BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

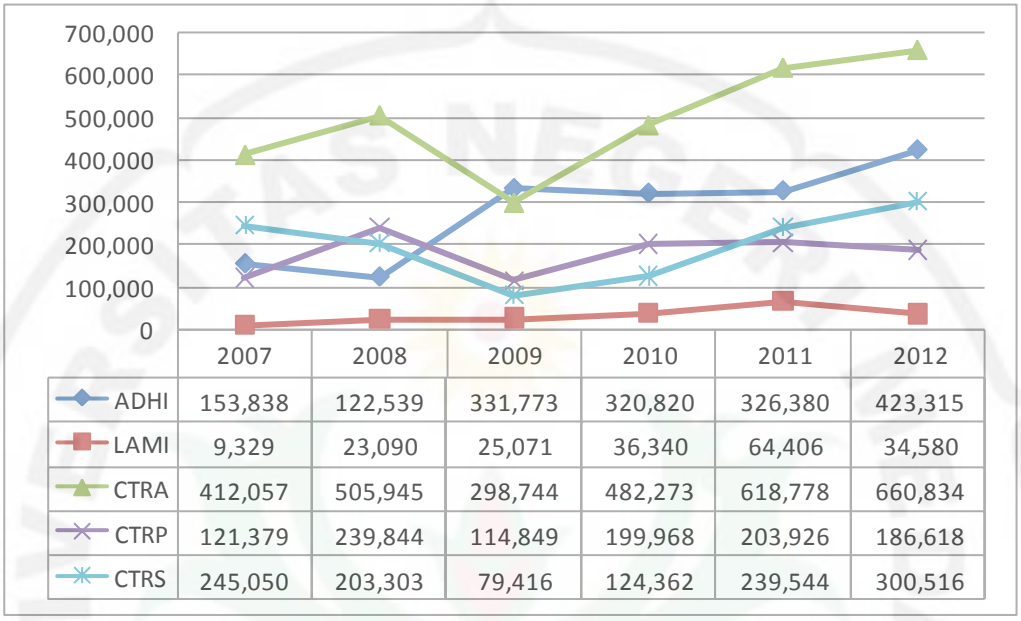
Sektor properti dan real estate merupakan jenis perusahaan yang memiliki resiko tinggi. Pada saat pertumbuhan ekonomi tinggi, sektor properti dan real estate mengalami *booming,* tetapi pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis 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 aktiva tetap berupa tanah dan bangunan sehingga jika ingin dikonversikan ke dalam bentuk kas akan membutuhkan waktu yang tidak singkat. Hal inilah yang mengakibatkan banyak pengembang tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping itu, ketidakmampuan pengembang dalam melunasi utang juga disebabkan karena terjadinya penurunan tingkat penjualan akibat dari adanya spekulasi tanah yang membuat harga tanah menjadi mahal sehingga menyebabkan tingginya harga jual bangunan.

Dengan melihat tingginya resiko 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. Menurut Harahap (2013), setiap perusahaan memiliki berbagai macam tujuan. Pertama, memperoleh

laba yang optimal atas usaha yang dijalankan. Kedua, usaha yang dijalankan diharapkan tidak hanya untuk satu periode kegiatan saja. Ketiga, mampu menghasilkan berbagai jenis barang dan jasa untuk kepentingan masyarakat. Keempat, dapat membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat.

Tujuan yang pertama yaitu memperoleh laba dianggap sebagai tujuan yang utama karena ketika tujuan yang pertama saja tidak mampu dipenuhi oleh perusahaan, maka akan sulit bagi perusahaan untuk mencapai tujuan-tujuan yang lainnya. Hal ini berakibat pada pentingnya informasi tentang laba bagi setiap perusahaan. Adapun pentingnya informasi mengenai laba tersebut adalah untuk menentukan prestasi perusahaan, menentukan pembagian laba berupa deviden kepada investor, penentuan kebijakan investasi baik bagi pihak internal ataupun eksternal perusahaan, menentukan besarnya pembayaran pajak, zakat dan bonus.

Laba yang diperoleh perusahaan setiap tahunnya tidak dapat dipastikan. Laba mungkin saja mengalami peningkatan atau sebaliknya laba justru mengalami penurunan. Seperti yang ditunjukkan oleh gambar 1.1. Laba yang diperoleh perusahaan setiap tahunnya dipengaruhi oleh banyak faktor, Adapun faktor yang mempengaruhi besarnya laba adalah perubahan komponen-komponen dalam laporan keuangan, seperti perubahan penjualan, perubahan harga pokok penjualan, perubahan beban operasi, perubahan beban bunga, perubahan pajak penghasilan, adanya perubahan dalam pos-pos luar biasa, dan lain-lain. Laba juga dapat dipengaruhi oleh faktor dari luar perusahaan, seperti adanya peningkatan harga akibat inflasi.



	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ADHI	153,838	122,539	331,773	320,820	326,380	423,315
LAMI	9,329	23,090	25,071	36,340	64,406	34,580
CTRA	412,057	505,945	298,744	482,273	618,778	660,834
CTRP	121,379	239,844	114,849	199,968	203,926	186,618
CTRS	245,050	203,303	79,416	124,362	239,544	300,516

Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Gambar 1.1 Laba Perusahaan Properti Periode 2007-2012 (Jutaan Rupiah)

Mengingat sifat laba yang tidak dapat dipastikan namun merupakan informasi penting yang ingin diketahui oleh para pengguna laporan keuangan, maka perlu adanya suatu analisis mengenai tingkat pertumbuhan laba. Analisis yang biasa digunakan adalah analisis laporan keuangan dengan menggunakan rasio keuangan.

Rasio keuangan dapat dikelompokkan menjadi rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktiviti, rasio profitabiltas, rasio pertumbuhan dan rasio penilaian (Kasmir, 2012:123). Namun, pada penelitian ini peneliti memilih beberapa rasio saja yang dianggap paling mempengaruhi pertumbuhan laba perusahaan. Adapun rasio tersebut adalah rasio aktivitas yang diproksikan oleh *total assets turnover*, rasio profitabilitas yang diproksikan oleh *return on asset* serta rasio solvabilitas yang diproksikan oleh *debt to equity ratio*.

Kondisi *total assets turnover* (TATO), *return on asset* (ROA), *debt to equity ratio* (DER) dan pertumbuhan laba (PL) dari beberapa perusahaan Properti dan Real Estate selama tahun penelitian dari tahun 2008 hingga 2012 dipaparkan pada tabel 1.1 berikut ini.

Tabel 1.1 TATO, ROA, DER dan PL Beberapa Perusahaan Properti

No	Nama Perusahaan	Tahun	TATO	ROA	DER	PL
1	Lamicitra Nusantara Tbk (LAMI)	2008	0.1767	0.0361	2.62	1.475
		2009	0.221	0.0411	2.20	0.0858
2	Pakuwon Jati Tbk (PWON)	2009	0.2006	0.0584	1.94	4.125
		2010	0.3119	0.0979	1.66	0.8983
3	Intiland Development Tbk (DILD)	2011	0.165	0.0349	0.50	-0.5372
		2012	0.1365	0.0333	0.59	0.0478

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat komposisi *total assets turnover* LAMI tahun 2008-2009 dan PWON tahun 2009-2010 mengalami peningkatan, sementara pertumbuhan laba mengalami penurunan. Sedangkan *total assets turnover* DILD tahun 2011-2012 mengalami penurunan, sementara pertumbuhan laba mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan hubungan yang negatif, sementara penelitian yang dilakukan Ningsih (2010) membuktikan bahwa *total assets turnover* berpengaruh secara positif signifikan terhadap pertumbuhan laba. Namun, penelitian yang dilakukan Adisetiawan (2012) menunjukkan bahwa *total assets turnover* berpengaruh secara positif tidak signifikan terhadap pertumbuhan laba.

Return on asset LAMI tahun 2008-2009 dan PWON tahun 2009-2010 mengalami peningkatan, sementara pertumbuhan laba mengalami penurunan. Sedangkan *return on asset* DILD tahun 2011-2012 mengalami penurunan, sementara pertumbuhan laba mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan

hubungan yang negatif, sementara penelitian yang dilakukan Ranitauli (2012) dan Hartini (2012) membuktikan bahwa *return on asset* berpengaruh secara positif signifikan terhadap pertumbuhan laba. Namun, penelitian yang dilakukan Ningsih (2010) menunjukkan jika *return on asset* berpengaruh secara positif tidak signifikan terhadap pertumbuhan laba.

Debt to equity ratio LAMI tahun 2008-2009 dan PWON tahun 2009-2010 mengalami penurunan sementara pertumbuhan laba mengalami penurunan. Sedangkan *debt to equity ratio* DILD tahun 2011-2012 mengalami peningkatan, sementara pertumbuhan laba mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan hubungan yang positif, sementara penelitian yang dilakukan Manurung (2012) membuktikan jika *debt to equity ratio* berpengaruh secara negatif signifikan terhadap pertumbuhan laba. Namun, penelitian yang dilakukan Ismail (2010) menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh secara negatif tidak signifikan terhadap pertumbuhan laba.

Berdasarkan uraian di atas terdapat *research gap* dari hasil penelitian terdahulu yang belum memberikan hasil yang memuaskan dan tidak konsisten, maka perlu diadakan penelitian kembali. Sehingga dalam hal ini penulis terdorong untuk meneliti secara lebih spesifik lagi dan menuangkannya dalam skripsi berjudul **"Pengaruh *Total Assets Turnover, Return On Asset* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2012".**

1.2 Identifikasi Masalah

Yang menjadi identifikasi masalah dari penelitian ini adalah:

1. Apa saja faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba perusahaan?
2. Bagaimana pengaruh *total assets turnover* terhadap pertumbuhan laba?
3. Bagaimana pengaruh *return on asset* terhadap pertumbuhan laba?
4. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap pertumbuhan laba?

1.3 Pembatasan Masalah

Agar ruang lingkup permasalahan yang diteliti tidak meluas, maka penulis membatasi penelitian ini pada masalah *total assets turnover*, *return on asset* dan *debt to equity ratio* serta pengaruhnya terhadap pertumbuhan laba. Selain itu masalah juga dibatasi pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012 saja.

1.4 Perumusan Masalah

Yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *total assets turnover* berpengaruh langsung terhadap *return on asset* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012?
2. Apakah *total assets turnover* berpengaruh langsung terhadap *debt to equity ratio* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012?

3. Apakah *return on asset* berpengaruh langsung terhadap *debt to equity ratio* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012?
4. Apakah *total assets turnover* berpengaruh langsung terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012?
5. Apakah *return on asset* berpengaruh langsung terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012?
6. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh langsung terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *total assets turnover* terhadap *return on asset* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *total assets turnover* terhadap *debt to equity ratio* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.

3. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *return on asset* terhadap *debt to equity ratio* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
4. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *total assets turnover* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
5. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *return on asset* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
6. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *debt to equity ratio* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini yaitu :

1. Bagi Perusahaan

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba perusahaan pada umumnya dan pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan real estate pada khususnya, sehingga dapat membantu dan dijadikan petunjuk maupun informasi bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan.

2. Bagi Lembaga/ Jurusan Manajemen

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap perkembangan penelitian yang ada pada Jurusan Manajemen. Dan juga diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi yang membantu dalam melakukan penelitian-penelitian selanjutnya.

3. Bagi Peneliti

   Penelitian ini untuk menambah pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai pertumbuhan laba pada perusahaan. Selain itu penelitian ini juga akan digunakan sebagai tugas akhir untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi serta pengembangan wawasan

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN
UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY