

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam menjalankan sebuah bisnis setiap perusahaan menginginkan usahanya dapat berkembang, sehingga dengan berkembangnya perekonomian di dunia setiap perusahaan terdorong untuk meningkatkan strategi bisnisnya. Dengan semakin ketatnya persaingan bisnis, perusahaan akan semakin berhati-hati dalam melakukan strategi bisnisnya. Pada dasarnya suatu perusahaan yang baik kinerjanya akan mendapatkan laba yang tinggi, sehingga pertumbuhan laba perusahaan tersebut akan terus naik. Setiap perusahaan tentunya memiliki tujuan untuk mendapatkan dan meningkatkan laba perusahaan setiap periodenya. Persaingan yang semakin ketat mengharuskan setiap perusahaan untuk lebih unggul dalam menghadapi persaingan yang akan datang. Banyaknya perusahaan yang berdiri mengakibatkan persaingan yang akan dihadapi semakin ketat. Oleh karena itu, perusahaan mampu menyiapkan strategi dan kinerja yang baik sehingga dapat memperoleh laba yang maksimal.

Banyak perusahaan yang berskala besar atau kecil akan mempunyai perhatian besar di bidang keuangan, terutama dalam perkembangan dunia usaha yang semakin maju, persaingan satu perusahaan dengan perusahaan lainnya yang semakin ketat, belum lagi kondisi perekonomian yang tidak menentu menyebabkan banyaknya perusahaan yang tiba-tiba mengalami kebangkrutan. Oleh karena itu, agar perusahaan dapat bertahan atau bahkan bisa tumbuh dan berkembang harus

mencermati kondisi dan kinerja perusahaan (Andriyani, 2015). Setiap perusahaan akan dituntut untuk selalu mencari cara agar dapat memenangkan persaingan tersebut dengan mengelola perusahaan sebaik mungkin. Suatu perusahaan dapat dikatakan mencapai kesuksesan dan berhasil memenangkan persaingan dengan perusahaan-perusahaan lain, salah satu indikatornya jika bisa menghasilkan laba bagi pemiliknya (Gunawan dan Wahyuni, 2013).

Keberhasilan suatu perusahaan dapat ditinjau dari kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, kemampuan perusahaan untuk terus tumbuh dan berkembang, kemampuan perusahaan yang mampu bersaing dengan perusahaan lain. Setiap perusahaan pasti menginginkan perusahaannya mendapatkan laba jangka panjang untuk mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan. Perusahaan yang tumbuh dan berkembang dapat dilihat dengan cara mereka menginovasikan produk yang menarik para konsumen sehingga menaikkan jumlah penjualan dan dapat meningkatkan laba perusahaan. Pertumbuhan laba yang baik, mengisyaratkan bahwa perusahaan tersebut mempunyai keuangan yang baik, yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan, karena besarnya dividen yang akan dibayar di masa akan datang sangat bergantung pada kondisi perusahaan (Puspasari dkk, 2017).

Perusahaan Properti dan Real Estate merupakan investasi yang menjanjikan bagi para investor dimana investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang dan properti merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan. Perusahaan ini mengalami perkembangan yang pesat di setiap tahunnya dan terdapat 48 perusahaan properti dan real estate yang terdaftar

di Bursa Efek Indonesia berikut tabel pertumbuhan laba pada tahun 2015-2018 yang dihitung dari rumus pertumbuhan laba (Harahap 2011:141) :

Tabel 1.1 Data Pertumbuhan Laba Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indoneisa (BEI)

NO	Nama Perusahaan	Pertumbuhan Laba (Earning After Tax) %			
		2015	2016	2017	2018
1.	PT. Agung Podomoro Land Tbk	13.51	-15.85	100.33	-74.27
2.	PT. Armidian Karyatama Tbk	-	-	-	-19.78
3.	PT. Alam Sutera Realty Tbk	-41.86	-25.43	171.48	-53.89
4.	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk	82.9	50.92	626.73	-62.53
5.	PT. Bumi Citra Permai Tbk	-82.45	822.85	8.30	-8.53
6.	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	-45.85	58.67	43.74	-68.25
7.	PT. Binakarya Jaya Abadi Tbk	-	-201.77	-43.12	-57.23
8.	PT. Bhuwanatala Indah Permai Tbk	461.57	-75.34	-214.00	8.61
9.	PT. Bukit Darmo Property Tbk	-492.31	2.55	49.13	-38.13
10.	PT. Sentul City Tbk	51.43	811.94	-16.69	-90.76
11.	PT. Bumi Serpong Damai Tbk.	-41.16	-13.35	154.66	-83.1
12.	PT. Cowell Development Tbk	-208.04	-86.88	194.37	197.32
13.	PT. Ciputra Development Tbk	5.07	-37.9	-13	-35.48
14.	PT. Duta Anggada Realty Tbk	-56.44	7.94	-84.27	-47.42
15.	PT. Intiland Development Tbk	-3.09	-29.04	-8.68	-57.28
16.	PT. Puradelta Lestari Tbk	-	-44.63	-13.26	-73.41
17.	PT. Duta Pertiwi Tbk	-4.37	25.29	-22.84	25.09
18.	PT. Bakrieland Development Tbk	-252.55	-24.43	-50.70	-80.81
19.	PT. Megapolitan Development Tbk	36.08	6.86	62.23	-95.53
20.	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	6480.24	73.61	-96.85	-210.22
21.	PT. Forza Land Indonesia Tbk	-	-	-	-74.94
22.	PT. Gading Development Tbk	-89.47	-75.92	-64.14	248.84
23.	PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk	-1.25	-26.65	-21.5	-32.13
24.	PT. Perdana Gapuraprima Tbk	-20.42	-35.53	-20.6	-22.94
25.	PT. Greenwood Sejahtera Tbk	635.9	-83.37	-10.3	-46.92
26.	PT. Jaya Real Property Tbk	21.73	17.02	9.75	-37.36
27.	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	-15.89	28.69	-64.87	-357.90
28.	PT. Eureka Prima Jakarta Tbk	-103.74	-161.16	-3448.75	-84.60
29.	PT. Lippo Cikarang Tbk	8.4	-41.01	-31.74	688.64
30.	PT. Lippo Karawaci Tbk	-67.33	19.85	-30.18	104.82
31.	PT. Modernland Realty Tbk	22.81	-42.6	22.62	-88.07

32.	PT. Metropolitan Kentjana Tbk	103.36	34.82	-0.48	-33.97
33.	PT. Mega Manunggal Property Tbk	-	248.18	-26.59	-65.45
34.	PT. Metropolitan Land Tbk	-22.39	31.89	74.09	-40.24
35.	PT. Metro Realty Tbk	326.82	-49.44	103.09	-55.26
36.	PT. Hanson International Tbk	957.18	369.53	-225.57	-316.44
37.	PT. City Retail Developments Tbk	-74.19	11.89	-111.88	-543.79
38.	PT. Indonesia Prima Property Tbk	-121.53	-1475.59	-120.79	-17.40
39.	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	-21.93	159.44	-60.55	-88.26
40.	PT. PP Properti Tbk	-	21.66	25.80	-30.32
41.	PT. Pakuwon Jati Tbk	-46.11	27.11	13.73	-1.21
42.	PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	-202.83	117.53	-316.30	-80.16
43.	PT. Roda Vivatex Tbk	10.16	1.46	-5.04	-19.64
44.	PT. Pikko Land Development Tbk	-7.33	-87.25	-33.45	-98.33
45.	PT. Danayasa Arthatama Tbk	21.14	110.79	-32.62	-35.77
46.	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk	70.84	-72.85	-3.39	119.88
47.	PT. Summarecon Agung Tbk	-23.31	-43.14	-12.00	-26.33
48.	PT. Sitara Propertindo Tbk	8.92	52.84	-55.62	-55.72
Rata-rata Pertumbuhan Laba		151.5	7.58	-74.99	-42.01

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

Dapat dilihat pada tabel 1.1 menunjukkan pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate selama tahun 2015-2018. Pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate mengalami fluktuatif setiap tahunnya. Pada tahun 2015 perusahaan properti dan real estate memiliki rata-rata pertumbuhan laba sebesar 151.5. Pada tahun 2016 mengalami penurunan sebesar 7.58, namun tahun 2017 mengalami penurunan kembali sebesar -74.99. Pada tahun 2018 rata pertumbuhan laba mengalami kenaikan sebesar -42.01. Hal tersebut menandakan bahwa kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate tidak semuanya dalam keadaan baik yang ditunjukkan dengan adanya penurunan pertumbuhan laba selama 2 periode pada tahun 2016 dan 2017.

Pada tahun 2015 ke tahun 2016 pertumbuhan laba perusahaan properti dan real estate mengalami penurunan, hal tersebut terjadi karena adanya beban

bunga yang tinggi dan tekanan nilai tukar yang membuat harga bahan baku naik, serta perolehan marketing sales yang tidak terlalu bagus (kontan.co.id). Namun, pada tahun 2017 pertumbuhan laba mengalami penurunan, hal tersebut terjadi karena adanya penurunan dari marketing sales yang belum dapat dibukukan sebagai pendapatan usaha (cnbc.indonesia). Pada tahun 2018 pertumbuhan laba perusahaan properti dan real estate mengalami kenaikan, hal tersebut terjadi karena adanya inovasi dengan mengubah cara berjualan, menghadirkan produk-produk baru dan menyasar klien-klien baru (economy.okezone.com).

Kecenderungan dengan turunnya pertumbuhan laba yang tajam pada tahun 2016 ke 2017 menandakan bahwa perusahaan properti dan real estate sedang dalam kondisi tidak baik. Turunnya permintaan pembelian dari masyarakat mengakibatkan laba perusahaan menurun.

Kinerja perusahaan properti dan real estate tidak semuanya memiliki kinerja yang baik. Kinerja tersebut dapat diukur dengan pertumbuhan laba. Pertumbuhan laba sendiri diperoleh dengan mengurangkan pertumbuhan laba tahun ini dan tahun sebelumnya serta dibagi dengan tahun sebelumnya. Tabel pertumbuhan laba tersebut menunjukkan bahwa tidak semua perusahaan mendapatkan laba yang maksimal dan terdapat perusahaan yang mengalami penurunan. Hal ini dapat diketahui dari adanya nilai negatif pada pertumbuhan laba perusahaan .

Dari adanya fenomena diatas perusahaan properti dan real estate akan berusaha untuk meningkatkan labanya karena tujuan berdirinya perusahaan yaitu

mendapatkan sebuah laba. Sehingga dengan adanya penurunan laba perusahaan akan meningkatkan kinerjanya agar dapat bangkit kembali. Peningkatan dan penurunan laba dapat dilihat dari pertumbuhan laba. Menurut Harahap (2011) pertumbuhan laba adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan meningkatkan laba bersih dibanding tahun sebelumnya.

Berdasarkan uraian diatas dapat dilihat bahwa selain tingkat perekonomian yang dapat menyebabkan pertumbuhan laba menurun. Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba yang sebelumnya menjadi objek penelitian yaitu rasio keuangan seperti likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas yang dapat mempengaruhi pertumbuhan laba.

Untuk mengetahui perbandingan laporan keuangan (pertumbuhan laba) satu perusahaan dengan perusahaan yang lain dapat menggunakan rasio keuangan. Menurut Kasmir (2010), rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya. Dalam menilai kondisi keuangan perusahaan dapat menggunakan analisis rasio keuangan. Analisis rasio keuangan akan memberikan informasi tentang kelemahan dan kekuatan yang dimiliki perusahaan.

Rasio likuiditas dapat diukur menggunakan *current ratio*. Menurut Kasmir (2010), rasio lancar (*current ratio*) merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau hutang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Rasio lancar yang tinggi menunjukkan adanya kelebihan aset lancar yang akan berdampak pada

profitabilitas perusahaan, yang nantinya berpengaruh terhadap laba dan kenaikan pertumbuhan laba (Munawir, 2014). Hasil penelitian menurut Panjaitan (2018) bahwa *current ratio* berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba. Hal ini berarti semakin besar perbandingan aktiva lancar dengan hutang lancar, semakin tinggi kemampuan perusahaan menutupi kewajiban jangka pendeknya.

Rasio solvabilitas dapat diukur menggunakan *debt to equity ratio*. Menurut Kasmir (2010), *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dan ekuitas. *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 semakin rendah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba (Unnurain dan Rosyida, 2004). Ini merupakan pengukuran kinerja perusahaan dalam hal kemampuan perusahaan membayar hutang dengan modal sendiri. Hasil penelitian menurut Puspasari dkk (2017) dikatakan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba. Hal ini berarti bahwa dengan *debt to equity ratio* yang tinggi menunjukkan bahwa tidak adanya efisiensi kinerja dari perusahaan dalam mengoptimalkan modal sendiri untuk menjamin seluruh hutang perusahaan.

Rasio Aktivitas dapat diukur menggunakan *Total Asset Turnover*. Menurut Kasmir (2010), *Total Assets Turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran semua aktiva yang dimiliki perusahaan juga mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva. Semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva di dalam menghasilkan penjualan maka pendapatan

perusahaan akan meningkat sehingga perusahaan dapat memperoleh laba (Syamsudin, 2016). Hasil penelitian menurut Gunawan dan Wahyuni (2013) hasil penelitian menunjukkan ada pengaruh signifikan *Total Assets Turnover* terhadap pertumbuhan laba. Meningkatnya *Total Assets Turnover* maka diikuti dengan meningkatnya pertumbuhan laba. Hal ini berarti bahwa efektivitas pengelolaan sumber daya yang dimiliki perusahaan dari ketersediaan total aktiva sangat baik, sehingga ketersediaan aset yang dimiliki dapat meningkatkan aktivitas operasional perusahaan.

Perusahaan Properti dan Real Estate terdiri dari 48 perusahaan dengan keadaan keuangan yang berbeda sehingga terseleksi 27 perusahaan dengan kriteria setiap periode mendapatkan sebuah laba. Oleh karena itu, untuk mengetahui faktor-faktor pertumbuhan laba dapat menggunakan rasio keuangan dan ukuran perusahaan. Variabel yang digunakan peneliti yaitu *current ratio (CR)*, *debt to equity ratio (DER)*, dan *total asset turnover (TATO)*. Berdasarkan penjelasan yang telah dikemukakan diatas, peneliti menggunakan judul **“ANALISIS PERTUMBUHAN LABA PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap pertumbuhan laba Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah rasio solvabilitas berpengaruh terhadap pertumbuhan laba Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

3. Apakah rasio aktivitas berpengaruh terhadap pertumbuhan laba Perusahaan Properti dan 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 Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh rasio solvabilitas terhadap pertumbuhan laba Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh rasio aktivitas terhadap pertumbuhan laba Perusahaan Properti dan 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 sebuah perusahaan terhadap rasio keuangan dan dapat mengimplementasikan teori-teori yang didapatkan di perkuliahan.

2. Bagi Akademis

Dapat digunakan untuk referensi penelitian mengenai rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan ukuran perusahaan terhadap pertumbuhan laba yang mampu mendorong peneliti selanjutnya untuk berkembang di bidang manajemen.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan dapat memberikan informasi dan referensi dalam mengembangkan penelitian yang sejenis atau dalam bidang yang sama.