

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia bisnis di Indonesia sangatlah pesat saat ini, hal ini ditandai dengan banyaknya perusahaan yang telah *go public*. Di masa mendatang bisnis investasi akan menjadi lebih kompleks dengan tingkat persaingan yang sangat ketat, terutama dalam upaya penyediaan atau perolehan informasi dalam setiap pembuatan keputusan dan perusahaan dituntut untuk dapat bersaing baik perusahaan yang ada di dalam negeri maupun di luar negeri. Dengan kondisi seperti ini perusahaan harus mampu meningkatkan kinerjanya.

Kinerja keuangan suatu perusahaan sangat tergantung pada bagaimana manajemen mengelola keuangan dan melaksanakan aktivitas perusahaan tersebut. Oleh karena itu, pihak manajemen dituntut agar mampu meningkatkan kemampuan dan profesionalismenya.

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.¹

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.² Melakukan analisis kinerja keuangan untuk memberitahu sejauhmana efektivitas operasi perusahaan dalam mencapai tujuannya dan menilai kinerja keuangan dapat menggunakan analisis rasio.

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.

¹ Antung Noor Asiah. *Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan industri tekstil yang terdaftar di BEI*. Juni 2011, Vol. 3 No.2

² Barlian, R.S. *Manajemen Keuangan*. Edisi Kelima. Cetakan Kedua. Yogyakarta: Literata Lintas Media

Gambar 1.1 Grafik Kinerja Keuangan yang diproksikan dengan ROI (*Return On Investment*) Perusahaan *Real Estate and Property* di BEI Tahun 2008-2012.

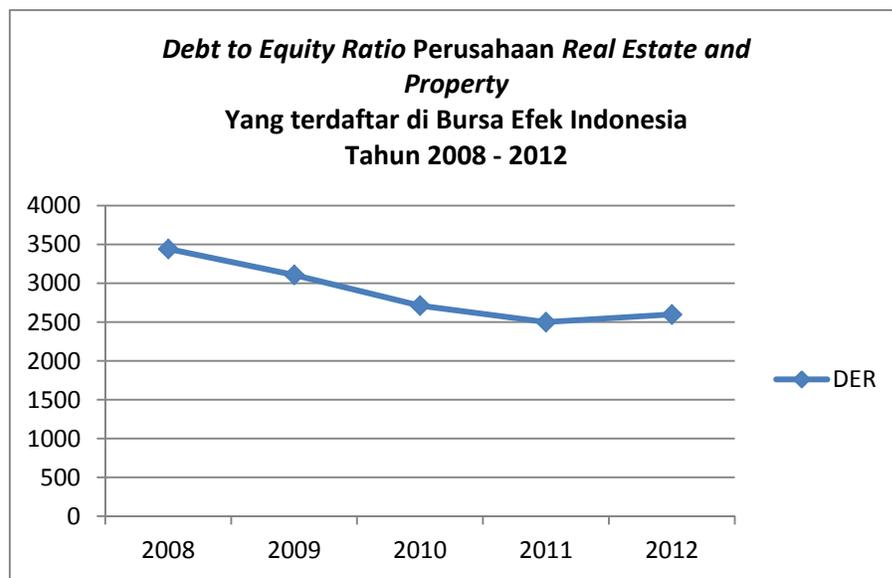


Sumber: data yang diolah

Dari tahun 2008-2012 kinerja keuangan mengalami fluktuatif, dimana pada tahun 2008 ke 2009 kinerja keuangan mengalami kenaikan. Tahun 2010, kinerja keuangan mengalami penurunan dan mengalami kenaikan kembali tahun 2011, sedangkan tahun 2012 mengalami penurunan kembali. Krisis global yang terjadi di dunia 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.

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 1.3 dibawah ini, dapat dilihat DER mengalami fluktuatif dimana mengalami penurunan dari tahun 2008-2011 dan mengalami kenaikan yang tidak signifikan pada tahun 2012.

Gambar 1.3 Grafik *Debt to Equity Ratio* Perusahaan *Real Estate and Property* di BEI Tahun 2008-2012.



Sumber: data yang diolah

Dari gambar grafik 1.4 dibawah ini, pada tahun 2008-2012 *size* mengalami fluktuatif, dimana pada tahun 2008 ke 2009 mengalami kenaikan. Tahun 2010, mengalami penurunan dan mengalami kenaikan kembali tahun 2011, sedangkan tahun 2012 mengalami penurunan kembali.

Gambar 1.4 Grafik *Size* Perusahaan *Real Estate and Property* di BEI Tahun 2008-2012.



Sumber: data yang diolah

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).³

Menurut Winarti Setyorini (2011) bahwa Pengaruh negatif signifikan dari variabel *adequacy ratio*(CAR), *debt equity ratio* (DER) dan *non performing*

³ Akhmad Syafrudin Noor. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi yang go public di Bursa Efek Indonesia*. April 2011. Vol.12 No.1

loan (NPL) sedangkan variabel *loan to deposit ratio* (LDR) berpengaruh positif signifikan terhadap kinerja keuangan (*return on equity*).⁴

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.⁵ Berbeda dengan hasil penelitian Kusumawardani (2009) menunjukkan bahwa size, kemakmuran, ukuran legislatif, leverage secara simultan mempengaruhi kinerja keuangan.⁶ Adanya ketidakonsistenan hasil – hasil penelitian terdahulu, mendorong peneliti untuk meneliti kembali beberapa variabel dari penelitian terdahulu.

Pemilihan sampel perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dikarenakan berbagai alasan, yaitu perkembangan industri *Real Estate and Property* sangat menarik minat para investor untuk menanamkan investasinya. Para investor menilai bahwa industri *Real Estate and Property* merupakan salah satu sektor investasi yang mempunyai prospek bagus kedepan dan mampu memberikan *return* yang maksimal terhadap investasinya. Hal ini dapat dilihat dengan semakin banyaknya pembangunan berbagai proyek seperti perumahan, apartemen, pusat – pusat perbelanjaan (*mall*

⁴ Winarti Setyorini. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Pada Industri Perbankan di Bursa Efek Indonesia (Periode 2007-2010)*.2012

⁵ Iqbal Bukhori. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Pada Industri Perbankan di Bursa Efek Indonesia (Periode 2007-2010)*.2012

⁶ Kusumawardani. *Pengaruh Size, Kemakmuran, Ukuran Legislatif, Leverage Terhadap Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah Di Indonesia*.2009

dan *trade center*), gedung perkantoran dan lain – lain yang sangat diperlukan oleh berbagai kalangan dan besarnya peluang pasar yang sangat menjanjikan bagi perkembangan industri *Real Estate and Property* ini. Perkembangan pembangunan yang terus – menerus dapat dilihat dalam waktu 2 tahun (tahun 2007-2009) kurang lebih 33.000 unit rumah susun sederhana milik telah diluncurkan oleh pengembang *real estate* dan *property*.⁷

Dari ringkasan materi diatas, maka penulis mendapatkan motivasi untuk dilakukannya penelitian. Maka penelitian ini diberi judul “**Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio* dan *Size* Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2012**”.

B. Identifikasi dan Pembatasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

- a. *Return On Investment* menunjukkan bahwa terjadinya fluktuatif.
- b. *Debt to Equity Ratio* menunjukkan bahwa terjadinya fluktuatif.
- c. *Size* menunjukkan bahwa terjadinya fluktuatif.

⁷ www.hore-indonesia.com

- d. Penurunan kinerja keuangan dapat memberikan indikasi negatif mengenai informasi yang terkandung dalam laporan keuangan yang dihasilkan.

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 Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Observasi dilakukan periode 2008 sampai dengan 2012
- c. Penelitian dilakukan dengan menggunakan Variabel Dependen yaitu *Return On Investment* (ROI) dan Variabel Independen yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Size*.

C. Perumusan Masalah

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

1. Seberapa besar pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Size* terhadap kinerja keuangan secara parsial?
2. Seberapa besar pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Size* terhadap kinerja keuangan secara simultan?

D. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Size* terhadap kinerja keuangan secara parsial.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Size* terhadap kinerja keuangan secara Simultan.

E. 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..

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini berisi tentang hal-hal yang akan dibahas pada masing-masing bab dengan maksud untuk mempermudah penulis dalam penyusunan laporan penelitian ini. Sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini menggunakan latar belakang, identifikasi dan pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menguraikan tentang landasan teori-teori yang digunakan dalam menganalisis masalah dimana teori ini yang dianggap relevan dengan permasalahan yang akan dibahas, kerangka pikir penelitian, model penelitian teoritis, penelitian terdahulu dan hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan mengenai tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, metode pengumpulan data yang digunakan, metode analisa data yang digunakan dan definisi operasional variabel.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini menguraikan gambaran umum objek penelitian, berisikan sejarah singkat dan kegiatan Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan seluruh proses penelitian pembahasan permasalahan dan hasil uji hipotesis atas pengaruh variabel - variabel independen terhadap variabel dependen.

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisikan mengenai kesimpulan dan saran yang diberikan oleh penulis kepada Perusahaan *Real Estate and Property* yang diharapkan dapat berguna bagi kemajuan perusahaan, investor dan pembaca.