



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan yang diiringi dengan banyaknya persaingan di dunia bisnis menuntut para pelaku bisnis dan perusahaan untuk cepat beradaptasi dan berubah. Seiring dengan perubahan tersebut kini lebih mudah untuk mengidentifikasi keberhasilan suatu perusahaan, yaitu diukur berdasarkan kinerjanya. Sebagian perusahaan yang kinerjanya meningkat adalah perusahaan yang berhasil meningkatkan kualitas bersaingnya di dunia bisnis. Dalam hal ini, cara untuk menilai kinerja perusahaan dapat dilihat dari dua sisi, pertama dari sisi *non-financial* dengan melakukan pengelolaan total kualitas atau yang biasa disebut dengan *Total Quality Management* dan yang kedua adalah dari sisi *financial* diketahui dari hasil analisis laporan keuangan.

Pada dasarnya setiap perusahaan mempunyai tujuan umum yaitu untuk memperoleh *profit*, meningkatkan penjualan, memaksimalkan nilai saham, dan meningkatkan kesejahteraan pemegang saham. Laba adalah kelebihan penghasilan di atas biaya selama satu periode akuntansi. Laba yang diperoleh digunakan untuk menjalankan operasional dan kelangsungan perusahaan di masa mendatang. Laba perusahaan diharapkan setiap periode akan mengalami kenaikan, sehingga dibutuhkan estimasi laba yang akan dicapai perusahaan untuk periode mendatang. Adapun ketersediaan informasi laba pada laporan keuangan sangat penting baik bagi perusahaan maupun investor karena informasi laba merupakan alat untuk mengestimasi arus kas yang akhirnya dapat digunakan untuk mengestimasi nilai saham perusahaan tersebut.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
 a. Penulisan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.  
 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Apabila dilihat dari sudut pandang perusahaan, analisis laporan keuangan digunakan untuk membantu mengantisipasi kondisi di masa depan serta yang lebih penting adalah sebagai titik awal untuk perencanaan tindakan yang akan mempengaruhi peristiwa di masa depan, sedangkan apabila dilihat dari sudut pandang investor analisis laporan keuangan digunakan untuk memprediksi laba masa depan. Untuk menguji kemampuan memprediksi pertumbuhan laba di masa mendatang, suatu perusahaan dapat menggunakan rasio keuangan yang dilihat berdasarkan informasi yang ada dalam laporan keuangan.

Dalam kaitannya dengan laporan keuangan rasio keuangan merupakan alat analisis keuangan untuk menjelaskan perbandingan antara dua elemen laporan keuangan yang menunjukkan suatu indikator kesehatan keuangan pada waktu tertentu. Informasi laporan keuangan seharusnya mempunyai kemampuan untuk memprediksi laba di masa depan. Estimasi terhadap laba dapat dilakukan dengan menganalisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan yang dilakukan dapat berupa perhitungan dan interpretasi melalui rasio keuangan. Dijelaskan pada penelitian yang dilakukan oleh Tulsian (2014:19) untuk mengukur produktivitas dan untuk mengukur efisiensi operasional, analisis laporan keuangan dianggap sebagai salah satu teknik terbaik, untuk itu analisis laporan keuangan yang tepat dapat dimanfaatkan oleh investor dalam pengambilan keputusan ekonominya.

Terdapat beberapa jenis rasio keuangan yang terdiri dari rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas untuk memprediksi perubahan laba. Dalam hal ini, peneliti menggunakan rasio likuiditas yang diwakili oleh *Current Ratio* (CR), rasio solvabilitas diwakili oleh *Debt to Equity Ratio* (DER), rasio aktivitas diwakili oleh *Total Assets Turn Over* (TATO), serta rasio profitabilitas diwakili oleh *Return on Equity* (ROE).

*Current Ratio* perbandingan antara aktiva lancar dengan utang lancar. Rasio ini menunjukkan tingkat keamanan kreditur jangka pendek, atau kemampuan perusahaan



untuk membayar hutang-hutang tersebut. *Current ratio* yang rendah biasanya dianggap menunjukkan terjadinya masalah dalam likuidasi, sebaliknya *current ratio* yang terlalu tinggi juga kurang bagus, karena menunjukkan banyaknya dana menganggur yang pada akhirnya dapat mengurangi kemampuan laba perusahaan (Agnes Sawir, 2009: 10). Hasil penelitian Shara Ibrahim Baraja (2014), dan Syamsudin dan Primayuta (2010) yang menyatakan bahwa CR berpengaruh positif signifikan terhadap perubahan laba, namun bertentangan dengan hasil penelitian terdahulu Cahyadi (2013) menunjukkan bahwa CR tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba.

*Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu total kewajiban (utang) dibagi total ekuitas (modal perusahaan). Semakin kecil rasio ini maka semakin baik. Rasio ini disebut juga dengan rasio leverage atau solvabilitas. Untuk keamanan pihak luar (investor) rasio yang terbaik jika jumlah modal lebih besar dari jumlah utang atau minimal sama (Harahap, 2013: 303). Apabila biaya yang ditimbulkan oleh pinjaman (cost of debt) lebih kecil dari pada biaya modal sendiri (cost of equity), maka sumber dana yang berasal dari pinjaman atau hutang akan lebih efektif dalam menghasilkan laba (meningkatkan return on equity), demikian sebaliknya (Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston 2010). Dari perspektif kemampuan membayar kewajiban jangka panjang, semakin rendah rasio akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang. Semakin tinggi DER menunjukkan semakin tinggi penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan perusahaan. Hal ini dapat menimbulkan resiko yang cukup besar bagi perusahaan ketika perusahaan tidak mampu membayar kewajiban tersebut pada saat jatuh tempo, sehingga akan mengganggu kontinuitas operasi perusahaan. Selain itu, perusahaan akan dihadapkan pada biaya bunga yang tinggi sehingga dapat menurunkan laba perusahaan (Cahyaningrum, 2012). Hasil penelitian terdahulu Diyan Wulansari (2013) menunjukkan bahwa DER berpengaruh positif signifikan terhadap perubahan laba, namun berbeda dengan hasil

penelitian Siti Syarifah (2014) yang menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh secara signifikan dan negatif terhadap perubahan laba.

*Total Assets Turnover* ( TATO) merupakan perbandingan antara penjualan bersih dengan total aktiva dalam perusahaan. Di mana rasio ini menggambarkan kecepatan perputarannya total aktiva dalam satu periode tertentu. Jadi semakin besar rasio ini maka semakin baik. Berarti bahwa aktiva dapat lebih cepat berputar dan meraih laba, sehingga menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan. Dengan kata lain jumlah aset yang sama dapat memperbesar volume penjualan apabila Total Assets Turnover ditingkatkan atau diperbesar (Syamsuddin, 2009: 19). Hasil penelitian terdahulu Cahyadi (2013) dan Syamsudin dan Primayuningsih (2010) menyatakan bahwa TATO berpengaruh positif signifikan terhadap perubahan laba, namun bertentangan dengan hasil penelitian terdahulu Diyan Wulansari (2013) dan Nunung Indriastuti (2014) yang menyatakan bahwa TATO tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba

*Return on Equity* (ROE) adalah perbandingan antara laba bersih dengan modal sendiri. Rasio ini mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih melalui penggunaan modal sendiri. Kenaikan ROE berarti terjadi kenaikan laba bersih dari yang bersangkutan sehingga akan menyebabkan kenaikan harga saham (Fahmi 2012:137). ROE yang tinggi akan menunjukkan tingkat efisiensi manajemen modal perusahaan. Hasil penelitian Siti Syarifah (2014) menyatakan bahwa *return on equity* (ROE) berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap perubahan laba.

Ditengah kuatnya tekanan dari volatilitas ekonomi global dan nasional salah satu perusahaan yang menjadi fokus utama bagi para pelaku bisnis untuk menanamkan modal usahanya adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Perusahaan yang bergerak di





bidang *Property* dan *Real Estate* di Indonesia tengah berkembang pesat dan sudah mencatatkan saham-nya ke dalam Bursa Efek Indonesia.

Secara umum, terjadi peningkatan bisnis properti nasional hingga tahun 2014. Hal ini berdasarkan tinjauan dari nilai kapitalisasi bisnis properti yang dilakukan IKAPRI. Berikut hasil analisa Ikatan Analis Properti Indonesia (IKAPRI), *booming* properti akan terjadi pada tahun 2010 – 2014. Seperti yang tertera pada tabel 1.1.

**Tabel 1.1**  
**Nilai Kapitalisasi Proyek Properti Nasional**  
**Tahun 2010 - 2014 dan Prediksi 2015**  
**(Dalam Rp. Milyar)**

No	Nama Proyek	Gross Building Area (GBA) m <sup>2</sup>	Tahun					Nilai Kapitalisasi	
			2010	2011	2012	2013	2014		2015P
1	Proyek Pusat Pembelian Jabodetabek	990.000	4.300	6.000	8.000	10.500	6.700	3.500	39.000
2	Proyek Pusat Pembelian Daerah	1.084.333	9.364	9.166	4.500	3.500	3.000	2.500	32.030
3	Proyek Apartemen Jabodetabek	3.437.647	9.130	9.114	7.826	5.781	5.200	4.200	41.251
4	Proyek Apartemen Daerah	1,949,675	3.301	2.715	4.281	4.500	3.200	1.500	19.497
5	Proyek Perkantoran Jabodetabek	3,167,857	9.200	10.000	8.150	6.500	6.000	4.500	44.350
6	Proyek Hotel (Nasional)	1,262,827	6.535	6.434	6.002	5.500	5.000	2.100	31.571
7	Proyek Perumahan (Nasional)	110,367,593	32.640	49.905	56.871	63.751	67.177	60.679	331.023
8	Proyek Ruko / Rukan (Nasional)	21,740,332	14.503	19.914	19.905	22.317	26.871	24.272	127.782
	Kapitalisasi Proyek Properti Nasional (Rp. Milyar)		88.973	113.248	115.535	122.349	123.148	103.251	666.504

Sumber: <http://forum.kompas.com> (diterbitkan pada Febuari 2015)

Berdasarkan Tabel 1.1 diatas, dapat diketahui bahwa nilai kapitalisasi proyek properti tahun 2010 hingga 2013 mengalami kenaikan dan berada pada puncaknya pada tahun 2014, sedangkan pada pertengahan tahun 2015 diprediksi nilai kapitalisasi nya menyentuh angka Rp103 T. Berdasarkan hasil analisa IKAPRI, pada periode 2011-2014 pasar properti masih tetap didominasi oleh sektor perumahan, yang permintaannya setiap tahun meningkat signifikan dan menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan rumah baru pada

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis tersebut untuk dicetak atau diadopsi dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.  
 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.



2012 mencapai 14% dibanding 2011 lalu. Dan Kapitalisasi Proyek Properti Nasional pada akhir tahun 2015 diprediksikan pertumbuhannya mencapai 2 kali lipat yaitu sebesar 30%.

Siklus properti untuk masing-masing sub-sektor properti tetap berbeda. Sektor apartemen diperkirakan akan mencapai puncaknya pada 2012 dengan nilai kapitalisasi sebesar Rp12,4 triliun, sedangkan sektor ritel (pusat perbelanjaan) akan mencapai puncaknya 2013 dengan nilai kapitalisasi sebesar Rp14 triliun. Sementara itu, sektor perkantoran diperkirakan sudah mencapai puncaknya di 2011 lalu dengan nilai kapitalisasi Rp10 Triliun, sedangkan sektor perhotelan telah mengalami booming sejak 2010-2012, dengan nilai kapitalisasi di atas Rp6 triliun. Di sisi lain, sektor perumahan dan ruko tetap akan tumbuh signifikan sampai 2012-2014. Secara umum, total nilai kapitalisasi properti tertinggi terjadi pada 2013-2014 yang secara signifikan ditopang oleh sektor perumahan, ruko, dan pusat perbelanjaan.

Berdasarkan uraian yang telah peneliti paparkan, dapat kita ketahui bersama bahwa analisis rasio keuangan dapat membantu para pelaku bisnis, untuk mengevaluasi laporan keuangan masa lalu, sekarang, dan yang akan datang, serta membuktikan adanya hubungan antara rasio keuangan terhadap perubahan laba. Adapun perkembangan bisnis yang terus mengalami kenaikan dan berpotensi tinggi untuk menjadi sasaran investasi adalah perusahaan di bidang properti, oleh sebab itu peneliti memilih perusahaan property dan real estate yang sahamnya sudah tercatat di BEI sebagai objek penelitian.

Harapan peneliti adalah hasil dari penelitian ini dapat memberikan informasi kepada investor maupun calon investor untuk menjadi bahan pertimbangan dalam melakukan investasi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang sahamnya sudah tercatat di BEI agar tingkat pengembalian (*return*) dari penanaman investasi tersebut memperoleh hasil yang maksimum. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di perusahaan *property* dan *real estate* yang sahamnya sudah



tercatat di BEI dengan mengambil judul : **“Pengaruh *Current Ratio (CR)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*, *Total Asset Turn Over (TATO)* dan *Return On Equity (ROE)* Terhadap Perubahan Laba Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia”**.

### B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan terlebih dahulu, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Apakah CR memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah DER memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah TATO memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah ROE memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
5. Bagaimana fungsi rasio keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?

### C. Batasan Masalah

Dalam pembahasan ini, penulis membatasi masalah yang ada agar lebih fokus pada :

1. Apakah CR memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah DER memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?

1. Dilarang menyalin sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.  
 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



3. Apakah TATO memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?

4. Apakah ROE memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?

#### D. Batasan penelitian

Penulis membatasi penelitian berdasarkan kriteria :

1. Penelitian dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang secara berturut – turut terdaftar di bursa efek indonesia selama periode penelitian.
2. Perusahaan telah mempublikasikan laporan keuangan per 31 Desember yang telah diaudit pada tahun 2012-2014.
3. Perusahaan yang menyajikan laporan keuangan menggunakan mata uang Rupiah dan tidak mengalami rugi selama periode penelitian.

#### E. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan batasan masalah yang ada, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut : **“Pengaruh *Current Ratio (CR)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*, *Total Asset Turn Over (TATO)* dan *Return On Equity (ROE)* Terhadap Perubahan Laba Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia”**.





## F. Tujuan Penelitian

Berdasarkan batasan masalah diatas maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah CR memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2014.
2. Untuk mengetahui apakah DER memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2014.
3. Untuk mengetahui apakah TATO memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2014.
4. Untuk mengetahui apakah ROE memiliki pengaruh terhadap perubahan laba pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2014.

## G. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat ganda, yakni manfaat akademis maupun praktis.

1. Dari segi teoritis pada perspektif akademis, penelitian ini akan bermanfaat untuk :
  - a. Manfaat bagi akademis penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi sumbangan pemikiran dan bahan kajian penelitian tentang rasio keuangan dan perubahan laba, sehingga dapat menjadi referensi dan acuan dalam penelitian selanjutnya.
  - b. Bagi peneliti untuk menambah wawasan pengetahuan peneliti khususnya mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap perubahan laba.
2. Kepentingan praktis bagi penelitian ini, bisa dipandang bermanfaat :
  - a. Bagi perusahaan penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam rangka menilai kinerja perusahaan yang tercermin dalam laba.

- b. Bagi investor penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam membuat keputusan dan manfaat mana yang mempunyai rasio keuangan yang baik, sehingga akan mengurangi resiko kerugian dan menghasilkan “*rate of return*” yang baik.

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

