

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kondisi pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia yang setiap tahunnya bertambah, kondisi ini mendorong kebutuhan akan tempat tinggal juga bertambah. Menurut data dari Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2014 sebanyak 252.164.800 jiwa dan diproyeksikan pada tahun 2016 dapat bertambah hingga 258.705.000 jiwa. Kebutuhan akan tempat tinggal sekaligus media investasi yang menjanjikan merupakan peluang yang besar bagi para developer *real estate* dan *property*. Selain pertumbuhan penduduk, bisnis properti juga didukung dengan laju peningkatan perkeekonomian yang cukup baik, tentu akan semakin menarik para investor dan peminat *real estate* dan *property* baik dari dalam negeri maupun di luar negeri.

Indonesia masih menjadi negara tujuan untuk investasi di bidang properti. Hal ini terlihat dari banyaknya investor dari negara lain yang berminat menanamkan modalnya dalam bidang properti di negara ini. Investasi properti di Indonesia memang menarik, dan merupakan salah satu yang paling menguntungkan dan menjanjikan untuk di kembangkan. Bisnis properti juga didukung oleh kebijakan yang diterapkan oleh Presiden RI Bapak Joko Widodo yang pada tahun ini menerapkan kebijakan mengenai investasi asing di Indonesia dalam bidang properti. Kebijakan tersebut memperbolehkan warga negara asing memiliki properti di Indonesia.

Di Indonesia sendiri bisnis properti ini cukup mengalami pertumbuhan yang dapat terlihat dari kredit perumahan yang meningkat cukup tinggi. Berdasarkan data Laporan Bulanan Bank Umum (LBU) menunjukkan bahwa penyaluran kredit properti oleh bank umum sampai dengan triwulan III tahun 2012 (September 2012) mencapai Rp 356,92 triliun, sedikit menurun dibandingkan triwulan lalu (-0,42%), namun masih meningkat 22,08% dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Kredit properti tersebut memberikan kontribusi sebesar 13,81% dari total outstanding kredit bank umum (Rp 2.583, 8 triliun)¹.

Di Indonesia, perkembangan bisnis *real estate* dan *property* sendiri merupakan salah satu peluang yang sangat menjanjikan. Pergerakan pertumbuhan investasi di sektor properti ini menyebar ke berbagai daerah tidak hanya terjadi di Jabodetabek saja. Banyak daerah-daerah di luar Pulau Jawa yang sektor propertinya mulai berkembang, seperti Riau, Sumatera Selatan, Sulawesi Selatan, dan Sulawesi Utara. Pada pameran REI sebelumnya di Pekanbaru menghasilkan Rp 60 Milliar, Palembang Rp 90 Milliar, dan di Manado Rp 195 Milliar².

Kondisi bisnis yang saat ini sedang dalam kondisi yang baik dan permintaan yang tinggi pula, tentu membuat para pengelola *real estate* dan *property* di Indonesia dapat memperoleh keuntungan yang cukup besar. Berikut ini merupakan data pendapatan beberapa perusahaan-perusahaan *real estate* dan *property* yang ada di Indonesia;

¹ <http://www.bi.go.id>

² <http://www.neraca.co.id/article/29770/>

Tabel I.1
Pendapatan Perusahaan *Real estate* dan *Property* Indonesia

No	Nama Perusahaan	2013 (Rp'000)	2014 (Rp'000)
1	Agung Podomoro Land	4,901,191,000	5,296,566,000
2	Duta Pertiwi	1,604,535,000	1,543,419,000
3	Intiland Development	1,510,005,000	1,833,470,000
4	Modernland Realty	1,843,945,000	2,839,771,000
5	Pakuwon Jati	3,029,797,000	3,872,273,000

Sumber: Data diolah peneliti

Pertumbuhan dan dinamika bisnis properti beberapa tahun terakhir ternyata cukup tinggi. Meskipun pada akhir tahun 2014 sempat terjadi penurunan penjualan properti namun secara umum penjualan perumahan selama tahun 2014 cukup bagus. Penurunan ini terutama saat terjadi proses pemilihan presiden sejak pertengahan 2014. Akan tetapi, penjualan properti pada beberapa tahun terakhir selalu meningkat, dan tahun 2012 hingga 2013 diklaim sebagai kondisi yang sangat menguntungkan para pelaku bisnis properti ini. Karena pertimbangan itulah para pelaku di bidang bisnis properti memperkirakan prospek bisnis properti 2015 akan jauh lebih baik bahkan menuju tangga tertinggi dari tahun-tahun sebelumnya.

Salah satu faktor yang akan menentukan kenaikan bisnis perumahan di tahun 2015 adalah masih tingginya kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan dan memiliki rumah. Bahkan seperti dikutip dari data *Real estate* Indonesia (REI), kebutuhan perumahan rakyat yang belum terpenuhi mencapai angka 15 juta unit. Angka ini belum termasuk permintaan pertahunnya yang mencapai 300 ribu unit rumah. Padahal para pengembang maupun kontraktor hanya mampu

menyediakan tak kurang dari 150 ribu unit rumah setiap tahunnya³. Hal inilah yang mendasari optimisme para pelaku usaha terhadap prospek bisnis properti 2015 yang akan mencapai puncaknya pada tahun ini.

Menurut *Global Price Index* Indonesia menduduki peringkat pertama di Asia Tenggara sebagai negara dengan tingkat kenaikan harga properti tertinggi dengan kenaikan harga 6%. Sedangkan untuk urutan kedua diduduki oleh Malaysia dengan kenaikan 4%. Hal tersebut yang mendorong peningkatan pendapatan perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia lebih tinggi dibandingkan dengan Malaysia.

Meskipun Malaysia dengan luas wilayah yang kecil dan jauh berbeda dengan Indonesia akan tetapi dalam beberapa tahun mendatang, Malaysia juga akan mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Menurut Kepala Kantor Statistik Malaysia, pada akhir 2013 hingga 2014 penduduk Malaysia dapat meningkat hingga 150.000 kelahiran. Kenaikan jumlah penduduk Malaysia ini juga dapat dijadikan gambaran peluang dalam kebutuhan tempat tinggal yang dapat mendukung bisnis *real estate* dan *property* di Malaysia. Selain menjadi tempat tinggal, *real estate* dan *property* juga menjadi lahan investasi yang cukup diminati di Malaysia yang tidak kalah menjanjikan dengan Indonesia.

Tidak jauh berbeda dengan Indonesia, perkembangan bisnis *real estate* di Malaysia juga baik dan cukup menjanjikan. Menurut data *Associate Director Ray White Indonesia* pertumbuhan return investasi properti di Malaysia cukup

³ <http://www.rei.or.id/berita.php>

menjanjikan dengan rata-rata 8%-10% dan juga harga *real estate* dan *property* di Malaysia yang masih begitu murah dibandingkan dengan Singapura⁴. Banyak perusahaan pengelola *real estate* dan *property* di Malaysia yang memperoleh pendapatan yang besar pada tahun 2013 dan 2014. Berikut ini merupakan data laba yang diperoleh beberapa perusahaan Malaysia di bidang *real estate* dan *property*:

Tabel II.2
Pendapatan Perusahaan *Real estate* Dan *Property* Malaysia

No	Nama Perusahaan	2013 (RM)	2014 (RM)
1	Land and General	216,293,000	491,916,000
2	Asiapac	103,238,000	284,191,000
3	KSL	680,003,000	801,026,000
4	Bertam	32,104,000	40,140,000
5	Encorp	536,435,000	330,385,000

Sumber: Data diolah peneliti

Salah satu faktor yang menjadikan bisnis properti cukup maju di Malaysia adalah adalah lokasinya yang sering menjadi transit negara-negara lain. Selain lokasi, ada beberapa faktor yang menjadikan Malaysia sebagai salah satu destinasi bisnis yang baik untuk sektor *real estate* dan *property*. Salah satunya, pemerintah Malaysia yang menerapkan pajak yang cukup ringan kepada para pemilik asing. Selain itu, infrastruktur yang baik dan juga transportasi yang terintegrasi dengan sangat baik pula menjadi salah satu dukungan untuk berkembangnya bisnis *real estate* dan *property* di Malaysia.

Salah satu ukuran baik buruknya suatu bisnis dapat dilihat dari bagaimana profitabilitas dari pengelolaan bisnis tersebut. Perusahaan harus mampu

⁴ <http://investasi.kontan.co.id/news>

menghasilkan profitabilitas yang cukup agar perusahaan mampu untuk menjaga kelangsungan usahanya. Profitabilitas menunjukkan sehat atau tidaknya suatu perusahaan. Menurut Brigham dan Houston (2007: 107) profitabilitas merupakan hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan⁵. Perusahaan dengan laba yang besar dapat menarik minat investor untuk berinvestasi. Profitabilitas itu sendiri menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva.

Rasio profitabilitas yang dapat menggambarkan kondisi kinerja perusahaan-perusahaan dan bagaimana pengelolaan perusahaan tersebut. Rasio profitabilitas akan menunjukkan efek dari likuiditas, manajemen aktiva, dan utang pada hasil operasi. Kinerja keuangan perusahaan yang salah satunya dapat dilihat dari profitabilitas biasanya dipaparkan dalam laporan keuangan perusahaan tersebut. Baik pihak internal maupun eksternal perlu melihat trend suatu bisnis yang ditampilkan dalam laporan keuangan. Laporan keuangan empat hingga lima tahun belakang barangkali dapat digunakan untuk melihat trend-trend tersebut. Melalui data-data yang disajikan pada laporan keuangan, para manajer dan pihak internal lainnya mau menerapkan keputusan-keputusan tertentu yang mampu memaksimalkan kinerja perusahaan tersebut. Selain itu, untuk pihak eksternal dengan data-data pada laporan keuangan mampu dijadikan bahan pertimbangan dalam melakukan investasi, menerapkan pajak, dan lainnya.

Kebijakan utang atau solvabilitas perusahaan merupakan bentuk pendanaan yang dipilih oleh perusahaan dalam operasionalnya. Penggunaan utang dalam

⁵ Eka Yunia Mayasari, "Study Profitabilitas pada Perusahaan *Real estate* dan *Property* Di BEI". *Accounting Analysis Journal* 1. Vol. 2. 2012. hlm.2

sumber pendanaan mempunyai manfaat, seperti dapat mengurangi jumlah pembayaran pajak karena beban bunga tetap yang ditimbulkan dari utang berbeda dengan pembayaran deviden yang tidak dapat mengurangi pembayaran pajak (Sibuea, 2012)⁶. Perusahaan yang memiliki rasio solvabilitas yang tinggi memiliki risiko kerugian yang lebih besar daripada perusahaan dengan rasio solvabilitas yang rendah. Menurut model *Pecking Order*, ada hubungan negatif antara profitabilitas dengan utang. kreditor cenderung memberikan pinjaman kepada perusahaan dengan aliran kas atau laba yang tinggi untuk menghindari terjadinya gagal bayar yang dapat merugikan kreditor⁷.

Salah satu manajemen pengukuran manajemen aktiva adalah dengan menggunakan rasio aktivitas. Rasio aktivitas merupakan rasio yang menggambarkan seputar aktivitas perusahaan perusahaan dalam mengelola persediaan, piutang dan pengelolaan dari seluruh aktiva. Menurut Dermawan Syahril dan Djahotman Purba dalam bukunya *Analisa Laporan Keuangan*, menyebutkan bahwa rasio aktivitas menggambarkan kemampuan perusahaan memanfaatkan aktiva yang dimiliki dalam memperoleh penghasilan⁸. Penghasilan tersebut diperoleh melalui penjualan dan rasio aktivitas tidak semata-mata mengukur tinggi rendahnya rasio yang dihitung untuk mengetahui baik atau tidaknya keuangan perusahaan⁹. Hal ini dikarenakan rasio aktivitas

⁶ Ni Made Veronika Sari & I G.A.N Budiasih, "Pengaruh Debt To Equity Ratio, Firm Size, Inventory Turnover Dan Assets Turnover Pada Profitabilitas", *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana* 6.2, 2014. Hlm. 262

⁷ Waqas dan Rahmen. Impact of Liquidity and Solvency On Profitability Chemical Sector of Pakistan. *Ekonomika Management Inovace*. Vol. 6, Issue 3 2014

⁸ Ambarwati, Yuniarta, dan Sinarwati, "Pengaruh Modal Kerja, Likuiditas, Aktivitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia". *Jurnal S1 Akuntansi Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 3, No. 1, 2015. Hlm. 32

untuk mengukur kinerja manajemen dalam menjalankan perusahaan untuk mencapai target atau sasaran yang telah ditentukan dan hasil perhitungan rasio aktivitas bukan dalam persentase melainkan berapa kali atau beberapa hari. Rasio-rasio aktivitas menganggap bahwa sebaiknya terdapat keseimbangan yang layak antara penjualan dan beragam unsur aktiva misalnya persediaan, aktiva tetap dan aktiva lainnya. Aktiva yang rendah pada tingkat penjualan tertentu akan mengakibatkan semakin besarnya dana kelebihan yang tertanam pada aktiva tersebut. Dana kelebihan tersebut akan lebih baik bila ditanamkan pada aktiva lain yang lebih produktif.

Modal suatu perusahaan, termasuk perusahaan *real estate* dan *property* salah satunya terdiri dari utang jangka pendek. Produk yang dihasilkan oleh perusahaan *real estate* dan *property* bukanlah produk yang dengan mudah dilunasi dan menjadi kas dengan cepat. Untuk ini, likuiditas dari perusahaan-perusahaan *real estate* dan *property* merupakan salah satu tanda tanya yang menjadi perhatian dalam analisis performa keuangan bisnis tersebut. Kemampuan suatu perusahaan untuk membayar sedemikian besarnya utang sehingga mampu memenuhi segala kewajiban finansialnya yang harus segera dipenuhi, dapat dikatakan bahwa perusahaan tersebut disebut likuid dan sebaliknya jika perusahaan tersebut tidak memiliki kemampuan untuk membayar disebut ilikuid. Likuiditas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya yang harus segera

dipenuhi, atau kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan pada saat ditagih¹⁰.

Perusahaan yang besar cenderung terdiversifikasi sehingga menurunkan risiko kebangkrutan dan memperbesar laba perusahaan. Harianto dan Sudomo (1998 : 316) mengemukakan bahwa perusahaan besar mempunyai pengendalian dan tingkat daya saing yang tinggi dibandingkan dengan perusahaan kecil, sehingga bisa digunakan dengan perlindungan terhadap risiko ekonomis¹¹. Ukuran perusahaan sendiri dapat diukur dengan total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan tersebut.

Berdasarkan permasalahan dan uraian yang sebelumnya dipaparkan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai masalah tersebut dengan judul “Pengaruh Rasio Keuangan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas Perusahaan *Real estate* Dan *Property* Di Indonesia Dan Malaysia”.

B. Rumusan Masalah

Profitabilitas setiap perusahaan dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik dari faktor internal maupun eksternal. Dari faktor internal, kebijakan finansial dari manajemen merupakan salah satu yang memberi pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan. Berdasarkan kondisi dan fenomena yang telah diuraikan pada latar belakang tersebut, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

¹⁰ Nurulain Muhamed Ramli et.al. 2013. Determinant of Profitability of Consumer Product Sector in Malaysia. *International Academic Conference (IAC)*. Universiti Teknologi MARA Terengganu.

¹¹ Nur Azlina. 2012. *Pengaruh Tingkat Perputaran Modal, Kerja, Struktur Modal Dan Skala Perusahaan Terhadap Profitabilitas*, Pekbis Jurnal Vol. 1, No. 2. Hlm.110.

1. Apakah terdapat perbedaan antara variabel-variabel penelitian pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?
2. Apakah rasio solvabilitas berpengaruh negatif terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?
3. Apakah rasio aktivitas berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?
4. Apakah rasio likuiditas berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?
5. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?
6. Apakah rasio solvabilitas, aktivitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?

C. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan antara variabel penelitian pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia
2. Untuk mengetahui apakah rasio solvabilitas berpengaruh negatif terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?
3. Untuk mengetahui apakah rasio aktivitas berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?

4. Untuk Mengetahui apakah rasio likuiditas berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?
5. Untuk Mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia?
6. Untuk Mengetahui apakah rasio solvabilitas, aktivitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia dan Malaysia.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi peneliti, penelitian ini merupakan suatu media bagi peneliti untuk belajar mengetahui sejauh mana penerapan teori-teori yang sudah dipelajari dan juga menambah pengetahuan peneliti mengenai manajemen keuangan.
2. Bagi ilmu pengetahuan dan akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa bukti empiris dan menjadi referensi mengenai pengaruh rasio keuangan dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas.
3. Untuk perusahaan, penelitian ini dapat menjadi acuan bagi pihak manajemen untuk meningkatkan kinerja berdasarkan rasio-rasio keuangan dan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pembuatan kebijakan guna meningkatkan profitabilitas.

4. Untuk pihak eksternal, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh para investor, pemegang saham, kreditor, dan pemerintah dalam pengambilan keputusan.
5. Untuk pembaca, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan ilmu pengetahuan terkait profitabilitas perusahaan *Real estate* dan *Property*.