

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pemilik perusahaan, manajer, kreditor, pemerintah dan investor merupakan pihak-pihak yang memerlukan laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan media yang paling penting untuk menilai kinerja dan kondisi ekonomis suatu perusahaan. Kinerja suatu perusahaan dapat dilihat dari laporan posisi keuangan (neraca) dan laporan laba rugi. Tingkat pertumbuhan perusahaan dan hasil kegiatan operasi suatu perusahaan dapat dilihat dari besarnya laba yang diperoleh suatu perusahaan. Laba tidak hanya untuk menilai dan mengevaluasi kinerja, tetapi juga sebagai dasar dalam pengambilan keputusan dalam menentukan kebijakan perusahaan seperti pemberian dividen, penentuan investasi, dan pemberian bonus kepada karyawan. Untuk memudahkan manajer dalam membuat keputusan dibutuhkan laba yang berkualitas, laba yang berkualitas adalah laba yang stabil dan persisten.

Menurut (Fanani 2010) laba yang persisten dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya volatilitas arus kas, volatilitas penjualan dan tingkat hutang perusahaan. perusahaan yang memiliki volatilitas arus kas dan volatilitas penjualan rendah dipastikan memiliki laba yang persisten dikarenakan volatilitas yang tinggi menunjukkan fluktuasi atau menunjukkan. Sementara untuk tingkat hutang juga mempengaruhi laba dikarenakan jika perusahaan memiliki tingkat

hutang yang besar suatu perusahaan dikhawatirkan tidak mampu menutupi hutangnya, dan semakin besar hutang perusahaan semakin kecil laba yang diperoleh perusahaan. Persistensi laba merupakan laba yang stabil atau komponen yang mampu bertahan dilihat dari laba periode berjalan, sehingga laba yang stabil dan konsisten memudahkan manajer dalam meramalkan atau memprediksi laba di masa yang akan datang.

Perusahaan property dan real estate merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan bangunan seperti perumahan, apartemen, hotel, tempat wisata, dan lain-lain. Perkembangan property saat ini terus meningkat yang disebabkan oleh bertambahnya jumlah penduduk, dan bertumbuhnya ekonomi. Untuk lebih jelasnya mari kita lihat perkembangan perusahaan property dan real estate di beberapa fenomena umum dibawah ini.

Kebijakan pemerintah dan Bank Indonesia BI juga dianggap berdampak pada penundaan rencana ekspansi pengembang pada tahun ini. Perlambatan ekonomi yang menimpa Indonesia turut berimbas kepada sektor properti. Sektor yang pada 2010 sempat berjaya, sudah mulai melambat sejak awal tahun. Penjualan unit properti (marketing sales) dari emiten anjlok cukup besar pada kuartal I tahun ini. PT Summarecon Agung Tbk mencatat penurunan penjualan hingga 50 persen dibandingkan kuartal I-2014, dan penjualan PT Agung Podomoro Land Tbk turun 31,9 persen. Sementara pra penjualan PT Alam Sutera Tbk juga turun 29 persen. Dari hitungan penjualan kami, terlihat hanya Rp 1,1 triliun atau meleset 12 persen dari target kami selama kuartal I, ujar Vice

President Corporate Marketing Agung Podomoro Land Indra W. Antono ketika dihubungi Katadata, Minggu (15/6).

Rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor ini turun. Awal tahun 2015 indeks saham properti pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Indeks ini sempat naik hingga menyentuh level tertinggi pada akhir Februari ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan pekan lalu. Ketua Umum Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) Eddy Hussy mengatakan, perlambatan di sektor properti terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat, imbas dari kondisi ekonomi saat ini. Kami perkirakan kondisi ini berlangsung sepanjang tahun ini, kata dia kepada Katadata beberapa waktu lalu.

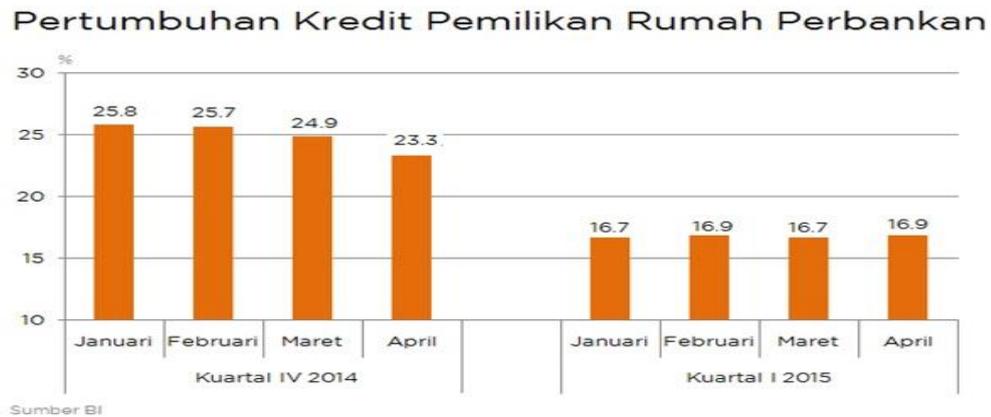


Gambar 1.1 Indeks Harga Property 2015

Selain itu, ada juga dampak dari melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar. Kebijakan pemerintah dan Bank Indonesia (BI) juga dianggap berdampak pada penundaan rencana ekspansi pengembang pada tahun ini. Salah satunya suku bunga perbankan yang masih tinggi, yang membuat perusahaan kesulitan

mendapat modal. REI juga beranggapan bahwa pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPnBM) bagi rumah di atas Rp 5 miliar akan melemahkan sektor properti pada tahun ini. Padahal BI telah menurunkan batas down payment rumah dari 30 persen menjadi 20 persen, kata Wakil Ketua Umum Rei Djoko Slamet Utomo. Ketua Umum Indonesia Property Watch (IPW) Ali Tranghanda mengatakan, penurunan penjualan properti terbesar dialami segmen apartemen dan rumah tapak (landed house) kelas atas (high end) dengan harga di atas Rp 1,5 miliar. Pantauan IPW, penjualan rumah kelas atas ini di wilayah DKI Jakarta dan Banten hanya berkontribusi sebesar 15 persen dari total penjualan rumah. Padahal di penjualan kuartal sebelumnya sektor ini menyumbang 45 persen, ujar Ali.

Data Bank Indonesia menunjukkan penjualan properti residensial pada kuartal I tahun ini mengalami perlambatan. Penjualan properti tersebut tumbuh hingga 40,07 persen pada kuartal IV-2014, setelah itu turun menjadi 26,62 persen di kuartal I-2015. Dalam tiga bulan pertama tahun ini, BI mencatat pertumbuhan kredit properti rata-rata 16,7 persen. Lebih rendah dari periode yang sama tahun lalu yang mencapai 25 persen. Hingga pertengahan Mei 2015, Bank Rakyat Indonesia (BRI) misalnya, baru menyalurkan KPR sebesar Rp 14,7 triliun. Angka ini tak jauh bergerak dari pencapaian di kuartal I yang tumbuh tipis 2,04 persen atau melambat dari pertumbuhan 4,32 persen di kuartal IV-2014. Padahal, sepanjang tahun 2014, KPR BRI tumbuh 20,8 persen secara tahunan. Hingga akhir tahun, BRI menargetkan pertumbuhan KPR sebesar 15 persen-17 persen.



Gambar 1.2 Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah Perbankan

Di tengah mendunginya penjualan tempat tinggal ini, segmen hunian kelas menengah ternyata membuktikan diri tetap dapat diandalkan pada tahun ini. Kebutuhan perumahan di segmen harga antara Rp 500 juta hingga Rp 2 miliar masih tetap dianggap sebagai kebutuhan primer yang diyakini tidak akan sepi peminat. Makanya, meski pertumbuhannya melambat, Agung Podomoro masih tetap bisa mengantisipasi perlambatan ini dengan fokus bermain di segmen menengah. Segmen menengah dianggap masih bisa berkontribusi besar terhadap penjualan properti perseroan, demi mengejar target pertumbuhan penjualan tahun ini sebesar 10 persen. Kontribusi (sektor menengah) kami targetkan hingga 70 persen. Terutama untuk market test di segmen Rp 500 juta, kata dia. Pengembangan hunian vertikal untuk segmen menengah ini, salah satunya dengan mengandalkan proyek Podomoro Park seluas 12 hektare di jalan Ngurah Rai, Jakarta Timur.

Dosen yang juga peneliti di bidang perencanaan kota dan pengembangan real estate Universitas Tarumanagara Meyriana Kesuma mengatakan, segmen

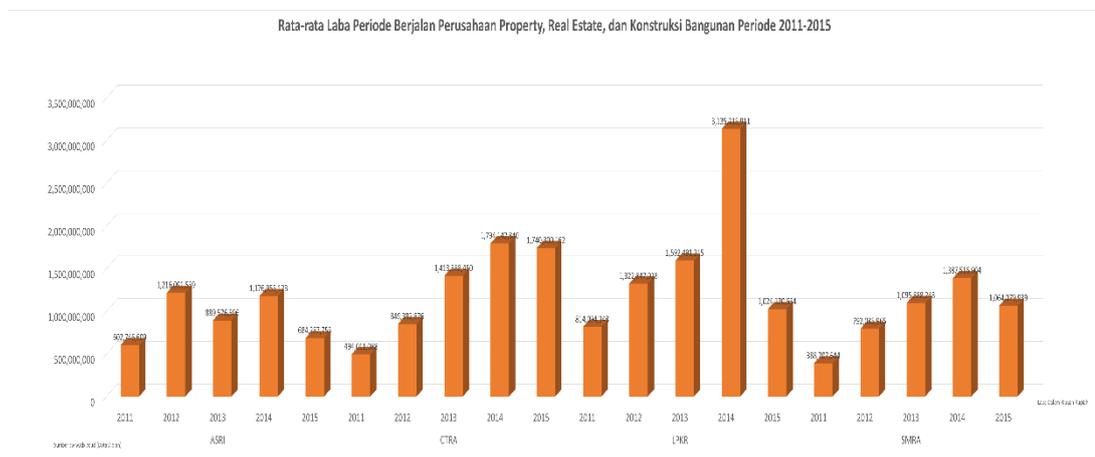
kelas menengah akan menjadi penolong para pengembang menghadapi ketidakpastian usaha saat ini. Apalagi kurang pasok (backlog) perumahan di segmen ini sangat besar, mencapai 15 juta unit rumah. Ali Tranghanda menyebut pada kuartal I -015, properti segmen Rp 500 juta?Rp 1,5 miliar, berkontribusi hingga 45 persen total penjualan. Pada kuartal IV tahun lalu, kontribusinya hanya 30 persen. Segmen Rp 500 juta ke bawah juga naik dari 25 persen menjadi 40 persen di kuartal I ini. Tren ini terjadi karena kejenuhan segmen high end (atas) yang didominasi investor, kata Ali.

Pemerintah juga melakukan upaya untuk menggairahkan penjualan properti tahun ini, dengan melonggarkan aturan. Salah satunya dengan kebijakan untuk membolehkan warga negara asing (WNA) memiliki apartemen. WNA bisa diandalkan untuk menyerap pasar properti, di tengah penjualan pasar domestik yang sedang lemah. Sementara BI sudah menyiapkan rencana untuk memperlonggar kebijakan uang muka (loan to value/LTV). BI berencana menurunkan uang muka pembelian rumah pertama menjadi 10 persen dari harga jual rumah. Sebelumnya, batas minimal persekot tersebut sebesar 30 persen. Pelonggaran uang muka ini diharapkan akan mampu menambah penyaluran kredit barang konsumsi hingga Rp 80 triliun pada tahun ini. Kebijakan ini juga akan mendorong pertumbuhan ekonomi sebesar 0,1 persen-0,2 persen. Di negara tetangga kita, sektor properti ini adalah instrumen bagi pertumbuhan ekonomi juga, ujar Djoko.

Lesunya usaha properti ini diperkirakan masih terus terjadi hingga tahun depan. Sektor ini baru akan membaik pada 2017, seiring membaiknya kondisi

ekonomi makro Indonesia dan kebijakan-kebijakan yang diambil oleh pemerintah. Dinamika sektor ini selalu berbanding lurus dengan kondisi ekonomi, hanya selisih waktunya saja berbeda 6 bulan sampai setahun, kata Meyriana.

Djoko menyebut ada semacam siklus tujuh tahunan yang terjadi pada sektor properti. Setelah naik tinggi, pertumbuhan properti akan melambat, bahkan turun dalam rentang waktu tujuh tahun. Setelah itu ini akan kembali bangkit dengan pertumbuhan yang sangat besar. Meski demikian, tetap butuh dukungan dari pemerintah dan BI agar sektor ini bisa terus tumbuh. Dukungan ini dapat berupa pembangunan infrastruktur untuk membuka akses lahan, suku bunga perbankan yang bisa terjangkau, hingga relaksasi pajak bagi sektor properti ini. Terutama untuk sektor perbankan agar segera merespon dan tidak menunggu KPR terlalu panas, kata Indra. **(Selasa, 16 Juni 2015, 10:47 www.katadata.co.id)**



Gambar 1.3 Rata-rata Laba Periode Berjalan Perusahaan Property, dan Konstruksi Bangunan Real Estate Periode 2011-2015

Berdasarkan Gambar 1.3 dan fenomena umum diatas pertumbuhan laba sektor property, real estate, dan konstruksi bangunan mengalami penurunan khususnya di tahun 2015. Penurunan laba tersebut disebabkan beberapa faktor diantaranya nilai tukar rupiah terhadap dolar, suku bunga dan faktor perekonomian Indonesia. Faktor-faktor tersebut selain mempengaruhi daya beli masyarakat, juga mempengaruhi kegiatan perusahaan operasi perusahaan misalnya melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar menyebabkan harga bahan material naik dikarenakan bahan material yang digunakan dalam pengembangan property berasal dari bahan material impor. Selain itu kenaikan kurs ini menyebabkan beban gaji karyawan dan beban operasi naik. Sementara untuk suku bunga Suku bunga yang besar mempengaruhi perusahaan saat melakukan peminjaman dari bank, mengingat bisnis property ini membutuhkan biaya yang besar dalam proses pengembangan property. Besarnya peminjaman dana akan membebani perusahaan dalam melakukan pelunasan hutang dikarenakan bunga yang cukup besar. Selain itu di pihak konsumen besarnya suku bunga membebani konsumen dalam membiayai property yang akan di beli.

Untuk peningkatkan pertumbuhan penjualan di perusahaan property, perlu adanya kerjasama antara perusahaan dan Bank Indonesia misalnya dengan penurunan suku bunga KPR dan menurunkan besarnya uang muka yang harus dibayar. Selain dari perbankan dukungan dari pemerintah juga mempengaruhi pertumbuhan penjualan pada perusahaan property, dukungan tersebut dapat berupa pembangunan infrastruktur untuk membuka akses lahan, hingga relaksasi pajak bagi sektor ini. Jika dukungan tersebut berjalan baik peluang pertumbuhan

property akan meningkat, peningkatan pertumbuhan property diiringi oleh jumlah laba yang akan mengalami peningkatan. Fenomena diatas hanya menjelaskan penyebab penurunan pertumbuhan perusahaan property dan real estate secara umum. Penulis akan menjelaskan beberapa fenomena yang terjadi di beberapa perusahaan property real estate, dan konstruksi bangunan seperti PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR), dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) untuk lebih jelasnya mari kita lihat beberapa fenomena dibawah ini.

Persistensi laba merupakan laba yang stabil mampu bertahan dimasa yang akan datang, fenomena yang menyebabkan laba tidak persisten yaitu laba yang mengalami penurunan. Fenomena yang menyebabkan laba tidak persisten terjadi di emiten property PT Alam Sutera Realty Tbk yang dimuat dalam berita online (www.britama.com). Emiten property, PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) membukukan penurunan laba bersih pada Q3 2015 sebesar 93,58% menjadi Rp62,58 miliar atau Rp3,24 per saham dari Laba bersih pada periode yang sama tahun 2014 yaitu sebesar Rp818,92 miliar atau Rp41,68 per saham. Penurunan kinerja ASRI tersebut terutama disebabkan oleh Kerugian kurs pada Q3 2015 sangat besar yaitu Rp791,32 miliar, sedangkan pada Q3 2014 masih membukukan Kerugian kurs sebesar Rp54,66 miliar, dan Pendapatan pokok ASRI pada Q3 2015 menurun 23,05% menjadi Rp2,17 triliun dari pendapatan pokok Q3 2014 sebesar Rp2,82 triliun,

Beban Pokok Perseroan menurun dari Rp1,12 triliun menjadi Rp499,76 miliar, dan beban bunga menurun dari Rp115,50 miliar menjadi Rp94,63 miliar,

serta Pendapatan (beban) lain mengalami penurunan dari Rp(157,05) miliar menjadi Rp(131,68) sedangkan beban usaha meningkat dari Rp291,67 miliar menjadi Rp334,38 miliar. Untuk Beban Pajak Perseroan meningkat dari Rp145,61 miliar menjadi Rp162,30 miliar. Total aset ASRI pada Q3 2015 mencapai Rp17,08 triliun, meningkat sedikit dari total aset tahun 2014 yaitu Rp16,92 triliun, dan Total utang menurun dari Rp11,01 triliun menjadi Rp10,55 triliun. (**Sabtu, 31 Oktober 2015 www.britama.com**)

Selain itu fenomena yang menyebabkan laba tidak persisten terjadi di emiten PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yang dimuat dalam berita online (www.neraca.co.id). PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) menyatakan bahwa pada tahun 2015 laba bersih perseroan anjlok sebesar 79,05% menjadi Rp 535,38 miliar dari Rp 2,55 triliun di tahun 2014. Penurunan laba bersih ini disebabkan menurunnya pendapatan perseroan sebesar 23,55 persen menjadi Rp 8,91 triliun di 2015 dari Rp 11,65 triliun pada tahun 2014 lalu. Presiden Direktur LPKR, Ketut Budi Wijaya, mengatakan bahwa kondisi tersebut dilatarbelakangi oleh perekonomian di Indonesia yang menantang termasuk volatilitas Rupiah, serta melemahnya keyakinan konsumen, yang secara kumulatif, sehingga menciptakan sikap menunggu serta melihat-lihat keadaan bagi para calon pembeli properti. "Ini merupakan tahun yang penuh tantangan bagi sektor properti. Kondisi makroekonomi global yang lemah yang terutama disebabkan oleh merosotnya harga minyak dan komoditas, telah memperlemah nilai tukar Rupiah yang pada gilirannya berimbas pada laju perekonomian Indonesia, serta pada tahap

selanjutnya mengurangi laju permintaan terhadap properti, ujarnya, di Jakarta, Kamis (3/3).

Ketut, mengungkapkan, walaupun total pendapatan di tahun 2015 menurun dibanding tahun 2014, Pendapatan operasional, diluar pendapatan extraordinary dari penjualan aset ke REITS, meningkat sebesar 7% menjadi Rp 8,9 triliun di 2015 dari Rp 8,3 triliun di tahun 2014. Namun sayangnya, pendapatan properti turun perseroan harus turun sebesar 51% menjadi Rp 3,4 triliun, dan memberikan kontribusi 38% terhadap total pendapatan. Dijelaskan, turunnya pendapatan terutama karena tertundanya penjualan aset ke REITS di tahun 2015. Tanpa memperhitungkan penjualan aset ke REITS, pendapatan dari divisi urban development naik 16% menjadi Rp 2,6 triliun, yang terutama didukung oleh pendapatan Lippo Cikarang dari sektor residensial yang naik 46% menjadi Rp 1,4 triliun. Kemudian dari pendapatan dari divisi Large Scale Integrated turun sebesar 42% menjadi Rp 773 miliar pada tahun 2015 dimana pengakuan pendapatan dari Kemang Village telah menurun tajam menjadi Rp 239 miliar dibandingkan dengan Rp 718 miliar pada tahun 2014, yang disebabkan telah selesainya sebagian besar dari proyek fase pertama.

Sementara itu Ketut menuturkan bahwa pendapatan berulang (recurring income) perseroan mengalami pertumbuhan 18% menjadi Rp 5,5 triliun dan memberikan kontribusi sebesar 62% terhadap total pendapatan."Dengan kondisi perlambatan di bisnis properti, pendapatan recurring semakin memainkan peranan penting dalam menyeimbangkan pendapatan bisnis kami serta menjaga rasio kontribusi 50:50 dari pendapatan properti dan pendapatan recurring. Hal ini,

sekali lagi membuktikan pentingnya memiliki arus pendapatan yang seimbang terutama pada saat sektor properti melambat. Saya dengan senang melaporkan bahwa pendapatan recurring bertumbuh sebesar 18%, terutama didukung oleh pertumbuhan divisi kesehatan sebesar 24% serta manajemen aset sebesar 14%,” terangya. Namun yang lebih penting, menurut Ketut, gejolak pasar global yang dipicu oleh jatuhnya harga minyak mentah sepanjang tahun lalu telah meluluh lantakan pasar obligasi global. Oleh sebab itu, pada Januari 2016, perseroan memutuskan untuk membatalkan penawaran pertukaran obligasi jatuh tempo pada tahun 2019 dengan obligasi baru yang akan jatuh tempo pada tahun 2023. (**Jumat, 04 Maret 2016, www.neraca.co.id**)

Fenomena lainnya di emiten PT Ciputra Development Tbk (CTRA) yang dimuat dalam berita online (www.pasarmodal.inilah.com). PT Ciputra Development Tbk (CTRA) per 31 Desember 2016 mengalami penurunan laba bersih menjadi Rp1,1 triliun dari Rp1,7 triliun pada periode yang sama tahun 2015. Emiten properti ini mencatatkan penurunan pendapatan menjadi Rp6,7 triliun dari Rp7,5 triliun. Untuk beban pokok penjualan menjadi Rp3,4 triliun dari Rp3,7 triliun. Sedangkan laba kotor juga turun menjadi Rp3,2 triliun dari Rp3,7 triliun. Demikian mengutip keterbukaan informasi di BEI, Jumat (31/3/2017) kemarin.

Untuk beban perseroan pada periode ini antara lain beban administrasi menjadi Rp1,1 triliun dari Rp1,02 triliun. Beban penjualan menjadi Rp315,5 miliar dari Rp352,1 miliar. Beban lain-lain menjadi Rp126,7 miliar dari Rp207,2 miliar. Penghasilan lain-lain menjadi Rp171,3 miliar dari Rp260,1 miliar. Laba

usaha perseroan jatuh menjadi Rp1,8 triliun dari Rp2,4 triliun. Sedangkan laba sebelum pajak menjadi Rp1,3 triliun dari Rp1,8 triliun. Beban pajak penghasilan menjadi Rp155,02 miliar dari Rp145,8 miliar. Laba bersih menjadi Rp1,1 triliun dari Rp1,7 triliun. Untuk total aset perseroan naik menjadi Rp29,07 triliun dari Rp26,2 triliun. Sedangkan total utang menjadi Rp14,7 triliun dari Rp13,2 triliun per 31 Desember 2015. (Sabtu, 1 April 2017, 14:09 www.pasarmodal.inilah.com)

Fenomena lainnya terjadi di PT Summarecon Tbk (SMRA) yang dimuat dalam berita online PT SMRA Kinerja emiten properti PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) melambat pada tahun lalu. Pada 2015, laba bersih perseroan turun sebesar 38% secara tahunan alias year on year (yoy) seiring dengan penurunan pendapatan dan membengkaknya beban SMRA. Berdasarkan laporan keuangan yang dirilis Rabu (30/3), SMRA hanya membukukan laba bersih sebesar Rp 855 miliar pada tahun lalu. Padahal tahun sebelumnya, laba perusahaan mencapai Rp 1,38 triliun. Alhasil, laba per saham turun dari Rp 96,01 menjadi Rp 59,28 per saham pada tahun lalu.

Kinerja laba melorot seiring penurunan pendapatan usaha SMRA sebesar 2% yoy menjadi Rp 5.6 triliun. Laba operasi perseroan juga turun sebesar 15% menjadi Rp 1.79 triliun dan pendapatan keuangan turun 49% jadi Rp 75 miliar. Selain itu, anjloknya kinerja SMRA juga akibat kenaikan beban keuangan sebanyak 58% menjadi Rp 483 miliar.

Total aset SMRA per akhir tahun 2015 tercatat sebesar Rp 18,7 triliun, naik 18,6% dari Rp 15,8 triliun pada tahun sebelumnya. Jumlah liabilitasnya naik 19% jadi Rp 11,2 triliun dan ekuitas naik 17% jadi Rp 7,5 triliun. Meningkatnya liabilitas perseroan lantaran utang perbankan dalam jangka pendek naik 179,47% menjadi Rp 808,55 miliar dan utang bank dalam jangka panjang meningkat 24,87% menjadi Rp 2,73 triliun. Di saat yang sama utang obligasi dan sukuk naik 47% menjadi Rp2,47 triliun. **(Kamis, 31 Maret 2016, 16:47 WIB www.kontan.co.id)**

Berdasarkan fenomena umum dan beberapa fenomena di perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR), dan PT Summarecon Tbk (SMRA) dapat disimpulkan bahwa penurunan penjualan disebabkan oleh menurunnya daya beli masyarakat yang dipengaruhi oleh melambatnya tingkat pertumbuhan ekonomi. Selain itu ada juga faktor lainnya yang menyebabkan penjualan menurun diantaranya melemahnya nilai rupiah terhadap dolar AS dan adanya pengaruh suku bunga. Melemahnya nilai rupiah menyebabkan harga bahan material naik, dikarenakan bahan material yang digunakan dalam pengembangan property berasal dari bahan material impor. Selain itu kenaikan kurs ini menyebabkan beban gaji karyawan dan beban operasi naik. Akibat dari kenaikan bahan material ini menyebabkan harga property naik, naiknya harga property menurunkan daya beli konsumen dalam membeli atau menyewa property. Suku bunga juga mempengaruhi daya beli masyarakat dalam melakukan pembelian dikarenakan suku bunga yang tinggi membebani konsumen dalam membiayai property yang

akan dibeli. Rendahnya daya beli akan menurunkan jumlah pendapatan pokok perusahaan, sehingga laba perusahaan mengalami penurunan.

Suku bunga yang besar mempengaruhi perusahaan saat melakukan peminjaman dari bank, mengingat bisnis property ini membutuhkan biaya yang besar dalam proses pengembangan property. Besarnya peminjaman dana akan membebani perusahaan dalam melakukan pelunasan hutang dikarenakan bunga yang cukup besar. Oleh karena itu perusahaan memerlukan dana dari pihak investor. Investor cenderung memilih perusahaan yang memiliki laba yang stabil dan besar dalam menanamkan modalnya ke perusahaan, dikarenakan perusahaan yang memiliki laba yang besar akan memberikan dividen yang besar. Oleh karena laba yang besar dan persisten diperlu dipertahankan agar investor tertarik menanamkan modalnya.

Untuk menghasilkan laba yang persisten pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor tertentu. Dalam penelitian ini faktor-faktor yang mempengaruhi persistensi laba adalah volatilitas arus kas, volatilitas penjualan, ukuran perusahaan, dan *leverage*. Faktor volatilitas arus dihitung melalui arus kas operasi. Arus kas operasi diperoleh dari kas yang diterima dari pelanggan, piutang, dan dividen. Secara pengukuran volatilitas arus kas dihitung melalui standar deviasi arus kas operasi dibandingkan dengan total asset perusahaan. Pengukuran tersebut dilakukan untuk mengetahui besarnya tingkat volatilitas arus kas, jika nilai volatilitas arus besar hal tersebut bahwa arus kas mengalami fluktuasi sehingga laba tidak persisten. Peneliti yang terkait dengan volatilitas arus dilakukan oleh (Fanani 2010), (Briliana Kusuma dan R.

Arja Sadjarto 2014), (Celindra 2014) berdasarkan penelitian tersebut volatilitas berpengaruh signifikan terhadap persistensi laba, semakin tinggi volatilitas arus kas maka laba tidak akan persisten. Sementara penelitian yang dilakukan oleh (Destra Afri Sulastri, 2014), (Britari Mutia Anggraeni, 2015) volatilitas arus kas tidak berpengaruh terhadap persistensi laba.

Sementara untuk faktor volatilitas penjualan secara konsep dihitung berdasarkan total pendapatan yang diperoleh perusahaan. Secara pengukur volatilitas dihitung dari standar deviasi total penjualan dengan total asset perusahaan. Pengukuran tersebut dilakukan untuk mengetahui besarnya tingkat volatilitas penjualan, jika nilai volatilitas penjualan besar hal tersebut bahwa arus kas mengalami fluktuasi sehingga laba tidak persisten. Pengukuran volatilitas dilakukan untuk menilai besarnya fluktuasi, semakin tinggi fluktuasi atau gejolak suatu variabel semakin tinggi pula risikonya. Penelitian yang terkait dengan volatilitas penjualan dilakukan oleh (Fanani 2010), (Briliana Kusuma dan R. Arja Sadjarto 2014), (Celindra 2014) berdasarkan penelitian tersebut volatilitas penjualan berpengaruh signifikan terhadap persistensi laba, semakin tinggi tingkat volatilitas penjualan maka laba tidak akan persisten. Sementara berdasarkan penelitian (Destra Afri Sulastri, 2014) volatilitas penjualan tidak berpengaruh terhadap persistensi laba.

Faktor ukuran perusahaan dihitung dengan logaritma terhadap asset perusahaan, perhitungan tersebut untuk menilai besarnya ukuran perusahaan berdasarkan asset yang dimilikinya. Asset merupakan harta yang dimiliki oleh perusahaan meliputi kas, piutang, persediaan, asset lancar, dan asset tidak lancar.

Semakin besar asset perusahaan maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan yang besar mampu menghasilkan laba yang persisten. Penelitian yang terkait dengan ukuran perusahaan dilakukan oleh (Mety Nuraini dan Agus Purwanto, 2014), (Btari Mutia Anggraeni, 2015), (Rina Malahayati, Muhammad Arfan, dan Hasan Basri 2015) dalam penelitian tersebut ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap persistensi laba, semakin besar ukuran perusahaan maka laba akan persisten. Sedangkan menurut (Mir'atul Khairoh, 2016) ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap persistensi laba.

Faktor *leverage* dihitung dengan *debt to asset ratio*. Selain itu sektor perusahaan property dan real estate dalam melakukan kegiatan operasi perusahaan membutuhkan modal yang besar salah satu modal tersebut adalah hutang. Perhitungan tersebut dilakukan untuk menilai seberapa besar asset perusahaan dibiayai oleh hutang. Jika rasionya tinggi artinya pendanaan hutang semakin banyak dan akan sulit memperoleh tambahan pinjaman jika kinerja perusahaan menurun. Dikhawatirkan perusahaan tidak mampu menutupi hutangnya dengan asset yang dimilikinya. Tetapi besarnya tingkat *leverage* menyebabkan perusahaan mempertahankan kinerja yang baik dimata investor, dengan kinerja yang baik maka kreditor memiliki kepercayaan dalam memberikan dananya kepada perusahaan. Penelitian yang terkait *leverage* dilakukan oleh (Fanani 2010), (Rina Malahayati, Muhammad Arfan, dan Hasan Basri 2015), (Btari Mutia Anggraeni, 2015) dalam penelitian tersebut tingkat *leverage* berpengaruh signifikan terhadap persistensi laba. Besarnya tingkat *leverage* menyebabkan perusahaan meningkatkan persistensi laba dengan tujuan mempertahankan

kinerja, dengan kinerja yang baik maka diharapkan memiliki kepercayaan terhadap perusahaan, dan perusahaan akan mudah memperoleh dana. Sementara dalam penelitian (Briliana Kusuma dan R Arja Sadarto, 2014), (Destra Afri Sulastri, 2014) *leverage* tidak berpengaruh terhadap persistensi laba.

Pengukuran persistensi laba dapat dilakukan dengan menggunakan koefisien regresi atau menghitung slope antara laba periode sekarang dengan laba periode sebelumnya. Tujuan pengukuran ini adalah untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam mempertahankan labanya. Laba yang persisten dilihat dari tingkat kestabilan laba periode lalu dengan periode sekarang, laba yang stabil dan persisten akan mempermudah pengguna laporan keuangan dalam meramalkan laba di tahun yang akan datang.

Penelitian ini merupakan gabungan dari dua penelitian terdahulu yaitu (Celindra 2014), dan penelitian (Rina Malayati, Muhammad Arfan, dan Hasan Basri 2015). Untuk penelitian (Celindra 2014) berjudul volatilitas arus kas, volatilitas penjualan, besaran akrual, terhadap persistensi laba. Penelitian dilakukan pada perusahaan LQ 45 di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2012. Hasil penelitian tersebut menunjukkan volatilitas arus kas, volatilitas penjualan, dan besaran akrual berpengaruh signifikan terhadap persistensi laba. Sementara untuk Penelitian (Rina Malayati, Muhammad Arfan, dan Hasan Basri 2015) berjudul pengaruh ukuran perusahaan, financial leverage terhadap persistensi laba dan dampaknya terhadap kualitas laba. penelitian dilakukan pada perusahaan Jakarta Islamic Index di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2014. Hasil penelitian tersebut menunjukkan ukuran perusahaan dan *financial leverage* berpengaruh

terhadap persistensi laba. Ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap kualitas laba, sementara *financial leverage* tidak berpengaruh terhadap kualitas laba. secara simultan ukuran perusahaan dan *financial leverage* berpengaruh terhadap persistensi. Secara simultan ukuran perusahaan dan *financial leverage* berpengaruh terhadap kualitas laba.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu pada objek penelitian. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2011-2015. Alasan peneliti memilih perusahaan property dan real estate disebabkan karena perkembangan property saat ini terus meningkat yang disebabkan oleh bertambahnya jumlah penduduk serta pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% pertahun ditunjang oleh sektor property dan real estate, pada saat ini pertumbuhan property dan real estate sedang mengalami penurunan yang disebabkan oleh pengaruh ekonomi negara. Pada penelitian ini penulis hanya mengambil variabel independen yakni volatilitas arus kas, dan volatilitas penjualan untuk penelitian (Celindra 2014), sementara untuk penelitian (Rina Malayati, Muhammad Arfan, dan Hasan Basri 2015) penulis mengambil variabel independen yakni ukuran perusahaan, dan *leverage* yang digunakan sebagai bahan penelitian. Alasan penulis hanya mengambil variabel ukuran perusahaan, *leverage* dan pertumbuhan penjualan karena dari penelitian-penelitian sebelumnya keempat variabel tersebut berpengaruh signifikan terhadap persistensi laba dan penulis ingin mencari tahu seberapa besar pengaruh keempat variabel tersebut terhadap

persistensi laba pada Perusahaan Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan periode 2011-2015

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian lebih lanjut dengan mengkaji pengaruh volatilitas arus kas, volatilitas penjualan, ukuran perusahaan, dan *leverage* dengan mengambil judul : **”Pengaruh Volatilitas Arus Kas, Volatilitas Penjualan, Ukuran Perusahaan, Dan Leverage Terhadap Persistensi Laba (Pada Perusahaan Property, Real Estate Dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2015)”**.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka perlu adanya batasan ruang lingkup untuk mempermudah pembahasan sehingga dalam penelitian ini muncul pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana volatilitas arus kas pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
2. Bagaimana volatilitas penjualan pada perusahaan property, real estate dan konstruksi.
3. Bagaimana ukuran perusahaan pada perusahaan pada perusahaan property, real estate dan konstruksi.
4. Bagaimana *leverage* pada perusahaan pada perusahaan property, real estate dan konstruksi.

5. Bagaimana persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
6. Seberapa besar pengaruh volatilitas arus kas terhadap persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
7. Seberapa besar pengaruh volatilitas penjualan terhadap persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
8. Seberapa besar pengaruh ukuran terhadap persistensi laba pada perusahaan pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
9. Seberapa besar pengaruh *leverage* terhadap persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
10. Seberapa besar pengaruh volatilitas arus kas, volatilitas penjualan, ukuran perusahaan, dan *leverage* terhadap persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.

1.3 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang telah identifikasi di atas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui volatilitas arus kas pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui volatilitas penjualan pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.

3. Untuk menganalisis dan mengetahui ukuran perusahaan pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
4. Untuk menganalisis dan mengetahui *leverage* pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
5. Untuk menganalisis dan mengetahui persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
6. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh volatilitas arus kas terhadap persistensi pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
7. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh volatilitas penjualan terhadap persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
8. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
9. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *leverage* terhadap persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.
10. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh volatilitas arus kas, volatilitas penjualan, ukuran perusahaan, dan *leverage* terhadap persistensi laba pada perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan.

1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan menambah referensi bagi ilmu pengetahuan terutama yang berhubungan dengan ilmu ekonomi, khususnya dalam bidang kajian akuntansi keuangan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Penulis, syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.
- b. Bagi Penulis, menambah pengetahuan dan keterampilan dalam melakukan penganalisaan tentang kualitas laba suatu perusahaan.
- c. Bagi Pembaca dan peneliti lain, dapat digunakan sebagai referensi serta informasi mengenai Persistensi Laba.
- d. Bagi Emiten yaitu khususnya perusahaan-perusahaan yang masuk dalam BEI. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam rangka pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.
- e. Bagi calon investor maupun investor, dapat digunakan sebagai gambaran dalam pengambil keputusan untuk menanamkan dananya di perusahaan.