laba di perusahaan tersebut.

b) Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan referensi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba pada perusahaan tersebut.

c) Bagi Penelitian Berikutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi bagi peneliti berikutnya yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dengan topik permasalahan tentang pertumbuhan laba saham dan faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 RUANG LINGKUP DAN PEMBatasan MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka peneliti membuat batasan masalah sebagai berikut :

1. Adapun ruang lingkup penelitian ini ditekankan dengan objek yang diteliti adalah laporan keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate*. Objek penelitian adalah perusahaan *go public* yang terdaftar di BEI periode 2019-2023. Perusahaan *go public* yang diteliti dibatasi hanya perusahaan pada sektor *property* dan *real estate*.
2. Data yang digunakan merupakan data tahunan pada setiap akhir periode 2019-

2023, sebanyak 19 perusahaan *property* dan *real estate* dari 70 perusahaan yang terdaftar di BEI.

3. Variabel dependent dalam penelitian ini ialah *Pertumbuhan Laba* dan variabel independent nya adalah variabel faktor-faktor yang memengaruhi pertumbuhan laba yang diidentifikasi dari rasio keuangan, *Debt to equity ratio* (DER), *Total asset Turnover* (TATO), *Current Ratio* (CR) dan *Net Profit Margin* (NPM).

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.