

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Semakin berkembangnya perekonomian di dunia mengakibatkan perubahan yang signifikan diberbagai kehidupan. Dimana Perkembangan teknologi terkini yang kian pesat memicu pertumbuhan pasar modal di Indonesia. Penerapan teknologi menjadi nilai positif dalam peran ekonomi digital dengan memicu pertumbuhan pasar modal indonesia agar dapat mendukung kebutuhan pasar yang ada. pasar modal adalah pasar untuk memperjual belikan sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari satu tahun, seperti saham dan obligasi (Tandelilin, 2010:26. Pasar modal berperan penting bagi investor dalam memperoleh penghasilan dalam memperjual belikan aset keuangan jangka panjang.

Saat ini Indonesia menuju ke arah perbaikan dibidang infrastruktur. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan membangun infrastruktur di berbagai wilayah Indonesia. 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 adalah perusahaan dibidang properti dan real estate.

Dalam Penelitian ini perusahaan yang diteliti adalah perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sektor properti dan real estate merupakan salah satu industri penting di suatu negara sebagai indikator untuk menganalisis pembangunan ekonomi suatu negara (kompas.com:2018). Investasi dibidang properti dan real estate pada umumnya bersifat jangka panjang dimana harga tanah yang cenderung naik dari tahun ke tahun dikarenakan jumlah tanah terbatas sedangkan permintaan semakin tinggi. Semakin tinggi jumlah penduduk dan penentu harga bukan pasar tetapi orang(pemilik) yang menguasai tanah tersebut membuat industri properti dan real estate mempunyai daya tarik investasi untuk para investor. Di negara berkembang seperti Indonesia

pembangunan dan bisnis properti dan real estate mengalami pertumbuhan yang cukup pesat.

Industri properti mulai menunjukkan perbaikan, tercermin dari laporan keuangan pada tahun 2018 yang telah dirilis sejumlah pengembang. Dari 57 pengembang properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Empat (4) perusahaan properti yang memiliki total laba bersih terbesar, berikut datanya:

Tabel 1.1 Kinerja Keuangan Emiten Perusahaan Properti dan Real Estate

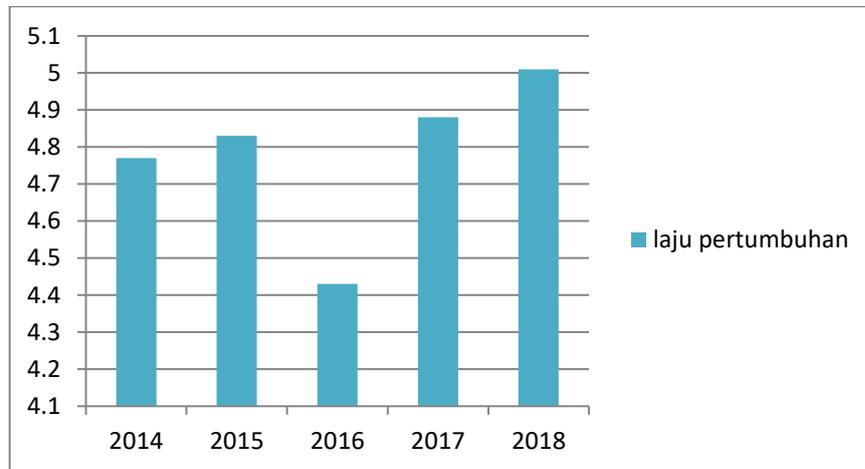
No	Perusahaan	Kode Saham	Total Laba (Juta Rp)	Pertumbuhan Laba (%)
1.	Pakuwon Jati	PWON	2.542.869	36%
2.	Ciputra Development	CTRA	1.185.478	33%
3.	Summarecon Agung	SMRA	448.710	24%
4.	Lippo Karawaci	LPKR	695.146	13%

Sumber : CNBC Indonesia

Dari data diatas dapat dilihat kinerja keuangan terbaik dibukukan oleh Pakuwon Jati dengan pertumbuhan laba bersih tumbuh sebesar 36% YoY dengan total laba Rp. 2.542 Triliun. Ciputra Development kenaikan pertumbuhan laba sebesar 33% YoY dengan total laba Rp. 1.185 Triliun. Summarecon Agung pertumbuhan laba sebesar 24% YoY dengan total laba Rp.448.71 Miliar terakhir Lippo Karawaci pertumbuhan laba sebesar 13% YoY dengan total laba Rp. 695.15 Miliar. Pertumbuhan tersebut sejalan dengan Peningkatan pendapatan usaha masing-masing perusahaan (CNBC Indonesia: 2018).

Dengan adanya kenaikan pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia, hal ini sejalan dengan laju pertumbuhan pada industri properti dan real estate . Hal tersebut dapat dilihat pada gambar 1.1 dibawah ini.

Gambar 1.1. Laju Pertumbuhan Industri Properti dan Real Estate



Sumber : Indonesia Industry Reasearch Company

Berdasarkan gambar 1.1 diketahui pertumbuhan industri properti dan real estate perkembangan pada kurun waktu 5 (lima) tahun berturut-turut memiliki nilai yang cenderung meningkat tetapi ditahun 2016 sebesar 4,4% mengalami penurunan tetapi mengalami kenaikan kembali pada tahun 2017 4,8% sampai tahun 2018 sebesar 5,0%. Dengan adanya kenaikan laju pertumbuhan emiten, hal tersebut didorong dengan pertumbuhan laba bersih yang diterima perusahaan, dimana pada tahun 2017 pertumbuha laba bersih sebesar 128,73% dan tahun 2018 pertumbuhan laba bersih sebesar 173,9%. (Kontan.co.id:2018) .

Persaingan akan terjadi ada setiap perusahaan untuk menghasilkan kinerja yang bagus guna menarik investor dalam menanamkan modalnya. Seorang investor melihat sejauh mana perusahaan mengelola dana perusahaan dengan baik dengan mengevaluasi kinerja keuangan. Kinerja keuangan adalah prestasi kerja di bidang keuangan yang telah dicapai oleh perusahaan dan tertuang pada laporan keuangan dari perusahaan (kurniasari, 2014). Pimpinan perusahaan atau manajemen sangat penting terhadap laporan keuangan yang telah di analisis, karena hasil tersebut dapat dijadikan sebagai alat dalam pengambilan keputusan lebih lanjut untuk masa yang akan datang.

Hal paling mendasar yang dilihat dari suatu laporan keuangan perusahaan adalah pada aspek laba. laba bersih (*net income*) mengindikasikan profitabilitas perusahaan. Laba mencerminkan pengembalian kepada pemegang ekuitas untuk periode bersangkutan, sementara pos-pos dalam laporan merinci bagaimana laba didapat (Wild dan Subramanyam, 2014:25). Kegunaan laba dapat dipakai sebagai dasar pengembalian keputusan investasi dan prediksi dalam meramalkan pertumbuhan laba yang akan datang. Pertumbuhan laba perusahaan yang baik mencerminkan bahwa kondisi kinerja keuangan perusahaan juga baik, jika kondisi ekonomi baik pada umumnya pertumbuhan perusahaan baik (Utari,*et al*, 2014:67). Oleh karena laba merupakan ukuran kinerja dari suatu perusahaan, maka semakin tinggi laba yang dicapai perusahaan, mengindikasikan semakin baik kinerja perusahaan dengan demikian para investor tertarik untuk menanamkan modalnya (Utari,*et al* 2014:67)

Pertumbuhan laba dihitung dengan cara mengurangkan laba bersih tahun ini dengan laba bersih tahun lalu kemudian dibagi dengan laba bersih tahun lalu. Laba yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah laba bersih. Dalam menganalisis dan menilai kondisi keuangan perusahaan serta prospek pertumbuhan laba dengan melakukan analisis rasio keuangan, menurut Ross *et al.*, (2015:62) analisis rasio keuangan adalah hubungan yang ditentukan dari informasi keuangan perusahaan dan di gunakan untuk tujuan perbandingan. Pada penelitian ini akan menggunakan variabel independen yaitu, *Net Profit Margin*, *Debt to Equity Ratio*, *Current Ratio* dan *Total Assets Turnover*.

Menurut Ross, *et al* (2015:55) rasio profitabilitas dimaksud untuk mengukur seberapa efisien perusahaan menggunakan asetnya dan seberapa efisien perusahaan mengelola operasinya. Rasio profitabilitas di proxy dengan menggunakan *Net profit margin* (NPM). Hery (2015:235) menyatakan NPM merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya persentasi laba bersih atas penjualan bersih. Rasio ini dihitung dengan membagi laba bersih terhadap penjualan.

Menurut Gitman dan Zutter (2012:124) posisi keuangan perusahaan menunjukkan jumlah dana pihak lain yang digunakan untuk menghasilkan laba. Semakin banyak utang yang dimiliki perusahaan, semakin besar risikonya untuk tidak dapat memenuhi pembayaran hutangnya. Klaim kreditur harus dipenuhi sebelum laba dibagikan kepada pemegang saham. Rasio *leverage* di proxy dengan menggunakan *Debt To Equity Ratio* (DER). Hery (2015:168) menyatakan DER ialah rasio yang di gunakan untuk mengukur besarnya proporsi utang terhadap modal.

Menurut Brigham dan Houston (2013:103) menyatakan rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan hubungan antara kas dan aktiva lancar lainnya dari sebuah perusahaan dengan kewajiban lancarnya. Rasio likuiditas di proxy menggunakan *Current Ratio* (CR). Harahap (2013:301) menyatakan sejauh mana aktiva lancar menutupi kewajiban jangka pendeknya yang ditentukan dengan membandingkan *current assets* dengan *current liabilities*.

Menurut Van Horne Wachwicz (2012:212) menyatakan aktivitas adalah rasio yang mengukur seberapa efektif perusahaan menggunakan berbagai aktivitya. Rasio aktivitas di proxy menggunakan *Total Asset Turnover* (TATO). menurut Hanafi dan Abdul (2010:78) menyatakan TATO merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan berdasarkan total aktiva yang dimiliki perusahaan.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk menganalisis lebih jauh, bagaimana keempat variabel tersebut dapat mempengaruhi pertumbuhan laba pada perusahaan perbankan di Bursa Efek Indonesia dengan memilih judul penelitian “ **Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Pertumbuhan Laba Pada perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia** “

1.2. Perumusan Masalah Pokok.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas adalah apakah kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek

Indonesia periode 2014-2018 berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Dimana kinerja keuangan dapat dinilai dengan menggunakan rasio keuangan yang diproyeksikan menggunakan NPM, DER, CR dan TATO. Maka masalah pokok yang akan diidentifikasi adalah sebagai berikut.

1. Apakah terdapat pengaruh *Net profit margin* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan sub sektor Properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah terdapat pengaruh *Debt to equity ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah terdapat pengaruh *Current Ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah terdapat pengaruh *Total Aset Turnover* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
5. Apakah terdapat pengaruh *Net Profit Margin, Debt to Equity Ratio, Current Ratio* dan *Total Asset Turnover* terhadap Pertumbuhan laba pada Perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sub sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sub sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sub sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

4. Untuk mengetahui pengaruh *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sub sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* (NPM), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Current Ratio* (CR), dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sub sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian yang dilakukan, diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi peneliti selanjutnya untuk mengaplikasikan pengetahuan yang saya dapat selama masa perkuliahan. Selain itu juga menjadi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Manajemen pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.

2. Bagi Investor

Memberikan gambaran dan bukti empiris kepada para investor dalam melihat pengaruh kinerja keuangan terhadap pertumbuhan laba sektor properti dan real estate. Diharapkan para investor mampu mendapatkan informasi relevan mengenai informasi kinerja keuangan dalam meningkatkan laba perusahaan.