

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sektor properti sebagai salah satu instrumen biasanya dipilih investor properti dan real estate merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi disektor ini merupakan investasi jangka panjang dan property merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan, oleh karena itu perusahaan properti dan real estate mempunyai struktur modal yang tinggi. Harga tanah yang cenderung naik dari tahun ketahun yang dikarenakan jumlah tanah yang terbatas sedangkan permintaan akan semakin tinggi karena semakin bertambahnya jumlah penduduk dan penentu harga bukanlah pasar tetapi orang (pihak) yang menguasai tanah tersebut membuat industri properti dan real estate ini semakin banyak disukai oleh investor maupun kreditor. Sektor properti dan real estate merupakan sektor yang paling rentan dalam industri makro terhadap fluktuasi suku bunga, inflasi dan nilai tukar yang pada akhirnya akan mempengaruhi pada daya beli masyarakat. Bahkan bagi sebagian orang digunakan untuk menyembunyikan dan memutar uang.

Selama tahun 2013, penjualan tanah, rumah, apartemen dan lahan untuk kawasan industri di jabodetabek Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan sehingga mengakibatkan harga tanah didaerah tersebut meningkat secara tidak wajar. Hal ini didukung dengan masuknya investor asing dalam rangka perkembangan bisnis didaerah Asia yang dianggap dapat bertahan pada krisis Eropa. Peningkatan harga properti yang tidak wajar dibarengi juga dengan kenaikan suku bunga pinjaman Kredit Pinjaman Rumah, karena desakan inflasi sehingga Bank Indonesia selaku bank sentral melakukan kebijakan preventif berupa menaikkan suku bunga acuan (*BI rate*) dan perubahan dalam kebijakan *loan to value* dibidang kredit yang diharapkan dapat merendam aksi spekulasi dalam rangka mencari keuntungan sesaat di tengah tingginya kebutuhan akan tempat tinggal yang layak. (The Presiden Post Indonesia)

Dengan pesatnya pembangunan yang sedang terjadi di Indonesia, diharapkan dapat memberikan peluang yang baik bagi perusahaan lain. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari pembangunan infrastruktur-infrastruktur ini adalah perusahaan dibidang properti. Terutama pada perumahan mewah atau real estate, infrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang ini, karena dengan infrastruktur yang baik diharapkan mampu menjadikan real estate bisa diterima oleh masyarakat, sehingga baik pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari infrastruktur yang berkualitas. (Grahandaka 2010) Menurut riset Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), Laju inflasi tahun depan akan tetap rendah sekitar 4,5% per tahun, sehingga memicu BI rate tetap stabil dibawah 6% per tahun. Konsekuensinya, tingkat suku bunga KPR pada 2013 diperkirakan sekitar 7,5% per tahun. PSPI menilai, penjualan dari hampir seluruh subsektor industri property seperti perumahan, apartemen, perkantoran, dan pusat perbelanjaan akan naik sekitar 12-18%. Pertumbuhan sepanjang 2013 diprediksi mencapai 15%, dengan nilai pendapatan sebesar Rp 325 triliun. (investor)

Pemilihan laba dikarenakan laba merupakan salah satu parameter yang dapat memprediksi jumlah laba yang diperoleh perusahaan menunjukkan baik atau tidaknya kinerja perusahaan. Pertumbuhan laba adalah perubahan persentase kenaikan laba yang diperoleh perusahaan. Pertumbuhan laba yang baik menunjukkan bahwa perusahaan memiliki keuangan yang baik, yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai suatu perusahaan (Simorangkir,1993) dalam haspari, (2003), karena besarnya dividen yang akan dibayarkan dimasa akan datang sangat bergantung pada kondisi perusahaan. Perusahaan dengan laba yang meningkat, dapat memperkuat hubungan antara besarnya perusahaan atau ukuran perusahaan dengan tingkatan laba yang diperoleh. Dimana perusahaan dengan laba bertumbuh akan memiliki jumlah aktiva yang besar didalam menghasilkan profitabilitasnya, Porter (1980) dalam Hamid (2001), merumuskan bahwa perusahaan yang bertumbuh adalah perusahaan yang memiliki pertumbuhan laba dan penjualan yang tinggi.

Analisis laporan keuangan dilakukan dengan cara membandingkan suatu komponen dari laporan keuangan dengan komponen lainnya. Analisis ini

bertujuan untuk menilai kondisi keuangan perusahaan dan menilai hasil pengelolaan perusahaan serta untuk mengetahui kinerja keuangan suatu perusahaan. Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat diartikan sebagai prospek atau masa depan pertumbuhan potensi perkembangan yang baik bagi perusahaan. Dalam sebuah penganalisisan dapat memberikan informasi kepada pihak intern dan ekstern yang berkepentingan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dalam perusahaan, yang akan menunjukkan kondisi sehat atau tidaknya suatu perusahaan. Penganalisisan ini juga dapat menghubungkan unsur-unsur rencana dan perhitungan laba rugi sehingga dapat menilai keefektivitasan dan kefesianan perusahaan. Laba perusahaan sendiri dapat diukur melalui *return on equity* perusahaan. Karena ROE mempunyai hubungan positif dengan perubahan laba, dan ROE juga dapat digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan didalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan ekuitas yang dimilikinya.

Evaluasi kinerja perusahaan dapat dilakukan menggunakan analisis laporan keuangan. Analisis rasio memungkinkan manajer keuangan dan pihak yang berkepentingan untuk mengevaluasi kondisi keuangan yang akan menunjukkan sehat atau tidaknya suatu perusahaan. Rasio-rasio yang digunakan dalam penelitian ini meliputi rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas.

Rasio Solvitabilitas adalah perbandingan antara dana yang berasal dari modal sendiri yang berasal dari kreditur. Rasio ini sangat penting bagi para kreditur atau calon kreditur untuk mengetahui seberapa besar para pemilik (pemegang saham) mempunyai dana dalam perusahaan tersebut, hal ini digunakan untuk menentukan tingkat keamanan para kreditur. Rasio yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Assets Ratio* (DAR). DER digunakan untuk mengukur berapa besar aktiva perusahaan yang dibiayai oleh kreditur. Semakin tinggi DER semakin besar jumlah modal pinjaman yang digunakan dalam menghasilkan keuntungan bagi perusahaan (Syamsudin,2009). DAR digunakan untuk mengukur bagian aktiva yang digunakan untuk menjamin keseluruhan kewajiban perusahaan (Munawir,2010).

Rasio profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan, ditunjukkan oleh adanya laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Rasio profitabilitas yang digunakan peneliti dalam penelitian

ini adalah *Net Profit Margin*. *Net Profit Margin* merupakan rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur persentasi dari sisa setiap rupiah setelah semua biaya dan beban. Semakin besar rasio ini menunjukkan semakin baik perusahaan dalam menghasilkan laba (Kasmir, 2012).

Penelitian tentang *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return on Equity* (ROE) yang dilakukan oleh Sofia Maulida (2007) menyebutkan adanya pengaruh positif antara DER terhadap profitabilitas perusahaan. Penelitian tentang *Debt to Assets Ratio* (DAR) terhadap *Return On Equity* (ROE) yang dilakukan oleh Khoirianto Redy (2010) menyebutkan pengaruh positif antara *Debt to Assets Ratio* (DAR) terhadap *Return On Equity* (ROE). Penelitian tentang *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return On Equity* (ROE) yang dilakukan oleh Yuli Orniati (2009) menyebutkan bahwa hasil NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap laba perusahaan.

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian sebelumnya serta fakta-fakta dan fenomena pada perusahaan *property* dan *real estate* yang telah dilakukan sebelumnya, maka peneliti merasa tertarik untuk menyusun laporan akhir dengan judul **“Analisis Pengaruh *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return On Equity* (ROE) Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2013”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah ada pengaruh *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Net Profit Margin* (NPM) secara simultan terhadap *Return On Equity* (ROE) Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2010-2013 ?
2. Apakah ada pengaruh *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Net Profit Margin* (NPM) secara parsial terhadap *Return On*

Equity (ROE) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2010-2013 ?

1.3. Ruang Lingkup Pembahasan

Untuk memperjelas gambaran pembahasan dan supaya analisis menjadi terarah sesuai dengan masalah yang ada, maka penulis membatasi ruang lingkup pembahasannya yaitu variabel independen yang digunakan *Debt to Assets Ratio (DAR)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Net Profit Margin (NPM)*. Data diperoleh dari Ringkasan Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang diakses melalui (idx.co.id). Jumlah populasi sebanyak 18 perusahaan. Sampel yang dipilih sebanyak 10 perusahaan yang menyajikan laporan keuangan dari tahun 2010-2013.

1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Apakah ada pengaruh *Debt to Assets Ratio (DAR)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Net Profit Margin (NPM)* secara simultan terhadap *Return On Equity (ROE)* Pada Perusahaan *Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2010-2013*.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Apakah ada pengaruh *Debt to Assets Ratio (DAR)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Net Profit Margin (NPM)* secara parsial terhadap *Return On Equity (ROE)* Pada Perusahaan *Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2010-2013*.

1.4.2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penulisan laporan akhir adalah :

- a. Bagi Penulis

Memberikan pengetahuan dan menambah wawasan bagi penulis dan pengalaman bagi penulis dalam penyusunan laporan akhir sebagai bahan bacaan yang bermanfaat bagi pembaca khususnya bagi mahasiswa jurusan akuntansi.

b. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan mereka yang memutuskan pendanaan dalam investasi untuk pengembangan usaha perusahaan Property & Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

c. Bagi Lembaga

Dapat disajikan sebagai bahan referensi dan masukkan dalam membuat penelitian-penelitian berikut atau penelitian lain yang sejenis.

1.5. Sistematika Penulisan

Secara garis besar laporan akhir ini terdiri dari 5 (lima) bab yang isinya mencerminkan susunan atau materi yang akan dibahas, dimana tiap-tiap bab memiliki hubungan yang satu dengan yang lain. Untuk memberikan gambaran yang jelas, berikut ini akan diuraikan mengenai sistematika pembahasan laporan akhir ini secara singkat yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis mengemukakan dasar serta permasalahan yang akan dibahas, yaitu latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, ruang lingkup permasalahan, tujuan dan manfaat penulisan serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan mengemukakan teori-teori dan literatur-literatur yang digunakan sebagai acuan perbandingan untuk membahas masalah meliputi *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Equity* (ROE) serta penelitian sebelumnya.

BAB III METODELOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang sampel yang digunakan dalam penelitian dan informasi data-data yang diperlukan dalam melakukan pengujian penelitian meliputi identifikasi dan definisi operasional variabel, jenis penelitian, populasi dan sampel, jenis data, metode pengumpulan data, serta model dan teknik analisis yang digunakan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dijelaskan analisis data yang akan dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan SPSS versi 18 sebagai alat bantu dalam pengolahan data. Selain itu juga akan dijelaskan hasil pengujian hipotesis dalam penelitian ini.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini adalah bab terakhir dimana penulis memberikan kesimpulan dari isi pembahasan yang telah penulis uraikan pada bab-bab sebelumnya, serta saran-saran yang diharapkan akan bermanfaat dalam pemecahan masalah dan penelitian yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN