

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kinerja berasal dari kata-kata *job performance* atau disebut juga *actual performance* atau prestasi kerja atau prestasi sesungguhnya yang telah dicapai (Moehariono,2012:69). Kinerja merupakan hasil suatu proses yang mengacu dan diukur selama periode waktu tertentu berdasarkan ketentuan atas kesepakatan yang telah ditetapkan sebelumnya (Edison,2016). Kinerja merupakan gambaran dari tingkat pencapaian suatu program kegiatan maupun kebijakan dalam mewujudkan tujuan visi dan misi organisasi yang telah disepakati melalui perencanaan strategi suatu organisasi dalam suatu periode. Kinerja juga menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menggunakan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan secara efektif dan efisien.

Penilaian kinerja merupakan hal yang sangat penting untuk dilakukan dalam proses perencanaan dan pengendalian. Melalui penilaian kinerja, perusahaan dapat memilih strategi yang akan di terapkan untuk mencapai tujuan perusahaan. Disamping itu, penilaian kinerja juga bermanfaat bagi manajemen agar menciptakan organisasi yang efektif dan efisien. Kinerja yang baik menunjukkan bahwa perusahaan dikelola dengan baik. Penilaian kinerja dapat diukur melalui aspek finansial dan aspek non finansial. Pengukuran kinerja melalui aspek non finansial, Kaplan (1996) Mengkenalkan sistem *Balance Scorecard* yaitu instrumen yang menjadi sebuah navigasi untuk manajer agar sukses bersaing pada masa yang akan datang. *Balance Scorecard* mengukur kinerja perusahaan melalui empat perspektif antara lain *financial, customers, internal business processes, dan*

*learning and growth*. Berbeda dengan aspek non finansial, pengukuran kinerja melalui aspek finansial biasanya melihat dari keuangan perusahaan. Analisis kinerja secara finansial menggunakan laporan keuangan perusahaan sebagai objek untuk dianalisis. Kinerja keuangan merupakan suatu analisis yang dilakukan oleh perusahaan untuk melihat sejauh mana perusahaan telah menerapkan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar (Fahmi,2014). Kinerja keuangan digunakan untuk memperlihatkan kepada *stakeholder* perusahaan bahwa perusahaan mempunyai kredibilitas yang baik. Kredibilitas perusahaan yang baik dapat menarik investor untuk menanamkan modal pada perusahaan.

Dalam menganalisis kinerja keuangan, dibutuhkan alat ukur. Alat ukur yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan adalah metode rasio keuangan. Analisis rasio keuangan dapat dikelompokkan menjadi empat macam kategori :

1. Rasio Likuiditas

Rasio ini ialah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

2. Rasio Aktivitas

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam pengelolaan aktiva perusahaan.

3. Rasio Solvabilitas

Rasio ini ialah rasio yang digunakan untuk mengukur aktiva perusahaan yang cukup untuk membayar utang-utangnya.

4. Rasio Profitabilitas

Rasio ini ialah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

Analisis rasio keuangan adalah salah satu analisis yang paling populer dan sering digunakan (Subramanyam,2014:36). Tujuan untuk menganalisis rasio keuangan adalah untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan yang sebenarnya. Analisis keuangan tersebut juga digunakan pihak internal dan eksternal perusahaan. Pihak internal misalnya manajemen perusahaan dan karyawan sementara pihak eksternalnya misalnya kreditor, pemasok, pemerintah, masyarakat dan investor yang ingin menanamkan modalnya. Informasi dari laporan keuangan yang disajikan perusahaan dapat memudahkan para pengguna untuk mengetahui perkembangan perusahaan dan memudahkan untuk menilai prestasi yang telah dicapai oleh perusahaan. Bagi investor laporan keuangan juga bisa dijadikan alat untuk menganalisis kinerja perusahaan sehingga memudahkan investor untuk berinvestasi atau tidak di sebuah perusahaan.

Khanjaya dan Adi (2016) menemukan pada rasio likuiditas perusahaan mengalami penurunan rasio, tetapi perusahaan masih dalam keadaan *likuid*. Sedangkan Maith (2013) menemukan rasio likuiditas perusahaan setiap tahunnya mengalami peningkatan rasio sehingga keadaan perusahaan dikategorikan dalam keadaan baik (*likuid*). Lain lagi, yang ditemukan oleh Trianto (2017) dari rasio likuiditas, *current ratio* (rasio lancar) persentasenya berada diatas rata-rata industri yaitu sebesar 207,11% kondisi keuangan dalam keadaan baik karena berada diatas rata-rata industri.

Pengukuran rasio solvabilitas, Khanjaya dan Adi (2016) menemukan perusahaan, mengalami kenaikan, tetapi perusahaan masih dalam keadaan yang

*solvable*. Tetapi, Maith (2013) menemukan rasio solvabilitas perusahaan memperlihatkan bahwa modal perusahaan tidak lagi mencukupi untuk menjamin hutang yang diberikan oleh kreditor sehingga keadaan perusahaan dapat dikatakan dalam keadaan tidak baik (*insolvable*). Trianto (2017) mengukur rasio solvabilitas dilihat dari total *debt to assets ratio*, persentase rasionya berada diatas rata-rata industri, ini menandakan bahwa kondisi keuangan perusahaan yang buruk

Dari rasio profitabilitas perusahaan, Khanjaya dan Adi (2016) menemukan rasio laba kotor dan laba bersih perusahaan dinilai lebih baik dibandingkan dengan rata-rata industri, sedangkan rasio *return on asset* dan *return on equity* dinilai kurang baik dibandingkan dengan rata-rata industri. Sedangkan Maith (2013), menemukan adanya peningkatan rasio profitabilitas perusahaan dari tahun ke tahun sehingga dapat dikatakan keadaan perusahaan berada pada posisi yang baik. Dewi (2017) mengukur rasio profitabilitas yang diukur dengan *return on investment* menunjukkan kondisi kurang baik karena berada dibawah standar industri. Sementara itu, Khanjaya dan Adi (2016) menemukan dari rasio aktivitas perusahaan masih kurang baik dibandingkan dengan rata-rata industri. Lain pula dengan Maith (2013) rasio aktivitas menunjukkan peningkatan di setiap tahunnya sehingga keadaan perusahaan dikatakan dalam keadaan baik.

Dari penelitian terdahulu tersebut menjadi acuan bagi penulis untuk melakukan penelitian ini. Pada penelitian ini penulis menggunakan objek penelitian yang berbeda dari penelitian sebelumnya. Peneliti menggunakan perusahaan sub sektor *real estate* dan *property*. Perusahaan yang dijadikan sampel ialah perusahaan yang terdaftar dan di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan perusahaan tersebut masuk kedalam indeks LQ45. Objek dari penelitian ini ialah laporan keuangan perusahaan

tersebut, dalam rentang waktu lima tahun dimulai dari tahun 2016 sampai tahun 2020.

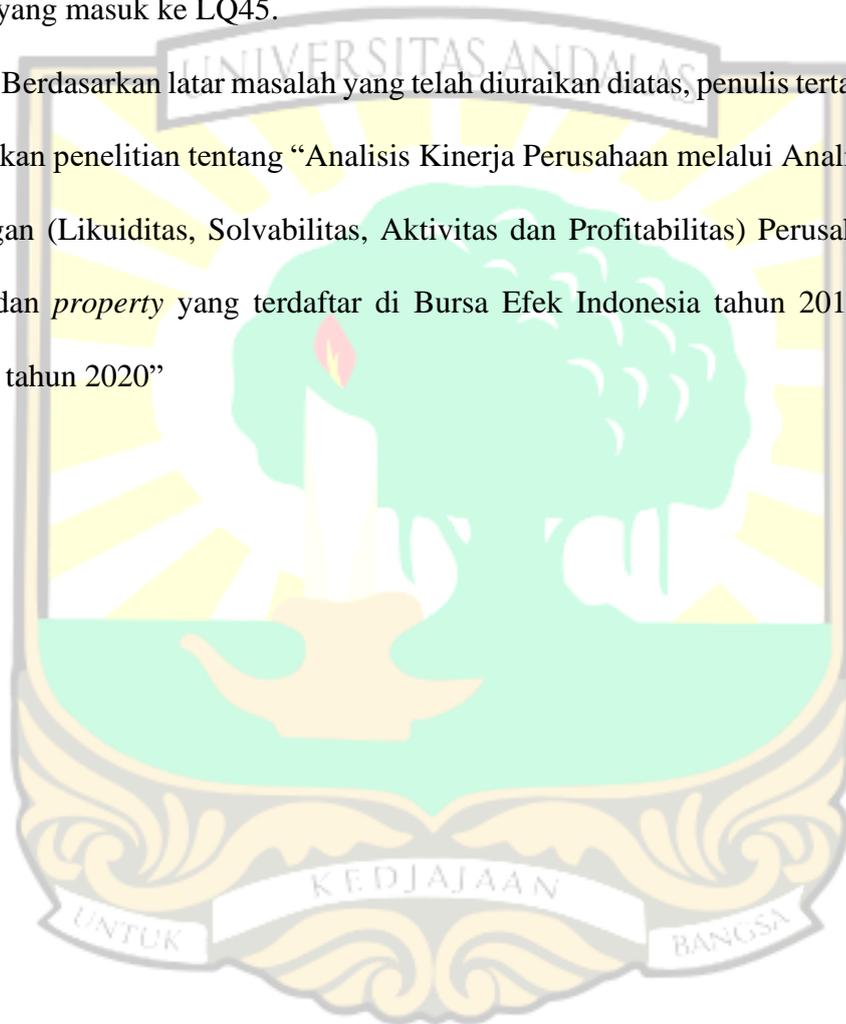
Properti adalah harta berbentuk gedung maupun tanah dan sarana yang menggambarkan elemen yang tidak terpisahkan dari tanah ataupun gedung. Sedangkan *real estate* merupakan suatu kawasan tanah yang bergerak dalam penyediaan lahan untuk keperluan usaha. Pengertian *real estate* tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PDMN) No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*. Peraturan tersebut menyatakan industri *real estate* merupakan perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha industri maupun pariwisata.

Pertumbuhan penduduk yang meningkat setiap tahunnya, menyebabkan kebutuhan akan properti dan *real estate* meningkat setiap tahunnya karena kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia. Pada era pemerintahan yang sekarang pemerintah memprioritaskan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah agar mendapatkan tempat tinggal yang layak. Sesuai dengan UUD 1945 Pasal 28(H) Ayat 1 “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan Kesehatan”. Dengan kebutuhan properti dan *real estate* yang terus mengalami peningkatan ini, persaingan antar perusahaan semakin ketat. Industri *property* dan *real estate* semakin banyak dan bersaing menjadi yang terbaik. Persaingan yang ketat adalah suatu cara untuk memperbaiki kinerja keuangan.

Salah satu indeks saham yang sangat populer, diperhitungkan dan berpengaruh di Bursa Efek Indonesia karena dilihat sebagai penggerak Indeks

Harga Saham Gabungan (IHSG) dimana IHSG terdiri dari semua saham yang ada di BEI, Ketika indeks LQ45 naik, maka IHSG semakin menguat dan sebaliknya, hal ini dikarenakan perusahaan-perusahaan yang masuk di indeks LQ45 rata-rata mempunyai kinerja yang baik. Saham di indeks LQ45 diganti setiap 6 bulan sekali tepatnya setiap awal Februari dan bulan Agustus terjadi pergantian saham dari 45 saham yang masuk ke LQ45.

Berdasarkan latar masalah yang telah diuraikan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang “Analisis Kinerja Perusahaan melalui Analisis Rasio Keuangan (Likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas dan Profitabilitas) Perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 sampai dengan tahun 2020”



## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

Bagaimana Kinerja keuangan dari perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam bisnis *real estate* dan *real property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berdasarkan analisis laporan keuangan pada tahun 2016 sampai tahun 2020?

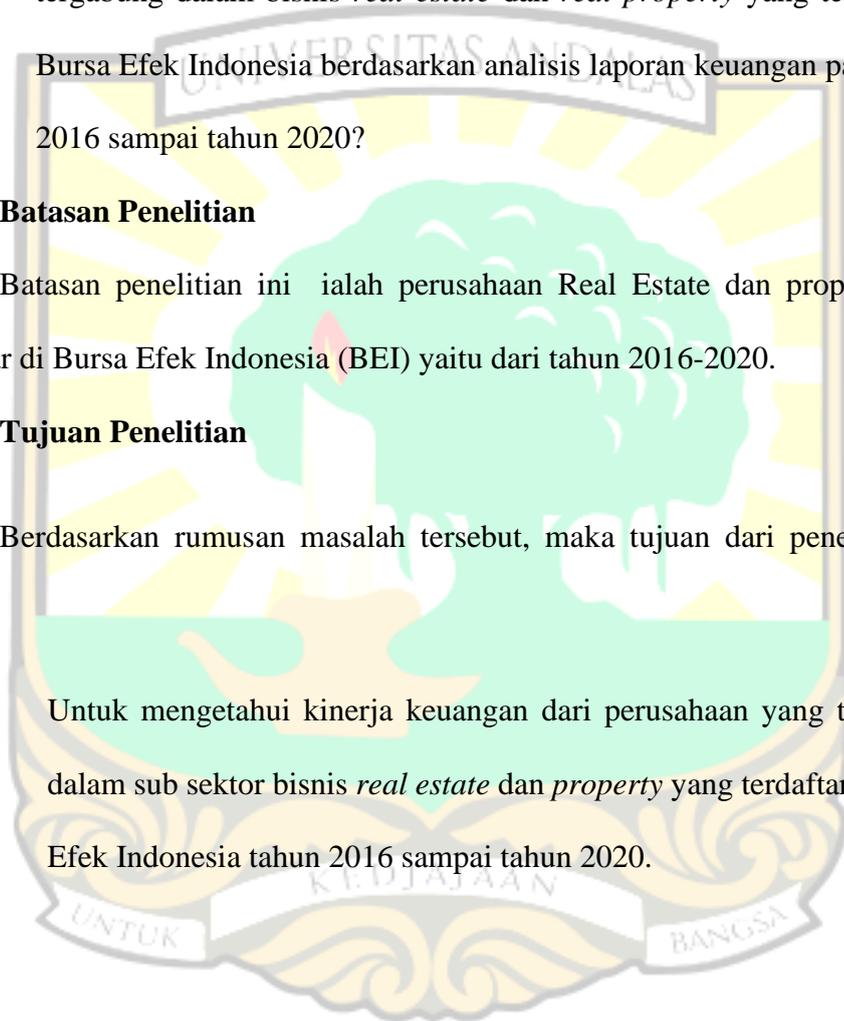
## 1.3 Batasan Penelitian

Batasan penelitian ini ialah perusahaan Real Estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu dari tahun 2016-2020.

## 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui kinerja keuangan dari perusahaan yang tergabung dalam sub sektor bisnis *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 sampai tahun 2020.



## 1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

i. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memotivasi untuk meningkatkan kinerjanya di masa yang akan datang.

ii. Bagi Akademisi

Menambah wawasan ilmu pengetahuan terkait dengan analisis kinerja keuangan perusahaan *real estate* dan *property*..

iii. Bagi Peneliti Lain

Sebagai referensi untuk penelitian yang akan dilakukan pada masa yang akan datang.

iv. Bagi Penulis

Penulis berharap penelitian ini dapat memperdalam wawasan penulis dan memperdalam ilmu terkait yang sudah diperoleh selama ini.

