

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia saat ini sudah menuju kearah perbaikan di bidang insfrastruktur. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan pembangunan infrastruktur-infrastruktur yang vital dan dapat menunjang perkembangan perekonomian di Indonesia. (Wibowo, 2011) 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.

Selama tahun 2013, penjualan akan tanah, rumah, apartemen dan lahan untuk kawasan industri di Jabodetabek Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan, sehingga mengakibatkan harga tanah di daerah tersebut pun ikut meningkat secara tidak wajar. Hal ini didukung dengan masuknya investor asing dalam rangka pengembangan bisnis di daerah Asia yang dianggap dapat bertahan pada krisis Eropa. Peningkatan harga properti yang tidak wajar dibarengi juga dengan kenaikan suku bunga pinjaman Kredit Pemilikan Rumah, karena desakan inflasi sehingga Bank Indonesia selaku bank sentral melakukan kebijakan preventif berupa menaikkan suku bunga acuan (*BI rate*) dan perubahan dalam kebijakan *loan to value* di bidang kredit yang diharapkan dapat meredam aksi spekulasi dalam rangka mencari keuntungan sesaat di tengah tingginya kebutuhan akan tempat tinggal yang layak. (The president post indonesia)

Dengan 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 properti. 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

infrastruktur yang berkualitas. (**Grahandaka, 2010**) Menurut riset Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), laju inflasi pada tahun depan akan tetap rendah sekitar 4,5% per tahun, sehingga memicu BI rate tetap stabil dibawah 6% per tahun. Konsekuensinya, tingkat suku bunga KPR pada 2013 diperkirakan sekitar 7,5% per tahun. PSPI menilai, penjualan dari hampir seluruh subsektor industri properti seperti perumahan, apartemen, perkantoran, dan pusat perbelanjaan akan naik sekitar 12-18%. Pertumbuhan sepanjang 2013 diprediksi mencapai 15%, dengan nilai pendapatan sebesar Rp 325 triliun. (**investor**)

Properti di Indonesia telah mengalami kemajuan yang begitu pesat selama 3 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 Properti dan Real Estate di BEI merupakan kelompok sektor yang paling banyak terdaftar di BEI, Otoritas Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat sektor Properti dan Real Estate sebagai perusahaan yang terbanyak menjadi emiten yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI) selain perbankan, yakni 44 perusahaan Property dan Real Estate. (**detikfinance**)

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. (**Wibowo, 2011**) 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. 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, 2008:4).

Pemilihan pertumbuhan laba dikarenakan laba merupakan salah satu parameter yang dapat memprediksi jumlah laba yang diperoleh perusahaan menunjukkan baik atau tidaknya kinerja perusahaan. Pertumbuhan laba adalah perubahan persentase kenaikan laba yang diperoleh perusahaan. Pertumbuhan laba yang baik menunjukkan bahwa perusahaan memiliki keuangan yang baik, yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai suatu perusahaan (Simorangkir, 1993) dalam Hapsari, (2003), karena besarnya dividen yang akan dibayarkan di masa akan datang sangat bergantung pada kondisi perusahaan. Perusahaan dengan laba yang meningkat, dapat memperkuat hubungan antara besarnya perusahaan atau ukuran perusahaan dengan tingkatan laba yang diperoleh. Dimana perusahaan dengan laba bertumbuh akan memiliki jumlah aktiva yang besar sehingga memberikan peluang lebih besar didalam menghasilkan profitabilitasnya, Porter (1980) dalam Hamid (2001), merumuskan bahwa perusahaan yang bertumbuh adalah perusahaan yang memiliki pertumbuhan laba dan penjualan yang tinggi.

Dalam penelitian ini, rasio keuangan sebagai salah satu informasi dalam laporan keuangan yang digunakan untuk memprediksi kinerja keuangan atau laba dimasa yang akan datang. Dimana informasi mengenai laporan keuangan perusahaan sangat diperlukan bagi pihak internal maupun eksternal perusahaan. Jika rasio keuangan dalam laporan keuangan dapat dijadikan sebagai *prediktor* pertumbuhan laba, maka temuan ini merupakan informasi yang cukup berguna bagi para pengguna laporan keuangan yang secara *riil*, maupun potensial yang berkepentingan dengan perusahaan. Demikian hal nya, jika rasio keuangan dalam laporan keuangan tidak cukup signifikan dalam memprediksi pertumbuhan laba, maka hasil penelitian ini akan memperkuat bukti tentang *inkonsistensi* temuan empiris-empiris sebelumnya atau laba dimasa yang akan datang.

Beberapa penelitian mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap pertumbuhan laba menunjukkan berbagai hasil di antaranya: penelitian yang dilakukan oleh Romauly Juliana & Sulardi (2003) dan haryanti (2007) menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh signifikan terhadap Pertumbuhan Laba. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian Ayuning Untari Sitorus (2010) dan Evy Melinda S (2010) yang menunjukkan hasil bahwa

*Net Profit Margin* (NPM) tidak berpengaruh signifikan terhadap Pertumbuhan Laba. Penelitian yang dilakukan oleh Haryanti (2007) dan Ningsih (2008) memperlihatkan hasil bahwa *Total Asset To Turnover* (TATO) berpengaruh terhadap Pertumbuhan Laba. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian Meythi (2005) dan Ayuning Untari Sitorus (2010) yang menunjukkan hasil bahwa *Total Asset To Turnover* (TATO) tidak berpengaruh signifikan terhadap Pertumbuhan Laba. Penelitian Suprihatmi & Wahyuddin (2003) dan Widiasih (2006) memperlihatkan hasil bahwa *Gross Profit Margin* (GPM) berpengaruh signifikan terhadap Pertumbuhan Laba. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian Meythi (2005) dan Widya Ningsih (2010) yang menunjukkan hasil bahwa *Gross Profit Margin* (GPM) tidak berpengaruh signifikan terhadap Pertumbuhan Laba.

Penelitian ini dimaksudkan untuk melakukan pengujian lebih lanjut temuan-temuan empiris mengenai pengaruh beberapa rasio keuangan tertentu terhadap pertumbuhan laba, dengan menggunakan ke tiga rasio keuangan di atas, yakni *Net Profit Margin*, *Total Asset To Turnover*, dan *Gross Profit Margin* yang menyangkut tentang perubahan laba. Penelitian ini merupakan replikasi dan pengembangan dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ayuning untari sitorus (2010). Adapun perbedaaan di dalam penelitian adalah terletak dari jumlah sampel yang digunakan, karena dari 44 perusahaan yang menjadi populasi pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, hanya terdapat 12 sampel perusahaan yang memenuhi 4 kriteria dalam penentuan sampel di dalam daftar perusahaan yang menjadi populasi. Sedangkan penelitian yang dilakukan Ayuning untari sitorus (2010) menggunakan 8 sampel penelitian.

Perbedaan yang selanjutnya adalah terdapat rasio *Gross Profit Margin*, *Gross Profit Margin* merupakan rasio antara laba kotor dibandingkan dengan penjualan bersih. Dimana rasio GPM yang meningkat menunjukkan semakin besar tingkat kembalinya laba kotor yang diperoleh perusahaan terhadap penjualan bersihnya. Ini berarti semakin efisiennya biaya yang dikeluarkan perusahaan dalam menunjang kegiatan penjualan sehingga pendapatan yang diperoleh semakin meningkat, sedangkan penelitian yang dilakukan Ayuning untari sitorus (2010) tidak menggunakan rasio tersebut. Perbedaaan yang terakhir

yakni sampel penelitian dan lamanya periode penelitian. Penelitian Ayuning untari sitorus (2010) menggunakan sampel perusahaan Perusahaan asuransi yang terdaftar di BEI selama empat tahun (2006-2009), Sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah perusahaan Property dan Realestate di Bursa Efek Indonesia selama lima tahun (2008-2012).

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk menguji lebih dalam dan menuangkannya dalam bentuk laporan akhir dengan judul **“Analisis Pengaruh Net Profit Margin (NPM), Total Asset To Turnover (TATO), Gross Profit Margin (GPM) Terhadap Pertumbuhan Laba Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah terdapat pengaruh *Net Profit Margin (NPM)*, *Gross Profit Margin (GPM)*, *Total Asset To Turnover (TATO)* secara individual/parsial terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2008-2012?
2. Apakah terdapat pengaruh *Net Profit Margin (NPM)*, *Gross Profit Margin (GPM)*, *Total Asset To Turnover (TATO)* secara serentak/simultan terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2008-2012?

## **1.3 Ruang Lingkup Pembahasan**

Agar dalam penulisan Laporan Akhir ini tidak menyimpangan dari permasalahan yang ada, penulis perlu membatasi ruang lingkup pembahasan yaitu perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia selama periode 2008 - 2012.

## **1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang ada, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah *Net Profit Margin (NPM)* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Periode 2008-2012).
2. Untuk mengetahui apakah *Total Asset To Turnover (TATO)* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Periode 2008-2012).
3. Untuk mengetahui apakah *Gross Profit Margin (GPM)* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Periode 2008-2012).

#### **1.4.2 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi peneliti, yaitu sebagai gambaran mengenai kemampuan rasio keuangan dalam mempengaruhi pertumbuhan laba perusahaan properti dan real estate,
2. Bagi perusahaan, yaitu dapat digunakan sebagai informasi tambahan bagi manajemen perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI dalam menyusun rencana yang lebih baik, memperbaiki sistem pengawasan, dan menentukan kebijakan-kebijakan yang lebih tepat guna mencapai hasil yang lebih tinggi pada masa yang akan datang,
3. Bagi investor, sebagai salah satu dasar pertimbangan sebelum pengambilan keputusan penanaman investasi pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI, dan
4. Bagi peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi dan memperluas pengetahuan dalam mengembangkan penelitian pada bidang analisis laporan keuangan.

## 1.5 Sistematikan Penulisan

Sistem penulisan ini bertujuan untuk memberikan garis besar mengenai isi Laporan Akhir secara ringkas dan jelas. Sehingga terdapat gambaran hubungan antara masing-masing bab, dimana bab tersebut dibagi menjadi beberapa sub-sub secara keseluruhan. Adapun sistematika penulisan terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut :

### **BAB I      Pendahuluan**

Pada bab ini, penulis mengemukakan tentang apa yang melatar belakangi penulis dalam memilih judul, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode pengumpulan data dan sistematika penulisan.

### **BAB II     Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini, penulis akan menguraikan landasan teori mengenai pengertian dan karakteristik laba, jenis-jenis laba, pengertian pertumbuhan laba beserta rumus perhitungan, faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba, pengertian analisis rasio keuangan, sumber data rasio keuangan, jenis-jenis rasio keuangan, *rasio Profitabilitas*, *Net Profit Margin* (NPM) beserta rumus perhitungan, *Gross Profit Margin* (GPM) beserta rumus penghitungan, *rasio Aktivitas*, *Total Asset To Turnover* (TATO) beserta rumus perhitungan, variabel dalam penelitian ini sertai penelitian terdahulu, kerangka pemikiran Teoritis, hubungan *Net Profit Margin* (NPM) Terhadap Pertumbuhan Laba, hubungan *Total Assets To Turnover* (TATO) terhadap Pertumbuhan Laba, hubungan *Gross Profit Margin* (GPM) terhadap Pertumbuhan Laba, hipotesis Penelitian.

### **BAB III    Metodologi Penelitian**

Pada bab ini menjelaskan tentang metodologi penelitian yang terdiri dari gambaran populasi dan sampel perusahaan yang diteliti, jenis dan sumber data yang akan dipakai dalam penelitian, pengidentifikasian variabel-variabel penelitian dan penjelasan

pengukuran variabel tersebut. Menjelaskan tentang metode analisis data, meliputi: model analisis, teknik analisis data dan pengujian hipotesis.

#### **BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini dijelaskan tentang statistik deskriptif variabel penelitian, uji asumsi klasik, uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, uji autokorelasi, analisis regresi berganda, pengujian hipotesis mengenai uji koefisien determinasi ( $R^2$ ), pengujian secara simultan (uji F), pengujian secara parsial (Uji t), pembahasan.

#### **BAB V Simpulan dan Saran**

Bab ini merupakan bab terakhir dimana penulis memberikan suatu kesimpulan dari isi pembahasan yang telah penulis uraikan pada bab-bab sebelumnya. Pada bab ini juga penulis memberikan saran-saran yang diharapkan akan bermanfaat dalam pemecahan masalah dan penelitian yang akan datang.