

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tempat tinggal pribadi yang nyaman untuk dihuni adalah salah satu kebutuhan prioritas hidup yang dimiliki oleh semua kalangan masyarakat, baik berada maupun tidak berada. Karena itu, bisnis properti yang berhubungan dengan penyediaan dan pembiayaan tempat tinggal merupakan usaha yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan kepentingan rakyat banyak. Masyarakat membutuhkan produk properti, khususnya rumah tinggal, guna memenuhi kebutuhan dasar mereka. Karena itu, rumah dikena sebagai sarana, memanusiakan manusia, pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia. Selain itu, memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang bagi masyarakat. (Yudohusodo dkk; 1991). Dengan demikian, maka kebutuhan masyarakat terhadap industri properti merupakan kebutuhan yang hakiki, dan tidak dapat dipisahkan dari aktivitas masyarakat.

Kebutuhan yang besar, disertai dengan adanya peningkatan jumlah penduduk ini akan secara otomatis meningkatkan kebutuhan pada sektor properti khususnya perumahan. Selain itu peningkatan jumlah penduduk ini akan meningkatkan jumlah permintaan pembangunan terhadap apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran, serta sarana infrastuktur lainnya. Hal ini tentu saja akan berimplikasi pada pertumbuhan industri properti yang nantinya juga akan mempengaruhi kegiatan ekonomi dan perkembangan ekonomi nasional

(Murtiningsih, 2005). Hal tersebut membuat perkembangan yang terjadi dalam bidang properti sering dijadikan indikator membaik atau memburuknya perekonomian suatu masyarakat, karena implikasinya terhadap aktivitas ekonomi. Pembangunan properti yang naik cukup pesat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik (Rafitas, 2005). Dengan demikian, maka kinerja sektor properti dapat menjadi tolak ukur perbaikan ekonomi masyarakat.

Properti, didefinisikan sebagai harta berbentuk tanah & gedung beserta sarana dan prasarana yang menggambarkan elemen yang tidak terpisahkan pada tanah dan gedung yang dimaksudkan (UU Agraria no. 5 tahun 1960). Di Indonesia sendiri saham sektor properti dan *real estate* merupakan sektor yang memberikan kontribusi besar dan cukup kuat. Pada awal tahun 2014, saham properti menjadi pendorong pertumbuhan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sampai menjadi yang tertinggi di dunia. Berdasarkan semua sektor di lantai bursa, indeks sektoral yang menguat paling tinggi adalah sektor properti. Indeks sektor ini mampu tumbuh hingga 29,02% sejak awal tahun 2014 (Aliya, 2014). Dengan demikian, pertumbuhan sektor properti di Indonesia, menjadi penggerak utama dari harga saham.

Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%) dan jelas harga properti Indonesia meningkat sejalan

dengan itu (pada umumnya harga properti residensial bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013). Akan tetapi, pada tahun 2014 dan 2015, sektor properti mengalami perlambatan, bahkan anjlok. Sebuah survei dari Bank Indonesia menunjukkan bahwa penjualan properti hunian di kuartal 1 tahun 2015 mengalami penurunan signifikan dalam perbandingan *quarter-to-quarter* (q/q).

Hasil dari penjualan di kuartal pertama tahun 2015 mencatat pertumbuhan 26,6% dibandingkan dengan 40,1% di kuartal ke-4 tahun 2014. Sementara itu, tingkat pencairan pinjaman hipotek di bank-bank untuk rumah dan apartemen di kuartal 1 tahun 2015 naik hanya 0,12% (q/q) dibandingkan kuartal sebelumnya (der Schaar, dalam indonesia-investment, dalam Worldbank, 2016). Hal ini menggamabarkan, bahwa terdapat fluktuasi dari perkembangan properti di Indonesia.

Hal yang sama, dapat dilihat dari perkembangan Laba Bersih dan *Return* saham dari perusahaan-perusahaan properti, di bawah ini:

Tabel 1.1 Perkembangan Laba Bersih dan Return Saham

No	PERUSAHAAN	Laba (ribuan rupiah)				Return Saham (persen)			
		2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
1	APLN	841,290,753	930,240,497	983,875,368	851,793,231	5.71	(41.89)	55.81	-
2	BCIP	9,491,018	24,987,247	30,513,628	4,743,234	(59.68)	82.00	69.23	10.00
3	COWL	69,675,152	48,711,921	165,397,041	-171,311,231	(39.15)	228.67	32.98	(4.00)
4	CTRP	319,151,768	442,124,141	398,603,031	327,483,435	22.45	3.33	36.29	(51.00)
5	CTRS	273,913,556	412,809,066	583,796,318	597,023,213	158.62	(41.78)	125.95	(24.20)
6	JRPT	427,924,997	546,269,619	714,531,063	872,923,454	40.91	(74.19)	30.00	(28.10)
7	MDLN	260,474,881	2,449,687,799	718,070,526	873,424,323	154.17	(36.07)	33.33	(10.20)
8	PWON	766,495,905	1,136,547,541	2,599,141,016	1,765,437,541	(70.00)	20.00	90.74	(4.10)
9	SMRA	792,085,965	1,095,888,248	1,387,516,904	1,188,249,588	53.23	(58.95)	94.87	9.00

Sumber: idx.com, pengolahan data oleh peneliti

Berdasarkan tabel diatas, *trend* pertumbuhan dari laba bersih dan *return* saham pada tahun 2012-2014 memiliki kecenderungan untuk mengalami peningkatan. Akan tetapi, ketika memasuki tahun 2015, hampir semua perusahaan menunjukkan adanya pengurangan dari laba bersih, dan menunjukkan kinerja saham yang minus, yang menggambarkan terjadi penurunan harga saham secara keseluruhan. Selain itu, Traghanda mengungkapkan bahwa perkembangan properti dari tahun 2013 ke tahun 2014 mengalami penurunan sekitar sepuluh persen, sedangkan dari tahun 2014 ke tahun 2015 mengalami penurunan dua puluh persen (Suriani, 2015)

Adanya perbaikan pasar di sektor properti ini, memacu juga terjadinya peningkatan minat investasi masyarakat dalam bidang saham properti. Hal ini terlihat dari peningkatan jumlah emiten saham, dari hanya 42 perusahaan pada tahun 2012 (rumah.com, 2013), hingga 61 perusahaan pada tahun 2016 (sahamok,2016). Saham sektor properti juga termasuk yang aktif diperdagangkan. Aktifitas perdagangan ini mendorong kenaikan harga properti di Indonesia yang rata-rata mencapai 11,5 persen per tahun (data 2013). Ini merupakan peringkat ke tujuh di dunia, yang tertinggi Dubai (34,8 persen), Cina (27,5 persen), Taiwan (15,1 persen), Estonia (14,5 persen), Turki (13,8 persen), dan Brazil (12,7 persen). Direktur Utama Bursa Efek Indonesia (BEI) Ito Warsito mengungkapkan bahwa seiring pertumbuhan bisnis properti di Indonesia, kinerja indeks saham properti juga mengalami peningkatan. Secara umum kenaikan laba di sektor properti dan *real and building construction* di BEI mencapai 57,5 persen (housing-estate.com 2016). Angka peningkatan itu lebih tinggi dibandingkan dari

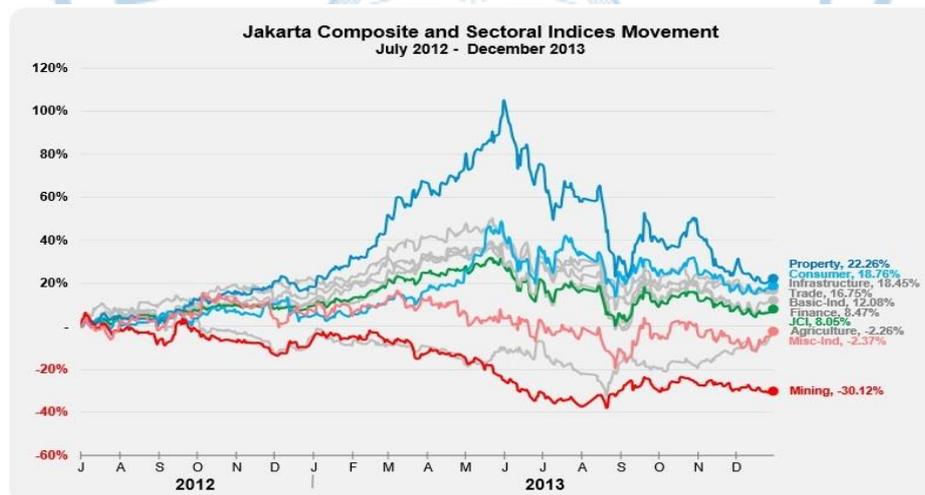
industri *chemical*, perdagangan, jasa, dan investasi sebesar 33,9 persen dan 23,54 persen.

Gambar 1.1
Gabungan dan Gerakan Indeks Sektoral 2011-2012



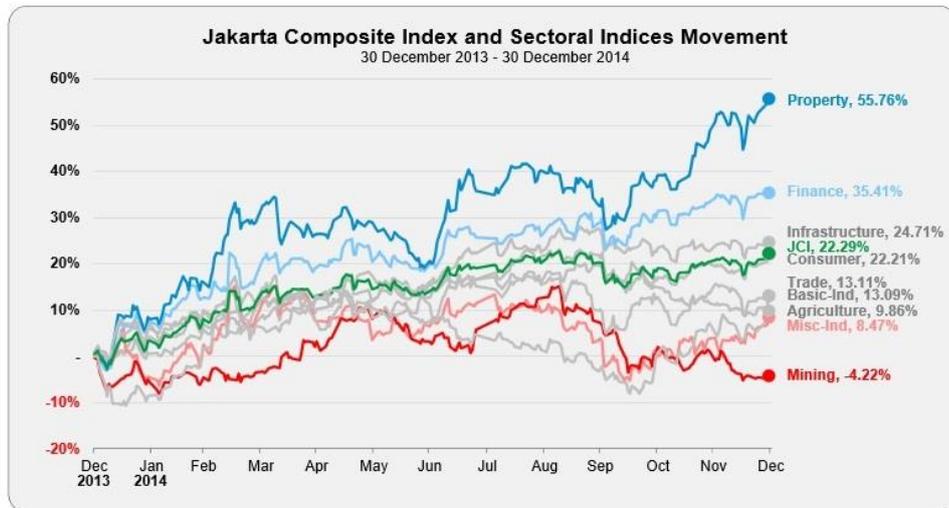
Sumber : www.idx.co.id

Gambar 1.2
Gabungan dan Gerakan Indeks Sektoral 2012-2013



Sumber : www.idx.co.id

Gambar 1.3
Gabungan dan Gerakan Indeks Sektoral 2013-2014



Research and Development Division

Sumber : www.idx.co.id

Gambar 1.4
Gabungan dan Gerakan Indeks Sektoral 2014-2015



Research and Development Division

Sumber : www.idx.co.id

Berdasarkan grafik diatas, sektor properti pada tahun 2011-2012 memunculkan kinerja di akhir tahun sebesar 60.11%, dan pada tahun 2012-2013 properti mengalami penurunan menjadi 22,26%. Akan tetapi, pada tahun 2013-

2014, sektor properti menunjukkan peningkatan menjadi 55,76%. Di tahun 2014-2015, properti mengalami penurunan kembali sebesar -6,47%.

Dengan demikian, kinerja properti pada tahun 2012-2015 menunjukkan adanya *trend* perlemahan. Akan tetapi, pada tahun 2015, mulai terjadi pemulihan dan perbaikan yang terjadi pada sektor properti. Hal ini, dapat dilihat dari adanya peningkatan dan perbaikan sejak tahun 2015, yang menandakan adanya perbaikan daya beli masyarakat terhadap sektor properti. Kinerja emiten properti sepanjang tahun 2015 mengalami perlambatan lantaran dihadapkan dengan tantangan berat. Lesunya kondisi ekonomi dan gejolak nilai tukar membuat pendapatan maupun laba bersih emiten sektor ini tergerus. Tahun lalu, rata-rata pendapatan yang berhasil dicatatkan 12 emiten properti hanya tumbuh 3,3%. Laba bersih rata-rata emiten tersebut merosot 37% dibanding dengan tahun sebelumnya. Dari kedua belas emiten tersebut, hanya dua yang mampu mencetak kinerja positif yakni PT PP Properti Tbk (PPRO) dan PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI). PPRO mencetak laba bersih Rp 300,3 miliar, melesat hingga 183% dari tahun sebelumnya. Ini seiring dengan pertumbuhan pendapatan hingga 171% menjadi Rp 1,51 triliun. Adapun MKPI membukukan pertumbuhan laba bersih 103% jadi Rp 889,6 miliar sejalan dengan melonjaknya pendapatan perseroan hingga 81,7%.

Sementara kinerja paling anjlok ditorehkan PT Lippo Karawaci dengan penurunan laba bersih hingga 79% menjadi Rp 535 miliar seiring dengan melorotnya pendapatan pokok perseroan sebesar 23,58%. Lalu diikuti oleh PT Pakuwon jati tbk (PWON) yang mengalami penurunan laba bersih hingga 49%. Penurunan kinerja PWON diakibatkan rugi kurs yang membengkak tajam dari Rp

40 miliar menjadi Rp 276 miliar. Padahal pendapatan PWON masih tercatat tumbuh 19% menjadi Rp 4,6 triliun tahun 2015. Selain itu, pengembang Gandaria City ini juga harus menanggung penalti atas penebusan utang obligasi wajib konversi sebesar Rp 105 miliar dan kerugian instrumen keuangan derivatif Rp 75 miliar (kontan, april 2016).

Oleh karena itu terdapat juga perusahaan-perusahaan yang secara konsisten mempertahankan capaian laba yang baik. Beberapa emiten besar di sektor properti, *real estate*, dan *building construction* yang mampu mencatatkan pertumbuhan laba bersih signifikan antara lain Danayasa Arthatama (SCBD) tumbuh 2.425 persen, Modernland Realty 841 persen, Sentul City 173,8 persen, dan Bumi Serpong Damai 96,5 persen (housing-estate.com , 2016).

Pada bulan Juli 2016, laman JPNN.com melansir berita bahwa Mayoritas emiten sudah melaporkan kinerjanya. Hasilnya, banyak emiten yang berada di jalur positif. Salah satunya PT Agung Podomoro Land Tbk. Emiten berkode APLN itu melaporkan kenaikan pendapatan usaha sebesar 5,2 persen menjadi Rp 2,921 triliun, pada tanggal 29/7 kemarin. Pendapatan tersebut terealisasi berkat pertumbuhan penjualan 6,2 persen menjadi Rp 2,127 triliun. APLN juga melaporkan penerimaan pendapatan sewa sebesar Rp 793,6 miliar.

Meski begitu, beban langsung APLN meningkat menjadi Rp 1,449 triliun. Akibatnya, terjadi penurunan laba bersih 11,1 persen menjadi Rp 306,8 miliar. PT Hotel Sahid Jaya International Tbk (SHID) bernasib hampir sama. Pendapatan usaha perusahaan pengembang properti dan pengelola hotel itu tumbuh tujuh

persen menjadi Rp 73,653 miliar. Akan tetapi, terjadi lonjakan pada beban pokok penjualan dan beban pajak sehingga SHID menderita rugi bersih Rp 4,591 miliar.

Sebaliknya, PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) berhasil merealisasikan peningkatan laba bersih sebesar 22,5 persen menjadi Rp 558,088 miliar, padahal perseroan mengalami penurunan penjualan, pendapatan jasa, dan usaha lain sebesar 25,8 persen menjadi Rp 1,285 triliun. Peningkatan laba dihasilkan keberhasilan ASRI menekan beban penjualan dan beban lainnya. ASRI juga meraih laba selisih kurs bersih sebesar Rp 211,075 miliar pada semester pertama tahun ini.

Dengan demikian, terdapat berbagai variasi dari kinerja perusahaan selama tahun 2015. Ada beberapa perusahaan yang bisa mendapatkan laba bersih dengan peningkatan yang baik, namun terdapat pula beberapa perusahaan yang mengalami kerugian dalam kegiatan kerjanya. Untuk dapat memperoleh gambaran tentang perkembangan *financial* suatu perusahaan, perlu mengadakan analisa atau interpretasi terhadap data *financial* dari perusahaan bersangkutan, dimana data *financial* itu tercermin didalam laporan keuangan. Ukuran yang sering digunakan dalam analisa *financial* adalah *ratio*. Laporan Keuangan dibuat agar dapat digunakan suatu kegunaan yang penting adalah dalam menganalisis kesehatan ekonomi perusahaan. Menurut Kown (2004), hasil dari menganalisis laporan keuangan adalah rasio keuangan berupa angka-angka dan rasio keuangan harus dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan. Dalam hal ini, rasio keuangan perusahaan harus dapat menggambarkan keadaan perusahaan, sehingga dapat

meningkatkan kepercayaan masyarakat untuk dapat berinvestasi di perusahaan tersebut.

Mengadakan analisa hubungan dari berbagai pos dalam suatu laporan keuangan adalah merupakan dasar untuk dapat menginterpretasikan kondisi keuangan dari hasil operasi suatu perusahaan (Munawir, 2010). Hanafi (2008) mengungkapkan bahwa Analisis rasio adalah penggabungan yang menunjukkan hubungan antara suatu unsur dengan unsur lainnya dalam laporan keuangan, hubungan antara unsur laporan tersebut dinyatakan dalam bentuk matematis yang sederhana. Analisis rasio merupakan bentuk atau cara umum yang digunakan dalam analisis laporan keuangan dengan kata lain diantara alat-alat analisis yang selalu digunakan untuk mengukur kekuatan atau kelemahan suatu perusahaan di bidang keuangan adalah analisis rasio keuangan (*Financial Ratio Analysis*) Sartono (2001) mengemukakan pengertian analisis rasio keuangan merupakan analisis terhadap kelemahan dan kekuatan bidang *financial* yang dapat membantu dalam menilai prestasi manajemen masa lalu dan prospeknya di masa yang akan datang. Dengan demikian, perhitungan rasio ini merupakan suatu langkah yang penting untuk dapat meramalkan kinerja perusahaan, berdasarkan dari kinerja perusahaan pada waktu sebelumnya. Untuk itu, perusahaan akan memiliki berbagai rasio, yaitu rasio Likuiditas, Solvabilitas, Rentabilitas, aktivitas, produktivitas, pertumbuhan, dan penilaian pasar.

Salah satu komponen penting dalam keuangan perusahaan adalah Laba. Laba adalah kenaikan modal (aktiva bersih) yang berasal dari transaksi sampingan atau transaksi yang jarang terjadi dari suatu badan usaha, dan dari semua transaksi atau

kejadian lain yang mempunyai badan usaha selama satu periode, kecuali yang timbul dari pendapatan (*revenue*) atau investasi pemilik (Baridwan, 1992). Laba menggambarkan keuntungan yang didapat dari kegiatan usaha yang dilakukan oleh suatu perusahaan. Dengan demikian, laba merupakan salah satu patokan yang penting dalam menentukan kesehatan perusahaan.

Sehubungan dengan kinerja perusahaan properti yang beragam, yang telah diungkapkan sebelumnya, maka peneliti tertarik untuk dapat melakukan penelitian dengan judul “Analisi Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Laba Bersih Pada Perusahaan Sektor Properti di BEI Pada tahun 2012-2015”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan yang diungkapkan peneliti pada bagian sebelumnya, maka peneliti dapat membuat identifikasi masalah sebagai berikut:

- Apakah terdapat pengaruh dari Rasio-Rasio Keuangan terhadap Laba Bersih pada perusahaan properti di BEI pada tahun 2012-2015?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan masalah yang telah dirumuskan pada bagian sebelumnya, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

- Memberikan gambaran penelitian mengenai pengaruh dari Rasio-Rasio Keuangan (Likuiditas, Solvabilitas, Rentabilitas, Aktivitas, dan Penilaian Pasar) terhadap Laba Bersih pada perusahaan properti di BEI pada tahun 2012-2015.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Praktisi Bisnis

Penelitian ini diharapkan dapat mengetahui rasio keuangan yang memiliki pengaruh paling besar terhadap laba bersih perusahaan, sehingga perusahaan dapat menerapkannya dalam kebijakan yang selanjutnya.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi peneliti selanjutnya dalam mengaplikasikan berbagai teori untuk membahas kasus yang ada.

3. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam meningkatkan kegiatan manajerial yang dilakukan oleh perusahaan, untuk dapat meningkatkan Laba Bersih yang dimiliki oleh perusahaan.

