

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Sepanjang tahun 2023, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) mengalami kenaikan sebesar 6,16%. Kenaikan IHSG berlanjut pada awal tahun 2024. IHSG berhasil mengejar rekor tertinggi sepanjang masa atau *All Time High* pada penutupan perdagangan pada Kamis, 5 Januari 2023 di level 7.359,76. Sebelumnya IHSG sempat menyentuh level tertinggi pada penutupan perdagangan 15 September 2022 di level 7.305,60, dengan level tertinggi *intraday* 7.377,49.

Kenaikan IHSG tentunya didorong oleh kenaikan saham-saham yang ada di masing-masing sektor. Namun, biasanya masing-masing sektor memiliki pemimpin kapitalisasi pasar di tiap sektor di bursa saham Indonesia. Dari sektor properti, PT Metropolitan Kentjana Tbk. (MKPI) menjadi pemimpin kapitalisasi pasar sektor ini.

PT Metropolitan Kentjana Tbk. (MKPI) bergerak dalam bidang pengembangan *real estate*, penyewaan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, apartemen, perkantoran, perumahan dan jasa perawatan, pembersihan dan pengelolaan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1975. Perusahaan dan anak perusahaan memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan Pondok Indah I dan II, Wisma Pondok Indah I, II, dan III, Apartemen Golf Pondok Indah I, II, dan III, proyek perumahan *real estate* Pondok Indah, Garden Shangril La di Batam dan perhotelan di Pondok Indah, Jakarta Selatan.

MKPI tercatat memiliki *market cap* sebesar Rp26,03 triliun dengan jumlah saham beredar 948,19 juta. Harga saham MKPI berada di Rp27.450 per lembar saham hingga perdagangan sesi I Jumat, 5 Januari 2024 (Setiawati, 2024).

Saham di sektor properti dianggap masih diminati masyarakat untuk dikoleksi dalam jangka panjang. Apalagi kebutuhan akan properti di Indonesia terus meningkat setiap tahun. Properti dianggap sebagai salah satu instrumen investasi yang aman di tengah tantangan ekonomi global pada 2023. Investasi saham properti 2023 dianggap menjanjikan karena memiliki tingkat keuntungan yang tinggi dan berkelanjutan. Meski terdapat berbagai isu dan tantangan di tingkat makro dan ekonomi global, sektor properti tetap menunjukkan potensi yang baik.

Saham properti adalah jenis saham yang bergerak di sektor properti yang mewakili kepemilikan atau bagian dari kepemilikan di perusahaan-perusahaan yang berbisnis dalam pengembangan, pembelian, penjualan, atau pengelolaan properti komersial atau residensial. Saham properti memberi investor potensi keuntungan dari pertumbuhan nilai properti, pendapatan sewa, atau hasil penjualan properti.

Dalam 11 sektor yang telah diklasifikasikan oleh BEI, sektor properti dan *real estate* termasuk di dalamnya. Saat ini, ada 92 emiten properti di Indonesia yang telah mencatatkan saham mereka di bursa saham. Dari berbagai perusahaan properti tersebut, terdapat beberapa perusahaan dengan kapitalisasi

besar, pengalaman baik, dan harga saham mereka sering menjadi rekomendasi saham untuk investasi (Dewi & Agarta, 2023).

Tujuan utama dari sebuah perusahaan adalah untuk memaksimalkan laba. Dengan laba yang maksimal perusahaan bisa memenuhi kewajibannya dan berkembang secara terus-menerus. Pertumbuhan laba dari perusahaan merupakan hal yang penting bagi pihak internal maupun eksternal perusahaan. Kemampuan manajemen perusahaan dalam menetapkan kebijakan-kebijakan yang menyangkut kegiatan operasional perusahaan memegang peranan penting di dalam meningkatkan laba perusahaan (Petra dkk., 2020).

Menurut Napitupulu (2019), ada beberapa faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba perusahaan diantaranya yaitu besarnya perusahaan, umur perusahaan, tingkat *leverage*, tingkat penjualan, dan perubahan laba yang tinggi mengindikasikan laba yang diperoleh perusahaan tinggi, sehingga tingkat pembagian dividen perusahaan semakin tinggi pula, hal ini akan mempengaruhi investasi para investor yang akan menanamkan modalnya ke dalam perusahaan karena investor tentu mengharapkan dana yang diinvestasikan ke dalam perusahaan akan memperoleh tingkat pengembalian yang tinggi.

Current ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kemampuan *financial* jangka pendeknya. Semakin tinggi *current ratio* menunjukkan keefektifan perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya, sehingga perusahaan dapat terhindar dari ketidakmampuan membayar kewajiban, yang dapat menyebabkan naiknya beban denda, sehingga dapat meningkatkan laba yang dapat diperoleh. *Current*

ratio merupakan salah satu ukuran dalam kinerja likuiditas. Selain menggunakan *current ratio*, likuiditas dapat diukur menggunakan *cash ratio* maupun *quick ratio*. *Current ratio* dipilih dalam penelitian ini karena menurut penulis ukuran ini lebih tepat digunakan untuk mengukur likuiditas sebuah perusahaan sebab seluruh *current asset* dapat digunakan untuk membiayai utang perusahaan daripada hanya kas maupun aset lancar tanpa perlengkapan. Perlengkapan maupun aset lancar lain kemungkinan masih bisa digunakan untuk membiayai utang perusahaan saat jumlah kas tidak memenuhi untuk membayar utang agar perusahaan tetap likuid. Penggunaan *current ratio* juga didukung oleh penelitian-penelitian sebelumnya yang menggunakan variabel ini sebagai pengukur likuiditas sebuah perusahaan. *Current ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap pertumbuhan laba, artinya semakin baik *current ratio* suatu perusahaan, maka akan semakin tinggi pertumbuhan laba yang dimiliki oleh perusahaan (Petra dkk. 2020).

Debt to equity ratio merupakan salah satu ukuran dari kinerja solvabilitas, di dalam rasio ini akan diperlihatkan perbandingan antara total kewajiban yang dimiliki perusahaan dengan total modal yang bersumber dari pemilik perusahaan (*equity*). Menurut Hasan dkk. (2022), rasio solvabilitas atau *leverage ratio* adalah rasio untuk mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan memenuhi semua kewajiban finansial jangka panjang. Perusahaan yang memiliki tingkat *leverage* keuangan yang tinggi dapat berakibat kesulitan keuangan (*financial distress*) untuk dapat menyelesaikan kewajiban atas utangnya (Lestari, 2017). Menurut Sudaryono (2017) rasio ini digunakan untuk

mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban baik jangka pendek maupun jangka panjang. Jika *debt to equity ratio* semakin tinggi pada suatu perusahaan, hal ini menunjukkan tingginya ketergantungan perusahaan menggunakan modal yang berasal dari luar perusahaan. Kewajiban yang ditimbulkan serta risiko yang besar bagi perusahaan ketika perusahaan tidak mampu dalam melunasi kewajiban serta beban bunga yang timbul juga akan berpengaruh nantinya terhadap kontinuitas operasi perusahaan, selain itu dapat menurunkan pertumbuhan laba perusahaan (Yohanas, 2014).

Total assets merupakan pengukur dari besarnya suatu ukuran perusahaan. Pengukuran lain bisa dilihat dari jumlah karyawan, total penjualan dalam satu periode, dan jumlah saham yang beredar. Pada penelitian ini penulis menggunakan *total assets* sebagai alat ukur dari ukuran perusahaan karena *total assets* dianggap relatif lebih stabil dibanding nilai pasar dan penjualan sehingga lebih dapat mencerminkan ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba. Menurut Elsa dkk. (2019), ukuran perusahaan di proyeksikan ke dalam total aset yang dimiliki, tentu saja menjadi gambaran bahwa semakin besar total aset perusahaan, laba yang diperoleh dan kapasitas pasar perusahaan, maka menunjukkan semakin besar ukuran perusahaan tersebut. Perusahaan yang memiliki ukuran besar akan cenderung memiliki kemudahan dalam memasuki pasar modal. Petra dkk. (2020) menyatakan perusahaan yang semakin besar tentunya memiliki semakin banyak pengalaman dan ide dalam pengembangan bisnisnya, sehingga dapat mendukung perusahaan dalam memperoleh laba yang lebih besar. Di samping

itu, dengan semakin besarnya ukuran perusahaan, tentunya akan lebih kuat dalam menghadapi kondisi ekonomi yang berada di luar kontrol perusahaan, sehingga perusahaan tidak mudah dipengaruhi oleh kondisi luar.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Rahayu, Petra, Karelina, dan christianty *current ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap pertumbuhan laba, bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Puspasari yang hasilnya negatif signifikan dan juga penelitian yang dilakukan oleh Gulo yang hasilnya tidak berpengaruh. Penelitian yang dilakukan oleh Azim & Sasqia, dan Silaban *debt to equity ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap pertumbuhan laba, bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh puspasari, widiyanti, dan gulo yang hasilnya negatif signifikan dan juga penelitian yang dilakukan oleh Yohanas dan Karelina yang hasilnya tidak berpengaruh. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Puspasari, Alfitri, dan Petra *total assets* berpengaruh positif signifikan terhadap pertumbuhan laba, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Yohanas hasilnya negatif signifikan dan Gulo hasilnya tidak berpengaruh.

Berdasarkan latar belakang masalah dan gap research yang telah diuraikan di atas maka penulis tertarik untuk mengambil judul **pengaruh *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *total assets* terhadap pertumbuhan laba** pada perusahaan properti dan *real estate* di BEI menurut data tahun 2020-2022.

B. RUMUSAN MASALAH

Penelitian ini berlandaskan masalah pada:

1. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *total assets* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?

C. BATASAN MASALAH

Penelitian ini dibatasi hanya:

1. Penulis berfokus pada variabel yang diteliti yaitu
 - a. Variabel dependen: *Current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *total assets*
 - b. Variabel independen: Pertumbuhan laba
2. Populasi yang diteliti yaitu perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada 2020-2022 sejumlah 92 perusahaan, sampel yang dipilih yaitu sejumlah 10 perusahaan yang berada di papan utama.
3. Penelitian ini akan dilakukan pada bulan Juni 2024.

D. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis:

1. Pengaruh *current ratio* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022.
2. Pengaruh *debt to equity ratio* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022.
3. Pengaruh *total assets* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022.

E. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain:

1. Bagi penulis

Penelitian ini bermanfaat untuk mengembangkan kemampuan analisis mengenai pengaruh *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *total assets* terhadap pertumbuhan laba perusahaan properti dan *real estate* sebagai penerapan ilmu yang didapat selama kuliah.

2. Bagi akademisi dan penelitian selanjutnya

Penelitian ini bermanfaat bagi akademisi untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pertumbuhan laba dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, yang selanjutnya dapat dijadikan referensi dan perbandingan untuk penelitian yang akan dilakukan selanjutnya.

3. Bagi perusahaan

Penelitian ini bermanfaat bagi perusahaan untuk memberikan informasi yang diharapkan dapat digunakan untuk memprediksi pertumbuhan laba pada periode selanjutnya. Informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan laba dapat dijadikan acuan bagi perusahaan khususnya perusahaan sektor properti dan *real estate* untuk lebih meningkatkan kinerjanya sehingga laba yang diperoleh dapat terus tumbuh setiap tahunnya.

4. Bagi pialang investasi

Penelitian ini bermanfaat bagi pialang investasi untuk memberikan informasi yang diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan

bagi para pialang investasi dalam memberikan masukan pada calon investor dalam proses pengambilan keputusan berinvestasi pada perusahaan.