BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan Teknologi Informasi (TI) telah memacu cara baru bagi organisasi dalam menjalankan bisnis. Teknologi Informasi (TI) telah menjadikan kegiatan-kegiatan bisnis menjadi lebih cepat, mudah dan efesien. Berbagai laporan ekonomi di berbagai negara terutama Indonesia mengakui pentingnya teknologi dalam meningkatkan produktivitas. Berbagai Pakar dalam bidang teknologi sudah memperkirakan bahwa kedepannya teknologi akan berperan penting terutama setelah banyak industri yang merekapitulasi biaya dan hal-hal lain terkait bisnis mereka dengan menggunakan teknologi.

Indonesia menjadi negara tujuan yang tepat bagi investasi di bidang industry dalam sektor *real estate* dan *property* walupun di penghujung tahun 2008, sektor *real estae* dan *property* kembali diguncang oleh krisis global yang berawal dari *subprime mortgage.* Namun Indonesia tidak begitu terpengaruh oleh krisis ekonomi global yang dipicu kasus sub *prime mortgages* yaitu kredit dengan jaminan berupa hak dan tanggungan yang ada di Amerika Serikat. Krisis Amerika memang berimbas pada pasar global secara umum, namun dari segi bisnis *real estate* dan *property*, Indonesia dan beberapa Negara Asia lainnya seperti china, India, dan singapur tidak terlalu imbas. Hal tersebut disebabkan karena negara-negara tersebut memiliki prospek dan ekspektasi pasar tersendiri di Asia. Tingginya permintaan atas

ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak disbanding *supply* atau penawaran yang disediakan oleh *developer.*

Industri *real estate* dan *property* adalah industry yang bergerak dibidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan – kawasan yang terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan dari industry *real estate* dan *property* dapat berupa perumahan, apartemen, rumah toko (ruko), gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan. Perusahaan *real estate* dan *property* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Perusahaan *real estate* dan *property* begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Diawal tahun 1968, industri *real estate* dan *property* mulai bermunculan dan mulai tahun 80-an, industri *real estate* dan *property* sudah mulai terdaftar di BEI. Adapun jumlah perusahaan *real estate* dan *property* terdaftar di BEI pada tahun 2013 berjumlah 45 perusahaan.

Suatu perusahaan didirikan dengan tujuan untuk meningkatkan nilai perusahaan agar dapat memberikan kemakmuran bagi pemilik atau para pemegang saham. Salah satu upaya untuk mencapai tujuannya perusahaan selalu berusaha memaksimalkan labanya. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dan kegiatan operasinya merupakan fokus utama dalam penilaian prestasi perusahaan, karena laba perusahaan selain merupakan

indikator kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban bagi para penyandang dananya, juga merupakan elemen dalam menciptakan nilai perusahaan yang menunjukan prospek perusahaan di masa yang akan datang. Berbagai rasio keuangan terdapat beberapa rasio informasi keuangan perusahaan yang biasa digunakan untuk memprediksi *Return On Equity* (ROE). Salah satu yang digunakan adalah *Current Ratio* dan Inventory Turnover.

Current Ratio yang rendah biasanya dianggap menunjukan terjadinya masalah dalam likuiditas, sebaliknya *current ratio* yang terlalu tinggi juga kurang bagus, karena menunjukan banyaknya dana menganggur yang pada akhirnya dapat mengurangi kemampuan laba perusahaan (Sawir, 2009). Teori ini didukung oleh Aminutuzzahra (2010) dalam penelitiannya mengatakan CR bepengaruh positif terhadap ROE dimana perubahan yang terjadi baik pada jumlah aktiva lancar atau hutang lancar berpengaruh dalam meningkatnya keuntungan, sehingga peningkatan likuiditas (CR) atau tinggi rendahnya nilai likuiditas berpengaruh terhadap perubahan peningkatan kinerja perusahaan (ROE)

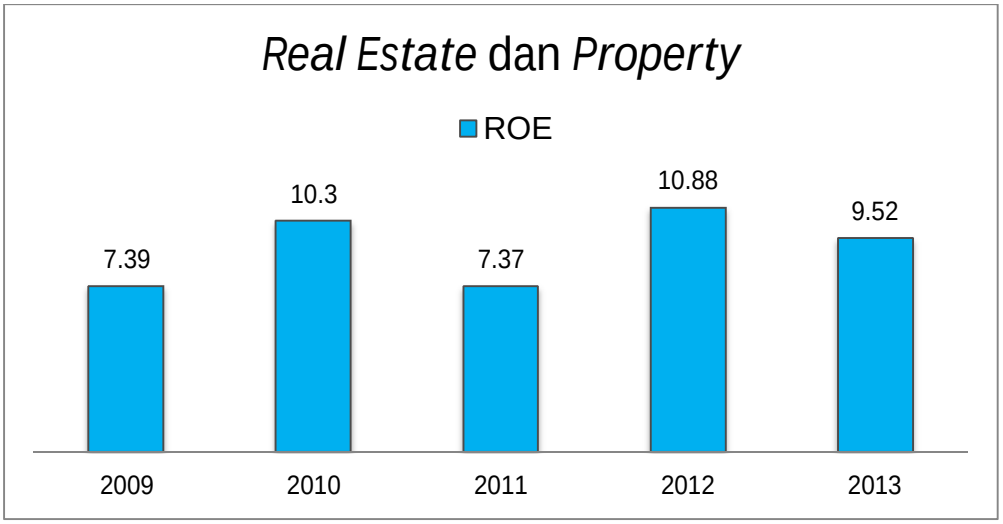
Inventory Turnover merupakan rasio yang menunjukan seberapa cepat perputaran persediaan dalam siklus produksi normal (Sofyan, 2010). Semakin tinggi tingkat perputaran persediaan, semakin cepat dana yang tertanam dalam persediaan berputar kembali menjadi uang kas (Sugiono, 2009). Teori ini didukung oleh Mohamad Tejo Suminar (2014) dalam

penelitiannya ada pengaruh positif terhadap ROE, bahwa semakin tinggi tingkat perputaran persediaan dapat memperkecil resiko kerugian akibat perubahan harga dan perubahan selera konsumen.

Berikut ini adalah grafik yang menunjukan perubahan ROE pada sektor *real estate dan property.*

Grafik 1.1

Rata – Rata ROE Pada Sektor Real Estate dan Property Pada Tahun 2009 – 2013.



Berdasarkan grafik 1.1 ROE perusahaan *Real Estate* dan *Property* mengalami fluktuasi dari tahun 2009 – 2013, dimana pada tahun 2010 rata-rata ROE perusahaan *Real Estate* dan *Property* mengalami kenaikan mencapai sebesar 10.3% pada tahun 2010 dan sebesar 10.88% pada tahun 2012, hal ini menggambarkan kemampuan perusahaan *Real Estate* dan *Property* menghasilkan laba, berbeda pada tahun 2011 dan 2013 dimana

perusahaan *Real Estate* dan *Property* mengalami penurunan ROE, sebesar 7.37% pada tahun 2011 dan sebesar 9.52% pada tahun 2013, hal ini berakibat pada ketidakmampuan perusahaan *Real Estate* dan *Property* dalam menghasilkan laba. Faktor lain penyebab penurunan bisnis *Real Estate* dan *Property* seperti meningkatnya BI *rate* atau tingkat suku bunga acuan yang menyebabkan peningkatan suku bunga kredit serta diberlakukannya juga Loan To Value (LTV) oleh BI dan melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar amerika.

"Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis melakukan penelitian yang berjudul "Pengaruh *Current Ratio* Dan *Inventory Turnover* Terhadap *Return On Equity* Pada Sektor *Real Estate* Dan *Property* Yang Terdaftar Di BEI Periode 2009-2013".

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar Belakang diatas maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan *Real Estate* dan *Property* mengalami fluktuasi dari tahun 2009 – 2013.
2. Ketidakmampuan perusahaan *Real Estate* dan *Property* dalam memperoleh laba.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah seberapa besar pengaruh *Current Ratio* dan *Inventory*

Turnover secara parsial dan simultan terhadap *Return On Equity* pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI periode 2009-2013.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* dan *Inventory Turnover* secara parsial dan simultan terhadap *Return On Equity* pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI periode 2009-2013.

1.5 Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, manfaat yang diperoleh antara lain adalah :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini yaitu untuk memberikan sumbangan terhadap pengembang ilmu pengetahuan mengenai *Current Ratio* dan *Inventory TurnOver* terhadap *Return On Equity* pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI. Serta penelitian ini dapat dijadikan referensi untuk penelitian selanjutnya yang sejenis.

2. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini, peneliti dapat memperoleh pengalaman serta memperluas pengetahuan dalam kaitanya dengan rasio keuangan.