

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia saat ini sudah menuju kearah perbaikan di bidang insfrastruktur.Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan pembangunan infrastruktur-infrastruktur yang vital dan dapat menunjang perkembangan perekonomian di Indonesia. Pembangunan infrastruktur yang dilakukan dalam penunjang perkembangan perekonomian, seperti: jalan raya, jembatan, pusat perbelanjaan, kompleks perumahan, perkantoran serta restoran yang menjamur. Khusus untuk perumahan, karena pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal.

Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari berkualitasnya insfrastruktur adalah usaha di bidang properti terutama pada perumahan mewah atau *real estate*, insfrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang ini, karena dengan infrastruktur yang baik di harapkan mampu menjadikan *real estate* bisa diterima oleh masyarakat, sehingga baik itu pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari insfrastruktur yang berkualitas (M. Grahandaka, 2010)

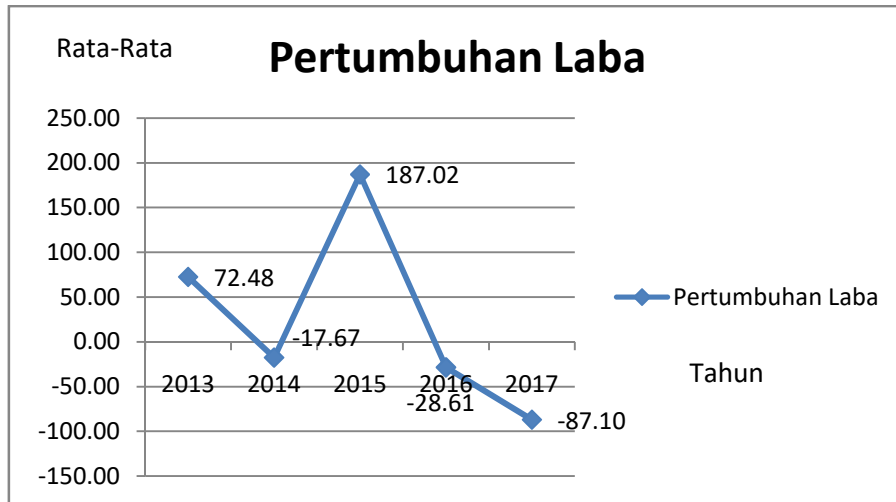
Secara triwulanan, indeks harga properti komersial pada triwulan III-2018 mengalami kenaikan sebesar 0,03%, lebih tinggi dibandingkan kontraksi sebesar - 0,16% pada triwulan sebelumnya. Kenaikan harga terutama terjadi pada segmen convention hall dan hotel. Sementara itu indeks pasokan properti komersial secara

triwulan meningkat sebesar 0,35% lebih tinggi dari 0,20% pada triwulan sebelumnya. Kenaikan pasokan terutama berasal dari segmen perkantoran khususnya perkantoran jual. Kemudian pada triwulan III-2018 indeks permintaan properti komersial secara triwulanan tumbuh sebesar 0,42% lebih tinggi dibandingkan pada triwulan sebelumnya (sumber : <https://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/properti-komersial/>, diakses Januari 2019).

Menurut Santoso (2009) industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Investasi di bidang properti dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan.

Namun berdasarkan data periode 2013-2017 ditemukan kinerja emiten-emiten properti dan *real estat* tidak begitu baik yang dapat dilihat pada tabel 1.1, dimana cenderung tidak stabil ini terlihat dari salah satunya dari kondisi pertumbuhan laba yang cenderung fluktuasi seperti data dibawah ini :

Tabel 1.1
Perbandingan Rata-rata Pertumbuhan Laba Sub Sektor
Property dan *Real estate* Periode 2013-2017



Sumber : Data Laporan Keuangan Perusahaan Properti Dan Real Estate, data diolah (2018).

Berdasarkan tabel 1.1 terlihat bahwa rata-rata pertumbuhan laba perusahaan perusahaan property dan *real estate* cenderung mengalami fluktuasi laba yang tidak konstan sehingga menyebabkan pandangan investor pada perusahaan realestate dan property kurang baik dan ragu untuk menanamkan investasi pada perusahaan Real Estate dan Property. Hal ini terlihat dari rata-rata cenderung mengalami penurunan dan ini mengisyaratkan bahwa perusahaan mempunyai keuangan yang kurang baik, yang pada akhirnya akan menurunkan keinginan investor untuk berinvestasi karena kinerja manajemen yang kurang baik.

Kinerja manajemen perusahaan salah satunya dapat dilihat melalui pertumbuhan laba pada laporan keuangan. Hal ini dikarenakan laba merupakan salah satu parameter yang dapat memprediksi jumlah laba yang diperoleh perusahaan menunjukkan baik atau tidaknya kinerja perusahaan. Pertumbuhan laba adalah perubahan persentase kenaikan laba yang diperoleh perusahaan. Pertumbuhan laba yang baik, menunjukkan bahwa perusahaan memiliki keuangan

yang baik, yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan, karena besarnya dividen yang akan dibayarkan di masa akan datang sangat bergantung pada kondisi perusahaan(Hapsari, 2007).

Kenaikan atau penurunan laba disebut dengan pertumbuhan atau perubahan laba. Pertumbuhan atau perubahan laba mempunyai hubungan erat dengan kinerja keuangan perusahaan. Laba yaitu suatu parameter/indikator untuk melihat apakah kinerja keuangan suatu perusahaan mengalami peningkatan atau penurunan. Perubahan peningkatan atau penurunan tersebut akan memberikan dampak pada keputusan mengenai kebijakan keuangan perusahaan. Analisis rasio keuangan merupakan suatu alat untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan.

Analisis rasio keuangan merupakan instrumen analisis prestasi perusahaan yang menjelaskan berbagai hubungan dan indikator keuangan, yang ditujukan untuk menunjukkan perubahan dalam kondisi keuangan atau prestasi operasi di masa lalu dan membantu menggambarkan trend pola perubahan tersebut, untuk kemudian menunjukkan risiko dan peluang yang melekat pada perusahaan yang bersangkutan (Fahmi, 2015). Dimana dengan mengetahui informasi tersebut kita dapat mengetahui tingkat laba yang dicapai perusahaan dimasa yang akan datang. Analisis rasio keuangan bukan hanya dapat menentukan tingkat keuntungan yang diperoleh tapi juga dapat menentukan tingkat likuiditas, solvabilitas, keefektifan operasi perusahaan.

Menurut Subramanyam dan Wild (2010) laba merupakan ringkasan hasil bersih aktivitas operasi usaha dalam periode tertentu yang dinyatakan dalam istilah keuangan.Sementara pengertian laba yang dianut oleh struktur akuntansi sekarang ini adalah selisih pengukuran pendapatan dan biaya.Besar kecilnya laba

sebagai pengukur kenaikan sangat bergantung pada ketepatan pengukuran pendapatan dan biaya.

Laba sebagai suatu alat prediktif yang membantu dalam peramalan laba mendatang dan peristiwa ekonomi yang akan datang. Nilai laba di masa lalu, yang didasarkan pada biaya historis dan nilai berjalan, terbukti berguna dalam meramalkan nilai mendatang. Laba terdiri dari hasil operasional atau laba biasa dan hasil-hasil nonoperasional atau keuntungan dan kerugian luar biasa di mana jumlah keseluruhannya sama dengan laba bersih (Belkaoui dan Riahi, 2007 dalam Peranginangin, 2015).

Perusahaan dengan laba yang meningkat, dapat memperkuat hubungan antara besarnya perusahaan atau ukuran perusahaan dengan tingkatan laba yang diperoleh. Dimana perusahaan dengan laba bertumbuh akan memiliki jumlah aktiva yang besar sehingga memberikan peluang lebih besar didalam menghasilkan profitabilitasnya. Porter (1980) dalam Hamid (2001), merumuskan bahwa perusahaan yang bertumbuh adalah perusahaan yang memiliki pertumbuhan laba dan penjualan yang tinggi. Dalam upaya melihat pertumbuhan laba, maka variabel yang akan diteliti yaitu *Debt Ratio* (DR), dan *Current Ratio* (CR) serta *Total Asset Turnover* (TAT) dan *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan.

Menurut Fahmi (2015) *debt ratio* (DR) merupakan rasio yang melihat perbandingan utang perusahaan yaitu diperoleh dari perbandingan total utang dibagi dengan total asset. Dengan kata lain, seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva yang nantinya akan digunakan untuk

menjalankan proses produksi. Kasmir (2018) mengatakan Semakin tinggi rasio ini maka pendanaan dengan utang semakin banyak, maka semakin sulit bagi perusahaan untuk memperoleh tambahan pinjaman karena dikhawatirkan perusahaan tidak mampu menutupi utang-utangnya dengan aktiva yang dimilikinya. Sebaliknya semakin rendah rasio ini maka semakin kecil perusahaan dibiayai dari utang

Current ratio menunjukkan perbandingan antara aktiva lancar dengan kewajiban lancar suatu perusahaan. *Current ratio* yang tinggi menunjukkan adanya kelebihan aktiva lancar yang dapat menutupi kewajiban lancar perusahaan. Semakin tinggi *current ratio* maka perubahan laba yang diperoleh perusahaan semakin rendah. Hal ini dikarenakan *current ratio* yang tinggi menunjukkan adanya kelebihan aktiva lancar yang tidak baik terhadap profitabilitas perusahaan karena aktiva lancar menghasilkan *return* yang lebih rendah dibandingkan aktiva tetap (Margaretha, 2011)

Total assets turnover merupakan rasio yang menunjukkan efektivitas penggunaan seluruh aktiva perusahaan dalam rangka menghasilkan pendapatan. Semakin tinggi *total assetsturnover* maka perubahan laba yang diperoleh perusahaan semakin tinggi. Hal ini dikarenakan *total assets turnover* yang tinggi menunjukkan perusahaan dapat memanfaatkan aktiva yang dimiliki untuk meningkatkan penjualan yang berdampak pada meningkatnya laba (Margaretha, 2011)

Rasio net profit margin disebut juga dengan rasio pendapatan terhadap penjualan (Siegel dan Shim dalam Fahmi, 2015). Net Profit Margin, rasio ini

menunjukkan berapa besar persentase pendapatan bersih yang diperoleh dari setiap penjualan, semakin besar rasio ini semakin baik karena dianggap kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba cukup tinggi (Harahap, 2016). Semakin tinggi Net Profit Margi (NPM) menunjukkan bahwa semakin meningkat laba bersih yang dicapai perusahaan terhadap penjualan bersihnya.

Salsiyah (2011) meneliti tentang analisis pengaruh *working capital to total assets ratio*, *total debt to total capital assets*, *total assets turnover*, *gross profit margin* dan *net profit margin* terhadap perubahan laba (Study Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di BEI Periode 2005-2009). Berdasarkan hasil penelitian *working capital to total assets ratio* dan *total assets turnover* positif tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba. Selanjutnya *total debt to total capital assets* negatif berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba, sedangkan *gross profit margin* dan *net profit margin* positif berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba.

Oktanto dan Nuryatno (2011) meneliti tentang pengaruh rasio keuangan terhadap perubahan laba pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (bei) tahun 2008-2011. Berdasarkan hasil penelitian *quick ratio* negatif tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba. *Debt to equity ratio* positif berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba, *debt to total asset* negatif berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba. Sementara *total asset turnover* dan *inventory turnover* positif tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba.

Anggraeni (2017) meneliti tentang pengaruh *current ratio*, *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan ukuran perusahaan terhadap pertumbuhan laba pada

perusahaan *food and beverage* yang terdaftar DI BEI. Berdasarkan hasil penelitian *Current Ratio* berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan yang bergerak dalam bidang *food and beverage* dan memiliki hubungan negatif antara *Current Ratio* dengan pertumbuhan laba. *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan yang bergerak dalam bidang *food and beverage* dan memiliki hubungan negatif antara *Debt to Equity Ratio* dengan pertumbuhan laba. *Total Asset Turn Over* positif tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan yang bergerak dalam bidang *food and beverage*. Ukuran perusahaan negatif tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan yang bergerak dalam bidang *food and beverage*

Syamsudin dan Primayuta (2009) meneliti tentang Rasio Keuangan dan Prediksi Perubahan Laba Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia .Berdasarkan hasil penelitian *current ratio* negatif berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba, *debt to equity ratio* negatif tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba, *nett profit margin* positif tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba,, dan *total asset turn over* positif berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba.

Erselina (2014) meneliti tentang Analisis Prediksian Rasio Keuangan Terhadap Perubahan Laba pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2008-2011. Berdasarkan hasil penelitian secara partial terdapat pengaruh negatif yang signifikan antara CR terhadap *Pertumbuhan Laba*, secara secara partial tidak terdapat pengaruh positif

yang signifikan antara TATO terhadap *Pertumbuhan Laba*, secara secara partial tidak terdapat pengaruh negatif yang signifikan antara DER terhadap *Pertumbuhan Laba*, secara secara partial terdapat pengaruh positif yang signifikan antara ROA terhadap *Pertumbuhan Laba*

Hamidu (2013) meneliti tentang pengaruh kinerja keuangan terhadap pertumbuhan laba pada perbankan di BEI. Berdasarkan hasil penelitian Net Profit Margin (NPM) secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap Pertumbuhan Laba kemudian Total Turn Over (TATO) secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap Pertumbuhan Laba.

Sari dan Wdyarti (2015) meneliti tentang analisis pengaruh rasio keuangan terhadap pertumbuhan laba (Studi Kasus : Perusahaan *Food and Beverages* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009 sampai dengan 2013). Berdasarkan hasil penelitian CR tidak berpengaruh signifikan positif terhadap pertumbuhan laba, DAR berpengaruh signifikan positif terhadap pertumbuhan laba, TAT berpengaruh signifikan positif terhadap pertumbuhan laba dan NPM berpengaruh signifikan positif terhadap pertumbuhan laba.

Ifada dan Puspitasari (2016) meneliti tentang Analisis Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Perubahan Laba. Berdasarkan hasil pengujian *Current ratio* (CR) mempunyai pengaruh negatif dan signifikan pada perubahan laba. *Debt to Asset Ratio* (DAR) mempunyai pengaruh negatif dan signifikan pada perubahan laba. *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak mempunyai pengaruh pada perubahan laba. *Total Assets Turnover* (TATO) mempunyai pengaruh positif pada perubahan laba. *Gross Profit Margin* (GPM) mempunyai pengaruh positif dan signifikan pada

perubahan laba dan *Net Profit Margin* (NPM) mempunyai pengaruh positif dan signifikan pada perubahan laba.

Berdasarkan beberapa penelitian yang dilakukan untuk melihat pengaruh kinerja keuangan terhadap pertumbuhan laba perusahaan di Indonesia diperoleh hasilnya tidak selalu konsisten. Berdasarkan fenomena dan bukti empiris yang menghubungkan rasio keuangan dalam memprediksi pertumbuhan laba dan hasil penelitian yang masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda, maka penelitian ini akan kembali menguji pengaruh kinerja keuangan terhadap pertumbuhan laba.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka pokok permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh *Debt Ratio* (DR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017?
2. Apakah terdapat pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017?

3. Apakah terdapat pengaruh *Total Asset Turnover* (TAT) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017 ?
4. Apakah terdapat pengaruh *Net Profit Margin*(NPM) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menguji secara empiris tentang :

1. Pengaruh *Debt Ratio*(DR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017.
2. Pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017.
3. Pengaruh *Total Asset Turnover* (TAT) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017.
4. Pengaruh *Net Profit Margin*(NPM) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk:

1. Bagi Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai alat atau referensi yang berguna bagi peneliti dimasa mendatang yang juga tertarik untuk melakukan penelitian yang sama dengan penelitian ini.

2. Bagi Emiten

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan di dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan terutama dalam rangka memaksimalkan laba perusahaan dengan memperhatikan faktor-faktor yang diteliti dalam penelitian ini.

3. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan di dalam pengambilan keputusan investasi pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Bab ini menjelaskan tentang teori sinyal (*signaling theory*), kinerja keuangan, pertumbuhan laba, *debt ratio* (DR), *current ratio* (CR), *total assets turnover* (TAT), *net profit margin* (NPM), telaah penelitian terdahulu dan pengembangan hipotesis serta kerangka konseptual

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang objek penelitian, populasi dan sampel, jenis data dan sumber data, definisi operasional variabel, metode analisis data dan uji hipotesis.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang deskripsi data penelitian, statistik deskriptif variabel penelitian, hasil analisis regresi linier berganda, uji asumsi klasik, analisis koefisien determinasi, uji f statistik dan pengujian hipotesis dan pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dan saran.