

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan zaman di Indonesia membuat setiap perusahaan semakin bersaing ketat untuk memajukan perusahaan. Didalam berkembangnya zaman ini telah banyak perusahaan yang mengalami perubahan. Berkembangnya perusahaan di Indonesia membuat setiap perusahaan dituntut untuk lebih unggul didalam menghadapi persaingan yang ada. Setiap perusahaan memiliki tujuan utama yaitu untuk memperoleh dan meningkatkan laba perusahaan dalam setiap tahunnya. Suatu perusahaan dapat dikatakan sehat apabila perusahaan tersebut mampu bertahan dalam kondisi perekonomian apapun. Masyarakat pada umumnya dapat mengukur keberhasilan pada suatu perusahaan yaitu berdasarkan kemampuan perusahaan yang terlihat dari kinerjanya.

Kinerja suatu perusahaan dapat dilihat dari laporan keuangan perusahaan yang diterbitkan langsung oleh perusahaan setiap periodenya. Laporan keuangan merupakan alat untuk mengetahui kondisi keuangan yang ada pada perusahaan. Tujuan utama laporan keuangan adalah memberikan informasi keuangan yang mencakup perubahan dari unsur-unsur laporan keuangan yang ditujukan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan dalam menilai kinerja keuangan pada suatu perusahaan disamping pihak manajemen perusahaan. Sehingga pemakai laporan keuangan akan mengetahui jika nilai uang perusahaan tersebut tidak lagi

dalam kondisi stabil. Oleh karena itu, dengan laporan keuangan membuat pihak perusahaan lebih mudah untuk mengevaluasi dengan tepat jika kondisi keuangan usaha sedang mengalami masalah. Sehingga dengan adanya laporan keuangan perusahaan lebih mudah untuk mengambil keputusan.

Laporan keuangan pada dasarnya hanya digunakan oleh beberapa pihak yang berkepentingan. Tidak semua orang diperbolehkan untuk menggunakan laporan keuangan tersebut. Selain itu laporan keuangan ini tidak hanya berguna untuk pengusaha ataupun bisnis, tetapi ada beberapa pihak juga bisa mendapatkan keuntungan dari sebuah laporan keuangan. Pihak tersebut antara lain yaitu investor, kreditor, karyawan, pemerintah, dan masyarakat. Para pemakai laporan keuangan mereka menggunakan laporan keuangan untuk meramalkan, membandingkan, dan menilai dampak keuangan yang timbul dari keputusan ekonomi yang diambil serta melindungi aset perusahaan dari kebocoran maupun kecurangan yang ada.

Kondisi keuangan yang ada pada perusahaan disajikan dalam laporan keuangan perusahaan, meskipun dalam laporan keuangan tersebut disajikan umumnya pada harga perolehan (historis). Namun banyak manfaat yang akan diperoleh dalam analisis terhadap laporan keuangan. Analisis laporan keuangan merupakan proses penguraian catatan akuntansi perusahaan untuk mendapatkan informasi yang dapat digunakan oleh perusahaan. Informasi tersebut dapat diperoleh sesuai dengan posisi keuangan dan hasil-hasil yang telah dicapai oleh perusahaan yang

bersangkutan. Dalam hal ini perhitungan analisis laporan keuangan ditekankan pada perhitungan rasio keuangan agar dapat mengevaluasi keadaan keuangan pada masa lalu, sekarang dan proyeksi hasil yang akan datang.

Analisis rasio keuangan merupakan instrumen analisis prestasi perusahaan yang menjelaskan berbagai hubungan dan indikator keuangan yang ditujukan untuk menunjukkan perubahan dalam kondisi keuangan atas prestasi operasi dimasa lalu dan dapat membantu menggambarkan trend pola perusahaan tersebut dan kemudian untuk menunjukkan resiko dan peluang yang melekat pada perusahaan yang bersangkutan. Cara perusahaan untuk mengetahui hasil dan keuangan yang ada pada perusahaan tersebut yaitu dengan banyaknya penekanan pada prestasi masa lalu hingga masa kini sehingga menjadi indikator untuk masa depan suatu perusahaan. Salah satu pendekatan yang menarik adalah menggunakan analisis rasio keuangan dalam bentuk model untuk memprediksi suatu perusahaan dalam kondisi kebangkrutan atau profitabilitasnya yang semakin meningkat.

Didalam membangun suatu perusahaan tentunya memiliki tujuan utama. Didirikannya suatu perusahaan mempunyai tujuan utama yaitu untuk mencari keuntungan dengan memperoleh laba yang maksimal untuk bertahannya kelangsungan hidup perusahaan. Tujuan dari perusahaan dalam mencari keuntungan adalah untuk menuntut setiap perusahaan agar dapat menjalankan strategi tertentu dan kebijakan-kebijakan tertentu

sehingga perusahaan dapat tetap bersaing dan tetap eksis seiring dengan berkembangnya zaman. Pertumbuhan laba yang baik berarti perusahaan tersebut dalam kondisi keuangan yang baik sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan. Karena, besarnya dividen yang akan dibayar di masa yang akan datang sangat bergantung pada kondisi perusahaan. Selain itu, keuntungan lain dari memperoleh laba yang maksimal dilakukan untuk mencapai salah satu tujuan perusahaan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Perusahaan *property and real estate* ini merupakan salah satu investasi jangka panjang dan properti juga merupakan aktiva multi guna yang digunakan perusahaan sebagai jaminan. Persaingan pada bisnis *property dan real estate* ini juga bersaing sangat ketat. Dengan adanya kenaikan harga properti dapat disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan semakin bertambahnya pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia seperti tempat tinggal, pusat pembelanjaan, perkantoran, dan lain-lain. Pada perusahaan ini terdapat 58 perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berikut tabel total dan rata-rata pertumbuhan laba pada tahun 2016-2019 yang dihitung dari rumus pertumbuhan laba, sebagai berikut:

**Tabel 1.1 Total dan Rata-Rata Pertumbuhan Laba Perusahaan
Property and Real Estate di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

Keterangan	Tahun			
	2016	2017	2018	2019
Total	-53,19	-566,12	848,18	-272578,29
Rata-Rata Pertumbuhan Laba	-1,16	-11,79	15,42	-4867,47

Sumber : www.idx.co.id (data diolah)

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan bahwa pertumbuhan rata-rata dari pertumbuhan laba perusahaan *property and real estate* tahun 2016 hingga tahun 2019 mengalami pertumbuhan yang berfluktuatif dari tahun ke tahunnya. Pada tahun 2016 perusahaan *property and real estate* memiliki rata-rata pertumbuhan laba sebesar -1,16. Pada tahun 2017 mengalami penurunan sebesar -11,79, namun pada tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 15,42, dan pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar -4867,47. Hal tersebut menandakan bahwa kinerja suatu perusahaan *property and real estate* tidak selalu dalam keadaan baik yang ditunjukkan dengan adanya penurunan pertumbuhan laba pada tahun 2017 dan 2019.

Rata-rata pertumbuhan laba pada tahun 2016 ke tahun 2017 perusahaan *property and real estate* mengalami penurunan, hal tersebut terjadi karena pendapatan usaha yang melemah. Selain itu dengan adanya penurunan laba pada tahun 2016 ke tahun 2017 juga disebabkan oleh konsumen dan investor yang cenderung masih mengambil sikap menunggu terhadap perubahan kondisi pasar. Sehingga menjadikan kinerja keuangan pada perusahaan tersebut semakin menurun (cnbcindonesia.com). Namun, pada tahun 2018 pertumbuhan laba mengalami kenaikan, hal tersebut terjadi karena adanya inovasi dengan mengubah cara pemasarannya sehingga akan memasarkan ke

klien-klien yang baru dan menghadirkan produk-produk baru (economy.okezone.com). Pada tahun 2019 pertumbuhan laba mengalami penurunan, hal tersebut terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat terhadap properti. Lemahnya kemampuan beli masyarakat dapat menyebabkan pertumbuhan penjualan properti mengalami penurunan (katadata.co.id). Selain itu adanya pandemi covid-19 yang berdampak pada ekonomi masyarakat sehingga menghajar banyak sektor salah satunya pada bisnis properti. Dengan adanya pandemi membuat masyarakat penuh ketidakpastian dan akhirnya banyak masyarakat yang menunda untuk membeli properti (indopos.co.id).

Pada tabel 1.1 tersebut menunjukkan bahwa perusahaan *property and real estate* tidak semuanya memiliki kinerja yang baik, kinerja tersebut dapat diukur dengan menggunakan pertumbuhan rata-rata dari pertumbuhan laba perusahaan dengan mengurangkan laba perusahaan periode sekarang dengan laba periode satu tahun sebelumnya. Pada tabel pertumbuhan laba tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan laba setiap perusahaan tidak selalu mendapatkan keuntungan yang maksimal pada setiap tahunnya bahkan ada beberapa perusahaan yang mengalami penurunan secara drastis. Hal ini dapat dilihat dari adanya perolehan nilai negatif pada laba perusahaan.

Kecenderungan dengan adanya penurunan rata-rata dari pertumbuhan laba pada tahun 2017 dan 2019 menandakan bahwa perusahaan *property and real estate* sedang dalam kondisi tidak baik. Turunnya permintaan pembelian dari masyarakat dapat mengakibatkan perolehan laba dari perusahaan menurun.

Dengan adanya fenomena diatas perusahaan *property and real estate* akan berusaha meningkatkan labanya karena tujuan utama dari didirikannya perusahaan yaitu untuk memperoleh laba. Sehingga dengan adanya penurunan pertumbuhan laba perusahaan, maka perusahaan akan meningkatkan kinerjanya agar dapat bangkit kembali. Oleh karena itu, laba dapat dijadikan sebagai alat ukur keberhasilan dalam kinerja manajemennya.

Rasio keuangan berfungsi untuk menganalisis, mengestimasi laba, dan mengambil keputusan atas pertumbuhan laba yang akan dicapai pada masa mendatang (Rachmawati dan Heru, 2018). Menurut (Kasmir, 2010) rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya. Selain kondisi perekonomian yang mengakibatkan terjadinya penurunan pertumbuhan laba, hal lain diduga terjadi karena dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu likuiditas, leverage, dan aktivitas.

Rasio likuiditas dapat diukur dengan menggunakan *Working Capital to Total Asset*. *Working capital to total asset* merupakan rasio yang menunjukkan bagaimana perusahaan mampu untuk mengashilkan modal kerja bersih dari jumlah aktiva yang dimiliki perusahaan, dengan menghitung modal kerja bersih dibagi dengan total aktiva. Dengan adanya nilai modal kerja bersih yang negatif maka, dapat memperoleh kendala dalam menutupi kewajiban jangka pendek karena tidak adanya aktiva lancar yang cukup untuk menutup kewajibannya. Bila modal kerja bersih tinggi maka perusahaan mampu melunasi kewajibannya.

Rasio leverage dapat diukur dengan menggunakan *Debt to Asset Ratio*. *Debt to Asset Ratio* (DAR) termasuk salah satu rasio solvabilitas/leverage yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan total aset. Dengan kata lain seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang atau seberapa besar hutang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva (Malinda, 2016).

Rasio aktivitas dapat diukur dengan menggunakan *Total Asset Turnover*. Menurut Kasmir (2012:172), “Rasio aktivitas (*activity ratio*) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya”. Jika rasio aktivitas makin tinggi, maka perusahaan mampu memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan penjualan yang tinggi, dengan meningkatnya penjualan maka akan mempengaruhi peningkatan laba, dengan demikian dapat diprediksi bahwa meningkatnya rasio aktivitas dapat meningkatkan pertumbuhan laba.

Berdasarkan latar belakang tersebut mendasari penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor dari pertumbuhan laba yang nantinya akan dilihat dari rasio keuangan. Pada penelitian ini peneliti mengambil data dari perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Variabel yang digunakan pada penelitian ini yaitu, *Working Capital to Total Asset (WCTA)*, *Debt to Asset Ratio (DAR)*, dan *Total Asset Turnover (TATO)*. Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik dan menggunakan judul : **“ANALISIS PERTUMBUHAN LABA PERUSAHAAN**

PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah Rasio Likuiditas berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah Rasio Leverage berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
3. Apakah Rasio Aktivitas berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh Rasio Likuiditas terhadap pertumbuhan laba perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh Rasio Leverage terhadap pertumbuhan laba perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui pengaruh Rasio Aktivitas terhadap pertumbuhan laba perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah:

1. **Bagi Peneliti**

Penelitian ini memberikan wawasan yang luas mengenai rasio keuangan terhadap perusahaan sehingga peneliti dapat mengimplementasikan teori-teori yang didapatkan di perkuliahan.

2. **Bagi Akademis**

Dapat digunakan untuk menambah wawasan mengenai likuiditas, leverage, dan aktivitas terhadap pertumbuhan laba yang nantinya akan dijadikan acuan oleh peneliti selanjutnya.

3. **Bagi Peneliti Selanjutnya**

Peneliti selanjutnya dapat menjadikan ini sebagai referensi untuk melakukan penelitian yang sejenis dan lebih lanjut dalam bidang yang sama.