

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Prospek perekonomian suatu negara ditentukan oleh tiga hal penting. Pertama, kondisi ekonomi negara tersebut saat ini: apakah ekonominya sedang *booming* atau *slowing down* (atau mengalami resesi) atau stagnasi. Kedua, kebijakan-kebijakan pemerintah yang akan dikeluarkan dan tindakan-tindakan yang akan dilakukan oleh pelaku bisnis seperti bankir, pedagang, industrialis, pengusaha, penanam modal, dan masyarakat. Dalam kata lain, apa respon pemerintah, pelaku bisnis dan masyarakat dalam menghadapi kondisi ekonomi saat ini sangat menentukan prospek ekonomi di masa mendatang. Ketiga, kondisi ekonomi dunia atau *external enviroment* (Djohanputro, dkk, 1998:28).

Kondisi ekonomi Indonesia tahun 2016 diprediksi lebih baik dibanding 2015 lalu. Walaupun dampak ekonomi di 2015 masih dirasakan pada tahun ini. Namun, semua akan menjadi baik apabila para pelaku ekonomi tetap bersabar, tidak melakukan PHK besar-besaran dan menyusun strategi-strategi khusus dalam mempertahankan bisnisnya (Yamani, 2016). Salah satu contoh yang dapat dilakukan untuk membantu meningkatkan perekonomian Indonesia, bisa dilakukan dengan mendirikan suatu perusahaan.

Didirikannya sebuah perusahaan memiliki tujuan yang jelas. Ada pendapat yang menyatakan bahwa tujuan perusahaan adalah untuk mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar-besarnya yang mengandung konsep bahwa perusahaan harus melakukan kegiatannya secara efektif dan efisien. Efektif

berkaitan dengan tujuan yang hendak dicapai, sedangkan efisien berkenaan dengan biaya yang seminimal mungkin untuk mencapai tujuan tersebut. Tujuan perusahaan yang kedua adalah untuk memakmurkan pemilik perusahaan sangat erat hubungannya dengan kemampuan perusahaan memperoleh laba. Sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga yakni memaksimalkan nilai perusahaan. Walaupun tujuan yang akan dicapainya berbeda-beda tetapi ketiganya saling berkaitan satu dengan yang lainnya (Martono dan Harjito, 2002).

Dari tujuan perusahaan diatas, dapat disimpulkan laba merupakan salah satu bagian penting dalam sebuah perusahaan. Menurut Horngren (1997), laba merupakan kelebihan total pendapatan dibandingkan total bebannya. Laba disebut juga pendapatan bersih atau *net earnings*. Sedangkan menurut Hansen dan Mowen (2001), bahwa laba atau laba bersih merupakan laba operasi dikurangi pajak, biaya bunga, biaya riset, dan pengembangan. Laba bersih disajikan dalam laporan rugi-laba dengan menyandingkan antara pendapatan dengan biaya.

Menurut Harahap (2009:113) Laba adalah kelebihan penghasilan diatas biaya selama satu periode akuntansi. Sedangkan menurut Suwardjono (2008:464) Laba dimaknai sebagai imbalan atas upaya perusahaan menghasilkan barang dan jasa. Ini berarti laba merupakan kelebihan pendapatan di atas biaya (biaya total yang melekat dalam kegiatan produksi dan penyerahan barang/jasa).

Menurut Nafarin (2007:788) Laba(*income*) adalah perbedaan antara pendapatan dengan keseimbangan biaya-biaya dan pengeluaran untuk periode tertentu. Menurut Halim dan Supomo (2005:139) Laba merupakan pusat pertanggungjawaban yang masukan dan keluarannya diukur dengan menghitung selisih antara pendapatan dan biaya.

Untuk menghitung laba sebuah perusahaan dibutuhkan data-data dari laporan keuangan. Standar akuntansi keuangan memberikan pengertian tentang laporan keuangan yaitu, Ikatan Akuntan Indonesia menjelaskan bahwa laporan keuangan ialah neraca dan perhitungan laba laporan perubahan posisi keuangan (misalnya, laporan arus kas, atau laporan arus dana), catatan dan laporan lain serta materi penjelasan yang merupakan bagian integral dari laporan keuangan (Fahmi, 2014:4-5).

Laporan keuangan merupakan salah satu informasi keuangan yang bersumber dari intern perusahaan yang bersangkutan. Bahwa laporan keuangan utama meliputi neraca, laporan laba rugi, dan laporan aliran kas serta *footnotes* (merupakan bagian integral dari laporan keuangan). Lebih jauh Munawir mengatakan pihak-pihak yang menginvestasikan modalnya membutuhkan informasi tentang sejauh mana kelancaran aktivitas dan profitabilitas perusahaan, potensi deviden, karena dengan informasi tersebut pemegang saham dapat memutuskan untuk mempertahankan sahamnya, menjual atau bahkan menambahnya (Munawir, 2002 dalam Fahmi, 2014:5).

Salah satu alat ukur yang bisa digunakan dalam melihat dan menganalisis kinerja perusahaan (ukuran laba) adalah dengan rasio keuangan. Rasio keuangan atau *financial ratio* ini sangat penting gunanya untuk melakukan analisa terhadap kondisi keuangan perusahaan. Bagi investor jangka pendek dan menengah pada umumnya lebih banyak tertarik kepada kondisi keuangan jangka pendek dan kemampuan perusahaan untuk membayar dividen yang memadai. Informasi tersebut dapat diketahui dengan cara lebih sederhana yaitu dengan menghitung rasio-rasio keuangan yang sesuai dengan keinginan.

Secara jangka panjang rasio keuangan juga dipakai dan dijadikan sebagai acuan dalam menganalisis kondisi kinerja suatu perusahaan, misalnya kondisi kinerja perusahaan selama 12 (dua belas) tahun untuk seperti itu jarang dilakukan. Alasannya adalah belum tentu kondisi stabilitas selama 10 sampai dengan 12 tahun ke depan sama seperti 12 tahun yang lalu. Penilaian kondisi keuangan perusahaan dipengaruhi oleh faktor-faktor yang turut menyebabkan perubahan pada kondisi keuangan seperti kondisi mikro dan makro ekonomi baik yang terjadi di tingkat domestik dan internasional (Fahmi, 2014:107).

Rasio keuangan dapat digunakan untuk menjawab setidaknya lima pertanyaan berikut: (1) bagaimana tingkat likuiditas perusahaan; (2) apakah pihak manajemen telah efektif dalam menghasilkan laba operasi atas aset yang dimiliki perusahaan; (3) bagaimana kebutuhan dana perusahaan dibiayai; (4) apakah pemegang saham mendapatkan tingkat pengembalian yang memadai dari hasil investasinya; dan (5) apakah manajemen sudah mencapai target yang telah ditetapkan (Hery, 2015:162).

Dari hasil rasio yang didapat, investor akan cermat untuk mengambil keputusan ekonomi yang akan diambil terhadap perusahaan tersebut. Rasio keuangan yang dihasilkan mencerminkan laba yang meningkat atau menurun. Tidak dapat dibantah lagi, setiap investor atau masyarakat pasti tertarik terhadap laba (keuntungan) maksimal yang dihasilkan oleh perusahaan. Terdapat beberapa penelitian yang pernah meneliti pengaruh rasio keuangan terhadap perubahan laba.

Dalam penelitian ini menggunakan variabel-variabel rasio keuangan dalam memprediksi perubahan laba. Rasio keuangan yang digunakan adalah likuiditas,

aktivitas, solvabilitas, dan profitabilitas.

Menurut Hery (2015:166) Rasio likuiditas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo. Dalam penelitian ini rasio likuiditas diwakili oleh *Current Ratio*. Menurut Riyanto (2001:26), "*Current ratio* merupakan ukuran yang berharga untuk mengukur kesanggupan suatu perusahaan untuk memenuhi *current obligation* – nya". Jika rasio lancar lebih besar dari satu 1, kenaikan aktiva lancar dan hutang lancar dalam jumlah yang sama akan menurunkan rasio lancar. Sebaliknya jika rasio lancar lebih kecil dari 1, kenaikan aktiva lancar dan hutang lancar dalam jumlah yang sama akan menaikkan rasio lancar. Jika rasio lancar perusahaan mendekati atau sekitar 1, maka interpretasi rasio lancar akan menjadi sulit (Hanafi dan Halim, 2003:77).

Rasio Aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi atas pemanfaatan sumber daya yang dimiliki perusahaan, atau untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari. Rasio ini dikenal juga sebagai rasio pemanfaatan aset, yaitu rasio yang digunakan untuk menilai efektivitas dan intensitas aset perusahaan dalam menghasilkan penjualan. Dalam penelitian ini rasio aktivitas diwakili oleh *Total Assets Turnover*. *Total Assets Turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa jumlah penjualan yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset. Semakin besar rasio ini semakin baik yang berarti bahwa aktiva dapat lebih cepat berputar dan meraih laba dan menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan.

Menurut Hery (2015:166) Rasio solvabilitas merupakan rasio yang

menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya. Dalam penelitian ini rasio solvabilitas diwakili oleh *Debt to Equity Ratio*. *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total ekuitas. Semakin tinggi angka *Debt to Equity Ratio* maka diasumsikan perusahaan memiliki resiko yang semakin tinggi terhadap likuiditas perusahaannya.

Rasio Profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diwakili oleh *net profit margin* dan *return on equity*. *Net profit margin* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya persentase laba bersih atas penjualan bersih. Semakin besar *net profit margin*, maka dianggap semakin baik kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba yang tinggi. *Return on equity* merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas penggunaan ekuitas perusahaan dalam menciptakan laba bersih. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total ekuitas. Semakin tinggi angka *return on equity* maka semakin baik asumsi kinerja kerja perusahaan tersebut dari sisi pengelolaan ekuitasnya

Penelitian yang dilakukan oleh Nugroho dan Yuyetta (2014) menggunakan variabel independen rasio lancar, rasio perputaran total aktiva, rasio pemanfaatan aktiva, rasio kinerja operasi, dan variabel dependennya adalah perubahan laba. Penelitian dilakukan kepada perusahaan industri jasa dan perdagangan. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa hanya rasio pemanfaatan aktiva yang

berpengaruh terhadap perubahan laba. Namun secara bersama-sama, rasio keuangan berpengaruh terhadap perubahan laba.

Penelitian yang dilakukan oleh Gani dan Indira (2011) menggunakan variabel independen yaitu rasio keuangan (*current ratio*, *total asset turnover*, *net profit margin*, *operating profit margin*, *return on asset*, dan *return on equity*) dan variabel dependen adalah perubahan laba. Hasilnya menunjukkan variabel *net profit margin* (NPM) dan *operating margin ratio* (OMR) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba. Sedangkan variabel *current ratio* (CR), *return on equity* (ROE), *return on asset* (ROA) dan *total asset turn over* (TATO) tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba. Keenam variabel yang digunakan dalam penelitian ini secara bersama sama berpengaruh terhadap perubahan laba. Kemampuan prediksi dari keenam variabel secara simultan adalah sebesar 36,4%. Peneliti mengambil objek penelitian pada perusahaan telekomunikasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Agustina dan Silvia (2012) juga melakukan penelitian yang serupa, mengambil objek penelitian pada perusahaan manufaktur. Variabel independen yang digunakan yaitu rasio keuangan (*current ratio*, *debt to equity ratio*, *total asset turnover*, *total debt to total asset*, *gross profit margin*, *net profit margin*) dan variabel dependen adalah perubahan laba. Hasil penelitian menyatakan bahwa hanya *total debt to total asset* dan *gross profit margin* yang berpengaruh terhadap perubahan laba. Secara bersamaan, rasio keuangan berpengaruh terhadap perubahan laba.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Desmonda (2016) variabel independennya yaitu *current ratio*, *total asset turnover*, *debt to equity ratio*, *net profit margin*, dan *return on equity* dan variabel dependen adalah perubahan laba.

Hasilnya adalah variabel TATO dan ROE berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan laba. Sedangkan variabel CR, DER, dan NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba. Peneliti mengambil objek penelitian pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2014.

Dari beberapa penelitian yang pernah dilakukan tersebut, hasil yang diperoleh menunjukkan simpulan yang berbeda. Namun secara bersamaan rasio keuangan berpengaruh signifikan terhadap perubahan laba. Hal ini menarik perhatian peneliti untuk meneliti variabel dependen yang sama dengan penelitian sebelumnya yaitu perubahan laba. Adapun peneliti tertarik untuk mengambil rasio keuangan sebagai variabel independen, dimana terdapat lima rasio yang digunakan. Kelima rasio keuangan tersebut mewakili dari beberapa jenis rasio keuangan yang ada, yaitu *current ratio*, *total asset turnover*, *debt to equity ratio*, *net profit margin*, dan *return on equity*. Dikarenakan perubahan laba mengukur kenaikan ataupun penurunan laba perusahaan dari tahun ke tahun, maka digunakan periode selama tiga tahun yaitu pada tahun 2013-2015 agar hasil penelitian lebih akurat dan terfokus.

Geliat perkembangan ekonomi nasional mampu memberikan angin segar bagi industri properti di tanah air. CEO PT *Leads Property Services* Indonesia Hendra Hartono memprediksi, sektor properti Indonesia mampu tumbuh 5 hingga 10 persen pada tahun 2017. Pertumbuhan 5 sampai 10 persen bisa terjadi tahun depan. Akan sangat baik apabila kita berkaca pada sentimen positif di bidang ekonomi (Muliana, 2016).

Aktivitas saham perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real*

*estate* telah mengalami pertumbuhan secara signifikan beberapa tahun belakang dan juga memiliki prospek yang bagus. Selain itu saham di sektor properti dan *real estate* menjadi yang paling favorit oleh investor selama kurun waktu sampai dengan akhir tahun 2015 (Ningsih, 2016).

Berdasarkan hal tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Perubahan Laba pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2015.”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, permasalahan-permasalahan yang perlu dibahas lebih lanjut terkait penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah rasio keuangan berpengaruh secara simultan terhadap perubahan laba pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di BEI periode 2013-2015?
2. Apakah *current ratio*, *total asset turnover*, *debt to equity ratio*, *net profit margin*, dan *return on equity* berpengaruh secara parsial terhadap perubahan laba pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di BEI periode 2013-2015?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka penelitian ini dilakukan agar melalui informasi yang diperoleh, penulis dapat memberikan jawaban atas masalah-masalah yang telah dikemukakan, yaitu:

1. Untuk mengetahui apakah rasio keuangan berpengaruh secara simultan terhadap perubahan laba pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di BEI periode 2013-2015.
2. Untuk mengetahui apakah *current ratio*, *total asset turnover*, *debt to equity ratio*, *net profit margin*, dan *return on equity* berpengaruh secara parsial terhadap perubahan laba pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di BEI periode 2013-2015.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, antara lain:

##### 1. Bagi Perusahaan

Memberikan informasi dan gambaran seberapa signifikan pengaruh rasio keuangan terhadap perubahan laba perusahaan sehingga manajemen dapat mengambil kebijakan yang baik untuk perusahaan.

##### 2. Bagi Penulis

Memberikan informasi dan pengetahuan secara lebih mendalam mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap perubahan laba suatu perusahaan.

##### 3. Bagi Peneliti berikutnya

Memberikan informasi yang berguna mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap perubahan laba suatu perusahaan dimana dapat dijadikan referensi untuk penelitian selanjutnya.