

BAB I

LATAR BELAKANG

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia saat ini tengah mengalami pertumbuhan ekonomi yang pesat terutama dalam hal investasi pada sektor *Property* dan *Real Estate*. Data dari Bursa Efek Indonesia (BEI) hingga akhir November 2012, secara sektoral saham properti menjuarai kenaikan dalam satu tahun (sejak Desember 2011) yaitu sebesar 63,49% dengan level 322.566. Mengalahkan sektor industri dasar yang tumbuh 37,48% di posisi penutupan 513.321 dan sektor perdagangan dan jasa yang naik 33,82% dengan posisi penutupan 736.812. Padahal hingga tutup kuartal ketiga 2012 (September), sektor perdagangan dan jasa masih terdepan (54,86%), sementara sektor properti di posisi kedua dengan kenaikan sebesar 52,9%.

Hal tersebut tidak lepas dari terjaganya tingkat inflasi, stabilnya nilai rupiah di kisaran Rp9000-an dan BI-*rate* yang cukup rendah (5,75%) serta perekonomian secara umum. Indeks harga saham gabungan (IHSG) hingga November 2012 juga menunjukkan kinerja yang baik. Dalam satu tahun naik 15,10% hingga ke posisi 4.276,141. Khusus di sektor properti dan real estat, rendahnya suku bunga KPR (8-10%) dan bagusnya kinerja keuangan para emiten secara umum hingga kuartal ketiga 2012 adalah faktor yang juga membuat investor menilai saham sektor ini sangat prospektif.

Dengan demikian di satu bulan sebelum tutup tahun lalu, nilai kapitalisasi sektor ini mencapai Rp192,502 triliun dengan volume perdagangan sebesar 19,6 juta lembar saham. Pada akhir periode ini juga, tercatat lima emiten memiliki harga saham tertinggi, yaitu Metropolitan Kentjana (Rp3.900), Lippo Cikarang (Rp3.325), Roda Vivatex (Rp3.150), Duta Pertiwi (Rp2.900) dan Jaya Real Property (Rp2.750) (www.propertiindonesia.co.id)

Menurut Setyo Maharso selaku Ketua Umum Real Estate Indonesia (REI), terkait solidnya performa keuangan emiten property karena ditopang oleh produk properti residensial. Para pengembang raksasa seperti Lippo, Agung Podomoro, atau Ciputra, semuanya menggarap sektor residensial. Baik itu residensial tapak maupun residensial vertikal seperti apartemen atau kondominium. Sektor properti

masih cukup prospektif. Sektor yang kontribusinya besar adalah residensial, besaran kontribusinya di atas 60% terhadap sektor properti, saat dihubungi dia menyebutkan, berkilaunya kinerja keuangan para pengembang raksasa tidak terlepas dari tiga aspek. Pertama, kondusifnya kehidupan bernegara dan iklim bisnis di Republik ini. Kedua, pertumbuhan ekonomi yang positif di kisaran 6,5-6,8% dan kebutuhan rumah yang masih tinggi. “*Backlog* (kekurangan rumah) tahun 2010 sekitar 13,6 juta, bahkan sekarang kabarnya menyentuh 15 juta rumah. Hal itu memicu pesatnya perkembangan proyek-proyek emiten properti,” ujar dia.

Menurut kepala Riset Trust Securities Reza Priyambada, pemicu lonjakan harga saham dan pendapatan properti adalah solidnya kinerja keuangan emiten-emiten di dalamnya. Faktor pendorong lain adalah permintaan tinggi yang ditopang oleh pertumbuhan agresif kelas menengah dengan daya beli luar biasa. Membaiknya kinerja emiten properti bakal berlanjut tahun ini. Dia memprediksi pendapatan emiten properti bisa naik minimal 25% dan laba bersih tumbuh 30%.

Menurut CEO Remax Capital Lucky Bayu Purnomo mengatakan, prospek sektor properti tetap bagus tahun ini. Pertumbuhan laba bersih semester pertama bisa mencapai minimal 7%. Kondisi makroekonomi Indonesia yang kuat dan inflasi yang terjaga memberanikan masyarakat untuk belanja properti dan KPR. Sektor perbankan yang gencar mengucurkan KPR menjadi katalis positif untuk sektor properti. Tercatat 46% kredit dialokasikan pada KPR. Selain itu, rally panjang IHSG turut menggairahkan saham properti. Dia melihat subsektor properti komersial seperti mal, rumah sakit, dan hotel memberikan kontribusi terbesar terhadap pendapatan sektor properti, di samping residensial dan kawasan industri. Lucky merekomendasikan agar perusahaan properti mengembangkan sayap ke Sumatera dan Kalimantan, karena pasar Jakarta, Surabaya, dan Bandung sudah jenuh. Cerahnya prospek properti di Indonesia juga tercermin pada riset Pricewaterhouse Coopers (PWC) dan Urban Land Institute (ULI) beberapa waktu lalu. Dalam riset itu, Jakarta masuk di urutan pertama Asia Pasifik sebagai pilihan investasi utama sektor properti, mengalahkan Shanghai, Singapura, Sydney, dan Kuala Lumpur. Jakarta juga menempati posisi ke-11 besar dunia. Kedua lembaga itu memproyeksikan pasar properti Indonesia bakal masuk peringkat ketujuh dunia pada 2021 (www.bakrieglobal.com). Dengan demikian, fenomena yang

terjadi saat ini akan berdampak pada pertumbuhan laba pada sektor *Property & Real Estate*.

Pertumbuhan laba yaitu perubahan presentase kenaikan laba yang diperoleh perusahaan (Simorangkir, 1993) dalam Hapsari (2003). Pertumbuhan laba yang baik mengisyaratkan bahwa perusahaan mempunyai keuangan yang baik yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan, karena biasanya dividen yang akan dibayar di masa yang akan datang sangat bergantung pada kondisi perusahaan. Perusahaan dengan laba bertumbuh dapat memperkuat hubungan antara nilai perusahaan dengan tingkatan laba yang diperoleh. Perusahaan dengan laba bertumbuh akan memiliki jumlah aktiva yang besar sehingga memberikan peluang lebih besar di dalam menghasilkan profitabilitasnya.

Ada beberapa cara yang digunakan untuk menganalisis pertumbuhan laba pada perusahaan salah satunya adalah dengan menggunakan analisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan dapat digunakan untuk mengukur kesehatan suatu perusahaan dengan menggunakan analisis rasio keuangan perusahaan tersebut. Rasio keuangan yang dapat menganalisis pertumbuhan laba diantaranya adalah *liquidity ratio*, *leverage ratio*, dan *profitability ratio*. Rasio-rasio ini dianggap menunjukkan hasil kinerja keuangan suatu perusahaan atau merupakan indikator kinerja keuangan perusahaan secara umum. Dari ketiga rasio ini maka peneliti menggunakan rasio *leverage* dan profitabilitas. Rasio *leverage* merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban totalnya. Rasio *Leverage* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Operating Income to Total Liabilities* (OITL). Rasio profitabilitas atau rasio keuntungan merupakan rasio yang mengukur prestasi pasar relatif terhadap nilai buku, pendapatan atau dividen. Rasio Profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Gross Profit Margin* (GPM) dan *Return on Asset* (ROA). Selain dari kedua rasio tersebut peneliti juga menggunakan variabel ukuran dan umur perusahaan.

Penelitian mengenai ukuran, umur, leverage dan profitabilitas perusahaan terhadap pertumbuhan laba yang dilakukan oleh Susi Dwimulyani dan Shirley (2007) menyatakan bahwa Rasio laba kotor atas penjualan (GPM), rasio

kewajiban atas total aktiva (DAR) dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap prediksi pertumbuhan laba. Penelitian lain yang dilakukan oleh Epri Ayu Hapsari, ST (2007) menyimpulkan bahwa berpengaruh terhadap pertumbuhan laba adalah *Net Profit Margin* (NPM), dan variabel yang paling tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba adalah *Operating Income to Liabilities* (OITL). Penelitian lain yang dilakukan oleh Widya Widhani Wulandari (2009) Rasio Lancar, Rasio *Quick*, Total hutang terhadap total asset, *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Profit Margin*, Perputaran Aktiva Tetap, Rata-rata umur piutang, Perputaran Total Aktiva dan *Price Earning Ratio* tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Penelitian lain yang dilakukan oleh Diana Elyasabet Kurnia Dewi dan Imam Mukhlis (2012) menyimpulkan bahwa *Return on Asset* (ROA) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Victorson Taruh, Heince Wokas dan Syermi Mintalangi (2012) menyimpulkan bahwa *Gross Profit Margin* (GPM) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. R. Adisetiawan (2012) menyatakan bahwa *Operating Income to Total Liabilities* (OITL) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba sementara itu *Gross Profit Margin* (GPM) tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Windi Hartini (2012) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return on Asset* (ROA) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba sedangkan *Gross Profit Margin* (GPM) tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Ade Gunawan dan Sri Fitri Wahyuni (2013) menyimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Berdasarkan hasil dari beberapa variabel penelitian sebelumnya yaitu rasio-rasio keuangan, laba bersih dan ukuran perusahaan maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali dengan judul **“Pengaruh Ukuran, Umur, Leverage dan Profitabilitas Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2013”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan di teliti dapat di rumuskan :

1. Bagaimanakah pengaruh ukuran, umur, *Debt to Equity Ratio*, *Operating Income to Total Liabilities*, *Gross Profit Margin*, dan *Return on Asset* secara simultan terhadap pertumbuhan laba?
2. Bagaimanakah pengaruh ukuran, umur, *Debt to Equity Ratio*, *Operating Income to Total Liabilities*, *Gross Profit Margin*, dan *Return on Asset* secara parsial terhadap pertumbuhan laba?

1.3 Ruang Lingkup Pembahasan

Agar penelitian dapat dilakukan secara lebih mendalam, maka peneliti membatasi penelitian hanya terhadap perusahaan-perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang mempublikasikan laporan keuangan untuk tahun 2010-2013 dengan variabel yang akan diteliti yaitu ukuran perusahaan, umur perusahaan, *Debt to Equity Ratio*, *Operating Income to Total Liabilities*, *Gross Profit Margin*, dan *Return on Asset* (X) sebagai variabel independen terhadap pertumbuhan laba (Y) sebagai variabel dependen.

1.4 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, umur perusahaan, *Debt to Equity Ratio*, *Operating Income to Total Liabilities*, *Gross Profit Margin*, dan *Return on Asset* secara simultan terhadap pertumbuhan laba
2. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, umur perusahaan, *Debt to Equity Ratio*, *Operating Income to Total Liabilities*, *Gross Profit Margin*, dan *Return on Asset* secara parsial terhadap pertumbuhan laba

1.4.2 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk referensi bagi peneliti selanjutnya di masa yang akan datang
2. Untuk penelitian lebih lanjut mengenai ukuran perusahaan, umur perusahaan, *Debt to Equity Ratio*, *Operating Income to Total Liabilities*, *Gross Profit Margin*, dan *Return on Asset* terhadap pertumbuhan laba

pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.5 Sistematika 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 dasar serta permasalahan yang akan dibahas, yaitu latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup pembahasan, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, penulis akan menguraikan teori-teori yang terkait dan literatur-literatur yang digunakan sebagai acuan yang membahas mengenai ukuran perusahaan, umur perusahaan, *Debt to Equity Ratio* (DER), *Operating Income to Total Liabilities* (OITL), *Gross Profit Margin* (GPM), dan *Return on Asset* (ROA) dan pertumbuhan laba serta mengenai penelitian terdahulu yang telah dilakukan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

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

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dijelaskan analisis data yang akan dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan SPSS versi 20,0 sebagai alat

bantu dalam pengolahan data. Selain itu juga akan dijelaskan hasil pengujian hipotesis dalam penelitian ini.

BAB V KESIMPULAN 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.