

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kinerja suatu perusahaan diukur karena dapat dipakai sebagai dasar pengambilan keputusan baik pihak internal maupun eksternal. Kinerja perusahaan merupakan suatu gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan yang dianalisis dengan alat – alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui mengenai baik buruknya keadaan keuangan suatu perusahaan yang mencerminkan prestasi kerja dalam periode tertentu. Hal ini sangat penting agar sumber daya digunakan secara optimal dalam menghadapi perubahan lingkungan. Penilaian kinerja keuangan merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan oleh pihak manajemen agar dapat memenuhi kewajibannya terhadap para penyandang dana dan juga untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan.

Untuk mengukur dan mengevaluasi kinerja keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan analisis laporan keuangan, dimana data pokok sebagai input dalam analisis ini adalah neraca dan laporan laba rugi. Analisis laporan keuangan dapat dilakukan menggunakan rasio keuangan. Analisis rasio keuangan memungkinkan manajer keuangan dan pihak yang berkepentingan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dengan cepat, karena penyajian rasio keuangan akan menunjukkan kondisi sehat tidaknya suatu perusahaan. Analisis rasio menghubungkan unsur – unsur rencana dan perhitungan laba rugi sehingga dapat menilai efektivitas dan efisiensi perusahaan. Jadi dapat disimpulkan bahwa analisis laporan keuangan suatu perusahaan pada dasarnya digunakan untuk mengetahui tingkat

profitabilitas (keuntungan) dan tingkat risiko atau tingkat kesehatan suatu perusahaan. Analisis keuangan yang mencakup analisis rasio keuangan, analisis kelemahan dan kekuatan di bidang finansial akan sangat membantu dalam menilai prestasi manajemen masa lalu dan prospeknya di masa datang.

Prospek investasi dalam bentuk properti saat ini menjadi pilihan utama bagi kebanyakan orang di Indonesia, hal tersebut merupakan salah satu cara terbaik untuk mengembangkan pendapatan karena bersifat jangka panjang dan pertumbuhannya sejalan dengan pertumbuhan ekonomi negara. Bahkan saat ini Indonesia adalah salah satu negara tujuan investasi properti. Banyak masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti karena adanya kecenderungan naiknya harga tanah tiap tahunnya. Hal itu disebabkan oleh *supply* tanah yang bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu lebih besar sesuai dengan pesatnya perkembangan jumlah penduduk (ANTARA News, 2013).

Dalam penelitian ini membahas tentang kinerja keuangan properti berkaitan dengan krisis keuangan global atau krisis finansial diawali pada 2008, dimana kebangkrutan *Lehman Brothers* yang merupakan salah satu perusahaan investasi atau bank keuangan senior dan terbesar keempat di Amerika Serikat menjadi awal dari jatuhnya industri properti dan dengan cepat menyebar ke seluruh dunia atau disebut sebagai *domino effect* (Bisnis Indonesia, 2010). Krisis yang berawal dari kredit macet (*subprime mortgage*) untuk perumahan tersebut telah menunjukkan gejalanya sekitar pertengahan Juni 2004 yaitu saat adanya kenaikan suku bunga untuk kredit perumahan. Yang pada akhirnya berdampak pula pada struktur modal perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu mengalami penurunan yang cukup signifikan pada tahun 2005 dan 2008. Peran negara Amerika Serikat sebagai tujuan ekspor bagi negara – negara

lain dalam perekonomian dunia yang besar, mendadak negara tujuan ekspor mengurangi volume ekspornya cukup tajam.

Indonesia sempat mengalami guncangan akibat krisis global tersebut dan kondisi tersebut mengancam sektor finansial Indonesia yaitu berimbas pada naiknya *BI rate* dan jika tidak dinaikkan akan berdampak timbulnya inflasi karena rupiah terus terdepresiasi ke level Rp. 10.663 per USD, bahkan sempat lebih buruk dari itu. Sektor properti merupakan salah satu sektor yang paling terpuruk sejak krisis global, sehingga berdampak pada penurunan *demand* untuk sektor properti Indonesia. Harga material yang meningkat pada saat yang sama merupakan pukulan bagi industri properti dalam negeri, hal tersebut dikarenakan sektor *real estate* dan *property* adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian di Indonesia. Berikut merupakan tabel nilai rata – rata perkembangan *debt to asset ratio* pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI):

Tabel 1.1

Nilai Rata – Rata Perkembangan *Debt to Asset Ratio* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* di BEI

Tahun	<i>Debt To Asset Ratio (%)</i>
2004	58,82
2005	51,68
2006	48,55
2007	49,5
2008	46,97
2009	44,12
2010	45,4
2011	44,2
2012	48,82

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

Berdasarkan Tabel 1.1, dapat dilihat perkembangan *Debt To Asset Ratio* (DAR) yang merupakan perbandingan antara total hutang dengan total

aktiva dari tahun 2004 – 2012 mengalami fluktuasi dan perubahan yang cukup signifikan terjadi pada tahun 2005 dan 2008.

Dampak dari penurunan *Debt To Asset Ratio* mengakibatkan profitabilitas yang menurun khususnya tahun 2005 dan 2008, hal ini terjadi akibat dari dampak krisis global yang menimpa Indonesia dimana tingginya angka inflasi pada 2008 lebih tinggi dari realisasi inflasi selama 2007 yang mencapai 6,59 persen dan naiknya *BI rate* menjadi 8 persen merupakan tahap awal guncangan industri properti, begitu juga yang terjadi pada tahun 2004 ditandai dengan tingginya tingkat suku bunga untuk perumahan karena ketika kredit properti yang berbunga tinggi maka tingkat pengembalian dari debitur akan mengalami gangguan dan sulit untuk memperoleh dana pihak luar (ANTARA News, 2008)

Krisis global tersebut merupakan salah satu dilema yang sedang dihadapi Indonesia sejak dahulu hingga sekarang. Dinamika kehidupan ekonomi yang tidak tetap perubahannya karena kondisi sistem ekonomi dunia tidak menentu terkadang kondisi tersebut naik atau merosot drastis. Hal ini menyebabkan gejolak besar bagi kehidupan ekonomi seluruh dunia, tidak terkecuali Indonesia. Krisis global tersebut secara langsung juga akan mempengaruhi kinerja perusahaan di Indonesia karena Indonesia merupakan negara yang masih sangat bergantung dengan aliran dana dari investor asing, dengan adanya krisis global ini secara otomatis para investor asing tersebut menarik dananya dari Indonesia. Hal ini yang berakibat jatuhnya nilai mata uang kita. Aliran dana asing yang tadinya akan digunakan untuk pembangunan ekonomi dan untuk menjalankan perusahaan-perusahaan hilang, banyak perusahaan menjadi tidak berdaya, yang pada ujungnya negara kembalilah yang harus menanggung hutang perbankan dan perusahaan swasta.

Berdasarkan uraian di atas maka dalam penelitian ini penulis ingin meneliti kinerja keuangan perusahaan – perusahaan yang termasuk dalam sektor industri *real estate* dan *property* pada saat sebelum terjadi krisis global dan setelah terjadinya krisis global pada tahun 2008. Kinerja keuangan perusahaan akan dinilai menggunakan rasio keuangan selama empat periode sebelum terjadi krisis global dan empat periode setelah terjadi krisis global.

Penelitian ini juga merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Oktaviasari (2012) dengan judul Penilaian Kinerja Keuangan Industri *Consumer Goods* Sebelum Dan Sesudah Terjadi Krisis Global Selama Tiga Periode. Hasil penelitian tersebut menemukan bahwa tidak adanya perbedaan kinerja keuangan antara periode sebelum terjadi krisis global dan periode setelah terjadi krisis global. Hal tersebut dikarenakan Indonesia tidak melakukan ekspor produk – produk industri *Consumer Goods* ke luar negeri khususnya negara Amerika yang sedang krisis sehingga Indonesia tidak terkena imbas dari inflasi yang berasal dari luar negeri.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan perusahaan pada sektor industri *real estate* dan *property* sebelum terjadinya krisis global dan setelah terjadinya krisis global?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai adalah: Mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan pada sektor industri *real estate* dan *property* sebelum terjadinya krisis global dan setelah terjadinya krisis global.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat :

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman tentang kinerja keuangan perusahaan berkaitan dengan krisis global, dan memberikan wawasan kepada mahasiswa mengenai dampak krisis global terhadap perekonomian di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Dapat digunakan untuk pertimbangan dalam pengambilan keputusan berinvestasi oleh para manajer berkaitan dengan krisis global pada tahun 2008 sehingga tidak salah melangkah untuk ke depan serta memberikan informasi bagaimana kinerja keuangan dari sektor industri tersebut

1.5. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk mempermudah dalam penyusunan skripsi ini dan menjelaskan maksud dan tujuannya maka dibuat sistematika penyusunan skripsi melalui beberapa tahapan berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini akan menguraikan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan skripsi

BAB 2 TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai penelitian terdahulu, landasan teori dan hipotesis penelitian

BAB 3 METODE PENELITIAN

Penjelasan mengenai desain penelitian, variabel penelitian, definisi operasional variabel, jenis dan sumber data, metode

pengumpulan data, populasi, sampel, teknik pengumpulan sampel, skala penelitian, teknik analisis data serta prosedur pengujian hipotesis akan diuraikan pada bab ini.

BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Selanjutnya, pada bab ini diuraikan deskripsi dari obyek penelitian, analisis data, dan interpretasi hasil.

BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan akhir dari analisis data yang telah dilakukan akan dipaparkan pada bab terakhir. Disamping itu juga disertakan keterbatasan penelitian dan saran yang dapat digunakan sebagai masukan dan dasar dalam pengambilan keputusan serta bagi pengembangan ilmu pengetahuan untuk peneliti selanjutnya.