

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Harga property yang terus meningkat setiap tahun atau setiap harinya semakin mahal, hal ini dikarenakan jumlah populasi yang terus meningkat sehingga permintaan properti meningkat dan hal ini menjadi sangat menarik untuk diteliti karena perkembangan sektor property and real estate yang merupakan suatu indikator dari pertumbuhan ekonomi suatu Negara. Investasi di property merupakan investasi yang menjanjikan di masa yang akan datang dan hampir menjadi pilihan investasi yang aman bagi investor. Dengan nilai investasi yang tinggi, sektor ini juga mengalami peningkatan harga setiap tahunnya sekitar 10% sehingga dalam waktu lima hingga sepuluh tahun kedepan harga rumah dapat mencapai dua kali lipat harga pembelian awal.

Hal ini akan juga dapat menjadi dasar pertimbangan para investor untuk berinvestasi, karena dengan jumlah sebesar itu, diperkirakan bisnis properti akan sulit untuk digoyahkan, karena masyarakat pasti akan terus membutuhkan kehadiran properti dan *real estate* dalam keseharian hidup mereka karena setiap perusahaan menginginkan usahanya berkembang dan maju, maka perusahaan tersebut semakin terdorong untuk meningkatkan daya saing. Mereka bersaing dengan ketat dengan perusahaan-perusahaan lain. Kaitannya dengan masalah tersebut perusahaan dituntut untuk mempertahankan kelangsungan usahanya dan

melakukan strategi yang tepat, efisien dan efektif agar dapat bersaing dengan perusahaan lain.

Karakteristik dasar dari real estate termasuk kelangkaan, perbaikan tanah, permanen, luas preferensi, nonhomogeneity, dihancurkan dan imobilitas. Perlu diketahui ada perbedaan besar antara tanah dan real estate. Tanah adalah bagian dari bawah permukaan, permukaan bumi dan udara di atasnya. Real estate adalah segala sesuatu yang menjadi melekat pada tanah. Jadi, ketika Anda sedang mencari investasi, penting untuk dicatat infrastruktur daerah, lingkungan sekitarnya dan preferensi daerah atau lokasi. Sebenarnya kriteria untuk karakteristik utama Real Estate sangatlah kompleks, sehingga perlu batasan - batasan.

Dengan kondisi seperti ini perusahaan harus mampu meningkatkan kinerjanya. Kinerja keuangan menurut menteri Keuangan RI berdasarkan keputusan nomor: 740/KMK/00/1389 tanggal 28 Juni 1989, adalah prestasi yang dicapai oleh perusahaan dalam periode yang mencerminkan tingkat kesehatan bagi perusahaan.

Dalam pelaksanaan penilaian terhadap kinerja keuangan, pihak manajemen umumnya hanya melihat dari tingkat fluktuasi atas laba yang diperoleh tanpa melakukan analisis lebih lanjut. Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat diartikan sebagai prospek atau masa depan, pertumbuhan dan potensi perkembangan baik bagi perusahaan. Informasi kinerja keuangan diperlukan untuk menilai perubahan potensial sumber daya ekonomi, yang mungkin dikendalikan di masa depan dan untuk prediksi kapasitas produksi dari sumber daya yang ada. Melakukan analisis kinerja keuangan untuk memberitahu

sejauhmana efektivitas operasi perusahaan dalam mencapai tujuannya dan menilai kinerja keuangan dapat menggunakan analisis rasio.

Jadi dalam menilai kinerja keuangan perusahaan, dapat digunakan suatu ukuran atau tolok ukur tertentu. Biasanya ukuran yang digunakan adalah rasio atau indeks yang menghubungkan dua data keuangan. Adapun jenis perbandingan dalam analisis rasio keuangan meliputi dua bentuk yaitu membandingkan rasio masa lalu, saat ini ataupun masa yang akan datang untuk perusahaan yang sama. Dan bentuk yang lain yaitu dengan perbandingan rasio antara satu perusahaan dengan perusahaan lain yang sejenis

Dalam mengukur kinerja keuangan peneliti menggunakan teknik analisis ROI (Return On Investment) karena analisis ROI dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dengan keseluruhan dana yang ditanamkan dalam aktiva yang digunakan dalam operasi perusahaan untuk menghasilkan keuntungan.



Sumber: data yang diolah

Gambar 1.1 Grafik Kinerja Keuangan yang diprosikan dengan ROI (Return On Investment) Perusahaan *Real Estate and Property* di BEI Tahun 2012 - 2014.

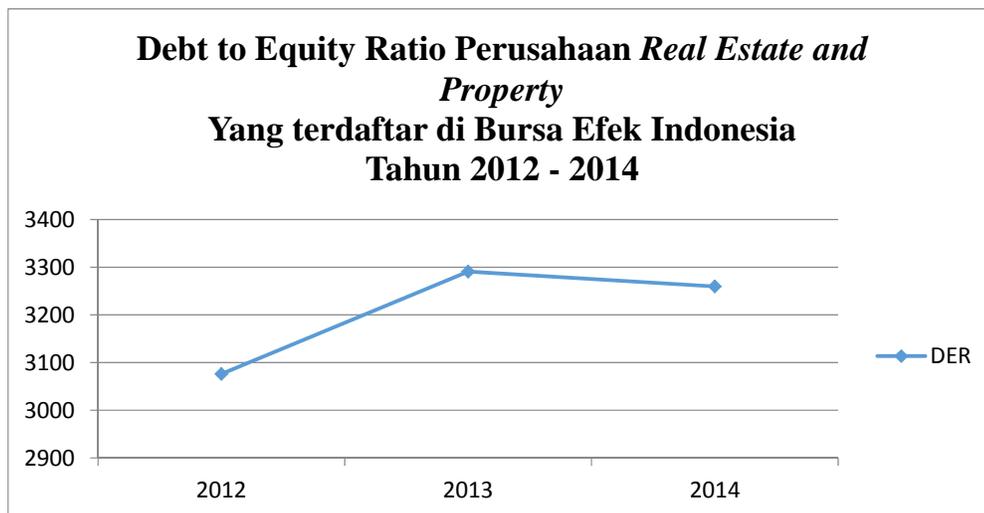
Pada grafik diatas terlihat bahwa selama 3 tahun mengalami kenaikan pada kinerja keuangan perusahaan real esate and property. Gambar grafik dari tahun 2012 - 2014 kinerja keuangan mengalami peningkatan, dimana pada tahun 2012 ke 2013 kinerja keuangan mengalami kenaikan sedangkan tahun 2014 mengalami peningkatan kembali. Krisis global yang terjadi didunia pada tahun 2008 tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia. Penurunan kinerja keuangan dapat memberikan indikasi negatif mengenai informasi yang terkandung dalam laporan keuangan. Faktor-faktor tersebut tidak terbatas pada faktor finansial saja namun juga faktor non-finansial.

Oleh sebab itu, dibutuhkan penelitian mengenai beberapa faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan. Semakin besar ROI semakin baik pula perkembangan perusahaan tersebut dalam mengelola asset yang dimilikinya dalam menghasilkan laba. Hal ini disebabkan karena ROI tersebut terdiri dari beberapa unsur yaitu penjualan, Asset yang digunakan, dan laba atas penjualan yang diperoleh perusahaan. Angka ROI ini akan memberikan informasi yang penting jika dibandingkan dengan pembanding yang digunakan sebagai standar. Jadi perbandingan nilai ROI selama beberapa periode berturut-turut akan lebih akurat. Berdasarkan dari kecenderungan ROI ini dapat dilihat perkembangan efektivitas operasional suatu perusahaan, apakah menunjukkan kenaikan atau penurunan.

Kinerja pada umumnya diartikan sebagai kesuksesan seseorang dalam melaksanakan suatu pekerjaan. Kinerja karyawan merupakan hasil kerja yang

dicapai seseorang dalam melaksanakan tugas-tugas yang dibebankan kepadanya untuk mencapai target kerja. Karyawan dapat bekerja dengan baik bila memiliki kinerja yang tinggi sehingga dapat menghasilkan kerja yang baik. Kinerja karyawan merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan perusahaan atau organisasi dalam mencapai tujuannya. Untuk itu kinerja dari para karyawan harus mendapat perhatian dari para pimpinan perusahaan, sebab menurunnya kinerja dari karyawan dapat mempengaruhi kinerja perusahaan secara keseluruhan

Ada berbagai cara dalam menilai kinerja keuangan suatu perusahaan, yaitu dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan hutang jangka panjang. Dari gambar grafik 1.2 dibawah ini, dapat dilihat DER mengalami fluktuatif dimana mengalami kenaikan yang drastis dari tahun 2012-2013 dan mengalami penurunan yang tidak signifikan pada tahun 2013 ke 2014.



Sumber: data yang diolah

Gambar 1.2 Grafik *Debt to Equity Ratio* Perusahaan *Real Estate and Property* di BEI Tahun 2012-2014.

DER merupakan pencerminan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh berapa bagian dari modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. Di dalam balancing theory disebutkan bahwa keputusan untuk menambah hutang tidak hanya berdampak negatif tetapi juga dapat berdampak positif karena perusahaan harus berupaya menyeimbangkan manfaat dengan biaya yang ditimbulkan akibat hutang. Jika perusahaan hanya mengandalkan modal atau ekuitas, tentunya perusahaan akan sulit melakukan ekspansi bisnis yang membutuhkan modal tambahan. Peranan hutang sangat membantu perusahaan untuk melakukan ekspansi tersebut. Namun jika jumlah hutang sudah melebihi jumlah ekuitas yang dimiliki maka resiko perusahaan dari sisi likuiditas keuangan juga semakin tinggi, semakin besar resiko gagal bayar suatu perusahaan dan juga semakin tinggi DER maka beban bunga yang dibayarkan akan semakin tinggi, sehingga hal tersebut yang tidak disukai oleh investor dan investor akan meminta tingkat keuntungan yang semakin tinggi.

Dari gambar grafik 1.3 dibawah ini, pada tahun 2012-2014 *size* mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Ukuran perusahaan mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal.



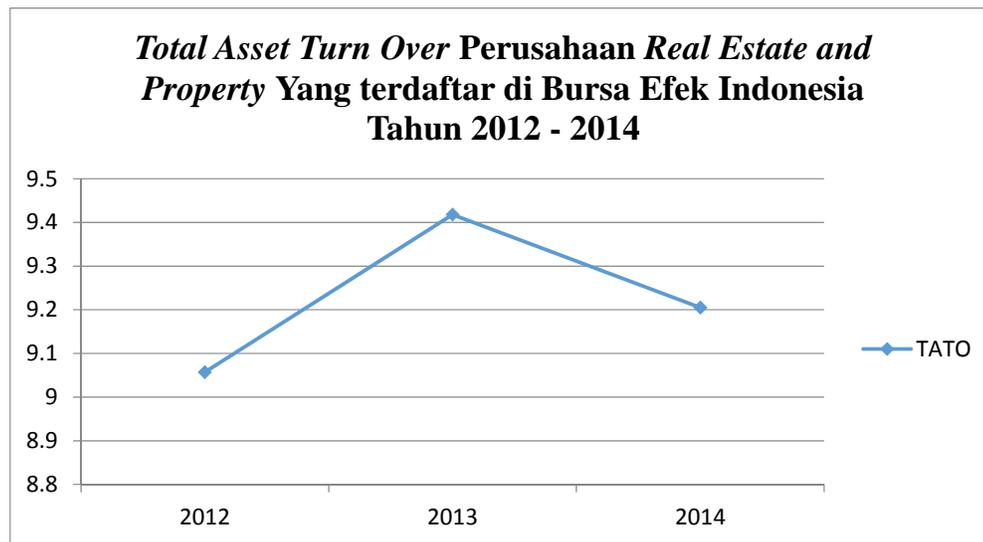
Sumber: data yang diolah

Gambar 1.3 Grafik Size Perusahaan Real Estate and Property di BEI Tahun 2012-2014

Jika perusahaan sensitif terhadap variasi ukuran perusahaan, perusahaan yang lebih besar menyukai prosedur (metode) yang dapat menunda pelaporan laba. Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan daya saing perusahaan akan meningkat. Selain itu, perusahaan-perusahaan besar mempunyai lebih banyak sumber daya untuk meningkatkan nilai perusahaan karena memiliki akses yang lebih baik terhadap sumber-sumber informasi eksternal dibanding perusahaan perusahaan kecil. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aktiva atau total penjualan bersih. Semakin besar total aktiva maupun penjualan maka semakin besar pula ukuran suatu perusahaan, dan juga semakin besar pula modal yang ditanam. Semakin banyak penjualan, maka semakin banyak juga perputaran uang dalam perusahaan. Dengan demikian, ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya asset yang

dimiliki oleh perusahaan dan mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan (Sujoko dan Soebiantoro, 2007).

Dari gambar grafik 1.4 dibawah ini, pada tahun 2012-2014 *tato* mengalami fluktuatif, yang dimana pada kenaikan dari tahun 2012 ke 2013 dan mengalami penurunan yang cukup signifikan dari tahun 2013 ke 2014.



Sumber: data yang diolah

Gambar 1.4 Grafik Total Asset Turn Over Perusahaan Real Estate and Property di BEI Tahun 2012-2014

Total assets turn over merupakan rasio yang menunjukkan tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan aktiva perusahaan dalam menghasilkan volume penjualan tertentu (Syamsuddin, 2009:19). Jadi semakin besar rasio ini semakin baik yang berarti bahwa aktiva dapat lebih cepat berputar dan meraih laba dan menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan. Dengan kata lain jumlah asset yang sama dapat memperbesar volume penjualan apabila assets turn overnya ditingkatkan atau

diperbesar. Total assets turn over ini penting bagi para kreditur dan pemilik perusahaan, tapi akan lebih penting lagi bagi manajemen perusahaan, karena hal ini akan menunjukkan efisien tidaknya penggunaan seluruh aktiva dalam perusahaan. Rasio ini juga menjelaskan seberapa sukses suatu perusahaan dalam memanfaatkan aset nya untuk menghasilkan laba. Jika suatu perusahaan dapat melakukan penjualan dengan menggunakan aset secara minimal maka akan menghasilkan rasio perputaran aktiva yang lebih tinggi. Dengan ini dapat disimpulkan bahwa perusahaan dapat menjalankan operasi dengan baik karena mampu memanfaatkan aset yang dimilikinya secara efisien. Rasio perputaran aktiva yang rendah menunjukkan bahwa perusahaan memanfaatkan aset nya secara tidak efisien dan optimal.

Menurut Akhmad Syafrudin Noor (2011) bahwa variabel *current ratio*, *debt to equity ratio*, *debt ratio*, *total asset turn over*, *working capital turnover* dan *net profit margin* secara simultan berpengaruh, sedangkan secara parsial *total asset turn over* dan *net profit margin* berpengaruh positif dan *current ratio*, *debt to equity ratio* dan *working capital turnover* tidak berpengaruh terhadap *return on investment* (kinerja perusahaan).

Iqbal Bukhori (2012) dalam penelitiannya menemukan bukti empiris bahwa dewan direksi (DD), jumlah dewan komisaris (DK) dan ukuran perusahaan (CZ) tidak berpengaruh terhadap kinerja perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitian kusumawardani (2009) menunjukkan bahwa size, kemakmuran, ukuran legislatif, leverage secara simultan mempengaruhi kinerja keuangan. Adanya

ketidaksistenan hasil – hasil penelitian terdahulu, mendorong peneliti untuk meneliti kembali beberapa variabel dari penelitian terdahulu.

Menurut Ika Pratiwi (2010) bahwa pengaruh positif signifikan dari variabel *current ratio* sedangkan variabel *debt to equity ratio* dan *total asset turnover* berpengaruh positif tidak signifikan terhadap kinerja keuangan (*return on investment*).

Menurut Winarti Setyorini (2011) bahwa Pengaruh negatif signifikan dari variabel *adequacy ratio*(CAR), *debt equity ratio* (DER) dan *non performing loan* (NPL) sedangkan variabel *loan to deposit ratio* (LDR) berpengaruh positif signifikan terhadap kinerja keuangan (*return on equity*).

Penelitian ini dilakukan pada sektor properti karena sektor properti di pandang cukup menjanjikan keuntungan di masa mendatang, selain itu juga sektor properti dipandang tangguh dalam menghadapi kendala ekonomi yang terjadi. Hal ini didukung oleh fenomena krisis yang terjadi di Amerika. Terjadinya krisis global di tahun 2008 membuat lesunya transaksi jual beli saham, krisis yang terjadi awalnya pada negara Amerika Serikat ini telah merambah ke semua sektor, mulai dari perbankan sektor riil hingga pasar modal. Hal ini bisa dilihat dari kepanikan investor dunia dalam usaha menyelamatkan uang di pasar saham. Para investor menjual saham sehingga bursa saham turun drastis. Di Indonesia, krisis keuangan global terbukti mempengaruhi pasar modal dan valuta asing. Namun hal tersebut tidak berpengaruh pada industri properti, dengan melihat ekonomi makro Indonesia, pertumbuhan ekonomi Indonesia sangat bagus dibandingkan dengan China sehingga krisis AS tidak berpengaruh pada bisnis properti.

Dari ringkasan materi diatas, maka penulis mendapatkan motivasi untuk dilakukannya penelitian. Maka penelitian ini diberi judul “**Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio, Total Asset Turn Over* dan *Size* Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2014**”.

1.2. Identifikasi dan Pembatasan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Pada latar belakang masalah yang sudah dijelaskan sebelumnya maka dapat ditemukan beberapa masalah yaitu:

- a. Tingkat kinerja keuangan (ROI) yang terus meningkat pada industri property and real estate di Indonesia sebagai pertumbuhan yang baik.
- b. Adanya tingkat persaingan bisnis pada perusahaan property and real estate yang cukup tinggi, sehingga diharuskan untuk meningkatkan kinerja.
- c. Laporan keuangan merupakan suatu dasar untuk mengukur kinerja sebuah perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahann sehingga perusahaan dapat mencapai tujuannya

1.2.2. Pembatasan Masalah

Untuk menghindari semakin meluasnya masalah penelitian ini maka penulis melakukan pembatasan masalah. Adapun pembatasan masalah tersebut antara lain:

- a. Penelitian ini dilakukan pada Perusahaan *Real Esate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- b. Observasi dilakukan periode 2012 sampai dengan 2014
- c. Penelitian dilakukan dengan menggunakan Variabel Dependen yaitu *Return On Investment* (ROI) dan Variabel Independen yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Asset Turn Over* (TATO) dan *Size*.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas yang diuraikan, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh secara parsial *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap kinerja keuangan perusahaan pada industri property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2014?
2. Apakah terdapat pengaruh secara parsial *Total Asset Turn Over* (TATO) terhadap kinerja keuangan perusahaan pada industri property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2014?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial *Size* terhadap kinerja keuangan perusahaan pada industri property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2014?
4. Apakah terdapat pengaruh secara simultan *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Asset Turn Over* (TATO) dan *Size* terhadap kinerja keuangan perusahaan pada industri property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2014?

1.4. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, maka ditentukan tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh secara parsial *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap kinerja keuangan perusahaan pada industri property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2014
2. Untuk menganalisis pengaruh secara parsial *Total Asset Turn Over* (TATO) terhadap kinerja keuangan perusahaan pada industri property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2014
3. Untuk menganalisis pengaruh secara parsial *Size* terhadap kinerja keuangan perusahaan pada industri property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2014.
4. Untuk menganalisis pengaruh secara secara simultan *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Asset Turn Over* (TATO) dan *Size* terhadap kinerja keuangan perusahaan pada industri property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2014.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan *Go Public*, Khususnya *Real Estate and Property*

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai alat ukur dalam menilai kinerja keuangan dan dapat dijadikan masukan bagi manajemen dalam memperbaiki kinerja keuangan dimasa yang akan datang.

2. Bagi Investor

Penelitian ini bermanfaat sebagai bahan masukan dan pertimbangan investor yang digunakan dalam pengambilan keputusan investasi.

3. Bagi Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan referensi dan mengembangkan penelitian akuntansi, khususnya akuntansi keuangan.

4. Bagi Peneliti

Sebagai sarana yang dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta untuk mengetahui dan membandingkan teori yang telah didapat selama kuliah dan praktek yang terjadi di lapangan. Penelitian ini sebagai bahan acuan penelitian berikutnya..