

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu parameter penilaian kinerja perusahaan tersebut adalah pertumbuhan laba. Pertumbuhan laba dihitung dengan cara mengurangkan laba periode sekarang dengan laba periode sebelumnya kemudian dibagi dengan laba pada periode sebelumnya. Pertumbuhan laba dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain: besarnya perusahaan, umur perusahaan, tingkat *leverage*, tingkat penjualan, perubahan laba masa lalu (Hanafi dan Halim, 2007).

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(Wibowo dan Pujiati,2011).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 penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal.

Dengan pesatnya pembangunan yang sedang terjadi di Indonesia, diharapkan dapat memberikan peluang yang baik bagi perusahaan lain. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari pembangunan infrastruktur ini adalah perusahaan di bidang properti. Terutama pada perumahan mewah atau real estate, insfrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang

ini, karena dengan insfrastruktur yang baik diharapkan mampu menjadikan real estate bisa diterima oleh masyarakat, sehingga baik pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari 2 insfrastruktur yang berkualitas (Grahandaka, 2010).

Kuartal III 2016, iklim investasi di sektor properti nyatanya masih belum melaju signifikan. Beberapa sub sektor properti baik penjualan maupun penyewaan, pencapaiannya masih jauh di bawah pertumbuhan suplai properti. Majalah properti Indonesia (MPI edisi November) membahasnya secara lengkap bersama sejumlah nara sumber kompeten. Di antaranya Director Research Colliers International Indonesia, Ferry Salanto yang melihat tren yang sedang terjadi, kondisi pasar properti masuk dalam masa-masa buyer's market atau tenant's market, yaitu sebuah kondisi pasar yang menempatkan pembeli atau penyewa pada posisi tawar lebih tinggi (sumber : <http://mpi-update.com/bisnis-properti-di-akhir-2016-masih-melambat/>, diakses Maret 2017)

Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI merupakan kelompok sektor yang paling banyak terdaftar di BEI, Otoritas Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat sektor Properti dan Real Estate sebagai perusahaan yang terbanyak menjadi emiten yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI) selain perbankan, yakni 47 perusahaan Property dan Real Estate. Namun dalam penelitian ini hanya dipergunakan sebanyak 29 perusahaan dikarenakan hanya 29 perusahaan ini yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode penelitian.

Pesatnya perkembangan insfrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah serta semakin mudahnya para pengusaha menembus sekat dan dinding antar

negara menjadikan dunia usaha semakin kompetitif. Sehubungan dengan hal tersebut, maka setiap perusahaan dituntut untuk dapat mempengaruhi kelangsungan usahanya dan melakukan strategi yang tepat agar dapat bersaing dengan perusahaan lain(Wibowo dan Pujiati,2011).

Strategi-strategi yang tepat tersebut dapat memicu kinerja manajemen menjadi semakin baik, karena pada umumnya masyarakat luas mengukur keberhasilan perusahaan berdasarkan kemampuan perusahaan yang dilihat dari kinerja manajemen. PSAK No. 25 tahun 2007 menyatakan bahwa laba dapat dilihat pada laporan laba rugi yang merupakan salah satu laporan keuangan utama perusahaan yang melaporkan hasil kegiatan dalam meraih keuntungan untuk periode tertentu. Untuk menilai kinerja perusahaan, perlu dianalisis terlebih dahulu dengan berbagai alat analisis yang biasanya digunakan. Salah satu alat analisis tersebut dikenal dengan nama analisis laporan keuangan (Kasmir, 2011).

Kinerja manajemen 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).

Namun jika dilihat dari kinerja emiten-emiten properti dan real estate tidak begitu baik yang dapat dilihat pada tabel 1.1, dimana cenderung tidak stabil ini terlihat dari pertumbuhan laba yang mengalami penurunan atau peningkatan secara drastis

Tabel 1.1
Perbandingan Rata-rata Kinerja Pada Sektor Property dan Real estate
Periode 2010-2016 (dalam miliar rupiah)

No	Sub Sektor	Jumlah	Rata-rata comprehensive Profit							rata-rata
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
1	Property dan Real estate	29	8.255	3.388	2.125	4.649	1.866	99.257	741	17.183
2	Konstruksi & Bangunan	5	4.340	197	295	164	(28)	86	9	723
Rata-rata			6.297	1.793	1.210	2.406	919	49.672	375	8.953

Sumber : Data Laporan Keuangan Bursa Efek Indonesia, data diolah (2017).

Berdasarkan tabel 1.1 di atas terlihat bahwa meskipun rata-rata pertumbuhan laba perusahaan properti dan real estate sebesar 17.183 cenderung lebih besar dibandingkan konstruksi dan bangunan sebesar 723 periode 2010-2016. Namun pertumbuhan laba perusahaan properti dan real estate cenderung tidak stabil ini terlihat dari pertumbuhan laba yang mengalami penurunan atau peningkatan secara drastis pada masing-masing perusahaan properti dan real estate yang ada periode 2010-2016. Hasil selengkapnya juga dapat dilihat pada hasil prediksi pertumbuhan laba seperti terlihat pada lampiran 1.

Berdasarkan data di lampiran 1 beberapa perusahaan real estate dan properti yang go publik di PT. Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2010 sampai dengan 2016 telah mengalami fluktuasi laba yang tidak konstan, sehingga menyebabkan pandangan investor pada perusahaan real estate dan

property kurang baik dan ragu untuk menanamkan investasi pada perusahaan Real Estate dan Property.

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 bias dan hasil-hasil nonoperasional atau keuntungan dan kerugian luar biasa di mana jumlah keseluruhannya sama dengan laba bersih (Belkaoui dan Riahi, 2007).

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), *Total Asset Turnover* (TAT), *Debt to Equity Ratio* (DR), *Return on Assets*

(ROA), Return on Equity (ROE), Gross Profit Margin (GPM) dan Net Profit Margin (NPM) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan.

Menurut Kasmir (2011), *debt ratio* (DR) merupakan rasio solvabilitas. DR digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva yang nantinya akan digunakan untuk menjalankan proses produksi. Hal ini mengindikasikan jika pengelolaan dana pinjaman yang berasal dari pihak luar sudah dipergunakan secara baik, dimana pinjaman tersebut digunakan untuk menambah aktiva untuk investasi maupun produksi maka perusahaan dapat memaksimalkan pendapatan atau laba.

Current ratio menunjukkan besarnya kewajiban lancar yang ditutup dengan aktiva yang diharapkan akan dikonversi menjadi kas dalam jangka pendek (Brigham dan Houston, 2010). *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)

Perputaran total aktiva (*total asset turnover*) diukur dari volume penjualan, dengan kata lain seberapa jauh kemampuan semua aktiva menciptakan penjualan.

Semakin tinggi efisien penggunaan *asset* maka semakin cepat pengembalian dana dalam bentuk kas (Harahap dan Syafri (2010)). *Total assets turnover* merupakan rasio yang menunjukkan efektivitas penggunaan seluruh aktiva perusahaan dalam rangka menghasilkan pendapatan. Semakin tinggi *total assets turnover* 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).

Return on Assets (ROA) merupakan rasio untuk melihat sejauhmana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan. Pengaruh *return on asset* terhadap perubahan laba bersih adalah semakin besar *return on asset* menunjukkan semakin baiknya kinerja perusahaan memanfaatkan total aset yang dimiliki dalam melakukan kegiatan operasional untuk menghasilkan pendapatan. Sehingga pendapatan perusahaan semakin meningkat dan pada akhirnya juga meningkatkan profitabilitas perusahaan (Abidin, 2013).

Gross Profit Margin (GPM) merupakan salah satu rasio profitabilitas. GPM menunjukkan tingkat kembalian keuntungan kotor terhadap penjualan bersihnya (Ang, 2005). *Gross profit margin* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba bruto dari setiap rupiah penjualan. Semakin tinggi *gross profit margin* maka perubahan laba yang diperoleh perusahaan semakin tinggi. Hal ini dikarenakan *gross profit margin* yang tinggi menunjukkan perusahaan dapat menjual produknya di atas harga

pokok penjualannya sehingga perusahaan tidak mengalami rugi (Margaretha, 2011).

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 diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Properti dan *Real Estatedi* Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 Rumusan Masalah

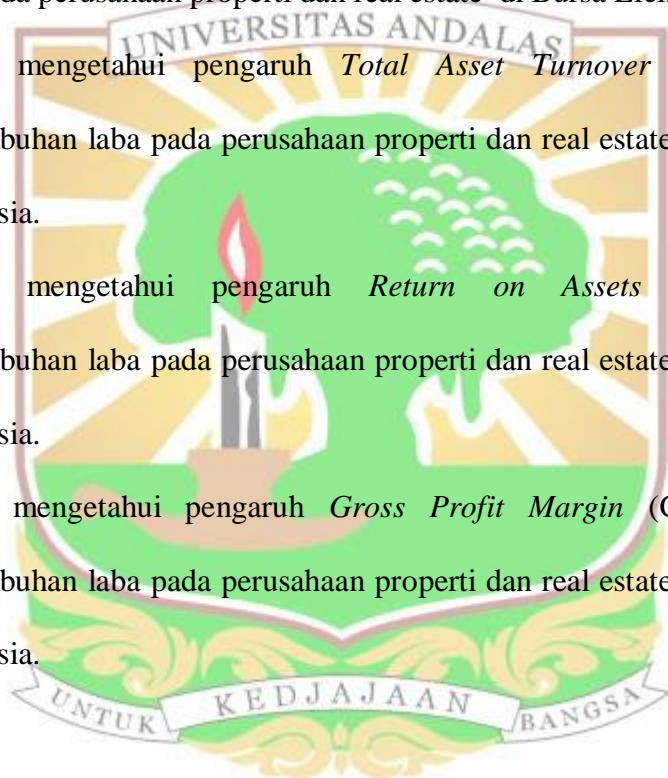
Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka pokok permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *Debt Ratio*(DR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh *Total Asset Turnover* (TAT)terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh *Return on Assets* (ROA)terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
5. Bagaimana pengaruh *Gross Profit Margin* (GPM) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt Ratio*(DR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Total Asset Turnover* (TAT) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Assets* (ROA) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui pengaruh *Gross Profit Margin* (GPM) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.



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 Ruang Lingkup Penelitian

Untuk lebih memusatkan penelitian pada pokok permasalahan serta untuk mencegah terlalu luasnya pembahasan, maka ruang lingkup penelitian ini antara lain:

1. Populasi penelitian adalah seluruh perusahaan yang termasuk dalam sektor properti dan *real estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2010-2016.
2. Waktu pengamatan dalam penelitian ini adalah 7 tahun (2010-2016)
3. Analisis rasio-rasio keuangan sebagai faktor internal. Rasio yang digunakan adalah DR, CR, TAT, ROA, dan GPM sedangkan indikator faktor eksternal adalah pertumbuhan laba.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam penulisan dalam penyusunan tesis adalah sebagai berikut:

BAB I: Berisi pendahuluan. Dalam bab ini akan menjelaskan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Bab ini akan membahas tentang landasan teori yang mendukung perumusan hipotesis dan dalam menganalisis hasil penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan juga hipotesis sebagai pernyataan akurat yang merupakan jawaban sementara terhadap masalah yang diteliti.

BAB III : Bab ini membahas desain penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini. Bab ini berisi tentang jenis penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, variabel penelitian, dan metode analisis data.

BAB IV : Berisi hasil pengolahan data dan analisis pengujian hipotesis.

BAB V : Berisi kesimpulan dari hasil penelitian, implikasi penelitian, dan keterbatasan penelitian.

