

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dewasa ini, setiap berdirinya sebuah perusahaan pasti mempunyai tujuan yaitu untuk mencapai laba atau profit dalam menjalankan bisnis. Profitabilitas ini digunakan untuk mengukur dan menilai keberhasilan sebuah perusahaan. Dengan adanya profit ini bisa dilihat efektifitas perusahaan dalam menjalankan bisnis, dalam melihat sehat atau tidaknya kinerja perusahaan. Laba mempunyai peran sangat penting bagi perusahaan untuk menarik pihak yang berkepentingan seperti investor maupun kreditor untuk memilih kerjasama dengan sebuah perusahaan. *Stakeholder* menyukai perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi, jika profitabilitas terus meningkat dari waktu ke waktu ini menjadi perhatian yang besar. Dengan adanya peningkatan profitabilitas, kemungkinan bagi perusahaan untuk memperoleh tambahan modal semakin besar sehingga kemampuan untuk melakukan ekspansi dan investasi juga semakin besar.

Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat diartikan sebagai prospek masa depan, pertumbuhan potensi bagi perusahaan. Informasi kinerja keuangan diperlukan untuk menilai potensi perusahaan dalam mencapai keberhasilan, sedangkan laporan keuangan yang telah dianalisis sangat diperlukan oleh para pemimpin sebagai alat untuk mengambil keputusan lebih lanjut dimasa yang akan datang. Oleh karena itu sangat penting untuk

lebih mendalami studi mengenai kinerja keuangan perusahaan. ROA merupakan salah satu indikator keberhasilan perusahaan dalam menjalankan aktivitas yang menghasilkan laba dengan memanfaatkan total aktiva. Profitabilitas ini biasanya diukur dengan *return on asset* (ROA) karena dapat menunjukkan bagaimana kinerja perusahaan dilihat dari penggunaan keseluruhan asset yang dimiliki oleh perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Profitabilitas merupakan kemampuan laba yang berarti hasil akhir dari laba bersih dari kebijakan dan keputusan. Rasio yang menyajikan beberapa hal yang menarik tentang cara-cara perusahaan beroperasi tetapi rasio profitabilitas akan memberikan jawaban akhir tentang efektivitas manajemen perusahaan (J. Fred dan Thoma, 1991:315). Untuk mengevaluasi dan pengendalian keuangan yang digunakan dalam laba dikenal dengan system *Du Pont* yang merupakan pendekatan yang komprehensif dengan penerapan pada tingkat perusahaan dan tingkat divisi atau segmen, pendekatan ini diukur menggunakan ROI untuk alat analisis (J. Fred dan Thoma, 1995:315).

Evaluasi kinerja perusahaan dapat dilakukan menggunakan analisis laporan keuangan. Dimana analisis ini Analisis laporan keuangan penting dilakukan untuk mengetahui kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan. Informasi ini diperlukan untuk mengevaluasi kinerja manajemen perusahaan dimasa yang lalu dan juga menjadi bahan pertimbangan dalam menyusun rencana perusahaan ke depan. Salah satu cara memperoleh informasi yang bermanfaat dari laporan keuangan adalah dengan menggunakan analisis rasio

keuangan. Rasio-rasio ini digunakan untuk menilaikinerja keuangan perusahaan seperti rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio aktivitas dan rasio profitabilitas (I made, 2011:24).

Perusahaan-perusahaan yang memiliki ukuran aset lebih besar memiliki dorongan yang kuat untuk menyajikan tingkat profitabilitas yang tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang mempunyai aset kecil, karena perusahaan yang besar diteliti dan dipandang dengan kritis oleh investor, selain itu ukuran perusahaan yang besar akan memberikan indikasi perkembangan perusahaan yang sangat pesat. Adapun alat ukur atau indikator ukuran perusahaan yang digunakan yaitu jumlah aktiva perusahaan.

Dari sisi perusahaan agar dapat bertahan ditengah-tengah persaingan global yang semakin ketat serta untuk mempertahankan profitabilitasnya, perusahaan membutuhkan dana yang tidak sedikit untuk modal dan ekspansi. Sumber dana yang digunakan oleh perusahaan dapat berasal dari dalam maupun dari luar perusahaan. Sumber dana dari dalam berupa laba ditahan dan saham sedangkan sumber dana dari luar perusahaan berupa obligasi.

Ukuran perusahaan merupakan kriteria yang mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memperoleh tambahan modal eksternal untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan yang menghasilkan profit. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya perusahaan (Sartono, 2010:20). Perusahaan yang besar akan semakin mudah mendapatkan dana eksternal berupa hutang dalam jumlah yang besar sehingga membantu kegiatan operasional perusahaan dan menyebabkan produktivitas meningkat,

ukuran perusahaan ini diukur menggunakan *size*. Yoon dan Jang (2005) menyatakan bahwa *size* memiliki pengaruh yang dominan terhadap profitabilitas perusahaan restoran di US.

Selain ukuran perusahaan, hutang juga termasuk faktor yang dapat mempengaruhi naik turunnya profitabilitas perusahaan dalam setiap periode sebuah perusahaan menggunakan hutang dengan tujuan agar keuntungan yang diperoleh perusahaan tersebut lebih besar dari pada asset dan sumber dananya. Peningkatan keuntungan perusahaan tersebut akan memungkinkan untuk terjadinya peningkatan keuntungan terhadap para pemegang saham untuk melakukan investasi.

Perusahaan dengan pertumbuhan yang tinggi tentunya memerlukan dana yang tidak sedikit untuk membiayai aktivitas operasional perusahaanya. Kebutuhan dana tersebut dapat dipengaruhi salah satunya dari sumber dana eksternal perusahaan, yaitu dengan hutang. *Leverage* adalah salah satu faktor yang penting yang mempengaruhi profitabilitas karena *leverage* bisa digunakan perusahaan untuk memenuhi modal perusahaan dalam rangka meningkatkan keuntungan (Singapurwoko, 2011). Penggunaan hutang dalam kegiatan perusahaan juga bisa memberikan dampak negatif. Jika proporsi *leverage* tidak diperhatikan perusahaan hal tersebut akan menimbulkan penurunan profitabilitas karena penggunaan hutang menimbulkan beban bunga yang bersifat tetap dan *leverage* yang tinggi memiliki risiko adanya biaya hutang yang tinggi yang menimbulkan hutang yang besar dan ini

berpengaruh terhadap profitabilitas. *Leverage* dalam penelitian ini menggunakan *debt to equity ratio (DER)*.

Selain ukuran perusahaan, *leverage*, likuiditas juga mempengaruhi tinggi rendahnya perolehan suatu profitabilitas pada setiap periode. Likuiditas ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang sudah jatuh tempo, baik kepada pihak luar perusahaan maupun didalam perusahaan. Perusahaan yang mempunyai likuiditas yang baik akan dengan mudah memperoleh pinjaman dari berbagai pihak lembaga dengan tingkat suku bunga yang rendah dalam pengembalianya. Likuiditas ini diukur menggunakan *current ratio*.

Hutang jangka panjang dan pendek yang mempengaruhi laba dalam perusahaan untuk menambah modal harus tetap diperhatikan, perusahaan juga harus memperhatikan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendeknya meliputi aktiva lancar dan kewajiban lancar. Aktiva lancar meliputi kas, sekuritas, piutang usaha, dan persediaan sedangkan kewajiban lancar terdiri dari utang wesel, wesel tagih jangka pendek, akrual pajak, utang yang sudah jatuh tempo dan beban lainnya. Pada rasio aktivitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendeknya. Rasio ini digunakan untuk menunjukkan efektivitas sebuah perusahaan dalam mengelola aktiva sendiri yang diwakili oleh *total asset turn over*.

Setiap perusahaan juga memiliki alasan tersendiri dalam menghasilkan laba yang sebanyak banyaknya untuk kelangsungan

produktivitas perusahaan dan perkembangan ekonomi Indonesia. Dalam beberapa tahun terakhir pertumbuhan ekonomi juga mengalami penurunan. Mulai tahun 2011, perekonomian hanya tumbuh mencapai 6,5 persen dan turun menjadi 6,23 persen pada tahun 2012. Selanjutnya merosot menjadi 5,78 persen pada 2013, tahun 2014 ekonomi Indonesia hanya mampu tumbuh sekitar 5,3 persen. Menurunnya pertumbuhan ekonomi ini tidak saja disebabkan oleh *factor internal*, yang antara lain cerminan dalam bentuk *defisit* dan *deficit* neraca berjalan, dimana hal tersebut mengakibatkan terjadinya pelemahan nilai tukar rupiah, tetapi juga diakibatkan oleh dampak krisis ekonomi global yang hingga kini belum sepenuhnya pulih. Akibat krisis global tersebut hampir seluruh negara di belahan bumi ini mengalami perlambatan pertumbuhan ekonomi, kendati demikian, dibandingkan negara lain pertumbuhan ekonomi Indonesia masih lebih baik. Hal ini disebabkan antara lain karena Indonesia memiliki jumlah produk yang besar sebagai sumber konsumsi dalam negeri yang menggerakkan laju pertumbuhan ekonominya.

Namun secara *structural*, ekonomi Indonesia masih perlu dimantapkan mengingat pertumbuhan ekonomi yang hanya didorong oleh kegiatan konsumsi tidak akan menjadikan Indonesia sebagai negara maju, mandiri, dan berkembang. Menurunnya ekspor dan besarnya impor migas dan barang konsumsi, mesin, bahan baku serta barang lainnya ditengah krisis ekonomi global sekarang ini, telah memicu terjadinya *deficit* neraca berjalan dan neraca perdagangan Indonesia.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada triwulan IV-2014 masih melambat meskipun diperkirakan akan mulai kembali membaik ditriwulan I-2015. Konsumsi sedikit melambat pada triwulan IV-2014, terutama didorong oleh melambatnya konsumsi pemerintah sejalan dengan program penghematan dan melambatnya konsumsi rumah tangga sebagai dampak dari kenaikan *inflasi*. Konsumsi akan kembali meningkat lebih tinggi pada awal triwulan I-2015 didorong oleh kenaikan konsumsi pemerintah seiring dengan membesarnya ruang *fiscal*. Hal ini mendorong kenaikan investasi baik bangunan maupun non bangunan. Dari sisi eksternal, meskipun terjadi peningkatan ekspor manufaktur, secara keseluruhan pertumbuhan ekspor terbatas akibat masih tertekanya ekspor komoditas sejalan dengan melambatnya permintaan negara *emerging market*.

Pertumbuhan sektor property mengalami perlambatan di sepanjang semester pertama 2014, diperkirakan pertumbuhannya mencapai 10-15 persen disbanding periode yang sama tahun sebelumnya. Tingginya suku bunga *Loan to Value* (LTV) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia menjadi salah satu penyebab melemahnya penjualan property. Selain itu, tidak stabilnya nilai tukar rupiah dan momen pemilihan presiden juga berdampak pada melambatnya pertumbuhan disektor property.

Dari segi property komersial, pertumbuhan positif juga ditunjukkan dari usaha perkantoran, ritel, apartemen, hotel dan lahan industri. Harga jual *atrata-title* terus meningkat dengan peningkatan volume penjualan. Tarif sewa property komersial juga terus meningkat, khususnya untuk gedung

perkantoran. Diantara berbagai jenis property komersial tersebut hotel menunjukkan kenaikan tingkat hunian yang lebih tinggi dibandingkan lainnya. Hal ini disebabkan tren penerbangan dengan biaya murah dan tren hotel budget yang kemudian mendorong pertumbuhan para investasi dan para wisatawan yang melakukan kunjungan tertarik pada Indonesia. Bali disini menunjukkan bagaimana property tumbuh sangat pesat untuk hotel dan membuat para investor menanam saham ke Indonesia dengan peluang yang besar. Ini menunjukkan Indonesia sebagai negara tujuan untuk investasi jangka panjang yang layak di pertimbangkan.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian ini dilakukan untuk menganalisis *“Pengaruh Tingkat Ukuran Perusahaan, Leverage, Likuiditas, dan Aktivitas Terhadap Kinerja laba (ROA) pada Perusahaan Real Estate and Property Yang Terdaftar di BEI”*.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja laba (ROA)?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap kinerja laba (ROA)?
3. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap kinerja laba (ROA)?
4. Apakah aktivitas berpengaruh terhadap kinerja laba (ROA)?
5. Apakah ukuran perusahaan, *leverage*, likuiditas, dan aktivitas berpengaruh secara simultan terhadap kinerja laba (ROA)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan penelitian diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, menguji dan membuktikan secara empiris apakah ukuran perusahaan pada perusahaan berpengaruh terhadap kinerja laba (ROA) yang terdapat pada perusahaan *Real Estate and Property*.
2. Untuk mengetahui, menguji dan membuktikan secara empiris apakah *leverage* pada perusahaan berpengaruh terhadap kinerja laba (ROA) yang terdapat pada perusahaan *Real Estate and Property*.
3. Untuk mengetahui, menguji dan membuktikan secara empiris apakah likuiditas pada perusahaan berpengaruh terhadap kinerja laba (ROA) yang terdapat pada perusahaan *Real Estate and Property*.
4. Untuk mengetahui, menguji dan membuktikan secara empiris apakah aktivitas pada perusahaan berpengaruh terhadap kinerja laba (ROA) yang terdapat pada perusahaan *Real Estate and Property*.
5. Untuk mengetahui, menguji dan membuktikan secara empiris apakah ukuran perusahaan, *leverage*, likuiditas, dan aktivitas terutang pada perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap pkinerja laba (ROA) yang terdapat pada perusahaan *Real Estate and Property*.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Bagi pengembangan teori dan pengetahuan yang berkaitan dengan ukuran perusahaan, *leverage*, likuiditas terhadap kinerja perusahaan (ROA) pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI.
 - b. Bagi peneliti selanjutnya sebagai sumber referensi dan informasi untuk melakukan penelitian selanjutnya mengenai topik.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Bagi perusahaan agar dapat meningkatkan profitabilitas dalam perusahaan sehingga dapat meningkatkan komunikasi dengan berbagai pihak, khususnya investor.
 - b. Bagi perusahaan dalam melakukan peningkatan untuk mendapatkan profitabilitas yang tinggi.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi dalam lima bab dengan uraian sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang rumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai landasan teori, penelitian terdahulu yang digunakan sebagai acuan dasar teori, konsep dan hipotesis, serta kerangka pemikiran.

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang variable penelitian, definisi operasional, unit analisis data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB VI. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi gambaran umum obyek penelitian, hasil analisis dan pembahasan.

BAB V. PENUTUP

Bab ini berisi penjelasan mengenai kesimpulan dari hasil yang diperoleh setelah dilakukan penelitian. Selain itu disajikan keterbatasan serta saran yang dapat menjadi pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.