

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era persaingan yang sangat ketat dan semakin kompetitif dalam pasar modal merupakan suatu tantangan dan peluang bagi setiap perusahaan untuk melakukan pengembangan usahanya. Hal ini menuntut perusahaan untuk dapat terus menghasilkan laba agar tetap memiliki kemampuan daya saing yang kuat di dalam bisnis pasar modal. Perkembangan bisnis di Indonesia saat ini cukup berkembang dan begitu pesat. Salah satunya adalah sektor bisnis *property* dan *real estate*. Fenomena ini terlihat maraknya pembangunan-pembangunan berbagai proyek seperti, gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan serta tempat tinggal, *property* juga dapat dijadikan sebagai ajang investasi, dan lain-lainnya. Disamping itu, perkembangan sektor *property* juga dapat dilihat dari menjamurnya *real estate* di kota-kota besar.

Pada dasarnya industri *property* dan *real estate* merupakan dua hal yang berbeda. Pengertian mengenai *property* menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BKP4N/1995, Pasal 1 ayat 4 *property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, *property* adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan. Sedangkan *real estate* merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung-gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen.

Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*. Dalam peraturan ini pengertian industri *real estate* adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata.

Pertumbuhan dan perkembangan suatu perusahaan tidak terlepas dari investor yang menginvestasikan dananya. Tujuan para investor menginvestasikan dananya kepada suatu perusahaan adalah memaksimalkan *return* dengan tidak mengabaikan risiko yang akan dihadapinya. Oleh karena itu, para investor perlu melakukan analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan yang akan menjadi tempat investasinya.

Analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan sangat penting untuk dilakukan oleh para investor mengingat risiko dan jumlah dana yang akan diinvestasikan cukup signifikan bagi investor tersebut. Kinerja keuangan merupakan salah satu informasi penting yang menjadi pertimbangan para investor dalam mengambil suatu keputusan investasinya. Analisis kinerja keuangan dapat dilakukan menggunakan analisis laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan gambaran kondisi keuangan suatu perusahaan. Dimana analisis laporan keuangan dapat dilakukan menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan ini gunanya untuk melakukan analisa terhadap kondisi kinerja keuangan suatu perusahaan atau dapat mengetahui efektivitas keputusan yang telah diambil oleh perusahaan dalam

menjalankan aktivitas-aktivitas usahanya dan melihat prospek maupun risiko perusahaan dimasa yang akan datang.

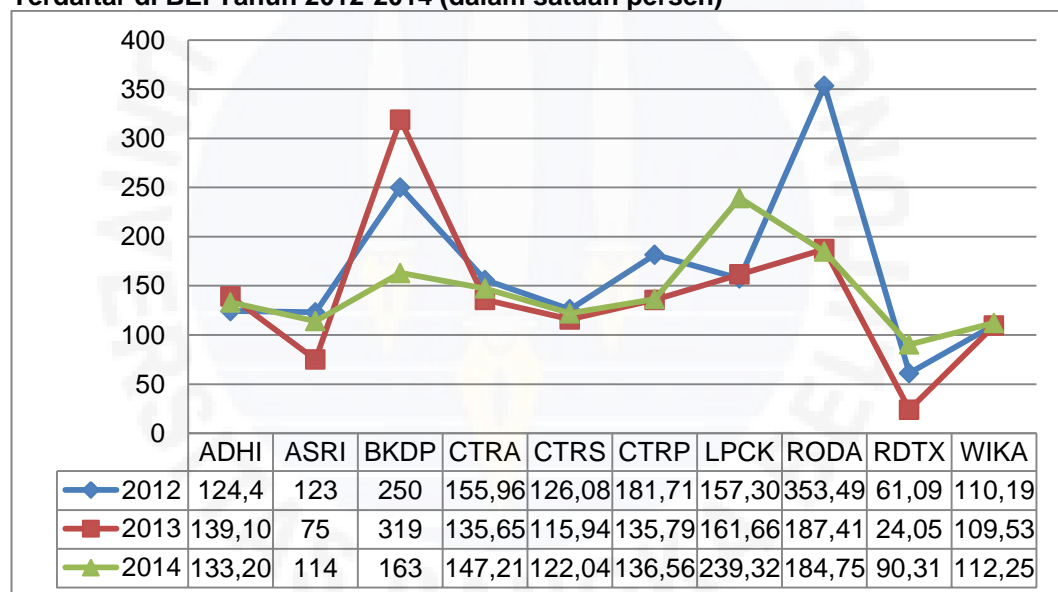
Bisnis *property* dan *real estate* merupakan salah satu peluang bisnis yang setiap tahunnya berkembang dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Perkembangan perusahaan *property* dan *real estate* sangat bergantung pada dana yang diperoleh dari investor. Kebutuhan akan *property* dan *real estate* selalu bertambah seiring dengan pertumbuhan laju penduduk setiap tahun. Hal ini akan meningkatnya permintaan akan *property* dan *real estate*, supaya permintaan-permintaan tersebut terpenuhi dan menghasilkan keuntungan bagi perusahaan dibutuhkan dana yang tidak sedikit pula. Namun perusahaan *property* dan *real estate* masih mengalami fluktuasi kenaikan dan penurunan pada tahun 2012-2014.

Ada beberapa rasio keuangan yang digunakan dalam meningkatkan kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate*. Rasio likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Rasio likuiditas yang digunakan dalam penelitian adalah *current ratio*. Rasio *leverage* adalah mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan hutang. Rasio *leverage* yang digunakan adalah *debt to assets ratio* dan *debt to equity ratio*. Untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, ditunjukkan oleh adanya laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi adalah rasio profitabilitas. Profitabilitas yang digunakan rasio *return on equity* (ROE).

Current ratio merupakan perbandingan antara jumlah aktiva lancar dengan utang lancar (Munawir, 2010 : 72). *Current ratio* digunakan untuk mengukur

kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. *Current ratio* yang rendah biasanya dianggap menunjukkan terjadinya masalah dalam likuidasi, sebaliknya *current ratio* yang terlalu tinggi juga kurang bagus, karena menunjukkan banyaknya dana menganggur yang pada akhirnya dapat mengurangi kemampuan laba perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa peningkatan likuiditas (*current ratio*) atau tinggi rendahnya nilai likuiditas berpengaruh terhadap perubahan peningkatan kinerja keuangan perusahaan (ROE). Berikut ini adalah grafik *current ratio* perusahaan *property* dan *real estate*:

Gambar 1.1 Grafik *Current Ratio* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2012-2014 (dalam satuan persen)



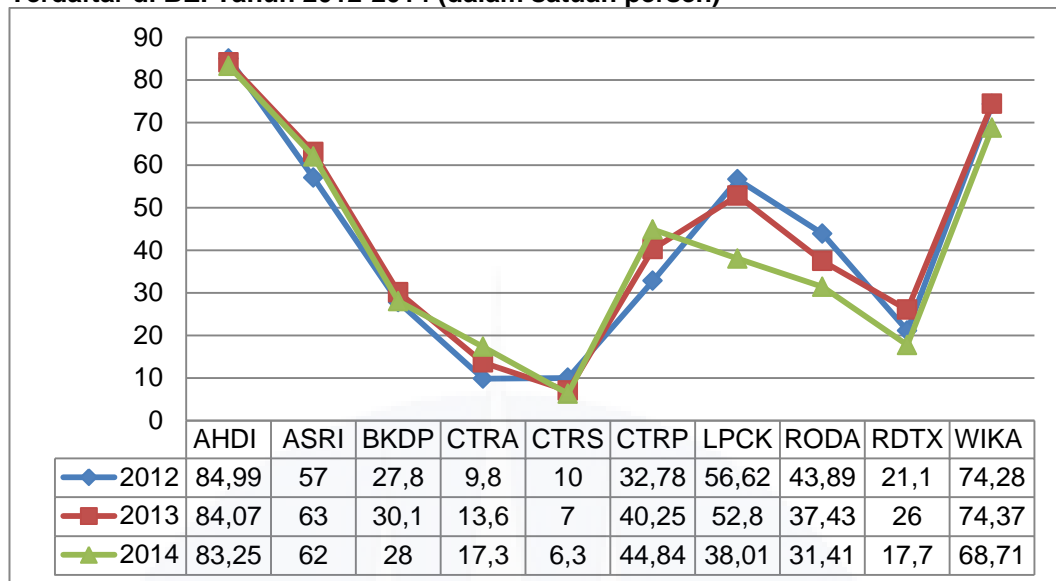
Sumber : www.idx.co.id, data diolah peneliti, 2016

Berdasarkan grafik di atas, terlihat bahwa *current ratio* perusahaan *property* dan *real estate* yang setiap tahunnya mengalami kenaikan dan penurunan dalam tingkat likuiditasnya. Pada perusahaan Adhi Karya (ADHI), perusahaan Alam Sutera Realty (ASRI), perusahaan Bukit Darmo Development (BKDP), perusahaan Ciputra Development (CTRA), perusahaan Ciputra Surya (CTRS), perusahaan Roda Vivatex (RDTX) dan perusahaan Wijaya Karya (WIKA) selama

tahun 2012-2014 perusahaan-perusahaan tersebut mengalami fluktuasi kenaikan dan penurunan tingkat *current ratio*. Sedangkan pada perusahaan Ciputra Property (CTRP) tahun 2012 sebesar 181,71% mengalami penurunan tingkat *current ratio* sebesar 45,92% pada tahun 2013, tahun 2013-2014 mengalami penurunan sebesar 0,77% dan pada perusahaan Pikko Land Development (RODA) juga mengalami penurunan pada tahun 2013-2014 dari tahun sebelumnya. Tingkat *current ratio* yang mengalami kenaikan pada perusahaan Pada perusahaan Lippo Cikarang (LPCK) tahun 2012 sebesar 157,30%, pada tahun 2013 mengalami kenaikan sebesar 4,36% dari tahun 2012 dan tahun 2014 kenaikannya sebesar 77,66% dari tahun 2013.

Debt to assets ratio merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Dengan kata lain, mengukur kemampuan perusahaan seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva (Kasmir, 2015 : 156). *Debt to assets ratio* mengukur berapa besar aktiva perusahaan yang dibiayai oleh kreditur. Semakin rendah rasio utang maka semakin baik perusahaan tersebut. Sebab artinya sebagian kecil aset perusahaan yang dibiayai dengan utang. Begitu juga sebaliknya, semakin tinggi rasio utang maka semakin kurang baik keadaan perusahaan tersebut. Sebab semakin besar aset perusahaan yang dibiayai dengan utang. Hal itu beresiko bagi perusahaan. Berikut ini adalah grafik *debt to assets ratio* perusahaan *property* dan *real estate*:

Gambar I.2 Grafik *Debt To Assets Ratio* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2012-2014 (dalam satuan persen)



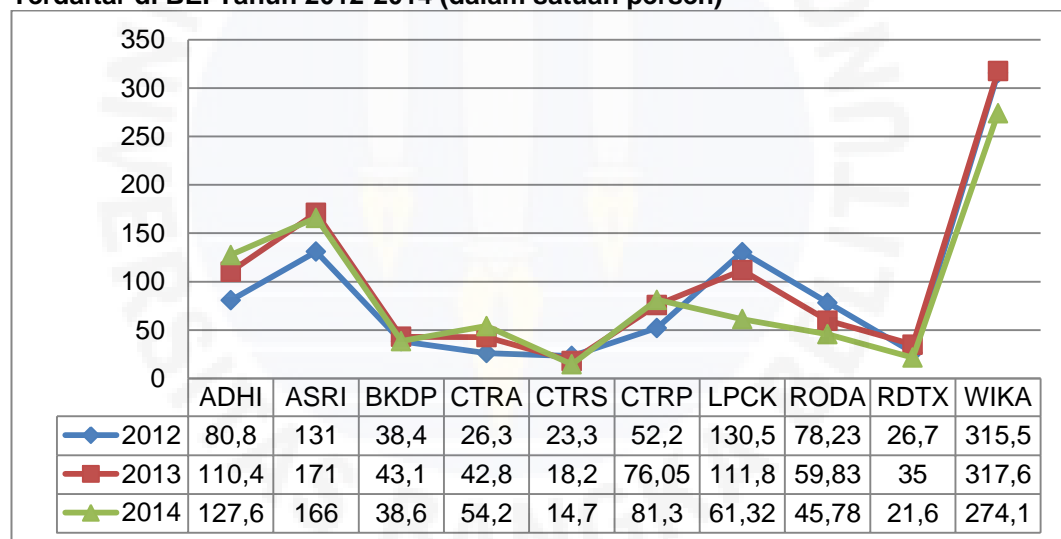
Sumber : www.idx.co.id, data diolah peneliti, 2016

Berdasarkan grafik tersebut terlihat tingkat *debt to assets ratio* perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan dari tahun ke tahun adalah pada perusahaan Adhi Karya (ADHI), perusahaan Ciputra Surya (CTRS), perusahaan Lippo Cikarang (LPCK), perusahaan Pikko Land Development (RODA) dan perusahaan Wijaya Karya (WIKA). Sedangkan pada perusahaan Alam Sutera Realty (ASRI), perusahaan Ciputra Development (CTRA) dan perusahaan Ciputra Property (CTRP) mengalami kenaikan tingkat *debt to assets ratio* dari tahun 2012-2014. Perusahaan yang memiliki fluktuasi kenaikan dan penurunan dari tahun ke tahun adalah pada perusahaan Bukit Darmo Development (BKDP) tahun 2012 sebesar 27,8%, tahun 2013 sebesar 30,1% dan tahun 2014 sebesar 28% dan perusahaan Roda Vivatex (RDTX) tahun 2012 sebesar 21,1%, tahun 2013 sebesar 26% dan tahun 2014 sebesar 17,7%.

Debt to equity ratio merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara utang dengan modal sendiri dan mengukur seberapa jauh perusahaan

menggunakan utang atas modal (Suad Husnan & Eddy Pudjiastuti, 2012 : 72). Dimana semakin tinggi penggunaan risk (*financial leverage*) akan menghasilkan *return on equity* (ROE) yang tinggi pula. Karena dengan bertambahnya modal, profitabilitas akan meningkat pula. Begitupula jika *debt to equity ratio* (DER) semakin tinggi, akan menunjukkan kepercayaan dari pihak luar yang juga ikut meningkat, hal ini sangat memungkinkan dalam meningkatkan kinerja keuangan perusahaan, karena dengan modal yang lebih besar maka menimbulkan peluang untuk meningkatkan keuntungan. Berikut ini adalah grafik *debt to equity ratio* perusahaan *property* dan *real estate*:

Gambar I.3 Grafik Debt To Equity Ratio Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2012-2014 (dalam satuan persen)



Sumber : www.idx.co.id, data diolah peneliti, 2016

Berdasarkan grafik di atas, terlihat bahwa *debt to equity ratio* setiap tahunnya perusahaan *propety* dan *real estate* mengalami kenaikan dan penurunan dalam tingkat *leverage* adalah pada perusahaan Alam Sutera Realty (ASRI) tahun 2012 sebesar 131%, tahun 2013 sebesar 171% dan tahun 2014 sebesar 166%, perusahaan Bukit Darmo Property (BKDP) tahun 2012 sebesar 38,4%, tahun 2013

sebesar 43,1% dan tahun 2014 sebesar 38,6% dan perusahaan Roda Vivatex (RDTX) tahun 2012 sebesar 26,7%, tahun 2013 sebesar 35% dan tahun 2014 sebesar 21,6%. Sedangkan perusahaan yang mengalami penurunan tingkat *debt to equity ratio* setiap tahunnya adalah pada perusahaan Ciputra Surya (CTRS), perusahaan Lippo Cikarang (LPCK), perusahaan Pikko Land Development (RODA) dan perusahaan Wijaya Karya (WIKA). Pada perusahaan Adhi Karya (ADHI), perusahaan Ciputra Development (CTRA) dan perusahaan Ciputra Property (CTRP) setiap tahunnya mengalami kenaikan dari tahun 2012-2014 pada tingkat *debt to equity ratio*.

Return on equity (ROE) merupakan rasio laba bersih terhadap ekuitas saham biasa, mengukur tingkat pengembalian atas investasi dari pemegang saham biasa (Brigham & Houston, 2009 : 109). Rasio keuangan juga menghubungkan unsur-unsur neraca dan perhitungan laba rugi sehingga dapat menilai efektivitas dan efisiensi perusahaan. Laba perusahaan itu sendiri dapat diukur melalui *return on equity* (ROE) perusahaan, karena *return on equity* (ROE) mempunyai hubungan positif dengan perubahan laba. *Return on equity* (ROE) digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan didalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan ekuitas yang dimilikinya.

Tabel I.1 Rata-rata CR, DAR, DER dan ROE Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2012-2014 (dalam satuan persen)

Variabel	Tahun					
	2012	2013	Keterangan	2013	2014	Keterangan
CR	164,322	140,31	24,012 (turun)	140,31	144,26	3,95 (naik)
DAR	41,826	42,862	1,03 (naik)	42,862	39,752	3,11 (turun)
DER	90,293	98,578	8,28 (naik)	98,578	88,52	10,05 (turun)
ROE	14,36	17,28	2,914 (naik)	17,28	18,07	0,79 (naik)

Sumber : data diolah peneliti, 2016

Berdasarkan tabel di atas terlihat variabel *current ratio*, *debt to assets ratio* dan *debt to equity ratio* mengalami fluktuasi kenaikan dan penurunan dari tahun ke tahun. Namun fenomenanya menunjukkan ROE menaik dalam menghasilkan laba. *Return on equity* (ROE) perusahaan *property* dan *real estate* mengalami peningkatan dalam profitabilitas setiap tahunnya. Tingkat *return on equity* dari tahun 2012 ke tahun 2013 mengalami kenaikan sebesar 2,92%, sedangkan tahun 2013 ke tahun 2014 mengalami kenaikan sebesar 0,79%.

Hal ini menunjukkan bahwa fenomena kenaikan ROE mengalami trend penurunan. Ini disebabkan dengan CR, DAR dan DER yang mengalami fluktuasi. Menurut Managing Director Indonesia Investments dalam (www.indonesia-investments.com, diakses pada 10 Juli 2015) pada tahun 2012 dan pertengahan pertama 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam dan jelas harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu. Akan tetapi pada tahun 2014 Indonesia mengadakan pemilihan legislatif dan presiden pada tengah 2014, menyebabkan ketidakjelasan politik dan hal ini mengakibatkan ketidakjelasan perekonomian juga yang besar. Sehingga para developer Indonesia cenderung menunda proyek-proyek baru. Penundaan proyek-proyek properti juga dampak dari penurunannya pasar properti Indonesia.

Penulis dalam penelitian memilih perusahaan di bidang jasa khususnya perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), karena perusahaan di sektor jasa merupakan salah satu peluang bisnis yang setiap tahunnya berkembang dan mengalami peningkatan sehingga

menghasilkan keuntungan yang cukup efektif. Perkembangan bisnis *property* dan *real estate* yang semakin pesat bahkan mampu menarik minat para investor dan semakin menjamur berbagai pembangunan akan mempengaruhi kinerja keuangan sektor *property* dan *real estate* di pasar modal.

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini akan membahas tentang **“ANALISIS PENGARUH *CURRENT RATIO (CR)*, *DEBT TO ASSETS RATIO (DAR)* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)* TERHADAP KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) TAHUN 2012-2014”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran *Current Ratio*, *Debt To Assets Ratio*, *Debt To Equity Ratio* dan Kinerja Keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014?
2. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014?
3. Bagaimana pengaruh *Debt To Assets Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014?

4. Bagaimana pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014?
5. Bagaimana pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Assets Ratio*, dan *Debt To Equity Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014?

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini peneliti membatasi pengkajian masalah penelitian yaitu:

1. Perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Data laporan keuangan yang digunakan adalah laporan keuangan tahunan perusahaan *property* dan *real estate* yang telah dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014.
3. Variabel yang digunakan adalah *Current Ratio*, *Debt To Assets Ratio* dan *Debt To Equity Ratio* sebagai variabel independen. Dan kinerja keuangan yang diukur berdasarkan *Return On Equity* (ROE) sebagai variabel dependen.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran mengenai *Current Ratio*, *Debt To Assets Ratio*, dan *Debt To Equity Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Current Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014.
3. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Debt To Assets Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014.
4. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014.
5. Untuk menganalisis dan mengetahui bagaimana pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Assets Ratio*, dan *Debt To Equity Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang, rumusan permasalahan, dan tujuan penelitian maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a) Bagi penulis diharapkan penelitian ini menambah pengetahuan dan wawasan dalam memahami *Current Ratio*, *Debt To Assets Ratio*, dan *Debt To Equity Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- b) Dapat berguna sebagai referensi bagi kalangan akademis untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan variabel-variabel permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi perusahaan dan pemilik modal/investor dalam berhasilnya suatu kinerja khususnya mengenai pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Asset Ratio*, dan *Debt To Equity Ratio* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

3. Manfaat Kebijakan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sumber referensi dan memberikan informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan dimasa yang akan datang menjadi lebih baik dalam mencapai laba perusahaan secara efektif dan efisien.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran secara singkat mengenai penelitian ini, maka sistem penulisannya akan dibagi ke dalam beberapa bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi landasan teori tentang *Current Ratio*, *Debt To Assets Ratio*, *Debt To Equity Ratio* dan kinerja keuangan yang diukur berdasarkan *Return On Equity (ROE)* yang menjadi dasar penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang pendekatan penelitian, tempat dan waktu penelitian, metode pengambilan sampel, teknik pengumpulan data, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel dan pengukuran variabel dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisikan tentang deskripsi objek penelitian, analisis data dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari keseluruhan hasil yang telah diperoleh dalam penelitian ini. Selain itu, juga menjelaskan apa saja

keterbatasan dan saran untuk penelitian-penelitian selanjutnya agar dapat lebih mengembangkan penelitiannya.

