

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Industri properti teruji tahan banting dalam menghadapi krisis ekonomi di masa pandemi Covid-19. Kontribusi properti terhadap perekonomian nasional perlu terus didukung sehingga bisa optimal menggerakkan industri lain yang terkait properti. Sektor properti, real estat dan jasa konstruksi menciptakan nilai perekonomian atau omzet sebesar Rp 4.740-Rp 5.788 triliun per tahun. Ketiga sektor itu menyediakan kesempatan kerja 13,8 juta orang, setara dengan 9,6 persen angkatan kerja nasional atau 10,2 persen penduduk bekerja pada 2022. Kontribusi itu dinilai akan meningkat jika didukung insentif kebijakan. Selama triwulan III (Oktober-Desember) 2022, real estat tumbuh 4,54 persen, di antaranya dari pasokan rumah tipe besar yang tumbuh sebesar 17,8 persen secara tahunan. Investasi pada perumahan, kawasan industri dan perkantoran juga memiliki kontribusi terbesar keempat dengan nilai investasi Rp 109,4 triliun.

Meski demikian, sektor properti masih menghadapi tantangan antara lain naiknya ongkos produksi yang berimbas pada kenaikan harga properti. Oleh karena itu perusahaan dituntut untuk secara konsisten meningkatkan kinerjanya, yang dapat tercermin dalam pertumbuhan laba. Perusahaan menginginkan laba yang terus meningkat dalam jangka panjang untuk memastikan kelangsungan operasionalnya. Manajemen perusahaan menggunakan informasi pertumbuhan laba sebagai instrumen untuk mengevaluasi kinerja perusahaan dalam suatu periode tertentu.

Pertumbuhan laba mencerminkan kenaikan atau penurunan hasil ekonomi suatu perusahaan dari satu periode ke periode berikutnya, dan informasi ini menjadi dasar bagi keputusan investasi. *Teori signaling* terkait dengan pertumbuhan laba adalah bahwa perusahaan memberikan sinyal positif kepada pihak luar, yang membuat mereka yakin untuk berinvestasi, karena perusahaan tersebut menunjukkan pertumbuhan laba yang positif. Jika pertumbuhan laba menurun dari tahun ke tahun, hal ini dapat berdampak negatif pada citra perusahaan. Sebaliknya, jika pertumbuhan laba terus meningkat, investor akan

lebih percaya untuk berinvestasi karena perusahaan yang terus menerus menghasilkan pertumbuhan laba menunjukkan kemampuannya memberikan hasil positif secara berkesinambungan. Selain itu, bagi kreditor, informasi pertumbuhan laba menjadi sumber penting untuk menilai kelayakan perusahaan dalam menerima kredit (Andianto, 2018). Berikut grafik tingkat pertumbuhan laba pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2020 – 2022 :

Tabel 1.1
Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan
Sektor Properti Dan Real Estate Tahun 2020 – 2022

Nama Perusahaan	Pertumbuhan Laba			Rata - Rata
	2019-2020	2020-2021	2021-2022	
ADCP	0	-0,02169253411	-0,1943948268	-0,07203
AMAN	0,357002259	0,8657079896	0,140298032	0,45434
APLN	0,491119589	-3,693543936	-5,675971118	-2,95947
ASPI	0,043185108	-0,7101804615	3,162434597	0,83181
ASRI	-2,023368000	-1,137879923	6,684700397	1,17448
ATAP	-0,828259774	0,6288850931	-0,6152299856	-0,27153
BAPA	-1,754167172	-0,4509495269	0,8087770021	-0,46545
BAPI	0,350208842	-0,586254409	-0,9037453941	-0,37993
BBSS	-1,113163460	1,134050068	0,6543338137	0,22507
BCIP	-0,440087691	-0,9904409886	136,4129418	44,99414
BEST	-1,303087583	-0,3829608711	-1,474429447	-1,05349
BIKA	0,263842658	-2,864804683	-1,914317887	-1,50509
BIPP	18,505433887	-0,7920901583	0,2923328328	6,00189
BKDP	0,003401969	0,1677981543	-0,08969445553	0,02717
BKSL	-9,070757281	-1,412133051	-1,728758825	-4,07055
BSDE	-0,844649843	2,164660621	0,7265498294	0,68219
CITY	1,069232907	-0,9807659019	-17,86423	-5,92525
CSIS	-2,344363442	0,5916652352	0,1922914367	-0,52014
CTRA	0,068110570	0,5231176214	-0,04056490442	0,18355
DADA	1,082333250	-0,5443680928	-0,8250164944	-0,09568
DART	0,534541792	0,02761070792	0,02416472998	0,19544
DILD	-0,842086590	-1,42146535	-7,604734689	-3,28943
DMAS	0,009850426	-0,4699158631	0,7045282743	0,08149
DUTI	-0,505080851	0,1436118679	0,159679535	-0,06726
ELTY	-0,601445435	-0,1618743833	-3,886783485	-1,55003
EMDE	0,634529422	-19,26640708	-1,066017272	-6,56596
FMI	-1,545002326	-6,778512784	1,019762143	-2,43458
GMTD	0,511077877	-0,7416105929	-1,32868672	-0,51974
GPRA	-0,370685368	0,4254380699	0,5413846495	0,19871
HOMI	-0,685750511	3,323122802	0,2997745526	0,97905
INDO	-0,886879609	-0,8195012038	2,747333712	0,34698

Nama Perusahaan	Pertumbuhan Laba			Rata - Rata
	2019-2020	2020-2021	2021-2022	
INPP	-1,232340952	-0,9130249123	-2,652394654	-1,59925
IPAC	0	1,552031148	0,2059388694	0,87899
JRPT	-0,022930623	-0,2236903329	0,1182705903	-0,04278
KBAG	-0,941627798	-0,6879787397	4,975816632	1,11540
KIJA	-0,679397938	0,9367103293	-0,5323738524	-0,09169
LAND	-1,623949622	-0,3535919502	-0,3174733281	-0,76500
LPCK	-10,495005625	-1,038495376	1,157271192	-3,45874
LPKR	3,675044072	-0,831571449	0,4339079451	1,09246
LPLI	0,085595312	-12,7564995	-0,8442250526	-4,50504
MDLN	-18,017757969	-0,9761921983	-1,480322855	-6,82476
MKPI	-0,623984535	0,4048038458	1,160151347	0,31366
MMLP	-1,325316497	-5,11168225	-0,4688343214	-2,30194
MPRO	-0,731460397	-2,093620129	1,090924924	-0,57805
MTLA	-0,412850528	0,3295728012	0,0979020979	0,00487
MTSM	0,080379738	-0,6419153557	1,225619766	0,22136
NASA	10,894840932	-0,2442001114	-0,9433872505	3,23575
NIRO	-4,731800580	-2,040266443	1,165911862	-1,86872
NZIA	-0,205732009	0,1485720614	-0,4971189165	-0,18476
OMRE	2,689205594	-0,2353244928	0,382949542	0,94561
PAMG	-2,136679032	0,6529783702	-0,6936610965	-0,72579
PLIN	-2,048563005	-1,778469049	0,2448535704	-1,19406
POLI	-0,680869313	1,055648864	3,325278083	1,23335
POLL	-0,526009102	-2,577119008	-4,272543554	-2,45856
POSA	-0,101810929	0,04196173304	-0,1390704418	-0,06631
PPRO	-0,488452655	-0,8338280284	0,1548302922	-0,38915
PUDP	-6,397591335	-0,2436097561	-16,73269794	-7,79130
PURI	-0,388513854	0,2414220594	-0,920425674	-0,35584
PWON	-0,654573025	0,3854135598	0,1810432438	-0,02937
RBMS	0,918114216	-0,4782190966	0,6786144022	0,37284
RDTX	0,014239636	-0,1706203833	0,3830835577	0,07557
REAL	-0,260266833	0,2381570935	-0,8680950402	-0,29673
RISE	-6,826943762	-2,046459075	-0,1249764572	-2,99946
ROCK	-2,549023174	-0,3027169491	-2,078646306	-1,64346
RODA	-0,391325267	-1,194978807	39,56343906	12,65904
SATU	0,141795458	-0,1096671534	-0,5184125211	-0,16209
SMDM	-0,745028908	5,28901469	0,5282709766	1,69075
SMRA	-0,598856527	1,235362396	-0,9985960541	-0,12070
TARA	-12,813611858	-2,707858282	-1,143281781	-5,55492
TRIN	-0,790205357	-7,397979003	-1,557287564	-3,24849
UANG	0,227438399	1,602669525	-0,2236547772	0,53548
URBN	3,865391096	-0,3553689414	-0,8241495777	0,89529

Sumber: data diolah, 2024

Pada Tabel 1.1 terlihat bahwa Pertumbuhan laba Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* tahun 2020 – 2022 secara rata-rata terdapat 54% Perusahaan yang tidak mampu menciptakan pertumbuhan laba. Penurunan laba secara rata-rata yang paling drastis dialami oleh perusahaan dengan kode emiten EMDE dengan mencapai nilai -1017%. Artinya terdapat masalah pada kinerja Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yaitu bagaimana meningkatkan pertumbuhan laba agar kinerja Perusahaan meningkat dan investor tertarik bahkan mampu meningkatkan perekonomian nasional. Oleh karena itu, sangat penting mengetahui faktor apa saja 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 (Harahap, 2010), (Hanafi, 2012) mengelompokkan rasio keuangan menjadi Rasio likuiditas, Rasio Aktivitas, Rasio Solvabilitas, Rasio Profitabilitas, Rasio Pasar.

Faktor pertama yang diduga mampu membentuk pertumbuhan laba yaitu Rasio Profitabilitas. Rasio Profitabilitas yaitu rasio yang melihat kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Rasio *Net Profit Margin* disebut juga dengan rasio pendapatan terhadap penjualan. Menurut (Ashari, 2005) Laba bersih dibagi penjualan bersih. Rasio ini merupakan bagian dari rasio profitabilitas menggambarkan besar laba bersih yang diperoleh perusahaan pada setiap penjualan yang dilakukan. *Net profit margin* menunjukkan margin laba atas penjualan, dimana *net profit margin* semakin besar maka semakin baik karena dianggap kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba cukup tinggi dan akan berpengaruh baik terhadap pertumbuhan laba begitu sebaliknya semakin rendah *net profit margin* maka semakin rendah juga kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba dan akan berpengaruh juga terhadap pertumbuhan laba. Pada penelitian yang dilakukan (Cahyaningrum, 2012), (Wijaya, 2012), (Adisetiawan, 2012), (Prasetyo, 2016) menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Faktor kedua yang diduga mampu membentuk pertumbuhan laba yaitu Rasio Likuiditas. Rasio likuiditas yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. *Current ratio* merupakan rasio likuiditas (*Liquidity Ratio*) menggambarkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang telah jatuh tempo. *Current ratio* sendiri merupakan salah satu indikator dari rasio likuiditas. *Current ratio* merupakan rasio antara aktiva lancar dengan hutang lancar yang dimiliki oleh perusahaan. Rasio ini mengukur aktiva yang dimiliki perusahaan dalam hutang lancar perusahaan (Husnan, 1994). *Current ratio* (CR) menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban finansial jangka pendek tepat pada waktunya sehingga dapat memberikan informasi yang baik kepada calon investor. Informasi ini akan berpengaruh terhadap meningkatnya minat investor dalam berinvestasi, yang mengakibatkan meningkatnya laba sehingga pertumbuhan laba akan terkoreksi dengan nilai yang meningkat. Pada penelitian yang dilakukan (Wijaya, 2012) dan (Grisely, 2015) menunjukkan bahwa *Current Ratio* (CR) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba

Faktor ketiga yang diduga mampu membentuk pertumbuhan laba yaitu Rasio Leverage. Rasio Leverage yaitu rasio yang mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya. *Debt to Equity Ratio* merupakan salah satu dari rasio solvabilitas yang mengukur besarnya proporsi antara *total debt* (total hutang) dengan *total shareholder's equity* (total modal sendiri). *Total debt* merupakan total *liabilities* (baik utang jangka pendek maupun jangka panjang), sedangkan *total shareholder's equity* merupakan total modal sendiri (total modal saham yang di setor dan laba yang ditahan) yang dimiliki perusahaan. *Debt to equity ratio* (DER) menunjukkan untuk mengetahui besarnya sumber modal menggunakan pihak ketiga sehingga manajemen akan semakin fokus dalam meningkatkan penjualan. Informasi ini akan berpengaruh terhadap meningkatnya minat investor dalam berinvestasi karna tingginya kepercayaan kreditor dalam mengalirkan dananya, yang mengakibatkan meningkatnya laba sehingga pertumbuhan laba akan terkoreksi dengan nilai yang meningkat. Pada

penelitian yang dilakukan (Zakaria, 2015) menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif terhadap Pertumbuhan Laba.

Faktor keempat yang diduga mampu membentuk pertumbuhan laba yaitu rasio Rasio Aktivitas. Rasio Aktivitas yaitu rasio yang mengukur sejauh mana efektivitas penggunaan aset dengan melihat tingkat aktivitas aset. *Total Assets Turnover* adalah salah satu rasio aktivitas yang digunakan untuk mengukur sampai seberapa besar efektivitas perusahaan dalam menggunakan sumber dayanya yang berupa aset. Semakin tinggi rasio ini semakin efisien penggunaan aset dan semakin cepat pengembalian dana dalam bentuk kas (Halim, 2007). *Total Assets Turnover* sendiri merupakan rasio antara penjualan dengan total aktiva yang mengukur efisiensi penggunaan aktiva secara keseluruhan. Apabila rasio rendah itu merupakan indikasi bahwa perusahaan tidak beroperasi pada volume yang memadai bagi kapasitas investasinya (Kasmir, 2014). Sedangkan menurut (Weston, 1998) TAT merupakan rasio pengelolaan aktiva terakhir, mengukur perputaran atau pemanfaatan dari semua aktiva perusahaan. Apabila perusahaan tidak menghasilkan volume usaha yang cukup untuk ukuran investasi sebesar total aktivanya, penjualan harus ditingkatkan. Hasil penelitian dari (Pertiwi, 2021) menyatakan bahwa *total asset turnover* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Begitu juga dengan penelitian yang dilakukan (Hapsari, 2007), (Cahyaningrum, 2012), (Wijaya, 2012), (Gunawan, 2014), (Grisely, 2015) menunjukkan bahwa *Total Asset Turnover* (TAT) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Faktor kelima yang diduga mampu membentuk pertumbuhan laba yaitu Rasio Pasar. Rasio Pasar yaitu rasio ini melihat perkembangan nilai perusahaan relatif terhadap nilai buku Perusahaan. Salah satu rasio pasar adalah *Price Earning Ratio* (PER) yang membandingkan antara harga pasar per lembar saham biasa yang beredar dengan laba per lembar saham. Perusahaan yang memiliki *price earning ratio* yang tinggi, menunjukkan perusahaan tersebut mempunyai tingkat pertumbuhan yang tinggi yang berarti pasar mengharapkan pertumbuhan laba di masa mendatang, sebaliknya perusahaan dengan *price earning ratio* rendah memiliki tingkat pertumbuhan

yang rendah. (Wulianti, 2013) yang menyatakan bahwa *price earnings ratio* berpengaruh signifikan terhadap *earnings growth*.

Berdasarkan latarbelakang tersebut maka judul penelitian ini adalah **“Determinan Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2020-2022”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut terdapat masalah penelitian yaitu bagaimana meningkatkan pertumbuhan laba agar kinerja Perusahaan meningkat dan investor tertarik bahkan mampu meningkatkan perekonomian nasional. Dari masalah penelitian tersebut maka disusunlah pertanyaan-pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022?
2. Apakah *Current Ratio* (CR) memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022?
3. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022?
4. Apakah *total Assets Turnover* (TAT) memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022?
5. Apakah *Price to Earning Ratio* (PER) memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini, yaitu:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022.

- b. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022.
- d. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh *Assets Turnover* (TAT) terhadap terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022.
- e. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh *Price to Earning Ratio* (PER) terhadap terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022.

2. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan sebagai bahan pertimbangan atau masukan kepada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI untuk memperoleh pertumbuhan laba yang maksimal dan meminimalkan risiko kerugian investasi.

- b. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan dan wawasan yang dapat dijadikan sebagai bahan referensi, khususnya pada saat meneliti topik yang berkaitan dengan pertumbuhan laba.