

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Properti ialah julukan yang mengacu pada bangunan serta tanah yang dipunyai tiap individu. bisa disebut bila property ini tidak hanya mencakup bangunan yang sudah jadi, namun juga terdapat gedung serta tanah. Perusahaan properti adalah perusahaan yang mengembangkan, menjual, menyewa, dan mengelola properti. Properti yang dikelola oleh perusahaan ini dapat berupa perumahan, apartemen, bangunan komersial, tanah, atau proyek pembangunan lainnya.

Sejak 2019 penghasilan bidang property diasumsikan meningkat khususnya dibidang hunian tapak. Pengembangan ini begitu cepat. Sejak 2020, penghasilanya menyusut sebab meluasnya wabah Covid-19. Ali Tranghanda sebagai CEO IPW/Indonesia Property Watch menjabarkan bila penghasilan bidang property menyusut hingga 60%. Tidak menetapnya keadaan keuangan, lalu secara mobilitas yang terbatas sejak itu membentuk daya pembelian tiap individu pada property berkategori rendah.

Sejak 2021, sesudah lewat dari fase pandemic serta tiap individu terbiasa dengan gaya berkehidupan yang baru (*new normal*), bisnis inipun menaik lagi popularitasnya. Penghasilan untuk dibidang *real estate* menaik hingga 2,78% sejak 2021. Sejak 2021, daya pembelian tiap individu pada bidang property sedikit demi sedikit menaik. Ini sebagai kesempatan untuk pengembang guna memunculkan beragam proyek terbaru.

Sejak 2022 sebagai tahun pemulihan yang merambah pada bidang ekonomi. Pengembangan ekonomi yang lekas memulih membagikan efek baik atas kemajuan disektor properti. Tiap individu berani guna membeli apartemen, rumah tapak, hingga tanah kavling. Seimbangnya ekonomi membentuk seluruh investor minat guna berinvestasi properti. Pengembang berantusias mengembangkan beragam proyek terbaru. (<https://www.rumah123.com/panduan-properti/pertumbuhan-sektor-properti-5-tahun-terakhir/>)

**Tabel 1.1**  
**Tabel Fenomena Penelitian**

Berikut ini tabel fenomena penelitian yang diperoleh melalui sebagian perusahaan bidang property yang terverifikasi di BEI.

Kode Emiten	Tahun	Pertumbuhan Penjualan	Total aset	Laba Perusahaan
DUTI	2021	26,26%	Rp 15.308.923.447.779	Rp 730.113.120.884
	2022	38,54%	Rp 15.586.178.093.961	Rp 846.697.244.502
	2023	28,02%	Rp 15.131.488.996.266	Rp 1.285.261.384.857
BSDE	2021	23,85%	Rp 61.469.712.165.656	Rp 1.538.840.956.173
	2022	33,71%	Rp 64.999.403.480.787	Rp 2.656.885.590.302
	2023	12,74%	Rp 66.827.648.486.393	Rp 2.259.456.837.723
GPRA	2021	37,97%	Rp 1.760.551.462.449	Rp 49.537.431.683
	2022	-17,09%	Rp 1.781.355.644.223	Rp 76.356.236.772
	2023	24,07%	Rp 1.954.231.417.996	Rp 96.478.579.108

Sumber : <https://www.idx.co.id/>

### 1.1.1 Identifikasi Masalah

Dari asal usul persoalan tersebut, bisa diidentifikasi masalahnya berupa:

1. Perusahaan DUTI terjadi penyusutan total aset namun laba tetap meningkat di tahun 2023.
2. Perusahaan BSDE terjadi pertumbuhan penjualan dan peningkatan total aset namun laba yang dihasilkan menurun di tahun 2023.
3. Perusahaan GPRA terjadi penyusutan penjualan namun laba yang dihasilkan tetap meningkat di tahun 2022.

## 1.2 Tinjauan Pustaka

### 1.2.1 Pengertian Pertumbuhan Penjualan

Ini ialah perubahan dalam jumlah atau nilai pemasaran suatu perusahaan dari tiap periode, biasanya dilihat dalam laporan laba rugi perusahaan (Nasir, 2021). Pertumbuhan penjualan dapat didefinisikan sebagai tingkat perubahan penjualan suatu perusahaan tiap tahunnya (Kasmir, 2018:107). Pertumbuhan penjualan ialah kunci keberlangsungan bisnis, tidak hanya dari modal pribadi serta hutang, perusahaan memperoleh dana demi bertahan serta mengembangkan atas penjualan produknya (Dzikriyah, Ardiani ika sulistyawati, 2020).

### **1.2.2 Pengertian Total Aset**

Aset didapati melalui utang serta modal serta dikelola sebuah perusahaan. Asset berkeahlian guna memproduksi arus kas yang baik serta laba keuangan yang lain (Hidayat, 2019) Total aset terdiri dari semua aktiva atau harta yang dipunyai tiap individu atau sebuah perusahaan yang mesti diatur secara optimal guna mendapatkan laba kedepanya (Azhar Rifai, dkk, 2021). Munawir (2017) mengungkapkan bahwa total asset perusahaan mencakup seluruh sumber daya yang dipunyai, khususnya aktiva tetap, lancar serta yang tidak berwujud, namun bisa dipakai mengoperasikan bisnis.

### **1.2.3 Pengertian Laba Perusahaan**

Darmawan dan Muhammad Iqbal Fasa (2020:117) mengungkapkan bahwa laba ialah hasil atas pemasaran modal dari sebuah transaksi bisnis. Laba ialah sisa dari penghasilan yang melebihi modal. Laba bisa dijuluki net earning, yang berupa selisih atas lebihnya dari modal awal (Hidayat 2019) laba bisa mengilustrasikan data atas keahlian perusahaan guna mengembangkan kinerjanya (Lowe, Nama, & Preda, 2020).

### **1.2.4 Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Laba Perusahaan**

Penjualan berdampak signifikan positif pada laba perusahaan. Semakin banyak penjualan, semakin banyak keuntungan yang didapatkan perusahaan. Maka bisa menaikkan provit, Rima Silviana (2016). Bila pengembangan pemasaran bisnisnya seimbang hingga menaik, sehingga provitnya akan tinggi. Entitas yang menghasilkan pengembangan pemasaran pertahunya akan menaik, berpeluang besar guna mengembangkan provitnya, Erlina, Eny Purwaningsih (2023).

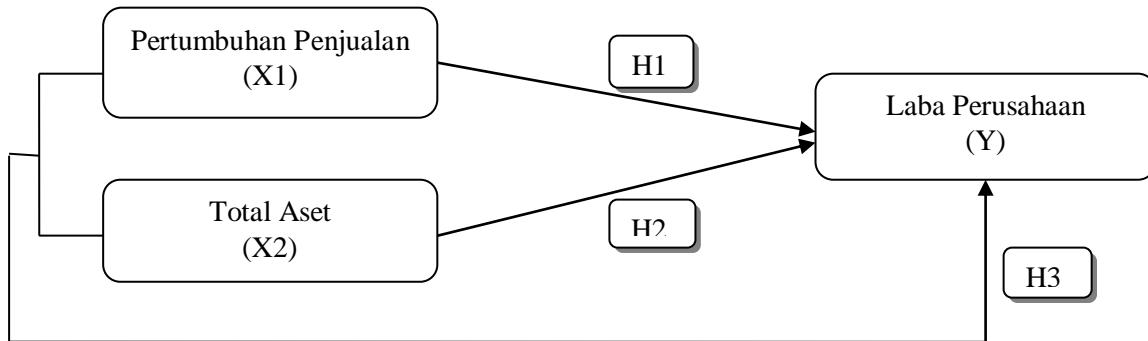
### **1.2.5 Pengaruh Total Aset terhadap Laba Perusahaan**

Total aset berdampak signifikan positif pada laba, ini disebabkan nilai aktiva yang menaik di sebuah perusahaan sehingga makin tingginya peluang guna mendapatkan provit, asumsinya dijabarkan Rubiyanto, dkk (2020). Keadaan total aset diasumsikan menjadi sebuah aspek yang menyebabkan laba bersih naik. Oleh karena itu, jika ada banyak aset dengan nilai yang tinggi di perusahaan, maka laba bersih juga akan lebih besar. sebuah perusahaan sangat berpeluang untuk melakukan produksi dan membuat barangnya jika memiliki banyak total aset, Kholis Azizul, dkk (2021).

### **1.3 Kerangka Konseptual**

Berikut ini kerangka konseptual yang digambar berdasarkan penjelasan di atas:

**Gambar 1.3  
Kerangka Konseptual**



### **1.4 Hipotesis Penelitian**

Dari asumsi Sri Hartati&Ismael Nurdin (2019), hipotesis ialah sebuah simpulan yang belum final serta yang menampilkan kaitan antar sebagian variable. Dari penjabaran asal usul tersebut, diusulkan hipotesis pengkajiannya berupa:

H<sub>1</sub>: Pertumbuhan Penjualan berdampak pada Laba Perusahaan

H<sub>2</sub>: Total Aset berdampak pada Laba Perusahaan

H<sub>3</sub>: Pertumbuhan Penjualan dan Total Aset berdampak pada Laba Perusahaan