

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu pasar potensial produk Properti dan *RealEstate*. Properti dan *Real Estate* merupakan salah satu tempat alternatif yang biasanya digunakan untuk melakukan investasi dalam jangka panjang dan dapat memberikan keuntungan bagi para investor serta dapat digunakan aktiva multiguna oleh perusahaan sebagai jaminan. Harga tanah yang cenderung meningkat setiap tahunnya dikarenakan jumlah tanah yang semakin terbatas sedangkan jumlah permintaan semakin tinggi karena jumlah penduduk yang semakin pesat. Selain itu properti dan *real estate* juga berperan sangat signifikan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dalam suatu negara dan daya beli masyarakat. Pertumbuhan ekonomi tersebut terjadi karena seiring dengan meningkatnya permintaan properti dan juga kenaikan harga jual serta harga sewa, hal tersebut disebabkan karena bisnis ini melayani penyediaan kebutuhan pokok manusia dan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap industri properti.

Prestasi yang diperoleh oleh sektor industri properti dan *real estate* ini tentunya tidak lepas dari kebijakan yang telah diambil oleh para masing-masing manajer dalam perusahaan dalam hal pendanaan. Keputusan yang bersangkutan dengan hal pendanaan dapat mencakup penggunaan modal sendiri maupun menambahkan modal eksternal yang diperoleh dari penggunaan hutang. Dalam

penggunaan hutang diharapkan perusahaan dapat meningkatkan pendapatannya setiap tahunnya.

Menurut Wals (2014:123)“Bahwa penggunaan hutang yang semakin tinggi akan meningkatkan profitabilitas, kemudian menaikkan harga saham sehingga meningkatkan kesejahteraan pemegang saham dan membangun potensi pertumbuhan yang lebih besar”.

Salah satu tujuan perusahaan sendiri adalah menghasilkan dan mendapatkan laba optimal sesuai yang diharapkan. Selain untuk menghasilkan dan mendapatkan laba, perusahaan juga memiliki tujuan lain yaitu mendapatkan sumber dana (ekuitas dan liabilitas) untuk kegiatan operasi perusahaan. Sumber dana utama perusahaan properti dan *real estate* sendiri berasal dari sumber eksternal yaitu berupa pinjaman jangka panjang dan jangka pendek dari kreditur maupun pendanaan yang bersifat penyertaan dalam bentuk saham oleh investor.

Pertumbuhan perusahaan sendiri dapat diukur dengan kinerja perusahaan yang baik salah satunya dengan tingkat profitabilitas yang dihasilkan. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan mendapatkan laba yang berhubungan dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Rasio profitabilitas sangat penting bagi para investor ekuitas dan kreditor karena digunakan untuk laporan tahunannya. Bagi investor ekuitas laba merupakan salah faktor yang menentukan perubahan nilai efek/sekuritas. Sedangkan bagi kreditor, laba dan arus kas operasi umumnya merupakan sumber pembayaran bunga dan pokok.

Menurut James C, Van Horne dan John M. Wachowicz (2005:222)mengemukakan rasio profitabilitas terdiri atas dua jenis yaitu rasio yang menunjukkan profitabilitas yang ada kaitannya dengan investasi. Profitabilitas hubungannya dalam penjualan terdiri atas margin laba kotor (gross profit margin) dan margin laba bersih (net profit margin). Sedangkan hubungannya dengan investasi terdiri atas tingkat pengembalian aktiva dan tingkat pengembalian ekuitas (ROE). Jadi dapat disimpulkan profitabilitas merupakan penilaian kinerja perusahaan yang diukur menggunakan beberapa model, seperti *return on equity (ROE)*, *gross profit margin* dan *net profit margin (NPM)*.

Return ON Equity(ROE) merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi investor. Analisis *return on equity(ROE)* sendiri berkaitan dengan komposisi sumber pendanaan yang ada di perusahaan dan return on equity (ROE) merupakan perbandingan antara laba bersih dengan modal sendiri.*Gross profit margin* adalah rasio yang mencerminkan atau menggambarkan laba kotor yang dapat dicapai setiap rupiah penjualan atau bila ratio diukurangkan terhadap angka 100%, maka akan menunjukkan jumlah yang tersisa untuk menutup biaya operasi dan laba bersih, (Munawir ; 2001:99). Sedangkan *net profit margin* sendiri merupakan rasio yang biasanya digunakan untuk menunjukkan tingkat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih.

Menurut Bastian, Indra dan Suhardjono (2006),“*Net Profit Margin* adalah perbandingan antara laba bersih dengan penjualan”. Rasio ini penting bagi

manajer operasi karena dapat mencerminkan strategi penetapan harga penjualan yang telah diterapkan pada perusahaan dan dapat mengendalikan beban usaha. Jadi semakin besar *net profit margin* (NPM), maka kinerja perusahaan akan semakin produktif dan akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Investor selain melihat dari tingkat profitabilitas perusahaan juga memperhatikan rasio likuiditasnya. Rasio likuiditas berhubungan dengan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial yang harus segera dilunasi. Dimana rasio likuiditas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi hutang-hutang jangka pendeknya. Ukuran likuiditas perusahaan yang masih digunakan sampai saat ini adalah *current ratio* (CR), *quick ratio* (QR) dan *cash ratio*.

Current Ratio (CR) adalah perbandingan antara aktiva lancar (*current asset*) dengan hutang lancar (*current liabilities*). *Current ratio* (CR) juga digunakan untuk mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam hal melunasi kewajiban-kewajiban jangka pendeknya, dimana dapat diketahui hingga seberapa jauh sebenarnya jumlah aktiva lancar dalam perusahaan menjamin utang lancarnya. Karena semakin tinggi rasio berarti akan terjamin hutang-hutang perusahaan kepada kreditur. *Quick Ratio* (QR) adalah perbandingan antara aktiva lancar dikurangi persediaan dengan hutang lancar, **Brigham and Daves (2004:231)**. Aktiva lancar umumnya berupa kas, surat berharga, piutang dagang, dan persediaan. Sedangkan hutang lancar pada umumnya berupa hutang dagang, *shortterm notes payable*, pajak yang ditangguhkan dan biaya-biaya yang

ditanggihkan (**Brigham and Daves, 2004:231**). Cash Ratio menurut Kasmir (2012:138) adalah alat yang digunakan untuk mengukur seberapa besar uang kas yang tersedia untuk membayar utang. Ketersediaan uang kas dapat ditunjukkan dari tersediannya dana kas atau setara dengan kas seperti rekening giro atau tabungan di bank (yang dapat ditarik setia saat). Dapat dikatakan rasio ini menunjukkan kemampuan sesungguhnya bagi perusahaan untuk membayar utang-utang jangka pendeknya.

Dalam prinsip dasar keuangan dikemukakan bahwa tingkat profitabilitas berbanding terbalik dengan likuiditas dimana profitabilitas bergerak dalam garis lurus dengan risiko (keuntungan dan kerugian antar risiko dengan pengembalian). Sedangkan dalam profitabilitas yang tinggi terdapat risiko yang besar pula. Dari dasar tersebut maka dapat disimpulkan bahwa hubungan likuiditas dengan profitabilitas adalah berlawanan arah atau negatif. Dimana semakin tinggi rasio likuiditas maka akan menurunkan tingkat profitabilitas perusahaan.

Berdasarkan pemikiran dan penelitian di atas, maka penulis tertarik untuk memberi judul “**Analisis Perbandingan antara Rasio Likuiditas dan Rasio Profitabilitas pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015**”.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka perumusan masalah ini adalah “Bagaimana perbandingan antara rasio likuiditas dan rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*”.

1.3. Penjelasan Judul

a) Analisis

Analisis adalah penyelidikan pada suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.

b) Perbandingan

Perbandingan adalah agar dapat mengetahui perbedaan antara variabel yang satu dengan yang lain.

c) Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan tingkat kemampuan pengelolaan perusahaan dalam memenuhi kewajiban utang jangka pendeknya. Maksudnya seberapa mampu perusahaan untuk membayar kewajiban atau hutangnya yang sudah jatuh tempo. Perubahan rasio likuiditas merupakan adanya kenaikan atau penurunan rasio per tahun ke 1, 2 dan 3.

d) Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas adalah rasio yang menunjukkan seberapa besar laba yang diperoleh perusahaan dalam periode tertentu. Rasio ini biasanya digunakan untuk menilai seberapa efisien pengelola perusahaan dapat mencari keuntungan untuk setiap penjualan yang telah dilakukan.

e) Perusahaan Properti dan *Real Estate*

Perusahaan yang mencakup tentang semua hak kepemilikan tanah dan bangunan serta melayani jasa pemeliharaan dan pengelolaan baik rumah tinggal, kondominium, apartemen dan bangunan lain.

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan penjelasan judul diatas maka tujuan penelitian ini adalah “Untuk menjelaskan tentang perbandingan rasio likuiditas dan rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*.”

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang dilakukan adalah :

a) Bagi diri sendiri/Penulis

Sebagai tolak ukur keberhasilan studi yang telah diambil penulis dan dapat menambah wawasan penulis dalam memahami tentang dampak perubahan rasio likuiditas terhadap tingkat profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*.

b) Bagi Penulis Selanjutnya

Diharapkan dapat menjadi sebuah referensi untuk penelitian yang selanjutnya dan dapat lebih dikembangkan lagi untuk penelitian di masa yang akan datang dengan judul yang sama.

c) Bagi STIE Perbanas Surabaya

Pihak STIE Perbanas Surabaya dapat menjadikan penelitian ini sebagai sarana proses pembelajaran, memperkaya wawasan dosen,

dan meningkatkan mutu akademisi serta menambah daftar pustaka di perpustakaan.

1.6. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan perusahaan dalam industri properti dan real estate sebagai populasi dan sampelnya. Jenis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari publikasi yang diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) melalui www.idx.co.id, Lembaga Keuangan Republik Indonesia www.bapepamik.go.id, dan Badan Pusat Statistika (BPS) melalui www.bps.go.id.

a) Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2015 dengan tujuan untuk memperoleh informasi tentang tingkat profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*.

b) Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan di Bursa Efek Indonesia (BEI) atau dengan mengakses data sekunder berupa laporan keuangan, annual report yang dapat diperoleh melalui situs homepage Bursa Efek Indonesia (BEI). Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara mengumpulkan, mencatat, dan mengkaji data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan atau annual report yang dapat diperoleh melalui situs Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu www.idx.co.id.

c) Ruang Lingkup Penelitian

Dalam tugas akhir ini akan dibahas secara deskriptif mengenai analisis perbandingan antara rasio likuiditas dan rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2015.

Ruang lingkup penelitian ini terbatas pada variabel yang digunakan yaitu menganalisis perbandingan rasio likuiditas dan rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate, serta menggunakan periode waktu penelitian tahun 2012 sampai dengan tahun 2015. Peneliti hanya menggunakan 2 perusahaan yaitu perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) dan PT. Bukit Serpong Damai Tbk (BSDE).

Teknik analisis yang digunakan adalah analisis komparatif deskriptif, di dalam analisis komparatif deskriptif hanya membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat objek yang diteliti berdasarkan variabel yang digunakan, kemudian menghitungnya menggunakan analisis laporan keuangan secara manual untuk mengetahui hasilnya melalui hitungan manual tersebut.