

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Pesatnya perkembangan IPTEK (ilmu dan teknologi) menjadi pendorong bagi masyarakat dunia dari berbagai bidang untuk tetap meningkatkan pertumbuhan dan kemajuan negaranya. Salah satu aspek yang paling dominan adalah bidang ekonomi. Di mana terjadi transaksi berskala internasional yang biasa disebut dengan perdagangan antar negara. Yang oleh masyarakat kerap diartikan sebagai suatu kegiatan pertukaran barang dan jasa yang melibatkan dua negara atau lebih dengan kegiatan utamanya adalah melakukan ekspor dan impor.

Jika berbicara tentang skala internasional tentunya Amerika Serikat (AS) menjadi ikon yang selalu menjadi pusat perdagangan. AS adalah salah satu negara maju di bidang ekonomi dunia. Beberapa hal yang mendasari adalah adanya ketersediaan SDA yang melimpah, infrastruktur yang baik, dan produktifitas yang tinggi. Untuk kegiatan ekspor dan impor, Amerika Serikat bermitra dengan Kanada , RRC, Meksiko, Jepang, dan Jerman. Komoditas utama perdagangan mereka dalam hal impor adalah minyak, sedangkan alat transportasi menyeimbangnya dalam bidang ekspor.

Di sisi lain dalam benua Asia memiliki Jepang yang juga merupakan negara maju di bidang ekonomi. Dalam perdagangan luar negeri,

Jepang berada di peringkat ke 4 negara pengekspor terbesar dan peringkat ke-6 pengimpor terbesar di dunia. Selain itu juga memiliki produk domestik bruto terbesar nomor dua setelah Amerika Serikat, dan masuk dalam urutan tiga besar dalam keseimbangan kemampuan berbelanja dalam tingkat internasional. Dalam bidang teknologi, Jepang unggul dalam sektor telekomunikasi, permesinan dan robotika, sehingga tak heran ia kerap mengekspor produk buaatannya. Pemakai barang-barang berlabel Jepang diantaranya negara AS, Tiongkok, dan Korea Selatan. Sedangkan impor utama Jepang adalah, minyak bumi, bahan makanan, tekstil dan bahan mentah untuk industri. Salah satu yang menjadi sumber impor bagi negara ini adalah Indonesia.

Sementara itu Indonesia menganut sistem perekonomian yang terbuka (*open economic system*), dimana sistem ini mempunyai konsekuensi yang luas bagi Indonesia karna keterbukaannya terhadap mekanisme ekonomi luar negeri. Walaupun masih merupakan negara berkembang namun Indonesia juga memiliki sumber daya alam yang besar termasuk diantaranya minyak mentah, gas alam, timah, tembaga, dan emas. Bahkan dalam Wikipedia tercatat sebagai negara pengekspor gas alam terbesar kelima. Rekan perdagangan utamanya adalah Amerika Serikat, Jepang, Australia dan hongkong

Di Indonesia kegiatan ekspor dan impor memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap perekonomian. Di mana impor bisa memberikan pengaruh negatif salah satunya adalah dengan masuknya barang dari luar

negeri yang dijual lebih murah menyebabkan barang-barang produksi dalam negeri terganggu sehingga dapat menyebabkan industri lokal mengalami kerugian besar. Sedangkan untuk ekspor memberikan dampak yang baik untuk pertumbuhan ekonomi khususnya bagi negara berkembang.

Dari sudut pandang ekonomi makro , dimana kegiatan ekspor dalam skala nasional memungkinkan menjadi lebih baik untuk memperbesar cadangan valuta asing, menyediakan lapangan kerja. Sedangkan dari sudut pandang mikro, kegiatan ekspor dapat menumbuhkan sebuah *keunggulan bersaing* bagi perusahaan, untuk meningkatkan posisi *financial* (keuangan) perusahaan, meningkatkan kegunaan kapasitas, dan menaikkan standar teknologi.

Disisi lain ada juga tiga variabel yang ada dalam ekonomi makro Indonesia yang pada kenyataannya memiliki cakupan lebih luas yakni : nilai tukar rupiah (kurs), tingkat suku bunga, dan inflasi. Adanya kurs menjadi hal yang sangat penting karena dengan adanya kegiatan transaksi perdagangan dengan negara lain yang terdapat perbedaan mata uang, maka diperlukan satuan mata uang yang sama sebagai nilai tukar. Negara Indonesia menggunakan dollar sebagai nilai tukar rupiah. Sehingga nilai tukar rupiah dipengaruhi oleh tinggi rendahnya dollar, dan pergerakan pada rupiah berdampak pada fluktuatifnya pergerakan IHSG ( Indeks Harga Saham Gabungan) yang terdapat di pasar modal.

Pasar modal merupakan kegiatan yang berhubungan dengan penawaran umum dan perdagangan efek perusahaan publik yang berkaitan

dengan efek yang di terbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Pasar modal mempertemukan pihak yang kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana. Perusahaan yang membutuhkan modal untuk melakukan espansi pada usahanya selain dapat memperoleh pinjaman dari bank juga bisa memperoleh dana dari para investor melalui penjualan saham yang akan dibeli oleh masyarakat umum, maupun pemerintah. Untuk menarik minat para investor saham yang dijual harus memiliki nilai yang menguntungkan. Harga saham tersebut biasanya dipengaruhi oleh besarnya laba atau profit yang di peroleh perusahaan. Disinilah peran manajemen keuangan menjadi penting karena selain untuk mengambil keputusan yang tepat dalam pendanaan juga harus mengoptimalkan laba. Kemampuan dalam menghasilkan laba disebut profitabilitas. Dan beberapa variabel yang dapat mempengaruhinya adalah *Total Asset Turnover* (perputaran aktiva), *Current Ratio* (utang lancar) , dan *Net Profit Margin* ( pendapatan laba bersih).

Menurut Kasmir (2008, h.134) , *Current Ratio* menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat di tagih secara keseluruhan. *Total Asset Turnover* menurut (Kasmir, 2008, h.185) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran aktiva yang dimiliki perusahaan dan berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva. Dan dari perhitungan semakin tinggi rasio ini berarti semakin efektif pengeluaran seluruh aktiva yang di miliki perusahaan. Sedangkan *Net profit margin*

(Kasmir, 2008, h. 200) yaitu keuntungan dengan membandingkan antara laba setelah pajak dibandingkan dengan penjualan.

Penelitian ini mengambil tempat di Bursa Efek Indonesia (BEI), dan mengambil obyek pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Media online housing-estate.com menyebutkan seiring pertumbuhan bisnis *property* di Indonesia, kinerja indeks saham *property* juga mengalami peningkatan. Secara umum kenaikan laba di sektor *property* dan *real estate and building construction* di BEI mencapai 57,5 %. Angka itu lebih tinggi dibandingkan dari industry *chemical*, perdagangan jasa, dan investasi sebesar 33,9% dan 23,54%. Saham sektor *property* juga termasuk yang aktif di perdagangan. Aktivitas perdagangan ini terdorong kenaikan harga *property* di Indonesia yang rata-rata mencapai 11,5% per tahun (data 2013).

Alasan mengambil objek pada perusahaan ini karena investasi di bidang ini pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Real estate bisa dijadikan sebagai aset karena tidak hanya sebagai hunian mewah tetapi didalamnya juga mempunyai hak untuk memiliki sebidang tanah beserta fasilitas yang ada. Berhubung dengan jumlah penduduk di Indonesia yang semakin banyak memungkinkan sektor ini mampu berkembang karena adanya permintaan yang mungkin semakin pesat untuk memperoleh hunian atau tempat tinggal. Sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor yang bergerak dalam penyediaan, pengadaan,

serta pengolahan tanah bagi keperluan-keperluan industri. Perkembangan pada sektor ini tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan tanah merupakan satu-satunya aktiva tetap yang tidak mengalami penyusutan. Selain itu ketersediaan tanah yang semakin terbatas sedangkan permintaan akan hunian semakin meningkat, membuat harga *property* dan *real estate* juga meningkat.

Tahun 2012 sampai pertengahan 2013 sektor *property* bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para *developer property* Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan yang terdaftar di BEI 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih dari 50%) dan jelas harga *property* Indonesia meningkat sejalan dengan itu. PBB memperkirakan Indonesia Pada tahun 2050 mengalami proses urbanisasi yang cepat diperkirakan dua per tiga penduduk Indonesia diprediksi akan bertempat tinggal di perkotaan ([www.indonesia-investment.com](http://www.indonesia-investment.com)) ini berarti akan ada banyak hunian yang dibutuhkan. Dengan adanya hal ini perusahaan-perusahaan seperti Agung Podomoro Tbk dan Lippo Cikarang Tbk mulai menambah pembangunan apartemen kondominium di beberapa lokasi. Ciputra Grup memulai ekspansinya dengan investasi pada bangunan komersial seperti pusat perbelanjaan juga membangun hunian kelas menengah. Perusahaan yang melakukan pengembangan proyek dengan perluasan usaha ini akan memungkinkan berdampak pada semakin besar tingkat profitabilitas yang akan didapat oleh perusahaan.

Hal ini memungkinkan perusahaan *property* dan *real estate* akan memiliki prospek yang bagus untuk kedepannya sehingga perlu adanya upaya untuk tetap mempertahankan bahkan meningkatkan kondisi yang demikian. Untuk itu perusahaan perlu memperhatikan profitabilitasnya dan semua unsur-unsur yang mempengaruhi, diantaranya aktiva lancar , perputaran total aktiva dan pendapatan laba bersih dengan tujuan untuk mendapat gambaran tentang baik buruknya keadaan keuangan. Laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang dipublikasikan di BEI menjadi acuan dilakukannya analisis tersebut.

Melihat pentingnya kegunaan analisis rasio bagi perusahaan *property* dan *real estate* serta belum adanya penelitian yang menyangkut 3 variabel diatas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian ini. Di sini digunakan variabel independen yaitu *Current Ratio*, *Total Asset Turnover* dan *Net Profit Margin* dengan rentang waktu penelitian yaitu 2013-2015.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, Dan *Net Profit Margin* Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2013-2015**”.

## 1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang masalah tersebut, maka masalah yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Net Profit Margin* berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2015?
2. Diantara tiga variabel tersebut mana yang paling dominan pengaruhnya terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2015?

### **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini maka, tujuan dari penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Net Profit Margin* terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2015.
2. Untuk mengetahui variabel yang paling dominan pengaruhnya terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2015.

#### **1.3.2. Manfaat Penelitian**

Selain memiliki tujuan tersebut, penelitian ini juga mempunyai beberapa manfaat yaitu :

1. Bagi Peneliti

Agar dapat menambah wawasan, pengalaman dan sebagai wahana latihan atau pengembangan kemampuan dalam bidang penelitian dan penerapan teori-teori yang diperoleh di bangku kuliah.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan untuk menambah referensi yang dapat memberikan informasi untuk pengembangan teori terkait *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, *Net Profit Margin* dan profitabilitas.

3. Bagi Investor dan Calon Investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai informasi untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas. Selain itu diharap bisa dijadikan informasi bagi para investor sebelum melakukan penanaman modal.

4. Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan serta keputusan terutama yang berhubungan dengan pencapaian profitabilitas.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan dapat menjadi bahan acuan atau referensi dalam melakukan penelitian.