

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar belakang**

Saat ini berkembang perusahaan dengan cepat dan pesatnya begitu diberbagai bidang industry di indonesia. Latar belakang ini juga sudah menjadi kebutuhan untuk bersaing dalam cakupan global pemikiran berorientasi pada pasar pengelolaan perusahaan yang baik tidak saja mendapatkan keuntungan finansial tetapi juga non-finansial untuk mencapai tujuan yang ditetapkan oleh perusahaan. Indonesia merupakan negara yang banyak memiliki arus urbanisasi yang kuat dan menciptakan peluang bagi industri properti besar tentu pengelolaan yang baik dapat mengambil bagian penting dalam menunjang pertumbuhan ekonomi tempat perusahaan itu berada dengan mencerminkan permintaan akan ruang kantor, perumahan hingga ruang ritel secara signifikan naik dari tahun ke tahun.

Untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara perusahaan property dan real estate merupakan sector salah satu terpenting di suatu negara. Menurut *santoso (2009)* yang memberikan sinyal sedang bangun atau jatuh perekonomian industri property dan real estate. Suatu negara perusahaan merupakan bergerak untuk mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di indonesia.

Bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini yaitu salah satu investasi yang menjanjikan property dan real estate jika investasi di bidang pada umumnya bersifat jangka panjang. Menurut *michael cthomsett* bidang sesuatu property dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga ada berbagai jenis investasi di yaitu, *residential property*, meliputi *apartemen*, *perumahan*, *bangunan multi unit*, *Commercial property* yaitu property dirancang untuk yang keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan

area parkir, tanah, industrial property, yaitu bangunan-bangunan pabrik investasi di bidang property yang dirancang untuk keperluan industri.

Kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik perkembangan property dan real estate tentu saja akan menarik minat investor, tanah bersifat tetap supply sedangkan akan selalu bertambah besar *demand* seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambah kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan. Yang dilakukan penelitian oleh Utomo (2000) dalam Purwanto (2011) pengungkapan sosial pada berbagai perusahaan yang melakukan pengujian memiliki perbedaan karakteristik, salah satu perbedaan 3 karakteristik yang menjadi perhatian adalah tipe industri yang dibedakan atas industri *high profile* dan *low profile*. Menurut Robert mempunyai tingkat sensitivitas tinggi terhadap lingkungan, tingkat resiko politik yang tinggi atau tingkat kompetisi yang kuat dalam penelitian ini industri *high profile* perusahaan yang masuk kategori. Dari masyarakat banyak karena dalam proses produksinya mengeluarkan residu, seperti limbah dan polusi merupakan perusahaan mendapat sorotan. Dilakukan penelitian yang Purwanto tahun (2011) industri berpengaruh signifikan terhadap pengungkapan pertanggungjawaban sosial menunjukkan hasil bahwa tipe masyarakat mengharapkan ditingkatkannya kepekaan dan kepedulian terhadap lingkungan perusahaan yang operasinya rentan terhadap lingkungan. Lingkungan dan masyarakat menjadi bagian dari perusahaan dalam mencapai keberhasilan perusahaan property tidak dapat mengelakan bahwa perusahaan akan selalu mencari daerah baru untuk dapat dikembangkan menjadi produk perusahaan.

Pembangunan berkembangnya dinegara maju bisnis dengan property dan real estate mengalami sangat pertumbuhan yang pesat saham perusahaan property dan real hal ini pun terjadi diindonesia tahun 2000 banyak diminati ketika perusahaan yang melakukan listing di bursa efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh seorang investor. Lebih baik perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang merupakan pertumbuhan

ekonomi di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% pertahun ditunjang oleh *sektor property dan real estate*. Melalui semua kemampuan perusahaan sumber seperti kegiatan penjualan, kas, ekuitas, jumlah karyawan, Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba (Harahap, 2009:309) adanya penundaan publikasi laporan keuangan dikarenakan perusahaan memiliki sinyal buruk para investor tingkat profitabilitas perusahaan yang lebih rendah memacu manajemen perusahaan untuk melakukan menunda publikasi memperbaiki tingkat laba perusahaan dengan lamanya waktu penyelesaian audit laporan keuangan.

Jika perusahaan memiliki tingkat solvabilitas yang tinggi, berarti perusahaan memiliki resiko keuangan yang solvabilitas tinggi yaitu membayar kemampuan perusahaan untuk semua hutangnya baik jangka pendek maupun hutang jangka panjang (Sawir, 2005:13). Mengindikasikan bahwa perusahaan sedang mengalami kesulitan keuangan yaitu merupakan sinyal buruk untuk investor dengan ini membuat tertarik peneliti untuk menjadikan perusahaan property dan real estate sebagai objek yang akan diteliti. Demikian peneliti dari saya mengambil objek penelitian yaitu *pengaruh solvabilitas terhadap return on asset pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2016*.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

“Apakah terdapat pengaruh *solvabilitas* terhadap *return on asset* pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di bursa efek Indonesia pada tahun 2016”?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah maka dapat diketahui tujuan penelitian yaitu:

“Untuk membuktikan dan mengetahui secara empiris pengaruh *solvabilitas* terhadap *return on asset* pada perusahaan property dan real estate yang terdapat di bursa efek Indonesia pada tahun 2016”.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1 Bagi Perusahaan**

Dasar pertimbangan manajemen untuk dijadikan bahan masukan hasil penelitian gunanya agar semakin menambah wawasan juga kedepannya bisa dijadikan salah satu untuk kemajuan perusahaan dan pertimbangan dalam memutuskan untuk investasi.

## **2 Bagi Akademis**

Sarana informasi''s. untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang sejauh mana penelitian ini dapat dijadikan sebagai “pengaruh *solvabilitas* terhadap *return on asset* pada perusahaan property dan real estate yang terdapat dibursa efek Indonesia pada tahun 2016”

## **3 Bagi investor atau calon investor**

Sebaiknya lebih memperhatikan dan mengoptimalkan variabel *Debt To Aset Rati* karena variabel tersebut memiliki hubungan positif dan signifikan terhadap *Return On Aset*.