

BAB I

PENDAHULUAN

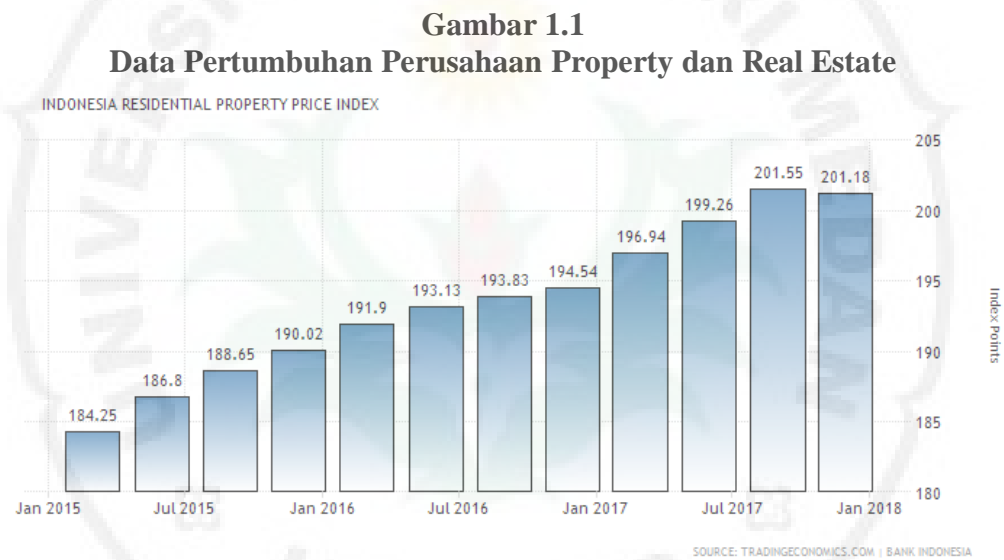
1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia saat ini sudah menuju kearah perbaikan di bidang insfrastruktur. Pembangunan infrastruktur yang dilakukan dalam penunjang perkembangan perekonomian adalah seperti jalan raya, jembatan, pusat perbelanjaan, kompleks perumahan, perkantoran serta restoran yang menjamur. Selama tahun 2013, penjualan akan tanah, rumah, apartemen dan lahan untuk kawasan industri di jabodetabek Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan sehingga mengakibatkan harga tanah di daerah tersebut pun ikut meningkat secara tidak wajar. Dengan pesatnya pembangunan yang sedang terjadi di Indonesia, diharapkan dapat memberikan peluang yang baik bagi perusahaan lain. (Asrیمان, 2016:2).

Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari pembangunan infrastruktur-infrastruktur ini adalah perusahaan di bidang properti. Terutama pada perumahan mewah atau real estate. Hal tersebut mendorong perusahaan properti dan real estate memperluas *landbank* (asset berupa tanah) dan melakukan ekspansi bisnis yang membuat perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia bertambah. Perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2003 adalah sebanyak 30 perusahaan, di tahun 2009 sebanyak 41 perusahaan dan hingga tahun 2016 menjadi 47 perusahaan.

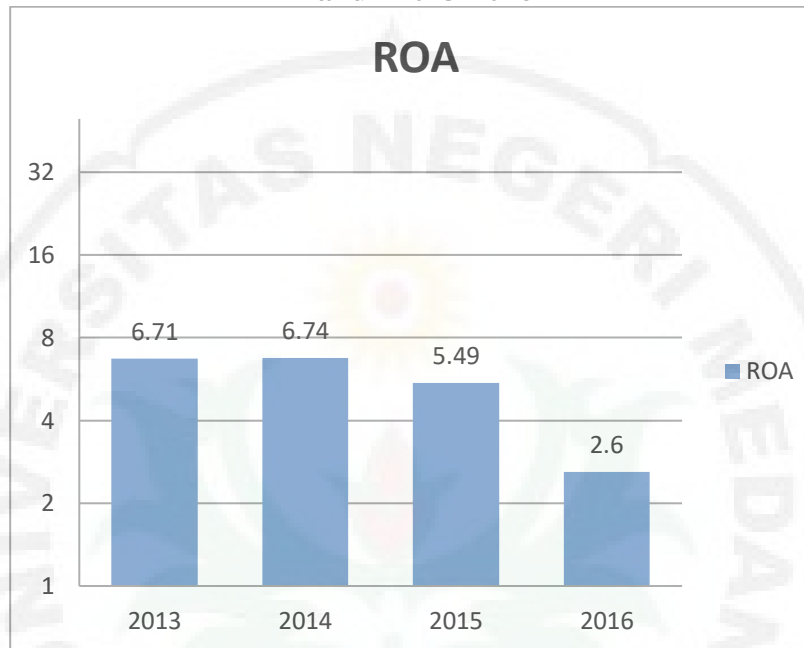
Insfrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang ini, karena dengan insfrastruktur yang baik diharapkan mampu menjadikan

real estate bisa diterima oleh masyarakat sehingga baik pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari infrastruktur yang berkualitas yang membuat perusahaan properti dan real estate dapat bertumbuh baik dibandingkan dengan sektor perusahaan lainnya. Berikut data pertumbuhan sektor saham di Indonesia:



Dari data tersebut dapat terlihat bahwa perusahaan properti dan real estate memiliki pertumbuhan yang baik. Pertumbuhan perusahaan dapat diukur dengan kinerja perusahaan yang baik salah satunya dengan tingkat profitabilitas yang dihasilkan. Profitabilitas merupakan gambaran kemampuan modal perusahaan dalam menghasilkan keuntungan selama periode tertentu. Berikut grafik Profitabilitas perusahaan properti dan real estate tahun 2013-2016.

Gambar 1.2
Grafik Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate
Tahun 2013-2016



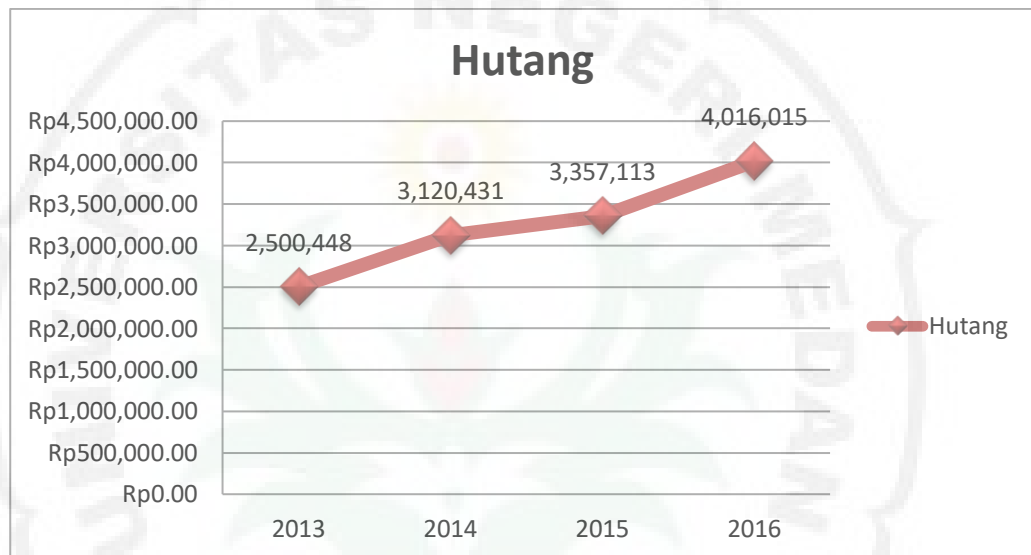
Sumber : www.idx.co.id (Data Diolah)

Dari grafik tersebut dapat dijelaskan bahwa profitabilitas perusahaan properti dan real estate mengalami penurunan dari tahun 2014-2016. Penurunan profitabilitas perusahaan tersebut tentunya akan mengkhawatirkan para investor atas investasinya, dan apabila penurunan profitabilitas terjadi terus menerus, maka investor akan memutuskan keluar dari investasinya. Hal ini tentunya akan berdampak pada risiko kebangkrutan yang semakin besar. Oleh karena itu, kondisi ini perlu dikaji dan diteliti untuk mendapatkan solusinya.

Ada banyak faktor yang menyebabkan profitabilitas suatu perusahaan mengalami penurunan, salah satu diantaranya adalah faktor penggunaan hutang (*Leverage*). Perusahaan properti dan real estate adalah salah satu perusahaan yang lebih dominan menggunakan hutang sebagai sumber pendanaan perusahaannya (Widiyatama, 2016:2).

. Berikut grafik penggunaan hutang perusahaan properti dan real estate dari tahun 2013-2016.

Gambar 1.3
Grafik Rata-Rata Hutang Perusahaan Properti dan Real Estate 2013-2016



Sumber: www.idx.co.id (Data Diolah)

Dari grafik 1.3 diatas dapat dijelaskan bahwa penggunaan hutang perusahaan properti dan real estate dari tahun 2013-2016 cenderung meningkat. Hal ini memberikan arti bahwa beban bunga yang ditanggung perusahaan semakin tinggi yang pada akhirnya akan menurunkan profitabilitas perusahaan. Hal ini sesuai dengan pendapat Sudana (2011) yang menyatakan bahwa semakin banyak jumlah hutang yang digunakan, semakin tinggi risiko yang dihadapi oleh perusahaan. Risiko tersebut berupa ketidakpastian dalam hubungannya dengan ketidakmampuan perusahaan membayar kewajiban tetapnya sehingga akan menurunkan profitabilitasnya.

Terdapat beberapa aspek untuk menilai *leverage* suatu perusahaan, tiga diantaranya adalah *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan

Fixed Charge Coverage (FCC). DAR merupakan rasio total kewajiban terhadap total aset perusahaan, sedangkan DER merupakan rasio total utang jangka panjang terhadap total modal perusahaan, dan FCC merupakan rasio yang digunakan perusahaan untuk melihat kemampuan perusahaan membayar bunga dan hutang.

Rasio DAR digunakan untuk mengukur berapa besar jumlah aktiva perusahaan yang dibiayai oleh hutang. Semakin rendah DAR perusahaan menandakan semakin kecil jumlah aset dibiayai oleh hutang dan semakin rendah risiko perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka panjangnya. Namun perlu diketahui bahwa jika jumlah total aset yang dibiayai oleh modal terlalu besar, maka perusahaan ini juga dianggap menyalakan potensi hutang untuk menunjang perusahaan, tetapi jika jumlah hutang terlalu banyak, maka ini juga akan membebani keuangan perusahaan. Selain itu, perusahaan juga perlu memperhatikan penempatan hutangnya, apakah aktiva lancar atau aktiva tetap yang lebih besar. Jika penempatannya lebih besar di aktiva lancar, maka hal tersebut tidaklah menjadi masalah karena aktiva lancar digunakan untuk operasional perusahaan dalam jangka pendek. Namun jika ditempatkan lebih banyak di aktiva tetap, maka dikhawatirkan perusahaan akan sulit melunasi kewajibannya dan akan semakin tertekan akibat harus membiayai bunga pinjaman tersebut.

Rasio DER digunakan untuk mengukur setiap satuan modal sendiri yang digunakan untuk menjamin hutang. Semakin rendah DER maka diasumsikan perusahaan memiliki risiko yang semakin rendah terhadap likuiditas

perusahaannya. Tetapi sebagai investor kita harus jeli dalam melihat DER ini, sebab jika total hutangnya lebih besar daripada ekuitas, maka kita harus lihat lebih lanjut apakah hutang lancar atau hutang jangka panjang lebih besar. Jika jumlah hutang lancar lebih besar daripada hutang jangka panjang, hal ini masih bisa kita terima, karena besarnya hutang lancar sering disebabkan oleh hutang operasi yang bersifat jangka pendek. Namun jika hutang jangka panjang yang lebih besar, maka dikhawatirkan perusahaan akan mengalami gangguan likuiditas dimasa yang akan datang. Selain itu, laba perusahaan juga akan semakin tertekan akibat harus membiayai bunga pinjaman tersebut.

Rasio FCC digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar bunga dan hutang. Semakin tinggi nilai FCC maka akan semakin bagus, hal ini menandakan bahwa pendapatan setelah pajak yang dimiliki perusahaan lebih besar nilainya daripada beban bunga yang harus dibayar. Dengan melihat rasio ini, investor dapat mengetahui seberapa aman dan seberapa mampukah perusahaan dalam membayar hutang dan beban bunga hutang.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Pengaruh *Leverage* Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2013-2016.”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka sebagai identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap Profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap Profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?
3. Bagaimana pengaruh *Fixed Charge Coverage* (FCC) terhadap Profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?
4. Bagaimana pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Fixed Charge Coverage* (FCC) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?
5. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Fixed Charge Coverage* (FCC) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?

1.3 Pembatasan Masalah

Adapun pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah Pengaruh DAR, DER, FCC Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Tahun 2013-2016.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah di atas, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah ada pengaruh *Debt To Asset Ratio* (DAR) terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2016?
2. Apakah ada pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2016?
3. Apakah ada pengaruh *Fixed Charge Coverage Ratio* (FCC) terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2016?
4. Apakah ada pengaruh *Debt To Asset Ratio* (DAR) terhadap *Fixed Charge Coverage Ratio* (FCC) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2016?
5. Apakah ada pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap *Fixed Charge Coverage Ratio* (FCC) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2016?

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan dapat menjelaskan bagaimana pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2016.

1.6 Manfaat penelitian

Penelitian diharapkan dapat berguna bagi :

- 1) Bagi Peneliti

Untuk menambah pengetahuan dan wawasan di bidang pemanfaatan *leverage* terhadap pencapaian profitabilitas perusahaan.

2) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan dan pertimbangan sebagai acuan yang berkaitan dengan penggunaan *leverage* dalam meningkatkan keuntungan bagi perusahaan.

3) Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam menilai kinerja perusahaan sehingga dapat membantu mengambil keputusan untuk melakukan investasi pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

4) Bagi Universitas Negeri Medan

Sebagai tambahan literatur kepustakaan di bidang penelitian mengenai pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas pada sebuah perusahaan.

5) Bagi Pihak Lain

Bagi pembaca dan pihak-pihak lainnya, penelitian ini diharapkan bisa membantu sebagai bahan referensi untuk melakukan penelitian sejenis di masa yang akan datang.