

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Persaingan yang sangat ketat dan pesatnya perkembangan pasar modal yang terjadi pada saat ini telah mempengaruhi kegiatan perusahaan, baik perusahaan kecil maupun besar. Perusahaan akan berupaya untuk mengembangkan usahanya dan melakukan kegiatan guna meningkatkan laba agar bisnis perusahaan menjadi semakin lancar. Bagi perusahaan yang ingin meningkatkan laba, perlu mempertimbangkan banyak hal secara matang. Dasar pertimbangan perusahaan dalam meningkatkan laba adalah dari laporan keuangan yang disajikan perusahaan.

Laba pada umumnya dipakai sebagai ukuran dari prestasi yang dicapai dalam suatu perusahaan sebagai dasar untuk meramalkan perubahan laba yang akan datang. Laba yang diperoleh perusahaan untuk tahun yang akan datang tidak dapat dipastikan, maka perlu adanya suatu prediksi perubahan laba. Perubahan laba merupakan peningkatan dan penurunan laba yang diperoleh perusahaan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Perubahan laba yang terjadi pada perusahaan di setiap tahunnya, tentunya tidak lepas dari faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan laba tersebut. Salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan laba seperti periode waktu, besarnya perusahaan dan umur perusahaan. Maka dari itu perlunya analisis yang dilakukan terhadap perubahan tersebut.

Ada beberapa teknik analisis yang dapat digunakan untuk menganalisis dan menilai kondisi keuangan perusahaan serta prospek perubahan labanya. Salah satunya adalah dengan melakukan analisis rasio keuangan. Analisis rasio keuangan berguna untuk mengindikasikan kekuatan dan kelemahan keuangan suatu perusahaan. Rasio-rasio keuangan tersebut adalah rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas.

Rasio likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan atau mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Rasio likuiditas atau sering disebut juga rasio modal kerja merupakan rasio untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan. Rasio likuiditas yang dipakai

peneliti dalam penelitian ini adalah *Current Ratio*. *Current Ratio* merupakan cara untuk mengukur kesanggupan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya, dengan pedoman 2:1. Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Rasio solvabilitas yang dipakai peneliti dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio*. *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka panjang. Semakin rendah rasio akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang. Rasio Profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan, ditunjukkan oleh adanya laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Rasio profitabilitas yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah *Net Profit Margin*. *Net Profit Margin* merupakan rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur persentasi dari sisa setiap rupiah setelah semua biaya dan beban. Semakin besar rasio ini menunjukkan semakin baik perusahaan dalam menghasilkan laba (Kasmir, 2012).

Pada sektor *property* dan *real estate* di Indonesia pada tahun 2010 mengalami peningkatan yang cukup pesat. Peningkatan ini terjadi akibat pertumbuhan jumlah penduduk dan pertumbuhan jumlah ekonomi. Peningkatan di sektor ekonomi memiliki pengaruh terhadap peningkatan permintaan pada sektor *property*. Hal ini juga tersurat pada *annual report* tahun 2010 yang dikeluarkan Lippo Karawaci.

Sektor *property* di Indonesia mengalami pertumbuhan yang luar biasa di tahun 2010 dimotori oleh pertumbuhan ekonomi yang kuat. Tren ini diperkirakan akan berlanjut di tahun 2011. Kementerian Perumahan Rakyat Indonesia memperkirakan permintaan akan perumahan pada tahun 2010 mencapai 8 juta unit dengan pertumbuhan 700.000 unit per tahun. Dengan bertumbuhnya masyarakat kelas menengah, permintaan akan perumahan diperkirakan akan tumbuh dua kali lipat pada tahun 2005 (Annual Report Lippo Karawaci, 2010).

Peningkatan penjualan juga terjadi pada produk hunian. Berdasarkan survei yang dilakukan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) bahwa terjadi peningkatan secara umum dari 2009 sampai 2010 untuk produk hunian. Peningkatan yang terjadi disebabkan oleh tingginya permintaan masyarakat dan

membbaiknya kondisi perekonomian di Indonesia. Tren peningkatan pada sektor properti juga diprediksi akan terus meningkat pada tahun berikutnya. Mengingat persediaan lahan untuk hunian semakin lama semakin menipis, sementara kebutuhan rumah terus bertambah (suratmerdeka.com). Riset terbaru dari Jones Lang LaSalle (2012), perusahaan riset properti global menunjukkan industri properti di Jakarta ditutup dengan pertumbuhan positif, yaitu naik 3,7% pada 2011 atau naik sebesar 14% dibanding periode tahun lalu.

Berdasarkan data Laporan Bulanan Bank Umum (LBU) menunjukkan bahwa penyaluran kredit properti oleh bank umum sampai dengan September 2012 mencapai Rp 356,92 T, sedikit menurun dibandingkan tahun lalu (-0,42%), namun masih meningkat 22,08% dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Kredit properti tersebut memberikan kontribusi sebesar 13,81% dari total outstanding kredit bank umum (Rp 2.583,8 T). Pertumbuhan dialami oleh kredit konstruksi (8,88%), diikuti dengan kredit real estate yang meningkat 5,56%, sedangkan kredit untuk perumahan dan apartemen (KPR/KPA) mengalami penurunan 5,51%. Pertumbuhan kredit konstruksi yang cukup pesat semakin menekan pangsa KPR&KPA (meskipun tetap yang terbesar dalam kredit properti) yakni dari 61,40% menjadi 58,41%. Pangsa terbesar kedua berasal dari kredit konstruksi 27,49% dan kredit real estate 14,10% (www.bi.go.id).

Penjualan dari hampir seluruh subsektor industri properti seperti rumah tinggal, apartemen, perkantoran, dan pusat perdagangan akan naik sekitar 12-18%. Pertumbuhan sepanjang 2013 diprediksi mencapai 15%, dengan nilai kapitalisasi sebesar Rp 325 triliun (www.investor.co.id).

Tingginya tingkat permintaan dan penjualan di sektor properti juga tidak lepas dari turunnya bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta adanya kemudahan persyaratan yang diberikan. Menurut survei yang dilakukan SHPR bahwa fasilitas KPR tetap menjadi pilihan utama dalam melakukan transaksi pembelian properti residensial, sedangkan sisanya menggunakan fasilitas pembayaran secara tunai bertahap dan sebagian kecil dilakukan dalam bentuk tunai atau cash.

Pengaruh CR, DER, dan NPM terhadap perubahan laba ditemukan berbeda oleh berbagai peneliti sebelumnya. Peneliti yang mengatakan bahwa

Current Ratio berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba adalah Tanninggar (2009) dengan menggunakan sampel lima perusahaan *foods and beverages* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan penelitian yang mengatakan bahwa *Current Ratio* tidak berpengaruh terhadap perubahan laba adalah Thausie Nurvigia (2010) yang menggunakan sampel perusahaan otomotif yang terdaftar di BEI.

Penelitian mengenai pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap perubahan laba ditemukan oleh Hermanto (2007) yang menggunakan sampel perusahaan *emitten* dan industri perbankan di PT BES yang menunjukkan adanya pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap perubahan laba. Sedangkan Roselina Pakpahan (2011) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan laba.

Penelitian Takarini dan Ekawati (2003) yang menggunakan sampel perusahaan manufaktur di BEI yang menunjukkan adanya pengaruh *Net Profit Margin* terhadap perubahan laba, sedangkan yang mengatakan bahwa *Net Profit Margin* tidak berpengaruh terhadap perubahan laba adalah Syamsudin dan Ceko (2009) yang menggunakan sampel perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI.

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian sebelumnya serta fakta-fakta dan fenomena pada perusahaan *property* dan *real estate* yang telah dikemukakan sebelumnya, maka peneliti merasa tertarik untuk menyusun laporan akhir dengan judul **“Pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Net Profit Margin* Terhadap Perubahan Laba Pada Perusahaan *Property & 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. Bagaimana pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Net Profit Margin* secara simultan terhadap perubahan laba pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013?

2. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) secara parsial terhadap perubahan laba pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013?
3. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial terhadap perubahan laba pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013?
4. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) secara parsial terhadap perubahan laba pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013?

1.3 Ruang Lingkup Permasalahan

Untuk memberikan gambaran yang jelas terhadap pembahasan, serta agar analisis menjadi terarah dan sesuai dengan masalah yang ada, maka penulis membatasi ruang lingkup pembahasannya sebagai berikut:

1. Perusahaan yang menjadi objek penelitian adalah perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang mempublikasikan laporan keuangan untuk tahun 2010-2013.
2. Laporan keuangan yang diteliti pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebanyak 19 perusahaan.
3. Variabel yang akan diteliti yaitu *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Net Profit Margin* (X) sebagai variabel independen terhadap perubahan laba (Y) sebagai variabel dependen.

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Net Profit Margin* secara simultan terhadap perubahan laba pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Current Ratio* (CR) secara parsial terhadap perubahan laba pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial terhadap perubahan laba pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Net profit Margin* (NPM) secara parsial terhadap perubahan laba pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013.

1.4.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi beberapa pihak, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsi dan saran yang berarti dalam pengembangan ilmu ekonomi, khususnya pada bidang ilmu Akuntansi.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pihak Perusahaan / Manajemen

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi untuk pengambilan kebijakan oleh manajemen perusahaan mengenai laba perusahaan.

- b. Bagi Calon Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang laporan keuangan tahunan sehingga dijadikan sebagai acuan untuk pembuatan keputusan investasi.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika 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 teori-teori yang terkait dan melandasi serta menjelaskan secara detail mengenai teori-teori yang berkaitan dengan variabel yang akan diteliti, dan terdapat kerangka penelitian dan hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi identifikasi variabel dan defenisi operasional variabel, jenis penelitian, populasi dan sampel, jenis data, metode pengumpulan data, model dan teknik analisis dari penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini merupakan bagian terpenting dalam laporan akhir karena pada bab ini akan menganalisis data-data yang telah diolah berdasarkan data sekunder yang telah dikumpulkan, serta peneliti akan memberikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai hasil pengujian hipotesis penelitian ini.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

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