

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan zaman, kebutuhan akan hunian yang nyaman sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Perusahaan konstruksi yang terus bertambah di Indonesia mengakibatkan adanya daya saing yang cukup kuat di sektor konstruksi dan *real estate*, sehingga perusahaan konstruksi dan *real estate* perlu menambah strategi perusahaan untuk dapat bersaing dengan perusahaan konstruksi *real estate* yang lain. Produk yang ditawarkan oleh setiap perusahaan sangat berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan dari masyarakat. Mulai dari harga yang termurah untuk kalangan menengah kebawah, hingga harga yang termahal untuk kalangan menengah keatas.

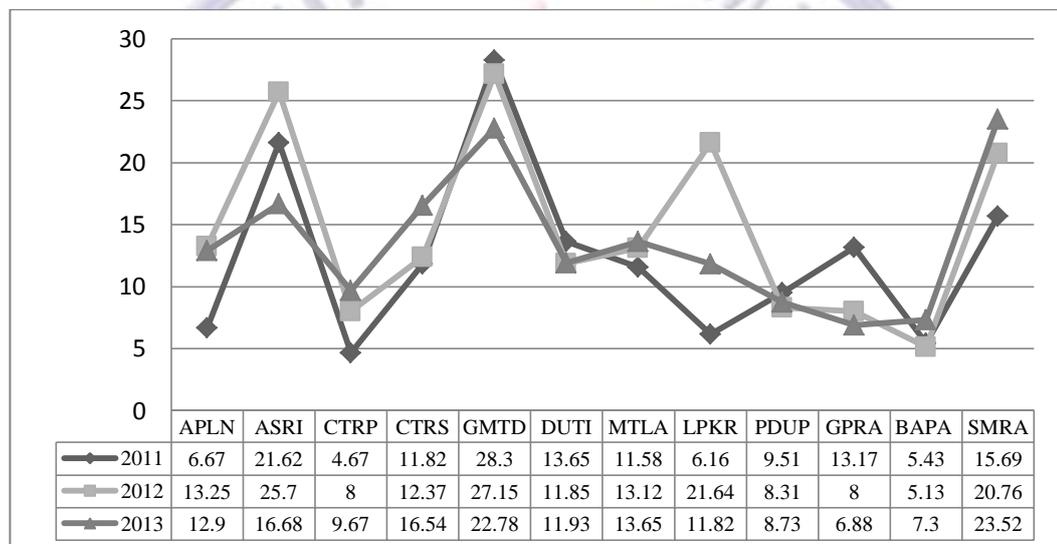
Menurut Ketua DPD Jakarta Amran Nukman (2015) mengungkapkan bahwa, di tahun 2015 sektor properti akan tumbuh dan memiliki prospek yang cerah. Selain itu, berbagai proyek infrastruktur yang terus berkembang di Jakarta dan sekitarnya akan mendorong pertumbuhan properti, seperti: pembangunan MRT, jalan tol, dan rute *busway* baru yang tentunya akan memberikan efek positif. Pada prinsipnya, investasi properti itu membeli pada saat harga rendah dan menjual saat harga tinggi. Pada umumnya, harga investasi properti di Indonesia memiliki harga properti yang paling murah dengan imbal hasil yang paling besar dibandingkan negara lainnya di Asia. Menurut CEO Rotterdam Properti Nathalia (2015) mengungkapkan bahwa, di Indonesia meski anda salah

pilih lokasi rumah, harga tetap naik. Namun, investor properti harus pintar, lokasi kita semakin baik, harganya semakin tinggi. (<http://www.koran-sindo.com>)

Di tahun 2015 keadaan nilai tukar rupiah terhadap dollar AS semakin menurun. Nilai tukar rupiah terhadap dollar AS yang sempat menyentuh angka Rp 13.000 per 1 dollar AS, ternyata dianggap tidak memengaruhi bisnis properti secara signifikan. Pasalnya, pasar properti masih dikuasai oleh pasar menengah ke bawah dengan produk yang tidak banyak mengandung konten impor. Menurut Presiden Direktur PT. Ciputra Residence, Budiarsa Sastrawinata (2015) mengatakan bahwa, bisnis dan industri properti Indonesia porsi terbesarnya masih kelas menengah ke bawah, jadi pengaruh merosotnya Rupiah tidak terlalu signifikan, bisnis properti akan jalan terus. (<http://properti.kompas.com>)

Wacana di atas menggambarkan adanya kemajuan pada sub sektor konstruksi *real estate* di tahun 2015. Menurut CEO Rotterdam Properti Nathalia (2015), dengan adanya permintaan akan hunian di kawasan perkotaan mengakibatkan harga pada penjualan rumah tersebut akan terus meningkat, sehingga laba perusahaan konstruksi *real estate* menjadi meningkat. Laba merupakan tujuan akhir dari perusahaan. kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba itu sendiri dapat diukur melalui *Return On Equity* (ROE). Menurut Putra (2012), “ROE digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan ekuitas yang dimilikinya.” Menurut Aminatuzahra (2010), “alat ukur kinerja suatu perusahaan yang paling populer antara penanam modal dan manajer senior adalah hasil atas hak pemegang saham adalah *Return On Equity* (ROE).”

Menurut CEO Rotterdam Properti, Nathalia (2015), “perusahaan properti Indonesia memiliki laba yang cukup baik pada 8 tahun terakhir. Namun, beberapa perusahaan mengalami penurunan terhadap laba, bahkan ada beberapa perusahaan yang sampai mengalami kerugian.” Menurut Kasmir (2011:198), “rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan, salah satunya dengan cara menilai *return on equity*.” Adapun keadaan *return on equity* pada sampel perusahaan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2011-2013 adalah sebagai berikut :



Sumber: www.idx.co.id (diolah kembali)

Gambar 1.1

Sampel *Return On Equity* (ROE) Perusahaan Konstruksi dan *Real Estate*

Gambar 1.1 menggambarkan keadaan perusahaan konstruksi *real estate* tahun 2011-2013. Keadaan perusahaan konstruksi dan *real estate* mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Suku bunga perbankan di tahun 2011, 2012 dan 2013 adalah 6,00%, 5,75%, dan 7,50%. Menurut Aminnatuzahra (2012), ROE

sangat penting bagi perusahaan, karena semakin tinggi ROE semakin baik laba yang dihasilkan oleh perusahaan. Dalam gambar 1.1 masih terdapat perusahaan konstruksi dan *real estate* yang memiliki ROE di bawah rata-rata industri suku bunga perbankan, diantaranya:

- a. PT. Bekasi Alam Pemula., Tbk. (BAPA) di tahun 2011,2012 dan 2013;
- b. PT. Ciputra Properti., Tbk. (CTRP) di tahun 2011;
- c. PT. Perdana Gapura Prima., Tbk. (GPRA) di Tahun 2013.

Menurut Kasmir (2011:176), perputaran piutang atau *receivable turn over* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa lama penagihan piutang selama satu periode atau beberapa kali dana yang ditanam dalam piutang berputar dalam satu periode tersebut, semakin tinggi rasio menunjukkan bahwa modal kerja yang ditanamkan dalam piutang semakin rendah dan tentunya kondisi ini bagi perusahaan semakin baik. Sebaliknya, jika rasio semakin rendah perusahaan tersebut *over investment* dalam piutang. Adapun sampel perputaran piutang pada perusahaan konstruksi *real estate* adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Receivable Turn Over (RTO) Perusahaan Konstruksi dan Real Estate

Perusahaan	Kode Saham	<i>Receivable Turn Over</i>			<i>Return On Equity</i>		
		2011	2012	2013	2011	2012	2013
PT. Agung Podomoro Land., Tbk.	APLN	3,43	2,82	3,49	6,67	13,25	12,9
PT. Alam Sutera Realty., Tbk.	ASRI	172,82	273,94	44,66	21,62	25,7	16,68
PT. Ciputra Properti., Tbk.	CTRP	22,97	4,59	15,04	4,67	8	9,67
PT. Ciputra Surya., Tbk	CTRS	51,12	38,62	24,18	11,82	12,37	16,54
PT. Goa Makassar Tourism Development .,Tbk	GMTD	37,55	19,56	4,61	28,3	27,15	22,78
PT. Duta Pertiwi., Tbk.	DUTI	8,52	6,27	7,44	13,65	11,85	11,93
PT. Metropolitan Land., Tbk.	MTLA	37,39	47,34	67,59	11,58	13,12	13,65
PT. Lippo Karawaci., Tbk.	LPKR	49,19	35,23	42,29	6,16	21,64	11,82
PT. Pudjiati Persitaje., Tbk.	PDUP	25,45	21,12	18,06	9,51	8,31	8,73
PT. Perdana Gapura Prima., Tbk.	GPRA	2,68	2,04	3,05	13,17	8	6,88
PT. Bekasi Asri Pemula., Tbk.	BAPA	4,59	2,41	4,34	5,43	5,13	7,3
PT. Sumeracon Agung., Tbk.	SMRA	68,53	32,54	22,9	15,69	20,76	23,52

Sumber: www.idx.co.id (diolah kembali)

Kondisi tabel 1.1 menggambarkan keadaan *Receivable Turn Over* (RTO) memiliki pertumbuhan yang fluktuatif dari tahun 2011-2013. Beberapa perusahaan di atas penurunan *Receivable Turn Over* (RTO) tidak menyebabkan penurunan *Return On Equity* (ROE), bahkan ada perusahaan yang memiliki RTO yang masih rendah diantaranya: BAPA, GPRA, APLN dan DUTI.

Felicia Anastasia Limanu (2013), penurunan *Receivable Turn Over* (RTO) seharusnya menyebabkan penurunan *Return On Equity* (ROE), semakin banyak perputaran piutang, maka semakin sedikit modal yang ditanamkan pada piutang tersebut. I Wayan Suteja Putra dan I Gede Ary Wirajaya tahun (2012) mengatakan bahwa, terdapat pengaruh positif yang signifikan antara tingkat pengaruh perputaran piutang terhadap *Return On Equity* (ROE), artinya setiap peningkatan perputaran piutang menyebabkan kenaikan *return on equity*.

Penelitian yang dilakukan oleh Richard Kofi Akoto, Dadson Awunyo-Vitor, dan Peter Lawer Angmor (2013) menunjukkan bahwa, *receivable turn over* memiliki tingkat pengaruh signifikan negatif terhadap *return on equity ratio*. Hal ini, disebabkan oleh beban akan meningkat apabila perusahaan tersebut berusaha untuk mendapatkan pendapatan bagi perusahaan tersebut.

Apabila piutang cepat tertagih, maka laba atau *return* akan cepat diperoleh perusahaan. Laba atau *return* yang didapatkan perusahaan akan digunakan perusahaan untuk operasional perusahaan, salah satunya membayar hutang perusahaan. Selain *receivable turn over*, penelitian ini akan membahas tentang hutang perusahaan.

Setiap perusahaan membutuhkan dana untuk menjalankan aktivitas operasional perusahaan tersebut, sehingga dibutuhkan peran manajemen dalam membuat keputusan pendanaan yang tepat untuk perusahaan. Dana yang diperlukan oleh perusahaan bersumber dari pemilik perusahaan maupun dari pinjaman. Menurut Lukman Syamsyudin (2013: 53), menyatakan bahwa “jumlah hutang di dalam neraca akan menunjukkan besarnya modal pinjaman yang digunakan dalam operasi perusahaan.” Menurut Kasmir (2011: 152), mengatakan bahwa “perusahaan yang memiliki rasio solvabilitas yang tinggi, akan berdampak timbulnya risiko kerugian lebih besar, tetapi juga ada kesempatan laba juga besar”.

Pecking order theory yang dikemukakan oleh Myers dan Majluf (1984) mengungkapkan bahwa perusahaan yang baik umumnya menggunakan hutang dalam jumlah yang sedikit. Hal tersebut bukan disebabkan perusahaan mempunyai target *debt ratio* yang rendah, melainkan mereka memerlukan

external financing yang sedikit. Pernyataan para ahli yang telah dijelaskan di atas menyatakan bahwa, kebutuhan akan modal pinjaman sangat penting dalam kelangsungan perusahaan. Pada umumnya, perusahaan besar menggunakan pinjaman hutang yang sangat sedikit, karena hutang yang tinggi mengakibatkan timbulnya risiko kerugian yang besar. Adapun *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan konstruksi *real estate* adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2
Debt To Equity Ratio (DER) Pada Perusahaan Konstruksi dan Real Estate

Perusahaan	Kode Saham	<i>Debt to Equity Ratio</i>			<i>Return On Equity</i>		
		2011	2012	2013	2011	2012	2013
PT. Agung Podomoro Land., Tbk.	APLN	65,3	92,53	172,9	6,67	13,25	12,9
PT. Alam Sutera Reality., Tbk.	ASRI	115,56	131,33	170,6	21,62	25,7	16,68
PT. Ciputra Properti., Tbk.	CTRP	67,4	48,76	19,62	4,67	8	9,67
PT. Ciputra Surya., Tbk	CTRS	81,07	99,95	56,74	11,82	12,37	16,54
PT. Goa Makassar Tourism Development., Tbk	GMTD	180,89	284,49	244,18	28,3	27,15	22,78
PT. Duta Pertiwi., Tbk.	DUTI	51,18	27,74	23,63	13,65	11,85	11,93
PT. Metropolitan Land., Tbk.	MTLA	27,9	30,11	60,61	11,58	13,12	13,65
PT. Lippo Karawaci., Tbk.	LPKR	120,77	116,81	94,06	6,16	21,64	11,82
PT. Pudjiati Persitage., Tbk.	PDUP	30,45	41,95	41,56	9,51	8,31	8,73
PT. Perdana Gapura Prima., Tbk.	GPRA	66,38	86,36	94,46	13,17	8	6,88
PT. Bekasi Asri Pemula., Tbk.	BAPA	83,26	81,87	89,88	5,43	5,13	7,3
PT. Sumeracon Agung., Tbk.	SMRA	226,91	185,07	193,26	15,69	20,76	23,52

Sumber: www.idx.co.id (diolah kembali)

Pada tabel 1.2 menggambarkan keadaan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan konstruksi *real estate* sangat berfluktuatif dari tahun 2011-2013, bahkan masih terdapat perusahaan yang memiliki DER diatas 100%. Hal ini, dapat mengakibatkan peluang kerugian cenderung tinggi, karena semua modal yang dimiliki perusahaan dijadikan jaminan hutang perusahaan. Perusahaan yang memiliki DER diatas 100% diantaranya: APLN, ASRI, GMTD, LPKR dan SMRA. Menurut Edith Theresia Sten (2012), kenaikan *Debt to Equity Ratio*

(DER) menyebabkan adanya penurunan *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Rirind Lahmi Febria (2013), hasil penelitian *leverage* (DER) berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas (ROE), artinya setiap kenaikan DER menyebabkan kenaikan ROE perusahaan

Penelitian dilakukan oleh Mr. Ahmed Muneeb Mehta (2012), mengatakan bahwa ada pengaruh signifikan negatif antara *debt to equity ratio* terhadap *return on equity ratio*, artinya setiap kenaikan *debt to equity ratio* akan menyebabkan penurunan *return on equity ratio*. Dari penelitian tersebut terdapat 2 pernyataan yaitu: DER menyebabkan penurunan terhadap ROE dan DER menyebabkan kenaikan pada ROE

Berdasarkan data di atas, maka penelitian ini dimaksudkan untuk mendeteksi keadaan *Return On Equity* (ROE) akibat adanya kegiatan perputaran piutang (*Receivable Turn Over* (RTO)) dan modal pinjaman (hutang), khususnya *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan konstruksi dan *real estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Penelitian ini terdapat 2 penelitian *independen* yaitu *Receivable Turn Over* (RTO) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan 1 variabel *dependen* yaitu *Return On Equity* (ROE).

Berdasarkan alasan tersebut, peneliti membuat suatu judul: “Pengaruh *Receivable Turn Over* (RTO) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return On Equity* (ROE) pada sektor perusahaan konstruksi *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2013.”

1.2 Rumusan Masalah

Kejadian yang dialami oleh konstruksi dan *real estate* maka timbul pertanyaan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana pengaruh *Receivable Turn Over* (RTO) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan konstruksi *real estate* yang terdapat di BEI secara parsial ?
- b. Bagaimana pengaruh *Receivable Turn Over* (RTO) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan konstruksi *real estate* yang terdapat di BEI secara simultan?

1.3 Maksud Dan Tujuan Penelitian

a. Maksud Penelitian

Adapun maksud dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui pengaruh *Receivable Turn Over* (RTO) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan konstruksi *real estate* yang terdapat di BEI secara parsial;
- 2) Untuk mengetahui pengaruh *Receivable Turn Over* (RTO) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan konstruksi *real estate* yang terdapat di BEI secara simultan.

b. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk menjelaskan pengaruh *Receivable turn over* (RTO) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return On Equity* (ROE) yang terdapat di BEI secara parsial;

- 2) Untuk menjelaskan pengaruh *Receivable turn over* (RTO) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return On Equity* (ROE) yang terdapat di BEI secara simultan.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Pengembangan Ilmu

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan teoritis sebagai berikut :

- a. Bagi Dosen

Penelitian ini diharapkan menjadi tambahan ilmu dan bahan ajar bagi dosen, terutama pada saat mata kuliah analisis laporan keuangan yang menggambarkan ROE perusahaan, khususnya perusahaan konstruksi dan *real estate*

- b. Bagi Peneliti Lain.

Penelitian ini memberikan peluang untuk menambah wawasan dan pengetahuan baik teori maupun praktek mengenai keadaan perusahaan konstruksi dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Selain itu, penelitian ini dapat dijadikan referensi penelitian berikutnya.

1.4.2 Kegunaan Operasional

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan praktis sebagai berikut :

- a. Bagi Investor Dan Calon Investor.

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat informasi yang lebih baik kepada investor tentang *Receivable Turn Over* (RTO) dan

Debt to Equity Ratio (DER) terhadap *Return On Equity Ratio* (ROE), sehingga dapat menjadi pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk menentukan investasi yang bijak dan terencana.

b. Bagi Pemerintah.

Dengan keadaan perusahaan konstruksi dan *real estate* yang terus meningkat diharapkan pemerintah dapat meningkatkan pajak pada perusahaan konstruksi dan *real estate*, sehingga menjadi pajak masukan tambahan untuk negara.

1.5 Lokasi Dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan perpustakaan STIE Ekuitas dan Bursa Efek Indonesia (BEI), yang beralamat, Jl. Veteran No 10 Kota Bandung. Selain itu, penelitian ini dilakukan melalui buku, internet dan website www.idx.co.id. Waktu yang digunakan peneliti dilakukan mulai September 2014 sampai dengan selesai.