

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di dunia terjadi begitu pesat di era globalisasi ini, sehingga dampak yang bisa dirasakan adalah persaingan yang sangat kompetitif dan kompleks bagi setiap perusahaan. Semakin ketat pertumbuhan ekonomi, maka semakin ketat pula persaingan di dalam dunia usaha. Selepas tahun 2015, Pertumbuhan ekonomi nampaknya mulai berangsur pulih. Pulihnya pertumbuhan ekonomi juga memberikan dampak bagi perusahaan khususnya perusahaan industri yang bergerak di bidang properti dan real estat. Pada tahun 2017-2019 nampaknya menjadi momentum pemulihan sektor property dan real estate. Terdorong oleh sejumlah hal yang juga kembali pulih. Tetapi, terdapat perbedaan antara pos pendapatan dan juga pertumbuhan laba pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019. Berikut tabel kinerja semester I-2019, dengan total aset di atas Rp 10 triliun.

Tabel 1.1 Kinerja Semester I-2019

Perusahaan	Pendapatan (Miliar Rp)	Pendapatan (% YoY)	Laba (Miliar Rp)	Laba (% YoY)	NPM (%)
PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN)	1,957	-21.65	143	132.01	7.33
PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)	1,283	-41.59	151	-70.74	11.79
PT Ciputra Development Tbk (CTRA)	3,145	12.14	296	68.24	9.42
PT Hanson International Tbk	529	-13.88	16	-80.73	2.96

(MYRX)					
PT Jaya Real Property Tbk (JRPT)	1,086	0.58	474	7.21	43.68
PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)	886	-4.58	52	Berbalik Untung	5.90
PT Modernland Realty Tbk (MDLN)	1,218	-12.76	184	1.45	15.12
PT Pakuwon Jati Tbk (PWON)	3,505	3.79	1,367	20.95	39.00
PT PP Properti Tbk (PPRO)	875	-26.01	159	-11.96	18.12
PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS)	985	299.24	626	567.23	63.52
PT Sentul City Tbk (BKSL)	390	-28.40	42	-17.39	10.74
PT Summarecon Agung (SMRA)	2,678	0.55	149	90.14	5.56

sumber : *cncbindonesia.com*

Berdasarkan tabel 1.1 diatas perusahaan property dan real estate rata-rata mencatat pertumbuhan negatif pada pos pendapatan, sedangkan pada pos laba bersih mencatat sebaliknya yaitu menorehkan pertumbuhan laba yang positif dan ada juga yang mencatat berbalik untung.

Pada tahun 2019 PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mencatat nilai omzet dan laba terbesar di dunia industri. Total pendapatan PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mencapai Rp3,5 triliun per Juni 2019. Meskipun pertumbuhan labanya hanya 3.79% secara tahunan (*year-on-year/YoY*) namun masih bisa dikatakan stabil. Total laba yang diperoleh perusahaan tersebut sebesar Rp1,37 triliun. Akan tetapi tingkat margin bersih (*Net Profit Margin*) pada perusahaan tersebut tidak menduduki peringkat pertama.

Emiten properti yang memiliki tingkat NPM tertinggi yaitu sebesar 63,52% adalah PT Puradelta Lestari (DMAS). Artinya pendapatan yang masuk lebih dari

setengah dicatat sebagai keuntungan perusahaan tersebut. Selain itu, pendapatan dan laba yang diperoleh oleh DMAS juga meningkat sebesar 299,24% YoY dan 567,23% YoY yang membuat DMAS unggul dari segi pertumbuhan pendapatan dan laba.

Total pemasukan paling kecil dibukukan oleh PT Sentul City Tbk (BKSL) dengan total perolehan Rp390,35 miliar. Sedangkan total laba yang paling kecil dicatat oleh PT Hanson Internasional Tbk (MYRX) dengan perolehan Rp15,66 miliar.

Berdasarkan fenomena masalah diatas terdapat perbedaan pertumbuhan yang negatif pada pos pendapatan, tetapi pada pos laba bersih terjadi sebaliknya yaitu emiten mencatat pertumbuhan laba yang positif bahkan ada yang berbalik untung. Jadi, analisis laporan keuangan sangat diperlukan untuk mengetahui tingkat pertumbuhan laba pada perusahaan tersebut.

Pertumbuhan laba adalah rasio yang digunakan untuk menilai kinerja suatu perusahaan. Pertumbuhan laba juga juga mampu menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam meningkatkan laba bersih dibandingkan tahun sebelumnya. Pengelolaan manajemen secara efektif dan efisien dapat mencerminkan pertumbuhan laba yang baik. (Harahap, 2015). Pertumbuhan laba yang baik juga dapat mencerminkan kinerja didalam perusahaan tersebut. Semakin besar perolehan laba suatu perusahaan maka, semakin baik juga kinerja perusahaan tersebut. Apabila rasio keuangan di dalam perusahaan baik maka, semakin baik juga tingkat pertumbuhan laba di dalam perusahaan tersebut. Oleh sebab itu, rasio keuangan dapat memiliki kemampuan untuk memprediksi laba

yang akan diperoleh (Harahap, 2015). Dalam memperoleh hasil gambaran mengenai tingkat pertumbuhan laba di dalam perusahaan, maka perlu dilakukan analisis rasio keuangan.

Analisis rasio keuangan merupakan aktivitas dalam menganalisis laporan keuangan yaitu neraca dan laba rugi dengan cara membandingkan satu akun dalam laporan keuangan dengan akun lainnya (Sujarweni, 2017). Adapun tujuan analisis laporan keuangan adalah untuk mengetahui hubungan antara akun-akun yang ada di dalam laporan keuangan tersebut. Terdapat beberapa rasio keuangan utama diantaranya adalah profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas, pertumbuhan dan nilai pasar (Fahmi, 2016). Rasio-rasio tersebut akan berguna bagi perusahaan untuk memberikan gambaran tentang kondisi suatu perusahaan di dalam posisi keuangan. Dalam penelitian ini rasio yang digunakan ada empat jenis yaitu, rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan rasio aktivitas.

Rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan oleh perusahaan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dengan menggunakan aset atau modal perusahaan (Hery, 2015). Rasio profitabilitas juga dapat digunakan untuk mengukur produktivitas suatu perusahaan dari seluruh dana yang ada di perusahaan. Semakin tinggi nilai rasio ini maka perusahaan tersebut dapat dikatakan semakin baik karena perolehan labanya semakin besar. Rasio ini juga dapat dijadikan sebagai acuan untuk perencanaan laba periode selanjutnya. Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini diprosikan dengan rasio laba bersih (*Net Profit Margin*). Semakin besar rasio *Net Profit*

Margin menunjukkan bahwa semakin besar juga laba bersih yang diperoleh perusahaan. Laba bersih yang besar, maka pertumbuhan laba juga akan meningkat (Syahyunan, 2013).

Rasio likuiditas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek (Sujarweni, 2017). Semakin tinggi nilai rasio ini maka dapat dikatakan semakin baik karena perusahaan dinilai mampu membayar tagihan yang ada didalamnya (Kasmir, 2016). Dalam penelitian ini Rasio likuiditas yang digunakan diproksikan dengan rasio lancar (*Current Ratio*). Semakin tinggi nilai *Current Ratio* maka menunjukkan pertumbuhan laba yang tinggi (Wiratna, 2017).

Rasio solvabilitas (*Leverage*) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajiban yang ada, baik itu jangka pendek maupun jangka panjang. Rasio ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar perusahaan dibiayai oleh hutang (Fahmi, 2016). Dalam penelitian ini rasio solvabilitas yang digunakan diproksikan dengan rasio hutang atas modal (*Debt to Equity Ratio*). Apabila nilai *Debt to Equity Ratio* meningkat maka pertumbuhan laba juga meningkat dan jika nilai *Debt to Equity Ratio* mengalami penurunan maka pertumbuhan laba juga akan menurun (Kasmir, 2016).

Rasio aktivitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi dalam memanfaatkan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan (persediaan, penagihan piutang, penjualan, dan lainnya). Rasio ini juga dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menjalankan aktivitas keseharian di

dalam perusahaan. Rasio ini juga dikenal sebagai rasio dalam pemanfaatan aset perusahaan yang digunakan untuk menilai efektivitas dan intensitas aset perusahaan dalam menghasilkan penjualan (Hary, 2016). Rasio aktivitas yang digunakan dalam penelitian ini diproksikan dengan rasio perputaran total aktiva (*Total Assets Turn Over*). Semakin tinggi nilai *Total Assets Turn Over* menunjukkan bahwa perusahaan mampu menggunakan aktiva yang dimilikinya untuk menghasilkan penjualan, maka pertumbuhan laba juga semakin meningkat (Fahmi, 2016).

Rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan rasio aktivitas dapat menjadi tolak ukur seberapa efisien suatu perusahaan dalam mengelola perusahaannya. Dalam mengelola perusahaan harus dilakukan pemisahan tugas antara investor sebagai kepemilikan dan manajemen sebagai pengendali perusahaan. Konsep tata kelola yang baik dalam suatu perusahaan dapat menarik minat investor. Maka dari itu, teori agensi (*Agency Theory*) memunculkan *Good Corporate Governance*. Perusahaan yang menerapkan konsep ini akan transparan dan bertanggung jawab dalam mengelola dana investasi agar dapat memaksimalkan kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba perusahaan (Wiliam, 2017).

Dari teori agensi (*Agency Theory*), maka *Good Corporate Governance* dapat dijadikan variabel pemoderasi yang merupakan variabel yang dapat memperkuat atau memperlemah hubungan antara variabel independen dan variabel dependen. Hal itu dapat dijadikan penghambat bagi para manajer untuk membuat kebijakan sesuai dengan kepentingannya sendiri agar selalu

mempertanggung jawabkan tindakannya. Kepentingan pribadi tersebut disebabkan karena adanya faktor-faktor salah satunya yaitu rasio solvabilitas yang merupakan salah satu unsur utama pendanaan dalam suatu perusahaan (Sulistyanto, 2014).

Berdasarkan penjelasan diatas terdapat penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu yaitu penelitian yang dilakukan oleh (Khotimah, 2019) yang menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* secara signifikan tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan, penelitian yang dilakukan oleh (Widyanti, 2019) *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Penelitian yang dilakukan oleh (Suyono, 2019) *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan, penelitian yang dilakukan oleh (Adhela, 2019) dan (Rachmatika, 2019) menunjukkan bahwa *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba. Penelitian yang dilakukan oleh (Virgianthi, 2019) *Total Assets Turn Over* tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan, penelitian yang dilakukan oleh (pratiwi, 2018) *Total Assets Turn Over* memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Dari hasil penelitian terdahulu, peneliti menggunakan *Net Profit Margin*, *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Total Assets Turn Over*, oleh karena itu peneliti tertarik untuk mengkombinasi variabel independen yang diteliti peneliti terdahulu. Selain itu peneliti tertarik untuk menambahkan *Good Corporate Governance* sebagai variabel moderasi kedalam penelitian ini. Serta hasil penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang berbeda-beda, karena itu peneliti

ingin menguji kembali variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian terdahulu dan menambah variabel indenpen serta variabel moderasi yang kemudian membandingkan hasilnya dengan hasil penelitian ini serta memperoleh tambahan bukti empiris bukti empiris yang lebih meyakinkan. Beberapa penelitian terdahulu menggunakan beberapa perusahaan dengan berbagai sektor dan menggunakan perusahaan LQ-45 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, karena itu peneliti menggunakan sektor *Property* dan *Real Estate* sebab sektor tersebut mengalami perbedaan antara pos pendapatan dan pertumbuhan laba.

Berdasarkan latar masalah, perbedaan hasil dan keterbatasan penelitian sebelumnya, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Determinan Pertumbuhan Laba dengan *Good Corporate Governance* Sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdapat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalahnya antara lain:

1. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh *Total Assets Turn Over* terhadap Pertumbuhan Laba

pada perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

5. Bagaimana pengaruh *Good Corporate Governance* pada hubungan *Debt to Equity Ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis seberapa besar pengaruh *Net Profit Margin* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menguji dan menganalisis seberapa besar pengaruh *Current Ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menguji dan menganalisis seberapa besar pengaruh *Debt Equity Ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk menguji dan menganalisis seberapa besar pengaruh *Total Assets Turn Over* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk menguji dan menganalisis seberapa besar pengaruh *Good Corporate Governance* pada hubungan *Debt Equity Ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Memperkaya kajian empiris, tentang Profitabilitas, Likuiditas, Solvabilitas dan Aktivitas yang dikaitkan dengan Pertumbuhan Laba dengan *Good Corporate Governance* sebagai variabel moderasi.
2. Sebagai masukan bagi pihak Bursa Efek Indonesia, khususnya sektor *Property* dan *Real Estate* bahwa Profitabilitas, Likuiditas, Solvabilitas dan rasio Aktivitas serta *Good Corporate Governance* sangat menentukan bagi tercapainya pertumbuhan laba yang baik.
3. Menjadi referensi bagi peneliti lain yang berminat pada kajian yang sama.