

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang Masalah

Analisis laporan keuangan ialah analisis yang digunakan perusahaan untuk mengevaluasi, menganalisis dan mengukur kinerja laporan keuangan berdasarkan data komparatif yang terdapat dalam laporan keuangan. Tujuannya ialah untuk memberikan gambaran dan deskripsi tentang status perusahaan, yang dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan internal perusahaan. Analisis laporan keuangan dilakukan dengan menganalisis setiap item yang terdapat dalam laporan keuangan perusahaan berupa rasio posisi keuangan, tujuannya untuk mengintensifikan kinerja perusahaan.

Kinerja keuangan ialah pekerjaan yang dilakukan oleh setiap perusahaan untuk mengukur dan mengevaluasi setiap keberhasilan yang ingin dicapai guna menghasilkan laba sehingga perusahaan dapat memprediksi pertumbuhannya dan merealisasikan potensi perkembangannya. Jika suatu perusahaan memenuhi standar dan tujuan yang ditetapkan, maka dapat dikatakan berhasil.

Perusahaan real estate dan property ialah sub sektor perusahaan jasa yang telah tercatat sebagai perusahaan publik. Perusahaan ini ialah perusahaan yang memiliki kepemilikan dan juga penjualan (penyewaan) atas kepemilikannya. Disini pemasaran dapat diartikan sebagai menjual atau menyewakan. Contoh real estate adalah tanah dan bangunan sedangkan property adalah hak/kepemilikan.

Perkembangan teknologi persaingan antar perusahaan sejenis menjadi semakin ketat, termasuk jasa real estate dan property. Industri ini diharapkan mampu mendukung target pertumbuhan ekonomi yaitu 4% pertahun. Pertumbuhan industri real estate dan property untuk tahun berikutnya diharapkan mencapai 10%. Subsektor utama adalah pusat perbelanjaan bahan baku dengan modal Rp 26,6 triliun, perumahan dan apartemen Rp16,3 triliun, pertokoan dan gedung perkantoran Rp 5,4 triliun, dan hotel Rp 1,06 triliun. Pertumbuhan industri real estate juga didukung oleh industri perbankan., sebagian besar bank memandu kreditnya dalam bentuk kredit perumahan dan tidak lagi memberikan kredit konstruksi. Perkembangan industri realestate pada tahun 2003.

Peningkatan sebesar 78% (26,30 triliun rupiah). Kenaikan signifikan tersebut antara lain disebabkan oleh SBI yang mencapai 8,49%. (www.kemenperin.go.id).

Menurut data Bursa Efek Indonesia, indeks real estate dan property dan konstruksi turun 4,31% pada 2017, sedangkan IHSG justru naik 19,99%. Meski terjadi penurunan suku bunga dan pelonggaran kebijakan loan to deposit ratio Bank Indonesia, kinerja industri real estate belum membaik. Menurut data yang diolah Danareksa Sekuritas, pra-penjualan atau marketing sales per 11 bulan 2017 terutama ditopang oleh penjualan massal. Tingkat penerimaan atau take-up rate dari proyek-proyek landed housing yang baru diluncurkan emiten sangat beragam, mulai dari 10,6% hingga tertinggi 100%. Ini menunjukkan bahwa orang sangat pilih-pilih saat membeli real estate.

Sementara Danareksa Sekuritas memilih saham PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON) dan PT Ciputra Development Tbk. (CTRA) sebagai pilihan pertama. Danareksa memberikan rekomendasi beli keduanya, target harga PWON Rp720 dan target harga CTRA Rp1.350, karena valuasi keduanya dinilai murah, namun potensi kinerjanya meningkat. Danareksa Sekuritas juga menyarankan untuk membeli BSDE dan PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA). Target harga BSDE adalah Rp 2.000, sedangkan target harga SMRA adalah Rp 1.100.

Menurut Ferry Salanto, Deputy Director Colliers International Indonesia mengatakan bahwa dalam setahun terakhir banyak industri real estate yang mengalami penyesuaian harga yang relatif merata di semua sektor, seperti perumahan, gedung perkantoran, hotel, lahan industri dan ritel/pertokoan.

Banyak perusahaan yang menunda proyek pembangunan apartemen karena kesulitan penjualan. Jika dilihat dari perkiraan awal 21.167 unit apartemen baru di Jakarta, baru 38% yang benar-benar tercapai. Proyek yang belum selesai akan dialihkan dan diselesaikan pada tahun mendatang. Pasokan apartemen baru di Jakarta diperkirakan mencapai 34.043 unit, total pasokan ini adalah yang tertinggi dalam beberapa tahun terakhir. Menurut Maybank KimEng Sekuritas untuk menurunkan profitabilitas perusahaan harus menurunkan harga jual rata-rata sebesar 50%, yang akan mempengaruhi positioning perusahaan. CTRA menaruh perhatian terhadap segmen pasar besar, menengah dan bawah sehingga sangat menguntungkan bagi perusahaan itu sendiri. Maybank KimEng mengusulkan untuk membeli CTRA dengan target harga Rupiah 1.600. (www.idx.co.id).

Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk mengetahui **“Pengaruh Net Profit Margin, Return On Asset, Debt to Equity Ratio dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Real estate dan property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2020”**.

I.2 Tinjauan Pustaka

I.2.1 Pengaruh Net Profit Margin Terhadap Kinerja Keuangan

Kasmir (2016:200) mengemukakan bahwa margin laba bersih merupakan indikator laba dengan membandingkan laba setelah bunga dan pajak dengan penjualan.

Rasio ini menunjukkan pendapatan penjualan bersih perusahaan. Margin laba bersih adalah rasio yang dirancang untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dalam jangka waktu tertentu dan memberikan penjelasan tentang tingkat efektivitas manajemen dalam menganalisis kinerja keuangan.

I.2.2 Pengaruh Return On Asset Terhadap Kinerja Keuangan

Menurut V. Wiratna Sujarweni (2017:65): “Return on Assets (ROA) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan modal yang ditanamkan pada keseluruhan aset untuk menghasilkan laba bersih.

Return on asset merupakan perbandingan antara seluruh asset yang menggambarkan efisiensi penggunaan dana perusahaan, sehingga semakin tinggi ROA maka perusahaan semakin dapat mengontrol asetnya dan memperoleh keuntungan.

I.2.3 Pengaruh Debt To Equity Ratio Terhadap Kinerja Keuangan

Pendapat dari Kasmir (2016:157) ialah menyatakan DER digunakan untuk mengevaluasi rasio utang terhadap ekuitas. Rasio ini membantu untuk memahami jumlah dana yang diberikan oleh peminjam (kreditur) kepada pemilik perusahaan.

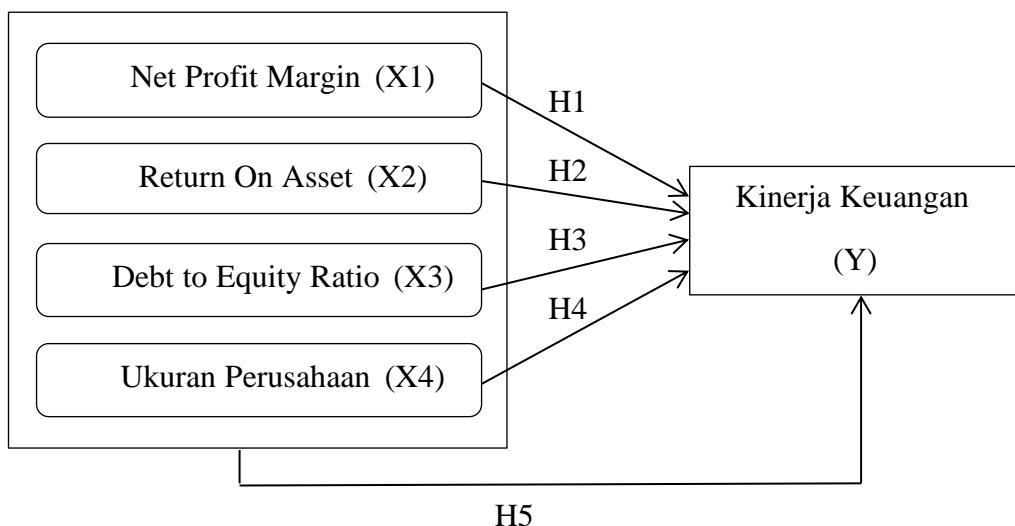
Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menggunakan modal yang ada untuk memenuhi kewajibannya. Semakin tinggi DER maka semakin besar pula risiko keuangannya, begitu pula sebaliknya. Sehingga DER akan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

I.2.4 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan

Besar kecilnya suatu perusahaan dapat dilihat dari total aset yang dimiliki, apakah memiliki pengaruh yang berbeda terhadap kinerja dan nilai perusahaan. Jika total aset perusahaan besar maka manajemen akan lebih leluasa dalam menggunakan aset perusahaan. Hal itu dapat menurunkan nilai perusahaan.

Hery (2017:97) mengemukakan bahwa pengertian ukuran perusahaan adalah sebagai berikut: “Ukuran perusahaan adalah skala yang menunjukkan besar atau kecilnya suatu perusahaan”.

I.3 Kerangka Konseptual



I.3.1 Hipotesis Penelitian

- H₁ : Secara parsial NPM berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada Perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020
- H₂ : Secara parsial ROA berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada Perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020
- H₃ : Secara parsial DER berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada Perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun periode 2018-2020.
- H₄ : Secara parsial SIZE berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada Perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun periode 2018-2020.
- H₅ : *Net Profit Margin, Return On Asset, Debt to Equity Ratio dan Ukuran Keuangan* berpengaruh secara parsial terhadap kinerja keuangan pada Perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.