

BAB I

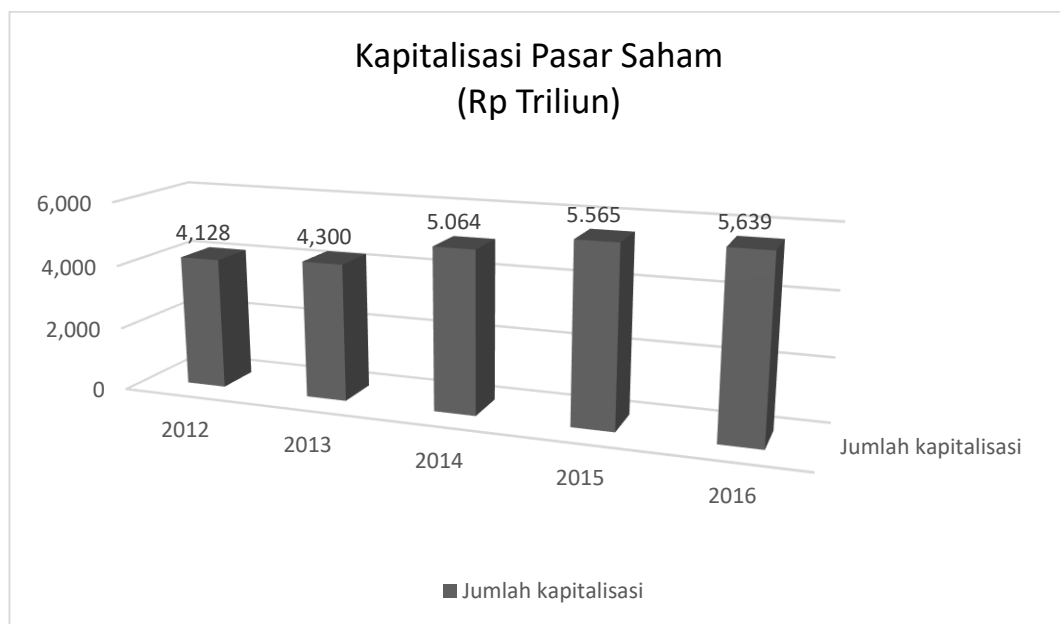
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Disetiap negara pertumbuhan ekonomi sangatlah penting guna untuk menunjang setiap kebutuhan masyarakat di negara itu sendiri, pertumbuhan ekonomi disuatu negara di dukung oleh adanya pendapatan perkapita yang tinggi serta sumber daya manusia (SDM) yang terlatih dan terdidik agar menghasilkan faktor terpenting dalam proses pertumbuhan dan pembangunan. Pada zaman sekarang di era globalisasi, dunia usaha semakin banyak berkembang. Hal ini dapat dilihat dari pesatnya kemajuan zaman seperti berkembangnya dunia informasi, kemajuan teknologi yang semakin pesat.

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu aspek penting untuk mempercepat proses pembangunan di Indonesia. Pembangunan di negara Indonesia ini sangat pesat, dari mulainya pengembangan dan penambahan insfrastuktur, pembangunan jalan tol, pembangunan jembatan, perbaikan jalan-jalan yang rusak dan pembuatan akses jalan baru bagi masyarakat yang wilayahnya sulit untuk akses oleh kendaraan. Oleh karena itu pemerintah berharap adanya pembangunan dan pertumbuhan infrastruktur ini bisa menjadi daya dorong masyarakat untuk meningkatkan suatu perekonomian demi memenuhi kebutuhan masyarakat itu sendiri agar terciptanya hidup yang sejahtera, adil dan makmur. Pembangunan infrastruktur ini sangat berpengaruh dalam kehidupan bagi masyarakat dari

berbagai sisi dan aspek, dari mulai masyarakatnya yang akan mendapatkan berbagai keuntungan, karena setiap aktivitas masyarakat tidak lepas dari jalan, karena itu pembangunan infrastruktur sangatlah penting bagi masyarakat guna untuk meningkatkan perekonomian agar terciptanya taraf hidup yang lebih baik.



Sumber : www.idx.co.id (data di olah oleh peneliti 2018)

Gambar 1.1
Jumlah Kapitalisasi Pasar Saham yang tercatat di Bursa Efek Indonesia
Periode 2012-2016

Dari gambar diatas menunjukkan bahwa jumlah kapitalisasi pasar saham di Indonesia yang tercatat di Bursa Indonesia selama 5 tahun mengalami kenaikan, hal ini bisa di lihat dari gambar tersebut bahwa pada tahun 2012 jumlah kapitalisasi saham yaitu sebesar Rp. 4.128 Triliun, sedangkan pada tahun 2013 jumlah kapitalisasi saham yaitu sebesar Rp. 4.300 Triliun, pada tahun 2014 jumlah kapitalisasi saham yaitu sebesar Rp. 5.064 Triliun, pada tahun 2015 jumlah kapitalisasi saham sebesar Rp. 5.565 Triliun, dan pada tahun 2016 jumlah kapitalisasi saham sebesar Rp. 5.639 Triliun. Bisa kita ketahui bahwa peran Bursa

Efek Indonesia sangat berpengaruh dalam hal pembiayaan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan modal setiap perusahaan yang membutuhkan dana guna untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha perusahaan.

Di era globalisasi ini, *property* dan *real estate* harus mampu berinovasi agar dapat unggul dalam persaingan dengan perusahaan-perusahaan lain. Banyaknya perusahaan-perusahaan yang berkembang akan mengakibatkan persaingan yang begitu ketat dan kompetitif. Dengan ini perusahaan harus bisa mengimbangi dengan inovasi serta pemanfaatan sumber daya perusahaan secara optimal demi bersaing dengan perusahaan lain. Perusahaan didirikan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya, oleh karena itu perusahaan harus benar dalam memilih kegiatan operasi yang dapat menciptakan peluang bagi perusahaan untuk meraih suatu laba yang maksimal.

Real estate yaitu berupa tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya berupa bangunan serta yang menyatu terhadapnya (pagar, jalan, saluran dan lain-lain). Sedangkan *property* yaitu berupa hak kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang menyatu terhadapnya. Jadi bisa disimpulkan bahwa *real estate* itu adalah berupa tanah dan bangunan, sedangkan *property* adalah hak kepemilikan atas bangunan dan tanah tersebut.

Pada tahun 2012 dan 2013 dimana disebut tahun booming *property* sehingga penjualan *property* dan *real estate* mencapai puncaknya karena rendahnya suku bunga kredit yang memicu terhadap pertumbuhan *property* dan *real estate*. Pada tahun 2014 kondisi *property* melambat, karena pada tahun 2014 adalah tahun politik yang menyebabkan para investor untuk menunggu ketimbang membuka

proyek baru. Di tahun 2015 mengalami perlambatan pertumbuhan ekonomi yang menyebabkan penjualan property dan real estate menurun. Tahun 2016 kondisi sektor property dan real estate masih mengalami kelambatan dalam pertumbuhan seperti pada tahun sebelumnya. (asriman.com)

Setiap tahun di sektor *property* dan *real estate* dari segi penawaran dan permintaan selalu meningkat dilihat dari permintaan masyarakat yang bertambah. Di negara Indonesia setiap tahunnya masyarakat selalu bertambah dan terus bertambah sehingga akan memiliki prospek yang baik bagi perusahaan *property* dan *real estate* dimasa yang akan datang. Perusahaan yang bergerak di bidang *property* dan *real estate* sangat membutuhkan dana yang sangat besar karena memiliki tingkat resiko yang tinggi, namun tidak terpengaruh oleh kondisi perekonomian dan cenderung lebih stabil dibandingkan dengan perusahaan bidang lainnya. Salah satu contoh ril yaitu perumahan yang merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan primer manusia, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian *property* dan *real estate* ini. Bagaimanapun kondisi ekonomi yang terjadi di Indonesia, tetap seseorang keluarga harus mempunyai rumah untuk tempat tinggal, untuk memenuhi kebutuhan utamanya.

Perusahaan-perusahaan *go public* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) dan bergerak pada industri sektor *property* dan *real estate* mengumumkan laporan keuangan tahunan agar pihak-pihak yang berkepentingan bisa memanfaatkannya, selain itu dapat menunjukkan hasil kinerja perusahaan yang di capai selama tahun tersebut.

Tabel 1.1
Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate*

No	Kode Saham	Nama Emiten
1	APLN	Agung Podomoro Land TBK
2	ARMY	Armidian Karyatama Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
7	BIKA	Binakarya Jasa Abadi Tbk
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk
10	BKSL	Sentul City Tbk
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
12	COWL	Cowell Development Tbk
13	CSIS	Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk
14	CTRA	Ciputra Development Tbk
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk
16	DILD	Intiland Development Tbk
17	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
18	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
19	ELTY	Bakrieland Development Tbk
20	EMDE	Megapolitan Developments Tbk
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
22	GAMA	Gading Development Tbk
23	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk
24	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
26	JIHD	Jakarta Internasional Hotels dan Development Tbk
27	JRPT	Jaya Real Property Tbk

28	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
29	KPIG	MNC Land Tbk
30	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
31	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
32	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
33	MDLN	Modern Land Realty Ltd Tbk
34	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
35	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
36	MTLA	Metropolitan Land Tbk
37	MTSM	Metro Realty Tbk
38	MYRX	Hason International Tbk
39	MYRXP	Hason Internasional Tbk (Saham Seri B)
40	NASA	Ayana Land International Tbk
41	NIRO	Nirvana Development Tbk
42	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
43	PPRO	PP Property Tbk
44	PWON	Pakuwon Jati Tbk
45	RBMS	Ristia Bintang Mahkota Sejati Tbk
46	RDTX	Roda Vivatex Tbk
47	RODA	Pikko Land Development Tbk
48	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk
49	SMDM	Suryamas Duta Makmur Tbk
50	SMRA	Summarecon Agung Tbk
51	TARA	Sitara Propertindo Tbk

Sumber : www.idx.co.id (data di olah oleh peneliti 2018)

Investasi *property* dan *real estate* merupakan investasi jangka panjang karena berbentuk *fixed asset* (aset tetap) dan harga *property* semakin meningkat sepanjang tahun. Property semakin marak diperdagangkan baik dalam bentuk asset

(harta tidak bergerak) maupun berbentuk saham yang diperdagangkan di pasar modal.

Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak di bidang sektor *property* dan *real estate* yang mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. *Supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat akan bertambah pula kebutuhan manusia dalam hal tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain-lain.

Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk maka akan berdampak pada semakin tinggi pula angka pernikahan dan kelahiran. Oleh karena itu, semakin meningkat angka pernikahan dan kelahiran menyebabkan meningkatkan minat dan keinginan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal.

Bursa Efek Indonesia memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk dapat memiliki saham-saham perusahaan yang *go public*. Menjual surat berharga perusahaan, maka perusahaan akan memperoleh modal tambahan yang digunakan untuk pengembangan usaha yang selanjutnya akan dapat meningkatkan produksi nasional.

Meningkatnya nilai perusahaan menjadi salah satu keunggulan untuk menarik minat para pelaku investasi, nilai perusahaan yang tinggi menggambarkan bahwa harga saham mengalami kenaikan dan menggambarkan bahwa perusahaan mampu membayarkan dividennya kepada para pemegang saham. Hal ini dapat meningkatkan pula minat masyarakat umum dan tertarik untuk menginvestasikan dananya pada industri sektor *property* dan *real estate*.

Sektor bisnis *property* dan *real estate* saat ini memberikan peluang yang sangat signifikan untuk berkembang. Perkembangan perusahaan *property* dan *real estate* begitu pesat. Hal ini karena disebabkan semakin meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara karena dalam sektor ini sedang membangun suatu perekonomian suatu negara. Setiap tahunnya sektor *property* dan *real estate* memberikan perkembangannya secara meningkat dari mulainya adanya perbaikan ekonomi yang signifikan untuk memajukan perkembangan ekonomi dimasa yang akan datang.

Usaha *property* dan *real estate* memerlukan modal yang sangat besar guna untuk memenuhi semua kebutuhan bisnisnya dan salah satu modal yang dapat diperoleh perusahaan yaitu modal dari investor atau pemegang saham melalui penawaran investasi.

Analisis rasio keuangan dapat diklasifikasikan ke dalam lima aspek rasio keuangan perusahaan, yaitu (1) rasio likuiditas, (2) rasio aktivitas, (3) rasio profitabilitas, (4) rasio solvabilitas, (5) rasio nilai perusahaan (Harmono: 2011)

Menurut Irham Fahmi dalam buku Analisis Laporan Keuangan, “Rasio profitabilitas adalah rasio untuk mengukur efektifitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi”.

Current ratio sangat dibutuhkan oleh perusahaan karena rasio ini membantu perusahaan dalam mengukur sejauh mana untuk memenuhi kewajibannya yang segera jatuh tempo. “*Current Ratio* (Rasio lancar) adalah ukuran yang umum digunakan atas solvensi jangka pendek, kemampuan suatu perusahaan memenuhi kebutuhan utang ketika jatuh tempo” (Irham Fahmi 2014:66).

Net profit margin adalah rasio yang membandingkan antara penjualan dan laba bersih sehingga apabila rasio ini meningkat maka laba yang dihasilkan juga akan meningkat. “*Net Profit Margin* Menurut Irham Fahmi dalam buku Analisis Laporan Keuangan, Net profit margin yaitu di sebut juga dengan rasio pendapatan terhadap penjualan. Mengenai profit margin ini Joel G. Siegel dan Jae K. Shim mengatakan, “(1) Margin laba bersih sama dengan laba bersih dibagi dengan penjualan bersih. Ini menunjukkan kestabilan kesatuan untuk menghasilkan perolehan pada tingkat penjualan khusus. Dengan memeriksa margin laba dan norma industri sebuah perusahaan pada tahun-tahun sebelumnya, kita dapat menilai efisiensi operasi dan strategi penetapan harga serta status persaingan perusahaan dengan perusahaan lain dalam industri tersebut. (2) Margin laba kotor sama dengan laba kotor dibagi laba bersih. Margin laba yang tinggi lebih disukai karena menunjukkan bahwa perusahaan mendapat hasil yang baik yang melebihi harga pokok penjualan”.

Return on equity yaitu rasio yang mengukur sejauh mana perusahaan dalam membiayai operasional perusahaan dengan menggunakan modal sendirinya. *Return on equity* (ROE) Menurut Irham Fahmi dalam buku Analisis Laporan Keuangan, “disebut juga dengan laba atas equity. Di beberapa referensi disebut juga dengan rasio *total asset turnover* atau perputaran total aset. Rasio ini mengkaji sejauh mana suatu perusahaan menggunakan sumber daya yang dimiliki untuk mampu memberikan laba atas ekuitas”.

Pertumbuhan laba menurut (Meriwaty 2005 dalam jurnal mursidah), “adanya pertumbuhan laba yang terus meningkat dari tahun ke tahun akan memberikan informasi positif mengenai kinerja perusahaan. Pertumbuhan laba perusahaan yang baik mencerminkan bahwa kinerja perusahaan juga baik karena laba merupakan ukuran kinerja dari suatu perusahaan, maka semakin tinggi laba yang dicapai perusahaan, mengindikasikan semakin baik kinerja perusahaan. Dengan demikian apabila rasio keuangan perusahaan baik maka pertumbuhan laba perusahaan juga baik”.

Laba yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah laba bersih tahun berjalan, yaitu laba periode tahun sekarang di kurangi tahun sebelumnya dan dibagi laba tahun sebelumnya.

Tabel 1.2
Rata-rata Rasio Keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

No	Rata-rata rasio	2012	2013	2014	2015	2016
1	<i>Current Ratio</i>	2,19	2,35	2,22	1,87	1,76
2	<i>Net Profit Margin</i>	33,93	34,96	23,76	18,31	26,13
3	<i>Return on Equity</i>	15,04	14,77	10,31	6,35	5,27

Sumber : www.idx.co.id (data di olah oleh peneliti 2018)

Berdasarkan pada tabel 1.2 berdasarkan dari 51 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) peneliti mengambil 5 perusahaan untuk dijadikan sampel dan dapat di lihat bahwa rata-rata rasio keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2012 sampai 2016 tercatat berfluktuatif setiap tahunnya.

Pada tahun 2012 dan 2013 rata-rata CR terjadi kenaikan 0,16 pada tahun 2013 dan 2014 rata-rata CR mengalami penurunan sebesar 0,13 pada tahun 2014 dan 2015 rata-rata CR mengalami penurunan juga 0,35 pada tahun 2015 dan 2016 rata-rata CR mengalami penurunan yaitu sebesar 0,11.

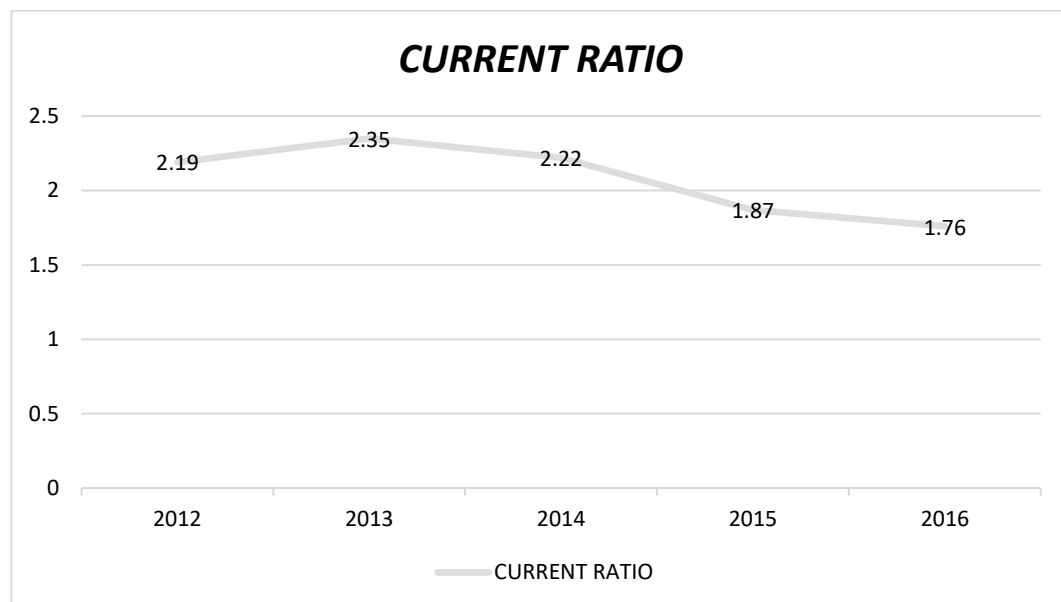
Pada tahun 2012 dan 2013 rata-rata NPM terjadi kenaikan 1,03 pada tahun 2013 dan 2014 rata-rata NPM mengalami penurunan sebesar 11,86 pada tahun 2014 dan 2015 rata-rata NPM mengalami penurunan juga 5,45 pada tahun 2015 dan 2016 rata-rata NPM mengalami kenaikan lagi sebesar 8,27.

Pada tahun 2012 dan 2013 rata-rata NPM terjadi kenaikan 1,33 pada tahun 2013 dan 2014 rata-rata NPM mengalami penurunan sebesar 6,28 pada tahun 2014

dan 2015 rata-rata NPM mengalami penurunan juga 4,77 pada tahun 2015 dan 2016 rata-rata NPM mengalami kenaikan kembali yaitu sebesar 7,82.

Pada tahun 2012 dan 2013 rata-rata ROE terjadi penurunan 0,12 pada tahun 2013 dan 2014 rata-rata ROE mengalami penurunan sebesar 4,46 pada tahun 2014 dan 2015 rata-rata ROE mengalami penurunan juga 3,96 pada tahun 2015 dan 2016 rata-rata ROE mengalami penurunan yaitu sebesar 1,08.

Berdasarkan pada tabel 1.1 dapat di lihat fenomena tersebut dapat disimpulkan ketika terjadi suatu kenaikan dan penurunan variabel *Current Ratio*, *Net Profit Margin*, dan *Return On Equity* mengalami penurunan dari tahun 2013 sampai 2016. Tetapi, pada tahun 2016 *Net Profit Margin* mengalami kenaikan laba lagi.

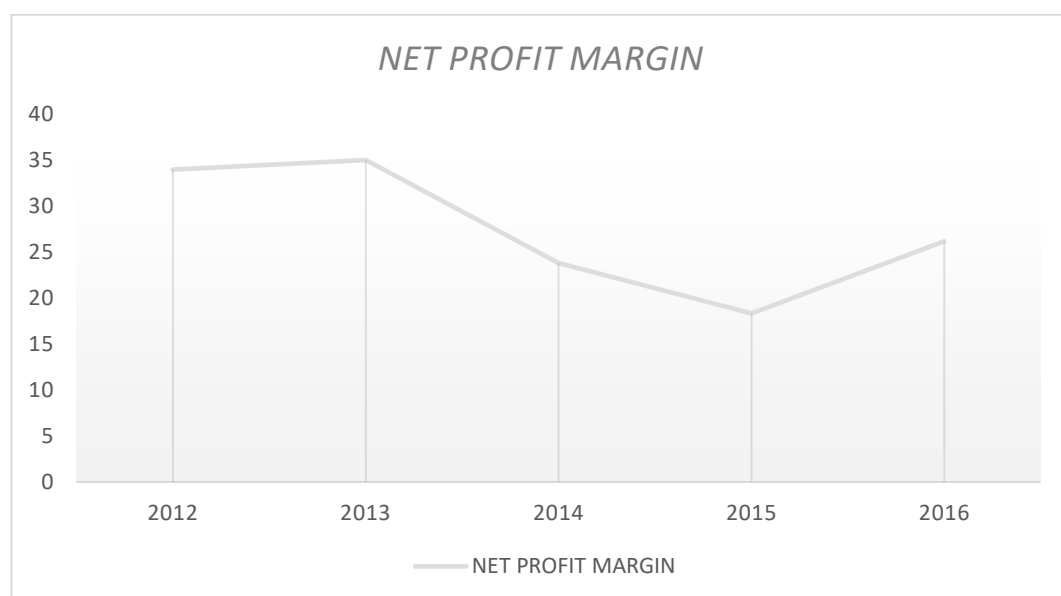


Sumber : www.idx.co.id (data di olah oleh peneliti 2018)

Gambar 1.2
***Current Ratio* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016**

Gambar 1.2 Menunjukkan bahwa *current ratio* pada perusahaan property dan real estate pada tahun 2012 hingga tahun 2016 mengalami fluktuasi. Pada gambar ini dari tahun 2012 sampai 2013 *current ratio* memiliki kenaikan karena pada tahun 2012 sampai 2013 perusahaan mampu memenuhi hutang jangka pendeknya dengan tepat waktu, sedangkan dari tahun 2013 sampai 2016 *current ratio* mengalami penurunan karena perusahaan tidak mampu memenuhi hutang jangka pendeknya. Dalam menentukan pertumbuhan laba *current ratio* tidak cukup baik karena bisa saja di pengaruhi oleh operasional perusahaan.

hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Firdaus dan Elli, *current ratio* terdapat pengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan menurut Farihatas dan Ima tidak berpengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba.

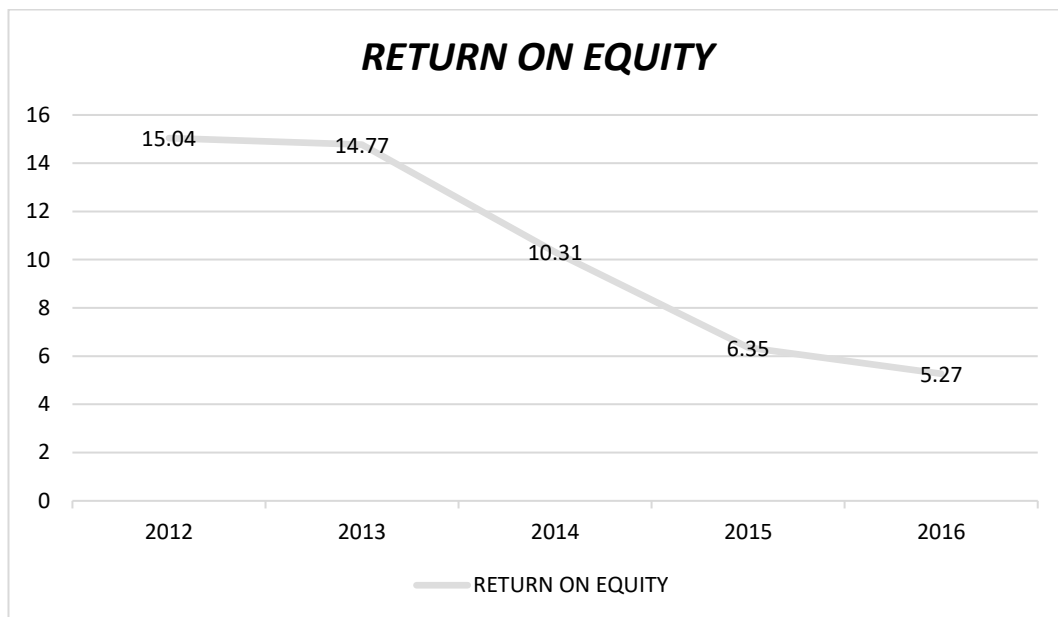


Sumber : www.idx.co.id (data di olah oleh peneliti 2018)

Gambar 1.3
Net Profit Margin Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016

Gambar 1.3 Menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* pada perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2012 hingga tahun 2016 mengalami fluktuasi. Dalam gambar tersebut pada tahun 2012 sampai 2013 mengalami kenaikan karena perusahaan mendapatkan laba yang maksimal dan dari 2013 sampai 2015 mengalami penurunan karena laba perusahaan yang di peroleh kurang dari target, sedangkan pada tahun 2015 sampai 2016 mengalami kenaikan kembali. Net profit margin diduga memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan laba. Jika perusahaan mampu dalam mengoptimalkan penjualannya menjadi laba bersih dengan mengelola laba operasionalnya secara efektif dan efisien maka sebuah perusahaan akan memiliki *net profit margin* yang tinggi.

hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Elli, *net profit margin* terdapat pengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan menurut Farihatas dan Firdaus tidak berpengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba.



Sumber : www.idx.co.id (data di olah oleh peneliti 2018)

Gambar 1.4
***Return On Equity* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016**

Gambar 1.4 Menunjukkan bahwa *Return On Equity* pada perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2012 hingga tahun 2016 mengalami penurunan. Pada gambar ini terlihat jelas bahwa dari tahun 2012 sampe tahun 2016 ROE mengalami penurunan. *Return on equity* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba karena pihak perusahaan harus meilih aktiva yang tepat pada sarannya sehingga modal yang berasal dari hutang dapat digunakan dengan efektif sehingga mendapatkan laba yang maksimal.

hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Elli Julianti, mengatakan bahwa *return on equity* tidak ada pengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba.

Tabel 1.3
Laba (rugi) Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Pada Laporan Keuangan
Tahun 2012-2016 (Dinyatakan dalam Satuan Rupiah)

Nama Perusahaan	Tahun	Laba Rugi	Pertumbuhan Laba (%)
Agung Podomoro Land Tbk (APLN)	2012	841,290,753	-
	2013	930,240,497	10,57
	2014	983,875,368	5,76
	2015	1,116,763,447	13,50
	2016	939,737,108	- 15,85
Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)	2012	1,216,091,539	-
	2013	889,576,596	- 26,84
	2014	1,176,955,123	32,30
	2015	684,287,753	- 41,85
	2016	510,243,279	- 25,43
Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA)	2012	4,488,128,775	-
	2013	5,025,737,151	0,11
	2014	7,046,505,797	0,40
	2015	1,204,642,974	-0,82
	2016	1,818,062,130	0,50
Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST)	2012	470,357,197,085	-
	2013	744,813,729,973	58,35
	2014	391,352,903,299	- 47,45
	2015	211,935,909,297	- 45,84

	2016	336,287,878,603	58,67
Sentul City Tbk (BKSL)	2012	220,926,021,026	-
	2013	605,095,613,999	173,89
	2014	40,727,292,707	-93,26
	2015	61,673,665,333	51,43
	2016	562,426,910,051	811,94

Sumber : www.idx.co.id (data di olah oleh peneliti 2018)

Dari lima perusahaan *property dan real estate* tidak ada yang menghasilkan laba yang stabil tiap tahunnya dan selalu mengalami naik turunnya pertumbuhan laba pada periode 2012-2016 yaitu PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bekasi Asri Pemula Tbk, PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk, dan PT Sentul City Tbk. Setiap perusahaan masing-masing mempunyai laba yang berbeda-beda.

Pada tahun 2016 terdapat dua perusahaan yang mengalami penurunan laba yaitu: PT. Agung Podomoro Land Tbk mengalami penurunan laba sebesar -15,85% dari 1.116.763.447 menjadi 939.737.108, dan PT. Alam Sutera Realty Tbk mengalami penurunan laba dua tahun selama berturut-turut sebesar -25,43% dari 684.287.753 menjadi 510.243.279 dan pada tahun 2015 mengalami penurunan sebesar -41,85% dari 1.176.955.123 menjadi 684.287.753 dan PT. Alam Sutera Realty Tbk pada tahun 2013 mengalami penurunan lagi sebesar -26,84% dari 1.216.091.539 menjadi 889.576.596. PT Bekasi Asri Pemula mengalami penurunan pada tahun 2014, yaitu penurunan laba sebesar -0,82% dari 7.046.505.797 menjadi 1.204.642.974 sedangkan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk mengalami

penurunan secara berturut-turut selama dua tahun yaitu pada tahun 2014 mengalami penurunan -47,45% dari 744.813.729.973 menjadi 391.352.903.299 dan pada tahun 2015 mengalami penurunan sebesar -45,84% dari 391.352.903.299 menjadi 211.935.909.297. sedangkan PT Sentul City Tbk pada tahun 2014 memiliki masalah yang cukup rumit mengalami penurunan laba yang tinggi yaitu sebesar -93,26% dari 605.095.613.999 menjadi 40.727.292.707.

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pada perusahaan yang bergerak di sektor *property dan real estate* mengalami fluktuasi laba sehingga para investor bisa menggunakan dan mengevaluasinya apabila ingin berinvestasi pada perusahaan yang bergerak di sektor *property dan real estate*.

Berdasarkan pada latar belakang yang telah peneliti kemukakan di atas maka dengan itu peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul **“Pengaruh *Current Ratio (CR)*, *Net Profit Margin (NPM)*, dan *Return On Equity (ROE)* Terhadap Pertumbuhan Laba (studi kasus pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaptar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016)”**

B. Identifikasi Masalah

1. *Current ratio* beberapa perusahaan mengalami penurunan sehingga apabila *current ratio* menurun maka laba yang dihasilkan akan naik dan hutang yang jatuh tempo bisa terbayarkan.

2. *Net profit margin* dari beberapa perusahaan pada tahun terakhir mengalami kenaikan dari segi penjualan sehingga laba yang di peroleh akan mengalami kenaikan.
3. *Return on equity* pada tahun terakhir mengalami penurunan sehingga tingkat laba yang diperoleh ikut menurun.
4. Ketidak pastian pendapatan sehingga pertumbuhan laba menjadi naik turun.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada penelitian-penelitian tersebut, maka perumusan masalah yang timbul adalah sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh *Current Rasio* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di BEI tahun 2012-2016?
2. Apakah terdapat pengaruh *Net Profit Margin* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di BEI tahun 2012-2016?
3. Apakah terdapat pengaruh *Return On Equity* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di BEI tahun 2012-2016?
4. Seberapa besar pengaruh *Current Rasio*, *Net Profit Margin* dan *Return on Equity* secara simultan terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di BEI tahun 2012-2016?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di BEI tahun 2012-2016?
2. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di BEI tahun 2012-2016?
3. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Equity* terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di BEI tahun 2012-2016?
4. Untuk mengetahui pengaruh *Current Rasio*, *Net Profit Margin* dan *Return on Equity* secara simultan terhadap Pertumbuhan Laba pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di BEI tahun 2012-2016?

E. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Akademis

- a. Untuk menambah pemahaman, serta lebih mendukung teori yang telah ada berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu ekonomi khususnya yang berhubungan dengan manajemen keuangan.
- c. Sebagai referensi bagi ilmu-ilmu manajemen, khususnya manajemen keuangan.

- d. Sebagai bahan perbandingan dan masukan bagi peneliti lain.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan menambah wawasan pengetahuan tentang rasio (*Current Ratio*, *Net Profit Margin* dan *Return on Equity*) terhadap pertumbuhan laba.

- b. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan memberikan gambaran mengenai kondisi perusahaan khususnya mengenai tingkat rasio *likuiditas dan profitabilitas* (*Current Ratio*, *Net Profit Margin* dan *Return on Equity*) sehingga dapat dijadikan umpan balik dan informasi bagi kemajuan perusahaan yang akan datang.

- c. Bagi Investor

Bagi investor, diharapkan dapat memberikan pertimbangan keputusan investasi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI).

- d. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu tambahan referensi dan masukan mengenai pengaruh *Current Ratio*, *Net Profit Margin* dan *Return on Equity* dengan variabel dependen pertumbuhan laba, untuk melengkapi sarana yang dibutuhkan dalam penyediaan bahan studi bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

F. Kerangka Pemikiran

“Rasio secara sederhana disebut sebagai perbandingan jumlah, dari satu jumlah dengan jumlah lainnya itulah dilihat perbandingannya dengan harapan nantinya akan ditemukan jawaban yang selanjutnya dijadikan bahan kajian untuk dianalisis dan diputuskan “(Irham Fahmi, 2012:107).

Dalam suatu perusahaan laba adalah hal yang sangat penting untuk menjalankan suatu perusahaan karena laba merupakan faktor dan tujuan utama bagi perusahaan untuk memperoleh keuntungan yang maksimal.

1. Pengaruh Current Ratio Terhadap Pertumbuhan Laba

Current ratio (CR) kemampuan suatu perusahaan dalam membayar hutang jangka pendeknya atau kewajiban yang segera jatuh tempo. *Current ratio* adalah rasio yang menunjukkan aktiva lancar untuk memenuhi kemampuan suatu perusahaan dalam membayar hutang. Pertumbuhan current ratio yang stabil maka akan mendapatkan laba yang stabil pula karena perusahaan dapat menggunakan modal kerjanya dengan efektif. Hal tersebut bisa di pengaruhi oleh komponen bahan baku yang siap untuk di proses menjadi barang jadi sehingga siap untuk di jual dan memperoleh laba. Apabila laba di peroleh maka hutang jangka pendek yang jatuh tempo akan terbayar tepat pada waktunya.

2. Pengaruh Net Profit Margin (NPM) Terhadap Pertumbuhan Laba

Net Profit Margin (NPM) yaitu rasio yang menggambarkan pendapatan perusahaan terhadap penjualan dengan perbandingan laba bersih dengan jumlah pendapatan perusahaan. Semakin besar *Net Profit Margin* (NPM) yang dihasilkan maka semakin besar pula laba atau keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan. Sebaliknya, jika *Net Profit Margin* (NPM) yang dihasilkan rendah maka keuntungan yang diperoleh perusahaan akan kecil. Maka besar kecilnya *Net Profit Margin* pada suatu perusahaan akan mempengaruhi pada laba perusahaan. Dengan pencapaian laba yang baik maka perusahaan akan mudah mendapatkan suntikan dana dari investor, dan investor akan melirik perusahaan tersebut untuk menanamkan modalnya karena telah diketahui suatu gambaran yang positif dan tentunya untuk memperoleh return yang tinggi terhadap modal yang dimilikinya.

3. Pengaruh Return On Equity (ROE) Terhadap Pertumbuhan Laba

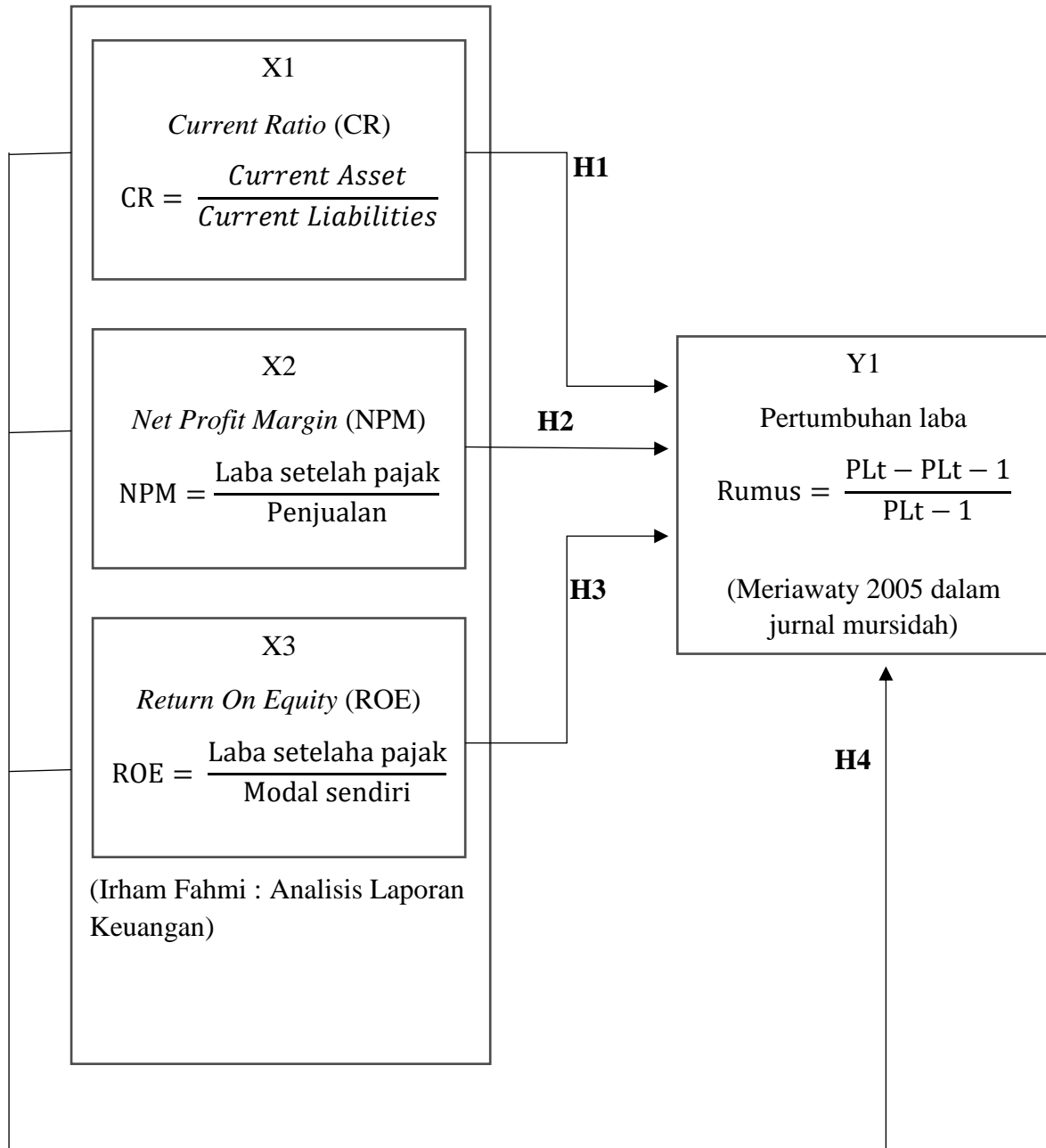
Return On Equity (ROE) yaitu rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba setelah pajak dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi nilai *Return On Equity* (ROE) maka semakin tinggi tingkat laba yang dihasilkan karena penambahan modal kerja dapat membiayai operasional perusahaan yang pada akhirnya dapat menghasilkan laba. *Return On equity* (ROE) ini sangat penting bagi pihak pemegang saham agar mengetahui efektifitas perusahaan dalam mengelola modal sendiri oleh manajemen perusahaan.

Semakin tinggi *Return On Equity* maka akan semakin efektif dan efisien perusahaan menggunakan modal sendiri.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka penelitian ini meneliti tentang pengaruh *Current Ratio*, *Net Profit Margin* dan *Return On Equity* terhadap pertumbuhan laba perusahaan periode 2012 sampai dengan periode 2016, maka kerangka penelitian dapat dilihat pada gambar berikut.

Gambar 1.5

Kerangka pemikiran



Sumber: Diolah Oleh Peneliti (2018)

G. Penelitian Terdahulu

Tabel 1.4
Daftar Penelitian Terdahulu dan Hasilnya

No	Peneliti/ Tahun	Judul	Variabel	Hasil	Analisis Perbandingan
1	Firdaus Yasin	Pengaruh Current Rasio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Total Asset Turnover (TAT), dan Net Pofit Margin (NPM) terhadap Laba	Independen: CR, DER, TAT, NPM Dependen: Laba	CR berpengaruh signifikan secara statistik sedangkan DER, TAT, NPM tidak berpengaruh signifikan secara statistik	Dalam penelitian terdahulu dan penelitian sedang dilakukan terdapat beberapa persamaan terutama di variabel X dan variabel Y nya. Sedangkan perbedaanya ada di objek penelitian
2	Elli Julianti	Pengaruh Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Total Asset Turnover (TATO), Net Profit Margin (NPM), dan Return on Equity (ROE) terhadap pertumbuhan laba	Independen: Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Total Asset Turnover (TATO), Net Profit Margin (NPM), dan Return on Equity (ROE)	CR dan NPM berpengaruh secara signifikan, sedangkan TATO, ROE, dan DER tidak berpengaruh secara signifikan	Dalam penelitian terdahulu dan penelitian sedang dilakukan terdapat beberapa persamaan terutama di variabel X dan variabel Y nya.

			Depende n: Pertumb uhan laba		
3	Farihatu Sholiha	Analisis Pengaruh Current RATIO, debt to Equity Ratio, Total Assets Turn Over, dan Net Profit Margin terhadap pertumbuhan laba	Independ en: CR, DER, Total Asset Turn Over, NPM Dipende n: Pertumb uhan laba	CR dan NPM tidak berpenga ruh terhadap pertumb uhan laba, sedangka n DER dan TATO berpenga ruh terhadap pertumb uhan laba	Dalam penelitian terdahulu dan penelitian sedang dilakukan terdapat beberapa persamaan terutama di variabel X dan variabel Y nya. Sedangkan perbedaanya ada di objek penelitian
4	Ima Andriyan i	Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Pertumbuhan Laba	Independ en: Rasio likuiditas , rasio leverage, rasio aktivitas, dan rasio profitabil itas Depende n: Pertumb uhan laba	CR, DAR, TATO tidak signifika n terhadap pertumb uhan laba, sedangka n ROA berpenga ruh signifika n terhadap pertumb uhan laba	Dalam penelitian terdahulu dan penelitian sedang dilakukan terdapat beberapa persamaan terutama di variabel X ada satu variabel yang sama dan variabel Y nya terdapat persamaan. Sedangkan perbedaanya ada di objek penelitian

Sumber: Diolah Oleh Peneliti (2018)

H. Hipotesis

Hipotesis 1

Ho : *Current Ratio* (CR) tidak mempunyai pengaruh positif terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Ha : *Current Ratio* (CR) mempunyai pengaruh positif terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Hipotesis 2

Ho : *Net Profit Margin* (NPM) tidak mempunyai pengaruh positif terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Ha : *Net Profit Margin* (NPM) mempunyai pengaruh positif terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Hipotesis 3

Ho : *Return On Equity* (ROE) tidak mempunyai pengaruh positif terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Ha : *Return On Equity* (ROE) mempunyai pengaruh positif terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Hipotesis 4

Ho : *Current Ratio* (CR), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return On Equity* (ROE) secara simultan tidak mempunyai pengaruh positif terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Ha : *Current Ratio* (CR), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return On Equity* (ROE) mempunyai pengaruh positif terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.