

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pada zaman yang semakin modern seperti sekarang ini perkembangan ekonomi dan pertumbuhan dunia bisnis semakin meningkat pesat. Pertumbuhan ekonomi dalam era globalisasi menuntut setiap perusahaan yang bergerak dibidang produk maupun jasa harus mampu bersaing dengan perusahaan lainnya. Persaingan dalam dunia industri saat ini membuat setiap perusahaan harus semakin berinovasi dalam menjalankan usahanya, serta manajemen perusahaan dituntut harus selalu berhati-hati dalam mengambil setiap keputusan. Keputusan-keputusan tersebut haruslah tidak keluar dari tujuan perusahaan yang salah satu tujuannya adalah meningkatkan kinerja perusahaan (akuntansipublikums.blogspot.com)

Menurut Hery (2014) penilaian pada kinerja perusahaan dapat diukur melalui keuangan, kinerja keuangan merupakan suatu usaha formal untuk mengevaluasi efisiensi dan efektivitas perusahaan dalam menghasilkan laba dan posisi kas tertentu. Secara umum tujuan dari suatu perusahaan adalah untuk menghasilkan laba, sehingga perusahaan dapat tetap bertahan dan melakukan aktivitas perusahaan serta melakukan ekspansi untuk memperluas pangsa pasarnya. Tanpa diperolehnya laba, maka perusahaan tidak dapat terus tumbuh dan berkembang.

Bagi setiap perusahaan, laporan keuangan merupakan mekanisme yang sangat penting bagi para manajer untuk berkomunikasi dengan para investor. Dalam hal ini laporan keuangan merupakan sarana akuntabilitas manajemen kepada pemilik. Laporan keuangan suatu perusahaan biasanya meliputi Neraca, Laporan Sumber dan Penggunaan Dana serta Laporan Laba Rugi. Kondisi finansial dan perkembangan perusahaan yang sehat akan mencerminkan

efisiensi dalam kinerja perusahaan, serta merupakan salah satu faktor penting di dalam penilaian bagi para investor (Menurut Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia).

Sangat penting untuk lebih mendalamai studi mengenai kinerja keuangan perusahaan. Kinerja perusahaan merupakan gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan. Analisis terhadap laporan keuangan suatu perusahaan pada dasarnya karena ingin mengetahui tingkat profitabilitas (keuntungan) dan tingkat kesehatan suatu perusahaan. Perusahaan dapat memaksimalkan labanya apabila manajer keuangan mengetahui faktor-faktor yang memiliki pengaruh besar terhadap profitabilitas perusahaan. Dengan mengetahui pengaruh dari masing-masing faktor terhadap profitabilitas, perusahaan dapat menentukan langkah untuk mengatasi masalah-masalah dan meminimalisir dampak negatif yang akan timbul. Selain itu manajemen juga perlu melakukan penilaian atas kinerja keuangannya per periode sehingga manajemen suatu perusahaan dapat mengetahui maju mundurnya perusahaan tersebut, yang nantinya akan berguna bagi perusahaan di masa yang akan datang dan dalam menjalankan aktivitasnya memerlukan dana yang cukup agar operasionalnya dapat berjalan dengan lancar.

Ada beberapa cara dalam mengukur kinerja perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, salah satu cara untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan yaitu menggunakan rasio *Return On Asset* (Hanafi, 2015).

Menurut Hanafi (2015) *Return On Asset* menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat aset tertentu, di samping itu hasil pengembalian investasi menunjukkan produktivitas dari seluruh dana perusahaan, baik modal pinjaman maupun modal sendiri. Semakin rendah (kecil) rasio ini semakin kurang baik, artinya rasio ini digunakan untuk mengukur evektivitas dari keseluruhan operasi perusahaan, begitupun sebaliknya besar *Return On Asset* akan menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik, karena return yang didapatkan akan semakin besar.

*Total Asset Turnover* menunjukkan sejauh mana kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan berdasarkan aktiva tetap yang dimiliki oleh perusahaan (Hanafi, 2015). Rasio ini merupakan ukuran sampai berapa jauh aset yang telah digunakan dalam kegiatan perusahaan atau menunjukkan berapa kali aktiva dalam periode tertentu, apabila menganalisis rasio ini selama beberapa periode menunjukkan suatu tren cenderung meningkat memberikan gambaran bahwa semakin efisiensi penggunaan aset sehingga hasil usaha akan meningkat. Begitupun sebaliknya bila menunjukkan suatu tren cenderung menurun memberikan gambaran bahwa ada ketidakefisienan perusahaan dalam menggunakan aset perusahaan sehingga hasil usaha akan menurun. Kemampuan untuk menghasilkan penjualan sangat tergantung pada ketersediaan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh perusahaan yang tercermin pada investasi didalam aset perusahaan.

Keputusan investasi berkaitan dengan pendanaan dimana dana tersebut dapat berasal dari modal sendiri atau dengan menggunakan dana pinjaman dari pihak ketiga. Perusahaan yang memiliki kemampuan dana yang terbatas akan cenderung menggunakan dana pihak ketiga dalam bentuk pinjaman untuk mengembangkan usahanya. Keputusan perusahaan menggunakan dana pinjaman dari pihak ketiga menimbulkan beban biaya bunga. sehingga pemanfaatan dana pinjaman tersebut dituntut untuk menghasilkan *return* diatas biaya bunga pinjaman.

*Debt To Equity Ratio* merupakan salah satu rasio *leverage* dimana, *Debt To Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas (Kasmir, 2014). *Debt To Equity Ratio* digunakan untuk mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai utang dimana semakin besar utang yang dimiliki oleh perusahaan semakin besar pula aset digunakan untuk menambah keuntungan perusahaan. Apabila aset perusahaan terus menerus dibiayai oleh modal pinjaman maka akan menyebabkan semakin tingginya jumlah utang dan bunga pinjaman yang akan ditanggung oleh perusahaan, sehingga akan menjadi

permasalahan pada semakin rendahnya jumlah laba yang mampu diperoleh perusahaan. Hal ini akan berdampak negatif pada profitabilitas perusahaan. Banyak investor beranggapan bahwa kebijakan hutang yang akan dilakukan oleh manajemen akan berdampak pada tingkat *return* yang nantinya dihasilkan karena semakin tinggi beban bunga pinjaman yang akan ditanggung oleh pihak manajemen. Di sisi lain hutang merupakan sumber dana yang berasal dari pihak luar. Semakin tinggi tingkat hutang maka akan semakin tinggi beban biaya bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan.

Suku Bunga yang digunakan adalah BI Rate, menurut Bank Indonesia, BI Rate sebagai suku bunga acuan adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. Tingkat suku bunga diatur dan ditetapkan pemerintah yang bertujuan untuk menjaga kelangsungan perekonomian suatu negara. Suku bunga ini penting untuk diperhitungkan karena rata-rata para investor yang selalu mengharapkan hasil investasi yang lebih besar.

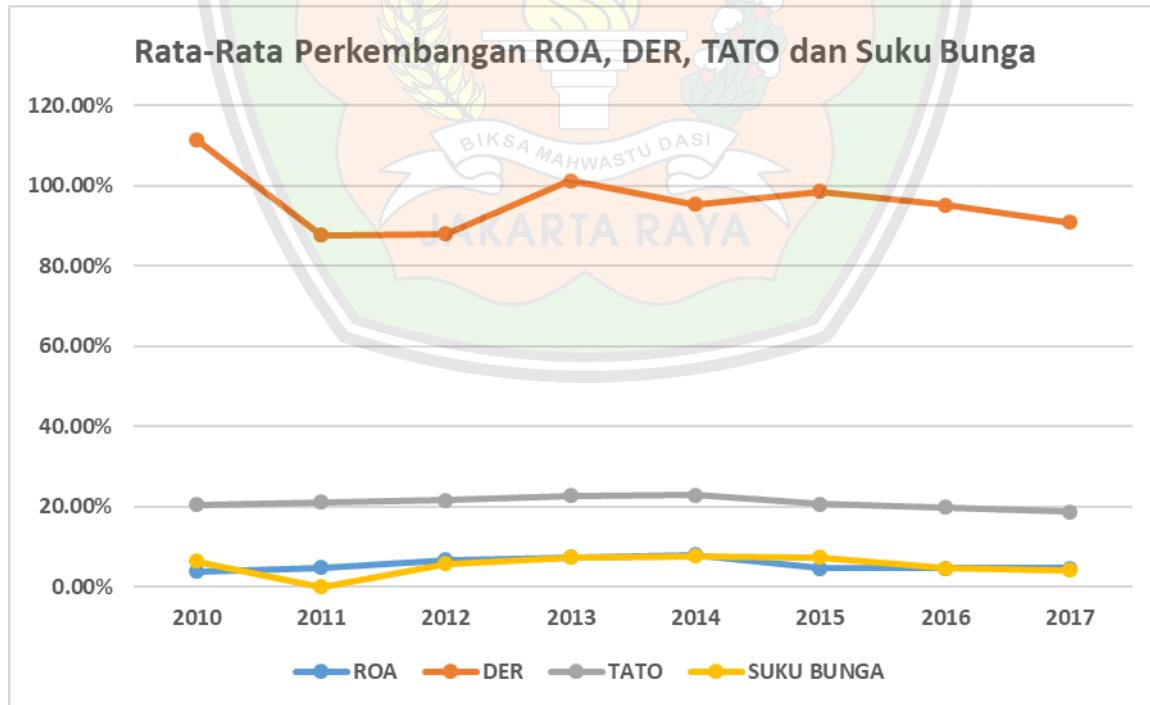
Perkembangan globalisasi yang terjadi di Indonesia sangat berdampak pada dunia bisnis. Hal ini menyebabkan persaingan antar perusahaan menjadi semakin ketat, banyak perusahaan yang tidak mampu bertahan dan mengalami keruntuhan secara tiba-tiba. Oleh karena itu, agar suatu perusahaan dapat bertahan dengan keunggulan kompetitif yang akan membedakannya dengan perusahaan lain dan tentu saja perusahaan yang unggul akan senantiasa mengevaluasi dan juga mampu mencermati kondisi perekonomian dan kinerja keuangan perusahaannya.

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting disuatu Negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu Negara. Industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang bangunnya perekonomian suatu Negara. Hal ini menandakan bahwa semakin

banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *real estate* dan properti mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Perkembangan sektor *property* ini dapat dilihat dari menjamurnya *real estate* di kota-kota besar. Industri *property* dan *real estate* merupakan industri yang sedang berkembang pesat, sehingga harganya yang cenderung selalu naik. Berdasarkan sumber data yang di peroleh dari <https://properti.kompas.com> (2 April 2018) Ketua Umum DPP *Real Estate* Indonesia (REI), Soelaeman Soemawinata menyatakan bahwa: “Pada tahun 2017 lalu, nilai kapitalisasi 35 persen saham dari 46 grup properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia mencapai 280 triliun, bila di akumulasikan 100 persen, maka jumlah di prediksikan dapat mencapai Rp. 840 triliun”.

Berdasarkan data dari beberapa perusahaan Industri *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, maka grafik rata-rata perkembangan ROA dan DER dari satu periode ke periode berikutnya adalah sebagai berikut :



Sumber : Laporan Keuangan Perusahaan yang diolah

## **Gambar 1.1 Grafik Rata-Rata Perkembangan ROA,DER, TATO dan Suku Bunga**

### **Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate* Periode 2010-2017**

Berdasarkan grafik 1.1 perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *listed* di BEI dari tahun ke tahun menunjukkan *trend* yang cenderung menurun untuk ROA yang dihasilkan. Untuk DER mengalami tingkat kenaikan yang cukup signifikan. Meskipun pada tahun 2015 sampai dengan 2017 DER mengalami penurunan, akan tetapi masih terlampaui jauh jika dibandingkan dengan rata-rata ROA. Untuk perkembangan TATO memiliki kecenderungan menurun, dan sedikit diatas ROA. Dimana seharusnya semakin banyak dana yang didapat maka, akan semakin besar pula aktifitas perusahaan dalam menciptakan pendapatan. Hal ini berarti bahwa akan semakin banyak *return* yang akan dihasilkan oleh perusahaan. Namun hal tersebut tidak sejalan dengan perkembangan usaha karena banyak perusahaan yang memiliki total aset yang besar namun hal ini belum tentu berpengaruh positif pada perkembangan perusahaan. Semakin besarnya aset yang dimiliki perusahaan maka semakin besar pula biaya yang akan ditanggung perusahaan untuk penyusutan dan pemeliharaan. Selain itu semakin besarnya asset yang dimiliki oleh perusahaan belum tentu perusahaan tersebut dapat menciptakan penjualan yang besar pula. Sesuai dengan kenyataan dalam dunia usaha, banyak perusahaan terpaksa harus mundur dalam persaingan karena tidak mampu mengelola aset yang dimiliki secara efisien. Semakin efisiennya suatu perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk memperoleh pendapatan, maka akan menunjukkan semakin baiknya profit yang akan diterima, dan sebaliknya, ketidakefisienan perusahaan dalam menggunakan aset yang dimiliki hanya akan menambah beban perusahaan berupa investasi yang tidak mendatangkan keuntungan hal ini berakibat pada penurunan laba perusahaan. Serta Suku Bunga mengalami kecenderungan menurun, Berdasarkan sumber data yang di peroleh dari <https://m.bisnis.com> (9 Januari 2018) Merujuk pada data Bursa Efek Indonesia bahwa: “Indeks sektor property dan real estate dan konstruksi bangunan sepanjang 2017 turun 4,31%

disaat IHSG justru melonjak 19.99% kinerja sektor properti ternyata tidak terbukti membaik meski suku bunga Bank Indonesia turun dan kebijakan *Loan to Deposit Ratio* di perlonggar”.

Berdasarkan penjelasan diatas tersebut penulis tertarik untuk melakukan analisis kinerja perusahaan yang berjudul” **Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio, Total Asset Turnover* dan Suku Bunga Terhadap *Return On Asset* Bagi Suatu Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Industri *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2017).**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka dapat diidentifikasi permasalahan yang ditemui adalah sebagai berikut:

1. Nilai DER naik, Suku Bunga meningkat, ROA menurun
2. Nilai TATO menurun, Profit menurun, ROA menurun .
3. Adanya pengaruh DER, TATO dan Suku Bunga terhadap ROA pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

## 1.3 Batasan Masalah

Sehubung dengan adanya keterbatasan waktu, tenaga, biaya dan pemikiran maka penulisan dibatasi pada masalah :

1. Data yang digunakan untuk mengukur ROA perusahaan, yaitu laporan keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia yang telah dipublikasikan oleh BEI dari tahun 2010 – 2017 dan suku bunga BI dari tahun 2010 – 2017.
2. Perhitungan berdasarkan analisis rasio keuangan ROA.
3. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang dipilih sebagai objek penelitian.

## 1.4 Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini penulis mengemukakan beberapa rumusan masalah. Berdasarkan uraian latar belakang maka yang menjadi pokok permasalahan pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana DER berpengaruh signifikan terhadap ROA pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2010 – 2017 ?
2. Bagaimana TATO berpengaruh signifikan terhadap ROA pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2010 – 2017 ?
3. Bagaimana Suku Bunga berpengaruh signifikan terhadap ROA pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2010 – 2017?
4. Bagaimana DER, TATO, dan Suku Bunga berpengaruh signifikan terhadap ROA Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2010 – 2017?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Mengetahui adanya pengaruh DER terhadap ROA Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2010-2017?
2. Mengetahui adanya pengaruh TATO terhadap ROA Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2010-2017?
3. Mengetahui adanya pengaruh Suku Bunga terhadap ROA Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2010-2017?
4. Mengetahui adanya pengaruh DER, TATO dan Suku Bunga terhadap ROA Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2010-2017?

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para penggunanya, antara lain:

1. Bagi pihak manajemen dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan di dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan terutama dalam rangka memaksimumkan laba perusahaan dengan memperhatikan faktor-faktor yang diteliti dalam penelitian ini.

2. Bagi Investor dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan di dalam pengambilan keputusan investasi pada perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia (BEI). Bagi akademis penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi, informasi, dan wawasan teoritis khususnya tentang faktor-faktor yang berpengaruh terhadap ROA

