

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia saat ini sudah menuju kearah perbaikan di bidang insfrastruktur. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan pembangunan infrastrukturinfrastruktur penting dan dapat menunjang perkembangan perekonomian di Indonesia. Wibowo (2017) mengungkapkan 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 pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal.

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-infrastruktur ini adalah perusahaan di bidang *property* dan *real estate*. 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 insfrastruktur yang berkualitas (Grahandaka, 2018).

Properti di Indonesia telah mengalami kemajuan yang begitu pesat selama 10 tahun terakhir, banyak proyek yang sebelumnya tertunda karena krisis ekonomi (1998) dan krisis global yang diawali dengan kasus *sub-prime mortgage* di Amerika (2008) yang berimbas realisasi pembangunan properti di Asia, termasuk di Indonesia. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI merupakan kelompok sektor yang paling banyak terdaftar di BEI, Otoritas Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat sektor *Property* dan *Real Estate* sebagai perusahaan yang terbanyak menjadi emiten yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI) selain manufaktur, yakni 56 perusahaan *Property* dan *Real Estate* (detikfinance.com/diakses 27 juni 2018).

Pesatnya perkembangan infrastruktur 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 mempertaruhkan kelangsungan usahanya dan melakukan strategi yang tepat agar dapat bersaing dengan perusahaan lain. 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 (Wibowo, 2017). 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, 2016: 4).

Analisis laporan keuangan perlu di lakukan secara cermat untuk memahami laporan keuangan. Laporan laba rugi, yang didalamnya tercantum laba atau rugi yang dialami oleh perusahaan merupakan salah satu laporan keuangan utama perusahaan yang melaporkan hasil kegiatan dalam meraih keuntungan untuk periode tertentu, sedangkan neraca mencantumkan sumber daya perusahaan. Analisis laporan keuangan yang dilakukan dengan menggunakan metode dan tehnik analisis yang tepat sehingga hasil yang diharapkan benar-benar tepat pula. Teknik analisis yang biasa digunakan adalah rasio keuangan.

Pertumbuhan laba merupakan salah satu parameter yang dapat memprediksi jumlah laba yang diperoleh perusahaan menunjukkan baik atau tidaknya kinerja perusahaan. Pertumbuhan laba yang baik menunjukkan bahwa perusahaan memiliki keuangan yang baik, yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai suatu perusahaan sedangkan laba sendiri adalah tambahan kemampuan ekonomik (kemakmuran) yang ditandai dengan kenaikan kapital dalam suatu periode akuntansi yang berasal dari operasional produksi perusahaan, dalam arti luas dapat dikonsumsi atau ditarik oleh entitas atau pemilik kapital tanpa mengurangi kemampuan ekonomik kapital awal (Suwardjono, 2015). Laba diperlukan perusahaan untuk dapat mempertahankan kehidupan perusahaan. Oleh karena itu, agar perusahaan dapat terus eksis didalam perekonomian maka diharapkan perusahaan harus mampu membuat laba perusahaannya selalu bertumbuh.

Pertumbuhan laba adalah salah satu informasi prediksi yang sangat penting bagi para pengguna laporan keuangan yang menggambarkan prospek hasil usaha dan keadaan keuangan perusahaan di masa yang akan datang (Hanafi, 2017). Sedangkan

menurut Bambang (2007) dalam Rhandi (2015) pertumbuhan laba adalah variabel yang menjelaskan prospek pertumbuhan perusahaan pada masa mendatang.

Laba sebagai suatu pengukuran kinerja keuangan merefleksikan terjadinya proses peningkatan atau penurunan modal dari berbagai sumber transaksi

(Takarini dan Ekawati dalam Aryani, 2017). Menurut Halim dan Supomo dalam Djamalu (2017), ada tiga faktor yang dapat mempengaruhi laba perusahaan yaitu biaya, harga jual dan volume penjualan atau produksi. Pertumbuhan laba yang baik, mengartikan bahwa perusahaan memiliki kondisi keuangan yang baik yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan dengan pertumbuhan laba yang baik akan memiliki jumlah aktiva yang besar sehingga memberi peluang lebih besar dalam menghasilkan profitabilitasnya (Sriyanti, 2014). Hanafi dan Halim dalam Priono (2013) menyebutkan bahwa pertumbuhan laba dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu besarnya perusahaan, umur perusahaan, tingkat *leverage*, tingkat penjualan, dan perubahan laba masa lalu. Analisis rasio keuangan merupakan salah satu cara yang dapat digunakan untuk mengetahui apakah informasi keuangan yang dihasilkan dapat bermanfaat untuk memprediksi pertumbuhan laba, termasuk keadaan keuangan di masa depan. Jika keadaan keuangan perusahaan tidak aman, maka manajer dapat segera melakukan evaluasi dalam memperbaiki keuangan perusahaan untuk meningkatkan pertumbuhan laba di masa mendatang. Secara umum, rasio keuangan dikelompokkan menjadi rasio likuiditas, rasio profitabilitas dan rasio aktivitas (Prasetiono & Hapsari, 2015).

Fenomena yang terjadi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam 5 tahun terakhir dari tahun 2014-2018 untuk pertumbuhan laba sendiri cenderung mengalami kondisi yang fluktuatif. Pada tahun

2014 dan 2015 terjadi pertumbuhan laba sebesar 15,6% dan 25,38%. Pada tahun 2016 kembali mengalami kenaikan menjadi 31,93% dengan pertumbuhan laba sebesar 6,55% dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2017 mengalami penurunan yang signifikan menjadi 16,86% dibanding tahun sebelumnya atau terjadi penurunan laba sebesar 15,07%. Namun tahun 2018 kembali mengalami kenaikan menjadi 53,66% dengan pertumbuhan laba sebesar 38,59% dari tahun 2017. Fenomena tersebut merupakan sinyal buruk yang mengindikasikan bahwa perusahaan sektor *property* dan *real estate* dalam kondisi yang tidak baik, sehingga hal ini akan berpengaruh terhadap tindakan investor dalam pengambilan keputusan (Ijudien, 2018).

Fenomena lain dilihat dari kinerja perusahaan dalam 5 tahun terakhir juga mengalami kondisi yang fluktuatif. Secara umum berdasarkan rasio keuangan hanya rasio likuiditas berada dalam keadaan kinerja yang baik dalam hal perhitungan *current ratio* karena aktiva lancar yang dimiliki perusahaan mampu melunasi utang jangka pendek perusahaan. Pada tahun 2014 rata-rata *current ratio* perusahaan sektor *property* dan *real estate* sebesar 71,54%, tahun 2015 mengalami kenaikan menjadi 77,33% dengan selisih sebesar 5,79% dari tahun 2014. Namun pada tahun 2016 mengalami penurunan menjadi 72,67% dengan selisih penurunan sebesar 4,66% dari tahun 2015. Pada tahun 2017 kembali mengalami kenaikan menjadi 77,36% dengan selisih sebesar 3,69 dari tahun 2016 dan pada tahun 2018 kembali turun menjadi 77,28% dengan selisih sebesar 0,13% dari tahun 2017.

Rasio keuangan lainnya yaitu rasio profitabilitas dan rasio aktivitas juga mengalami kinerja yang buruk. Rata-rata rasio profitabilitas yang diukur dengan menggunakan *return on assets* pada tahun 2014 diperoleh sebesar 75,07% dan terus

mengalami penurunan secara drastis menjadi 73,04% pada tahun 2015 dengan selisih penurunan tingkat profitabilitas sebesar 2,03% dari tahun 2014. Pada tahun 2016 diperoleh ROA sebesar 30,80% dengan selisih penurunan tingkat profitabilitas sebesar 42,24% dari tahun 2015. Pada tahun 2017 tingkat profitabilitas mengalami kenaikan hanya sebesar 0,01% menjadi 30,81% disbanding tahun sebelumnya. Namun pada tahun 2018 kembali mengalami penurunan tingkat profitabilitas sebesar 0,4% disbanding tahun 2017 atau menjadi 30,77% pada tahun 2018.

Rata-rata rasio aktivitas yang diukur menggunakan *turn over asset ratio* pada tahun 2014 diperoleh sebesar 25,07%. Pada tahun 2015 *turn over asset ratio* menurun menjadi 22,62% dengan selisih penurunan sebesar 2,45% dari tahun 2014. Pada tahun 2016 kembali menurun menjadi 21,57% dengan selisih penurunan sebesar 1,05% dari tahun 2016. Tahun 2017 *turn over asset ratio* kemabli menurun dibanding tahun sebelumnya menjadi 19,04% dengan selisih sebesar 2,53% dari tahun 2016 dan tahun 2018 mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya sebesar 4,17% menjadi 23,21%.

Dari penelitian yang dilakukan oleh Mahaputra (2012), rasio likuiditas yang memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba adalah *current ratio* (CR) dengan sampel perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI. Hasil tersebut di dukung oleh penelitian Sriyanti (2014) menunjukkan bahwa *current ratio* berpengaruh signifikan untuk memprediksi pertumbuhan laba. Akan tetapi penelitian yang dilakukan Rachmawati dan Handayani (2014) menunjukkan bahwa *current ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba.

Penelitian mengenai rasio profitabilitas terhadap pertumbuhan laba diteliti oleh Lestari (2014), menunjukkan bahwa rasio profitabilitas yang memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba masa mendatang adalah *return on asset* (ROA). Hal ini di dukung oleh Priono (2013) yang menunjukkan bahwa *return on asset* berpengaruh positif terhadap pertumbuhan laba. Namun hasil ini bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan oleh Syarifah (2014), hasil penelitian menunjukkan bahwa *return on asset* (ROA) secara parsial tidak berpengaruh secara signifikan dan negatif terhadap pertumbuhan laba.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Mahaputra (2012), rasio aktivitas menunjukkan berpengaruh positif terhadap pertumbuhan laba adalah *total asset turnover* (TATO). Hasil tersebut di dukung oleh penelitian- penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Arif (2006), Dwimulyani dan Shirley (2017), Prasetiono dan Hapsari (2015) yang menunjukkan bahwa *total aset turnover* berpengaruh positif terhadap pertumbuhan laba. Hasil yang berbeda ditunjukkan oleh penelitian yang dilakukan oleh Andriyani (2015), hasil penelitian menemukan bahwa variabel *total asset turnover* secara parsial tidak signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan pertambangan yang terdaftar di BEI.

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang terjadi serta hasil penelitian terdahulu yang inkonsisten, maka penulis bermaksud melakukan penelitian dengan mengambil judul ***“Pengaruh Rasio Likuiditas, Profitabilitas, dan Aktivitas terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2018”***.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka identifikasi masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Pesatnya perkembangan infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah berbandik terbalik dengan fenomena yang terjadi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* dalam 5 tahun terakhir mengalami kondisi pertumbuhan laba yang fluktuatif..
2. Analisis rasio keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* dalam 5 tahun terakhir mengalami kondisi yang fluktuatif. Secara umum berdasarkan rasio keuangan hanya rasio likuiditas berada dalam keadaan kinerja yang baik sedangkan untuk rasio keuangan lainnya yaitu rasio profitabilitas dan rasio aktivitas memiliki kinerja buruk.

1.3. Batasan Masalah

Agar penulisan ini tidak meluas terlalu jauh maka perlu adanya batasanbatasan penulisan permasalahan, maka penulis membatasi penulisan dengan memusatkan perhatian pada:

1. Rasio likuiditas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas sebagai variabel independen dan pertumbuhan laba sebagai variabel dependen.
2. Rasio likuiditas diukur menggunakan *current ratio* (CR), rasio profitabilitas diukur menggunakan *return on asset* (ROA), dan rasio aktivitas diukur menggunakan *total asset turnover* (TATO).
3. Objek penelitian adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

4. Perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangan (*financial report*) tahunan secara lengkap pada periode 2014-2018.

1.4. Rumusan Masalah

Seperti yang telah diuraikan dalam latar belakang diatas, penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah *current ratio* (CR) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018?
2. Apakah *return on asset* (ROA) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018?
3. Apakah *total asset turnover* (TATO) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis pengaruh *current ratio* (CR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018.
2. Menganalisis pengaruh *return on asset* (ROA) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018

3. Menganalisis pengaruh *total asset turnover* (TATO) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018.

1.6. Kegunaan Penelitian

1. Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan serta meningkatkan kompetensi keilmuan dalam disiplin ilmu yang sedang ditempuh khususnya pada bidang akuntansi keuangan.

2. Aspek Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi mengenai kemampuan rasio keuangan dalam memprediksi laba dan hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan pihak yang berkepentingan khususnya investor sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk investasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

