

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara yang berpotensi memiliki pertumbuhan ekonomi yang tinggi di Asia. Pertumbuhan ekonomi ini tentunya tidak lepas dari dukungan beberapa sektor ekonomi. Salah satu sektor yang mendukung pertumbuhan ekonomi adalah sektor properti dan *real estate*. Perkembangan pada sektor ini tentu saja mampu menyerap tenaga kerja yang jumlahnya cukup besar, dan mampu menarik dan mendorong sektor-sektor lainnya (Kanalsatu.com,2017)

Industri properti dan *real estate* yaitu industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perkembangan industri properti dan *real estate* begitu pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI. Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan yang terdaftar hanya sebanyak 22 perusahaan, namun memasuki tahun 2000-an hingga tahun 2020 jumlah perusahaan terdaftar menjadi sebanyak lebih dari 50 perusahaan ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). Produk yang dihasilkan dari industri properti dan *real estate* sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, apartemen, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran, pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, atau *trade centre*.

Sektor properti dan *real estate* merupakan jenis perusahaan yang memiliki risiko tinggi. Pada saat pertumbuhan ekonomi tinggi, sektor properti dan *real estate* mengalami peningkatan dan menjadi booming, tetapi pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Selain itu, sumber dana utama yang digunakan pada sektor properti dan *real estate* umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor properti beroperasi dengan menggunakan aset tetap berupa tanah dan bangunan sehingga jika ingin dikonversikan kedalam bentuk kas akan membutuhkan waktu yang tidak singkat. Hal inilah yang menjadi mengakibatkan banyak perusahaan properti tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah

ditentukan. Disamping itu, ketidak mampuan perusahaan didalam melunasi utang juga disebabkan oleh terjadinya penurunan tingkat penjualan akibat adanya spekulasi tanah yang membuat harga tanah menjadi mahal sehingga menyebabkan tingginya harga jual bangunan (Sihombing, 2018). Dengan melihat tingginya risiko yang harus dihadapi oleh sektor properti dan *real estate*, maka manajemen perusahaan harus berkerja ekstra dalam mengoperasikan perusahaan. Dimana manajemen harus bekerja seefektif dan seefisien mungkin agar dapat mencapai tujuan perusahaan.

Perusahaan sektor properti dan *real estate* juga memerlukan pendanaan untuk menjalankan dan mengembangkan usaha, sumber pendanaan tersebut diperoleh dari dalam atau modal sendiri dan dari luar yaitu dari investor. Dengan adanya sumber pendanaan dari luar tersebut tentunya akan menambah modal perusahaan, dengan itu investor melihat perkembangan perusahaan tersebut pada laporan keuangan bagaimana pertumbuhan laba setiap tahunnya, sehingga dapat meyakinkan untuk berinvestasi pada perusahaan properti dan *real estate* (Sihombing, 2018).

Dampak yang terasa pada perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia yaitu laba/rugi yang terus menurun. Apabila kemampuan suatu perusahaan terhadap penjualan mengalami penurunan dan dibiarkan oleh perusahaan dapat menyebabkan perusahaan mengalami kesulitan keuangan hingga kebangkrutan. Perusahaan Sektor properti dan *real esatate* pada tahun 2018-2020 mengalami fluktuasi yang dimana pernah mengalami kenaikan di 2018 dan merosot diperiode tertentu puncaknya pada tahun 2020 yang disebabkan oleh pandemi covid 19 . Tabel berikut ini menyatakan bahwa sektor properti dan *real estate* mengalami ketidakstabilan dalam memperoleh laba/rugi bersih dari tahun ketahun.

Adapun persentase rata-rata pertumbuhan laba dari beberapa perusahaan propertidan *Real Estate* periode 2018-2020 yaitu sebagai berikut :

**Tabel 1.1**  
**Rata- Rata Pertumbuhan Laba Periode 2018 - 2020**



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

Berdasarkan gambar 1.1 menunjukkan bahwa Grafik rata-rata pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2018 sampai tahun 2020 mengalami cenderung penurunan. Pada tahun 2018 mengalami kenaikan rata-rata laba yang cukup tinggi yaitu sebesar 31,6% dibanding tahun lalu, dan pada tahun 2019 dan 2020 mengalami penurunan laba yang cukup drastis dari -48,48% hingga -60%. Puncaknya terjadi tahun 2020 dimana kinerja emiten properti hampir seluruhnya tertekan, pandemi covid 19 membuat pasar atau konsumen lebih mengutamakan kebutuhan pokok seperti makanan dibanding aset properti.

Karena, sebagian orang yang terkena covid 19 akan memenuhi kebutuhan esensial food terlebih dahulu meski begitu setelah pandemi berakhir konsumen akan kembali menyerbu sektor properti (katadata.co.id, 2020). Kinerja perusahaan properti dan *real estate* tidak semuanya memiliki kinerja yang baik. Kinerja tersebut dapat diukur dengan pertumbuhan laba. 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.

Pertumbuhan laba dapat diukur dengan rasio keuangan, dari hasil rasio keuangan ini akan terlihat kondisi kesehatan perusahaan yang bersangkutan. Rasio keuangan merupakan salah satu bentuk informasi akuntansi yang penting dalam proses penilaian kinerja perusahaan, sehingga dengan rasio keuangan tersebut dapat menjelaskan kondisi keuangan suatu perusahaan maupun kinerja yang telah dicapai perusahaan untuk suatu periode tertentu dan dapat dijadikan tolak ukur untuk menilai tingkat kesehatan perusahaan selama periode keuangan tersebut. Rasio keuangan menunjukkan hubungan sistematis dalam bentuk perbandingan antara perkiraan laporan keuangan, agar hasil perhitungan rasio keuangan dapat diinterpretasikan, perkiraan yang dibandingkan harus mengarah pada hubungan ekonomis yang penting (Andriyani, 2016).

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. Untuk itu perlu dilakukan analisis faktor apa saja yang mempengaruhi peningkatan atau penurunan laba terhadap pertumbuhan laba.

Pengambilan keputusan mengenai laba oleh manajemen dan stakeholder, selain berkaitan dengan pertumbuhan laba juga berkaitan dengan faktor-faktor yang memberikan kontribusi terhadap pencapaian dan pertumbuhan laba. Manajemen dan stakeholder dapat menggunakan rasio keuangan untuk mengambil keputusan yang berkenaan dengan pertumbuhan laba. Rasio keuangan merupakan angka yang diperoleh dari hasil perbandingan dari satu akun laporan keuangan dengan akun lainnya yang mempunyai hubungan yang relevan dan signifikan (Prastya dan Agustin 2018). Dalam penelitian ini rasio yang digunakan untuk mengukur pertumbuhan laba adalah *Working Capital to Total Asset* (WCTA), *Leverage* dan Perputaran Aset (TATO).

*Working Capital to Total Asset* (WCTA) merupakan salah satu rasio yang menggambarkan tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang segera dipenuhi dengan membandingkan tingkat modal kerja (aktiva lancar & hutang lancar) terhadap total aktiva. Modal kerja bersih disini berarti selisih antara aset lancar dengan utang lancar. (Sari dan Wuryanti, 2017) menyatakan bahwa

dengan modal kerja yang tinggi maka kegiatan operasional perusahaan menjadi lancar sehingga pendapatan yang diperoleh akan meningkat dan ini mengakibatkan laba yang diperoleh juga meningkat. Laba inilah yang akan digunakan oleh perusahaan untuk membayar kewajibannya saat jatuh tempo. Semakin besar nilai WCTA maka akan meningkatkan laba yang selanjutnya akan mempengaruhi peningkatan pertumbuhan laba. Hal ini dikarenakan efisiensi dari selisih antara aset lancar dan utang lancar. Sedangkan nilai WCTA yang rendah akan memperlihatkan tingkat likuiditas yang rendah, sedangkan perusahaan yang sehat tentu harus memiliki tingkat likuiditas yang tinggi agar bisa mencukupi modal kerja untuk operasional usahanya dan menambah laba melalui peningkatan penjualan. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Royda (2019) dimana WCTA memiliki pengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan pada penelitian Amar dan Nurfadila (2016) *Working Capital to Total Asset* dinyatakan secara parsial tidak memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Kasmir (2016) mendefinisikan bahwa Rasio *leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur berapa banyak aset perusahaan dibiayai oleh utang. Dalam penelitian ini pengukuran *leverage* menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), yaitu untuk mengetahui berapa rupiah dari modal yang ditanamkan pemilik perusahaan digunakan untuk jaminan utang. Semakin tinggi nilai *leverage* perusahaan maka semakin besar pula resiko yang dimiliki perusahaan karena perusahaan tersebut memiliki beban bunga yang tinggi. Sehingga, dapat dikatakan apabila nilai *leverage* tinggi maka beban perusahaan akan tinggi dan menyebabkan berkurangnya laba yang diterima perusahaan. Namun, jika perusahaan mampu mengelola hutangnya dengan baik maka rasio *leverage* dapat memberikan dampak yang positif sehingga meningkatkan pertumbuhan laba perusahaan. Hal ini sejalan oleh penelitian yang dilakukan oleh Agustina (2019) yang menyatakan bahwa DER berpengaruh positif tidak signifikan terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan menurut Hasanah et al (2018) menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Hanafi dan Halim (2016) menyatakan Perputaran Aset (*TATO*) adalah tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan aktiva perusahaan didalam menghasilkan volume penjualan tertentu. Rasio ini menunjukkan perputaran total aset diukur dari volume

penjualan. Semakin tinggi rasio ini semakin baik atau semakin cepat perputaran asetnya, maka pendapatan yang diperoleh semakin besar sehingga pertumbuhan laba meningkat. Jika perusahaan memiliki rasio TATO yang meningkat, maka perusahaan tersebut dikatakan mampu menghasilkan laba yang tinggi. Keadaan ini akan berdampak kepada bertambahnya kepercayaan investor terhadap perusahaan untuk dapat menanamkan modalnya. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Andriyani (2016) menunjukkan bahwa secara parsial *Perputaran Aset* tidak memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan Hasil penelitian yang dilakukan oleh Agustina (2019) menunjukkan bahwa *Perputaran Aset* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba.

Sesuai dengan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh *Working Capital to Total Asset*, *Leverage*, dan *Perputaran Aset* Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”.

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah *Working Capital to Total Asset* berpengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020 ?
2. Apakah *Leverage* berpengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020 ?
3. Apakah *Perputaran Aset* berpengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020 ?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Working Capital to Total Asset* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Leverage* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh Perputaran Aset terhadap pertumbuhan laba perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020.

### 1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Ilmu Pengetahuan  
Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi peneliti-peneliti lain, yang ingin lebih melanjutkan penelitian dengan topik yang sama dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai salah satu rujukan dengan menambah beberapa variabel yang relevan
2. Bagi Perusahaan  
Dapat dijadikan sebagai tambahan informasi dalam mengetahui kondisi perusahaan dan juga bisa digunakan sebagai referensi dan evaluasi mengenai permasalahan dan hambatan.
3. Bagi Peneliti  
Penulis dapat memperoleh gambaran nyata mengenai penerapan teori yang telah di pelajari selama berada di bangku perkuliahan dan membandingkan dengan kenyataan di lingkungan dunia usaha, serta menambah pengetahuan di bidang akuntansi keuangan khususnya mengenai *Working Capital to Total Asset*, *Leverage* , dan Perputaran Aset yang dilakukan oleh perusahaan.