# BAB 1

# PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Sebagai negara berkembang, Indonesia memerlukan banyak anggaran guna mewujudkan pembangunan nasional. Anggaran yang dimiliki oleh pemerintah Indonesia belum lah mencapai untuk melaksanakan pembangunan di beberapa wilayah, untuk itu pemerintah mendorong seluruh pihak agar dapat menyuntikan dananya, hal ini supaya pembangunan di Indonesia dapat segera berjalan. Dengan kesempatan ini tentu menjadi peluang bagi pihak internal maupun eksternal yang akan menginvestasikan modalnya agar dapat berkembang dan mewujudkan pembangunan nasional secara merata atau menunjang perekonomian di Indonesia (Novatiani & Muthya, 2014).

Industri *property* dan *real estate* ialah salah satu tiang bagi pembangunan ekonomi Indonesia yang bertanggung jawab atas proyek kontruksi, pengembangan, perawatan, pemeliharaan bangunan serta pengembangan bersama untuk seluruh sarana pendukungnya. Perihal untuk mewujudkan salah satu tujuan agar dapat bersaing secara global dengan emiten yang lain, sektor properti perlu didukung melalui kinerja entitas dengan baik terutama bagi entitas yang sudah tercantum pada Bursa Efek Indonesia sebagai perusahaan yang *go publik* (Fitriah & Suprihhadi, 2015).

Kinerja perusahaan merupakan salah satu pertimbangan untuk masyarakat umum dan pemegang saham untuk pengambilan putusan dalam menanami dananya. Di mana pertumbuhan entitas ini bisa diketahui pada *annual report*, pencapaian suatu entitas untuk menghasilkan profit untuk setiap periodenya menjadi salah satu faktor yang menunjang (Andari, 2017). Sehubungan dengan hal ini, jika suatu entitas dapat menghasilkan profit dengan tingkatan yang signifikan pada setiap periodenya, maka dapat dipastikan bahwa kinerja entitas dalam keadaan yang baik-baik saja, namun apabila suatu entitas dalam menjalankan operasional pabriknya kemudian tidak memperoleh profit yang meningkat di setiap tahunnya, maka kinerja suatu entitas dalam keadaan yang buruk. Kepercayaan pihak internal maupun eksternal untuk menginvestasikan modalnya pada suatu entitas merupakan hal yang sangat penting. Profit merupakan pengukur yang paling dasar dalam menilai keefektivan suatu entitas dalam melaksanakan operasional pabriknya. Untuk pengukuran dalam memprediksi perkembangan

profit, bisa menggunakan rasio keuangan yang dapat diukur oleh TATO, CR dan NPM (Fitriah & Suprihhadi, 2015).

Peningkatan dan penurunan profit merupakan definisi dari pertumbuhan laba yang akan diperoleh entitas dengan membandingkan keuntungan periode sekarang dan tahun lalu, suatu entitas ingin memiliki tingkatan profit dalam setiap tahunnya. Profit yang memiliki tingkatan dan turunan dilihat melalui pertumbuhan laba setiap tahun sebelumnya dan tahun yang akan datang. Pemberitahuan peningkatan profit sangat penting bagi pihak ketiga yang akan menginvestasikan dananya (Estininghadi, 2019). Tingkatan profit bisa dinyatakan oleh tingkatan profit bersih. NPM ialah perbandingan yang memperhitungkan kemampuan entitas dalam menciptakan profit bersih dari income yang sudah dijalani. Margin laba bersih menggambarkan kemampuan semua bagian ialah produksi industri, personalia, penjualan serta finansial (Sudana, 2015: 25). Rasio likuiditas ialah indikator keahlian suatu entitas dalam memakai aktiva lancar untuk melunasi pinjaman yang segera jatuh tempo. (Harjito dan Martono, 2014:56).

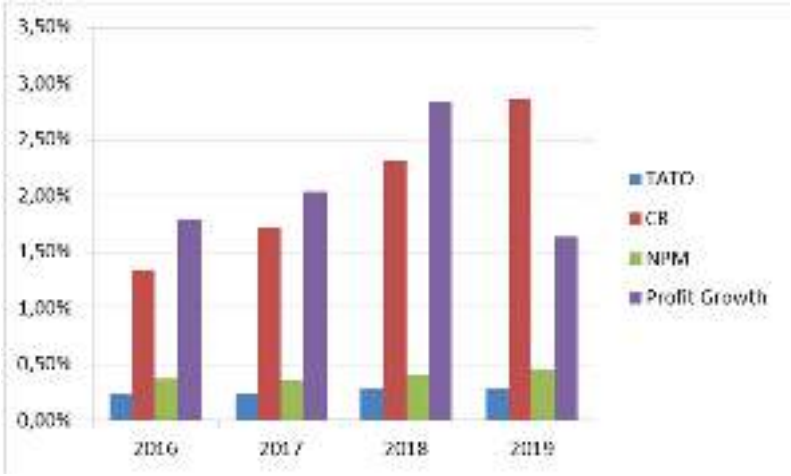
Penentuan entitas pada industri properti & *Real Estate* untuk objek riset ini lantaran perusahaan properti & *Real Estate* memiliki prospektif yang tinggi. Situasi ini ialah sinyal prospek yang positif bagi penanam modal serta pelaku usaha yang lain dalam meningkatkan usahanya (Irani, 2017). Tetapi pada faktanya entitas yang diambil sebagai sampel industri properti dan *real estate* ialah pada PT Pakuwon Jati Tbk hadapi rata-rata ekskalasi keuntungan selama periode 2016-2019 menghadapi kenaikan serta penurunan suatu laba, bisa dilihat pada tabel dan gambar dibawah ini :

**Tabel 1.1 Rata-rata Rasio Keuangan dan Pertumbuhan Laba Perusahaan Pakuwon Jati Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019 pada Sektor *Property* dan *Real Estate***

| Variabel | Pakuwon Jati Tbk | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| TATO | 0,23% | 0,24% | 0,28% | 0,28% |
| CR | 1,33% | 1,72% | 2,31% | 2,86% |
| NPM | 0,37% | 0,35% | 0,40% | 0,45% |
| *Profit Growth* | 1,78% | 2,03% | 2,83% | 1,63% |

Sumber : *Indonesian Capital Market Dictionary* (ICMD) dan www.idx.co.id tahun 2016-2019 yang telah diolah peneliti.

**Gambar 1.1 Grafik Rata-rata Rasio Keuangan dan Pertumbuhan Laba Perusahaan Pakuwon Jati Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019 pada Sektor *Property* dan *Real Estate***




Sumber : *Indonesian Capital Market Dictionary* (ICMD) dan www.idx.co.id tahun 2016-2019 yang telah diolah peneliti.

Bersumber pada Tabel 1.1 serta Gambar 1.1, pada sampel industri pakuwon jati, pada umumnya perbandingan finansial serta catatan perkembangan laba industri properti yang tertera pada BEI dari periode 2016-2019 berfluktuasi untuk seluruh periodenya.

Variabel TATO tercatat di tahun 2016 berjumlah 0,23%, kemudian tahun 2017-2018 meningkat yaitu 2017 berjumlah 0,24, 2018 berjumlah 0,28. Pada tahun 2019 masih tercatat sebesar 0,28%.

Variabel CR mengalami kenaikan secara signifikan disetiap tahunnya, yaitu tahun 2016 sebanyak 1,33%, 2017 sebanyak 1,72%, 2018 sebanyak 2,31% dan pada tahun 2019 sebanyak 2,86%.

Variabel NPM tercatat berfluktuatif setiap tahunnya, tahun 2016 sebesar 0,37%, tahun 2017 turun menjadi 0,35%, tahun 2018-2019 meningkat kembali menjadi 0,40% dan tahun 2019 tercatat menjadi 0,45%.

Pertumbuhan laba tahun 2016 tercatat sebesar 1,780%, tahun 2017-2018 terjadi peningkatan yaitu 2017 sebanyak 2,025% kemudian tahun 2018 sebanyak 2,827%, 2019 kembali mengalami penurunan yaitu menjadi 1,634%.

Berdasarkan fenomena diatas dapat dikatakan bahwa variabel Y berfluktuasi per periodenya pada entitas yang tercatat sebagai industri *property & real estate* sebagai sampel PT Pakuwon Jati Tbk, tetapi kebanyakan perusahaan ini menunjukkan penurunan profit disetiap periodenya, pengumuman di atas adalah signal buruk yang menunjukkan kalau entitas

sedang berada pada keadaan menurun jadi disini pasti berdampak pada keputusan seorang pemegang saham untuk berinvestasi (Ijudien, 2018).

Rasio likuiditas ialah perbandingan yang menggambarkan keahlian suatu entitas untuk penuhi hutang jangka pendeknya yang hendak habis masa. Bila sesuatu entitas mempunyai keahlian untuk melunaskan hutang jangka pendeknya yang akan habis masa, lalu entitas itu dijuluki dengan entitas sangat *liquid*. Rasio lancar ialah perbandingan yang mengukur kemampuan entitas yang memakai aset lancar yang tersedia untuk melunasi pinjaman jangka pendeknya (Hery, 2016:149-150).

Rasio aktivitas ialah pengukuran efektivitas pemakaian sumber daya suatu entitas. Rasio ini pula yang dipakai untuk mengukur kemampuan entitas dalam melaksanakan kegiatan sehari-hari. Bersumber pada hasil pengukuran rasio-rasio itu bisa ditarik sesuatu kesimpulan apakah industri sudah efisien memakai sumber dayanya rasio dihitung atas pembagian antara penjualan (tunai & tempo) pada rata-rata keseluruhan asset (Hery, 2016:178).

Rasio profitabilitas ialah perbandingan yang menarangkan kemampuan entitas dalam menciptakan profit dengan memakai semua kepemilikan yang dimiliki, bersumber dari profit perdagangan atau profit dari pemakaian asset, serta profit dari pemakaian modal. Tujuan dari rasio ini ialah untuk mengenali kemampuan entitas dalam menciptakan profit untuk jangka waktu tertentu, perbandingan ini pula bertujuan untuk mengukur efektivitas operasional pabrik. Rumus untuk mengetahui Rasio ini dihitung melalui pembagian antara profit bersih dengan *income* bersih. Profit sebelum pajak di sini ialah profit operasi ditambah dengan pemasukan lain- lain, setelah itu dikurangi biaya serta resesi lain-lain (Hery, 2016:192).

Suwardjono (2017:464) mengemukakan jika profit ialah komisi atas usaha entitas agar menciptakan barang serta pelayanan. Bisa disimpulkan jika profit ialah selisih bersih keuntungan setelah dikurangi biaya-biaya lain yang sudah dipakai entitas. Perkembangan profit semacam ini pastinya amat mempengaruhi pihak ketiga dalam ketetapan penanam modal pada suatu entitas, sebab profit salah satu indikator pengukuran kinerja entitas apakah berhasil atau tidak, selama operasional pabrik berjalan.

Penelitian ini penting untuk dilakukan sebab bersumber pada penelitian sebelumnya yaitu investor wajib mengamati perkembangan profit bersih suatu entitas dari perdagangan untuk mempertimbangkan suatu keputusan. Pemegang saham bisa mengamati profit *income* entitas selaku estimasi penting untuk investasi. Perihal ini karena bila batas profit bersih besar, Perkembangan Iaba otomatis akan alami peningkatan, alhasil pemegang saham akan mempunyai tingkatan *returin* yang besar (Hasanah et al., 2018)

## 1.2 Identifikasi Masalah

Uraian latar belakang di atas, peneliti menemukan identifikasi suatu permasalahan yang dijelaskan dibawah ini :

1. Pemegang saham mengamati profit *income* suatu entitas berdasarkan perkembangan laba pada setiap tahunnya.
2. Entitas memiliki tujuan utama yaitu perolehan profit *income* dengan persentase yang naik, namun faktanya profit yang dihasilkan entitas belum menentu atau masih berfluktuasi.
3. Industri sektor *property* & *real estate* menjadi lokasi riset sebab mempunyai catatan yang positif bagi pemegang saham.
4. Income yang memiliki ketidakpastian menjadikan perkembangan profit kurang stabil pada setiap tahunnya.

## 1.3 Batasan Masalah

Setelah menguraikan identifikasi permasalahan, makan peneliti membatasi permasalahan pada penelitian seperti yang dijelaskan dibawah ini :

1. *Annual report* dalam penelitian ini menggunakan *balance sheet* & *income statement* di industri properti yang tertera pada BEI.
2. Riset ini menggunakan annual report pada entitas properti & *real estate.*
3. Hanya menggunakan 4 tahun, yaitu periode 2016-2019.
4. Rasio Keuangan yang dipakai pada riset ini yaitu TATO, CR & NPM.

## 1.4 Perumusan Masalah

Permasalahan yang menjadi faktor pada riset ini, maka peneliti mengemukakan rumusan masalah seperti yang di uraikan dibawah ini :

1. Bagaimana pengaruh *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti & *real estate* yang terdapat di BEI tahun 2016-2019?
2. Bagaimana pengaruh Likuiditas (CR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti & *real estate* yang terdapat di BEI tahun 2016-2019?
3. Bagaimana pengaruh Profitabilitas (NPM) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti & *real estate* yang terdapat di BEI tahun 2016-2019?
4. Bagaimana pengaruh *TotaI Assets Turnover.* (TATO), Likuiditas (CR) & Profitabilitas (NPM) terhadap pertumbuhan laba secara simultan pada perusahaan properti & *real estate* yang terdapat di BEI tahun 2016-2019?

## 1.5 Tujuan Penelitian

Rumusan masalah yang sudah ditemukan, maka peneliti memiliki tujuan penelitian seperti yang dijelaskan dibawah ini :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap pertumbuhan Iaba pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdapat di BEI tahun 2016-2019.
2. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas (CR) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdapat di BEI tahun 2016-2019.
3. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas (NPM) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdapat di BEI tahun 2016-2019.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Total Assets Turnover* (TATO), Likuiditas (CR) dan Profitabilitas (NPM) terhadap pertumbuhan laba secara simultan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdapat di BEI tahun 2016-2019.

## 1.6 Manfaat Penelitian

Setelah uraian di atas riset ini dapat bermanfaat secara teoritis dan praktis yang dijelaskan dibawah ini :

1. **Manfaat Teoritis**
   a. Untuk petunjuk pemahaman tentang Pengaruh *Total Asset Turnover*, Likuiditas (CR) & Profitabilitas (NPM) Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Industri properti dan *real estate* yang terdapat di BEI.
   b. Akar keterangan untuk riset sejenis pada masa depan yang akan berkecimpung dalam bidang akuntansi. Khususnya Pengaruh *Total Asset Turnover*, Likuiditas (CR) & Profitabilitas (NPM) Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Industri properti dan *real estate* yang terdapat di BEI.

2. **Manfaat Praktis**
   a. Menumbuhkan pemahaman untuk riset yang akan datang terutama untuk riset yang berjudul Pengaruh *Total Asset Turnover*, Likuiditas (CR) & Profitabilitas (NPM) Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Industri properti dan *real estate* yang terdapat di BEI.
   b. Untuk petunjuk pemahaman sebagai bahan masukan terutama mempertimbangan yang akan memilih riset dengan judul ini.

c. Riset ini diharapkan dapat dipahami dan memberikan pengetahuan tentang status suatu entitas, sehingga dapat dijadikan pemahaman bagi *stakeholder*.
d. Diharapkan pemegang saham bisa memikirkan keputusan penanaman modal di sektor properti yang tercantum pada BEI.