

BAB II **TINJAUAN PUSTAKA**

2.1 Tinjauan Penelitian Sebelumnya

Referensi penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh peneliti yaitu:

Penelitian dilakukan sebelumnya menurut *kasmir (2012:7)* laporan keuangan adalah meski dalam suatu periode tertentu saat ini penelitian memasuki kondisi keuangan perusahaan pada saat ini laporan yang menunjukkan merumuskan masalah seperti kendala keuangan perusahaan keadaan pada tanggal tertentu untuk neraca dan periode tertentu untuk laporan laba rugi. Perusahaan merupakan salah satu sumber informasi mengenai posisi keuangan yang diterbitkan oleh kinerja serta posisi keuangan perusahaan sangat berguna untuk mendukung pengambilan keputusan. Bermanfaat dalam pengambilan keputusan agar informasi yang tersaji menjadi lebih baik data keuangan harus dikonversi menjadi informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan ekonomis. Dengan cara melakukan analisis laporan keuangan hal ini ditempuh dengan tujuan untuk mengetahui keadaan kondisi keuangan serta mengevaluasi tingkat kesehatan keuangan dalam memberikan gambaran perkembangan perusahaan dari waktu ke waktu. Untuk dapat menilai analisis laporan keuangan perusahaan diperlukan beberapa tolak ukur sering digunakan ialah dengan yang lainnya rasio atau indeks yang menghubungkan dua data keuangan yang satu agar dapat menghasilkan sebuah kesimpulan.

Sebelumnya dilakukan penelitian menurut *Fahmi (2012:62)* rasio *solvabilitas atau leverage* adalah rasio seberapa besar perusahaan dibiayai oleh kewajiban mengukur dengan kemampuan solvabilitas perusahaan. Merumuskan dalam penelitian masalah seperti untuk mengukur penelitian menggunakan *debt to equity ratio*, *debt to assets ratio* merupakan suatu ukuran yang menunjukkan perusahaan kemampuan untuk membayar seluruh kewajibannya baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang disaat perusahaan dibubarkan atau

dilikuidasi. Perusahaan yang sebagaimana memiliki rasio solvabilitas yang tinggi memiliki resiko kerugian yang lebih besar daripada dibandingkan perusahaan dengan rasio solvabilitas yang rendah.

Sebelumnya penelitian dilakukannya *kasmir (2012:196)* kemampuan rasio ini perusahaan dalam mencari keuntungan merupakan rasio bilamana untuk menilai adalah pengguna rasio menunjukkan efisiensi perusahaan. Untuk mengukur kemampuan rentabilitas perusahaan dalam penelitian menggunakan rasio *return on asset*.

Penelitian dalam ini merumuskan masalah seperti mengemukakan dengan bahwa memperoleh laba maksimal dengan telah ditargetkan, perusahaan berbuat banyak bagi dapat kesejahteraan pemilik, karyawan, serta meningkatkan mutu produk dan melakukan investasi baru oleh karena itu perusahaan dalam praktiknya manajemen dituntut harus mampu memenuhi target telah ditetapkan artinya besarnya keuntungan haruslah dicapai sesuai dengan yang diharapkan dan bukan berarti asal untung *kasmir* menambahkan mengukur untuk tingkat keuntungan suatu perusahaan digunakan rasio keuntungan atau rasio profitabilitas yang saat ini dikenal juga dengan nama rasio rentabilitas.

Menurut *brigham dan houston (2001:17)* keputusan modal struktur secara langsung juga berpengaruh terhadap besarnya resiko yang ditanggung pemegang saham serta tingkat keuntungan yang diharapkan besarnya tingkat pengembalian. Dalam penelitian ini merumuskan masalah seperti yang diambil oleh manajer terpengaruh masalah tersebut tidak saja berpengaruh terhadap profitabilitas keputusan perusahaan struktur modal juga tetapi berpengaruh terhadap resiko keuangan yang dihadapi perusahaan. Resiko dibagi menjadi dua yaitu resiko bisnis dan resiko keuangan. Resiko bisnis adalah pendapatan operasional perusahaan yang dimana dalam hal dimasa akan datang ketidakpastian pada perkiraan. Resiko keuangan yaitu untuk membayar kewajiban-kewajibannya dan kemungkinan tidak tercapainya laba yang ditargetkan perusahaan kemungkinan ketidakmampuan perusahaan

tampak bahwa keputusan struktur modal merupakan keputusan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup perusahaan.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Property Dan Real Estate

Menurut *kotler (2005,p8)* merupakan property dan real estate adalah tak berwujud baik berupa benda nyata hak kepemilikan maupun financial saham dan obligasi.

Pembelajaran manajemen property spesialisasi tujuan dari real estate akan dibagi menjadi 4 (empat) klasifikasi yaitu:

1. *Residensial real estate* perumahan penduduk milik pemerintah dan institusional baik milik pribadi maupun yang memenuhi kebutuhan dasar perlindungan bagi manusia merupakan sumber permintaan terbanyak dari jasa manager properti profesional.
2. *Commercial real estate* perumahan komersil terdiri dari bangunan perkantoran dan properti retail seperti apartemen, perkantoran, garden development, high rise complexes.
3. *Industrial property* meliputi pabrik manufaktur berat dan ringan, gudang untuk penyimpanan dan pendistribusian produk.
4. *Special-purpose property* hotel, motel, klub, resort, rumah sakit, teater, sekolah, universitas, institusi pemerintah, tempat ibadah dimasukkan ke dalam kategori properti dengan tujuan khusus.

Pihak yang terlibat dalam property dan real estate:

1. Pihak pengembang yang mengawali pembangunan usaha developer.
2. Media yang digunakan oleh broker atau pialang dalam melakukan transaksi dengan si pembeli perbankan.
3. Pihak yang melaksanakan pembangunan fisik usaha kontraktor.
4. Pihak yang mengurus masalah hukum usaha advokat.
5. Tempat developer melakukan konsultasi terhadap yang berkaitan konsultan.
6. Pihak yang mengurus keuangan manajemen pembiayaan.
7. Pihak yang mempertemukan penjual dengan pembeli usahabroker/pialang.

8. Pihak yang mendanai usaha real estate dengan mengharapkan keuntungan investor.

Kelompokterkait Di Dalam Perusahaan

1. *Public infrastucture group* kelompok infrastruktur publik merupakan kisaran jasa yang variatif yang biasanya disediakan sektor public (pemerintah) dengan maksud agar pembangunan property dan real estate dapat berjalan secara efisien.
2. *Space production group* dalam real estate kelompok pengembang merupakan kelompok yang terdiri dari 3 kelompok kecil utama yaitu *skills, material dan capital*(modal).Semua perdagangan dan profesi yang memberikan sumbangan terhadap pembangunan dan beroperasinya property dan real estate.Seperti surveyor, broker, manajer, arsitek, pengacara, penilai, agen pemasaran, dan pedagang yang berskala besar.
3. *future users*pengguna ruangan di masa yang akan datang gejala itu dicerminkan pada perubahan yang bersifat progresif pada penggunaan *property dan real estate*membentuk permintaanyang akan menyebabkan pembangunan kembali sebagai bagian dari suatu kompleks bangunan komersial.
4. *Kolectiveuser* kelompok pengguna ruangan merupakan kelompok yang membentuk suatu kesatuan agar memperoleh suatu tujuan tertentu atau keuntungan yang berhubungan dengan penggunaan ruanganpembangunan perumahan.
5. *Space consumer* pemakai ruangan dibagi kedalam 3 kategori, yaitu *space users, collective users, dan future users*.Penggunaan ruangan tersebut memakan biaya tinggi, sedang yang lainnya akan berbiaya rendah dan pilihan akan merupakan sebuah *trade off* yang diperoleh dari penggunaan potensial.

Risiko Industriproperty Dan Real Estate

1. *Risiko keberadaan tanah* disebabkan dikembangkan untuk mengurangi timbulnya sengketa tanah ketergantungan pada kebijakan pemerintah dalam pengembangan perumahan masyarakat dalam melakukan pembebasan tanah perusahaan.

2. *Peraturan pihak terkait* memiliki posisi yang strategis berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dan pelaku bisnis serta keterkaitannya dengan masalah lingkungan dan politik sehingga menjadi obyek regulasi.
3. *Berfluktuasinya nilai tukar rupiah* risiko perusahaan memiliki kerugian atas transaksi valuta asing yang terjadi karena perubahan naiknya kurs valuta asing.
4. *Pemogokan atau kerusuhan* risiko ketidakpuasan karyawan terhadap kompensasi yang diterima, kondisi perekonomian, atau kondisi politik yang tidak stabil.
5. *leverage risk* risiko terkait pada kewajiban perusahaan karena pendanaan yang berasal dari luar perusahaan external financing.
6. *Accounts receivable risk* risiko tidak tertagihnya piutang karena rendahnya *kolektibilitas* langsung pada industri real estate.
7. *Risiko bencana alam* terjadinya bencana alam dapat menyebabkan nilai wajar dari persediaan perusahaan mengalami penurunan.

2.2.2 Kinerja Keuangan

Menurut *sukhemi (2007:23)* mengemukakan “kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengalokasikan sumber daya kerjanya dalam berpendapat dicapai suatu periode tertentu yang mencerminkan tingkat perusahaan kesehatan”

Menurut *sawir (2008:67)* perusahaan pencerminan prestasi keuangan yang dicapai suatu penelitian tingkat efisiensi dan produktifitas dibidang perusahaan keuangan yang dilakukan berkala secara atas dasar laporan manajemen dan laporan keuangan. Berdasarkan pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan merupakan penelitian tingkat efisiensi dan perusahaan telah produktifitas melaksanakan dengan menggunakan keuangan secara aturan-aturan pelaksanaan baik dan benar diukur dengan indikator kecukupan modal, likuiditas dan profitabilitas. Tujuan penilaian kinerja keuangandiperlukan suatu kajian berupa analisis menilai kinerja keuangan suatu perusahaan, hasil perhitungan rasio itu dibandingkan dengan

standar ketentuanyang ditetapkan pemerintah dengan perusahaan yang bersangkutan apakah rasio yang diperoleh sesuai dengan standar yang akan ditetapkan atau tidak laporan keuangan yaang tercermin dari laporan keuangan yang sudah dibuat oleh masing-masing perusahaan. Menurut *Mulyadi(2007:415)* “tujuan pokok penilaian kinerja adalah untuk memotivasikaryawan dalam mencapai sasaran organisasi dalam memenuhi standar perilaku yang telah ditetapkan sebelumnya agar membuahkan tindakan dan hasil yang diinginkan”.

Tahap dalam menganalisis kinerja keuangan demi berkembangnya perusahaan penilaian kinerja keuangan sangat diperlukan oleh semua perusahaan sesuai dengan ruang lingkup bisnisnya. Diperlukan proses atau tahapan sehingga diperoleh hasil akhir kinerja suatu perusahaan. Menurut *Fahmi (2012:3)*, yaitu:

1. *Melakukan review* terhadap data laporan keuangan tujuannya adalah agar laporan keuangan yang sudah dibuat tersebut sesuai dengan penerapan kaidah-kaidah yang berlaku umum dalam dunia akuntansi, sehingga hasil laporan keuangn tersebut dapat dipertanggungjawabkan.
2. *Melakukan perbandingan* terhadap hasil hitungan yang diperoleh.
3. *Melakukan perhitungan* penerapan metode, perhitungan disini adalah disesuaikan dengan kondisi dan permasalahan yang sedang dilakukan sehingga hasil dari perhitungan tersebut akan memberikan suatu kesimpulan sesuai dengan analisis yang diinginkan.
4. *Mencari memberikan pemecahan* masalah terhadap berbagai permasalahan yang ditemukan.
5. *Melakukan penafsiran* terhadap berbagai permasalahan yang ditemukan.

2.2.3 Jenis-Jenis Rasio Keuangan

Rasio keuangan berguna untuk menentukan kesehatan keuangan suatu perusahaan baik pada saat sekarang maupun masa datang. Dalam hal ini penelitian mengambil rasio keuangan yang berkaitan dengan permasalahan analisis dalam hubungannya dengan rasio solvabilitas dan profitabilitas

1. *Rasio Leverage atau Solvabilitas*

Mulai menunjukkan seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh pihak luar dengan kreditur yang cukup untuk membayar semua hutangnya untuk menganalisis perusahaan kemampuan untuk memenuhi kewajiban finansialnya yang mempengaruhi besarnya laba adalah rasio *leverage*.

Menurut *Moin (2010:153)* mengungkapkan bahwa berbagai pihak melakukan untuk tujuannya masing-masing diantaranya adalah:

1. Bagi para analisis sekuritas melakukan penilaian untuk membuat keputusan membeli atau menjual saham.
2. Bagi analisis kredit melakukan penilaian untuk mengetahui seberapa besar risiko perusahaan berkaitan dengan aktivitas pinjaman.
3. Bagi para calon investor melakukan penilaian untuk membeli atau membeli saham yang baru ini dijual.

2. *Debt To Assets Ratio*

Menurut *syamsuddin (2006:30)* keuntungan dihasilkan bagi perusahaan yang digunakan untuk investasi pada aktiva guna menghasilkan jumlah aktiva perusahaan sedang dibiayai dengan total hutang *debt to assets ratio* digunakan untuk mengukur seberapa besar semakin tinggi rasio ini berarti semakin besar jumlah modal pinjaman semakin besar rasio ini menunjukkan bahwa semakin besar biaya yang harus ditanggung untuk memenuhi kewajiban perusahaan yang dimilikinya.

$$\text{Debt Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

3. *Debt To Equity Ratio*

Darsono dan ashari, 2010:54-55 untuk mengetahui perusahaan memang kemampuan dalam membayar jika perusahaan suatu kewajiban tersebut dilikuidasi *debt to equity ratio* merupakan masukkan di dalam rasio leverage atau solvabilitas adalah rasionya pengungkit menilai perusahaan dalam batasan meminjam uang tinggi rendah *debt to equity ratio* dipengaruhi tingkat pencapaian *return on asset* yang dicapai oleh perusahaan jika biaya yang ditimbulkan oleh pinjaman *cost of debt* lebih kecil dari pada biaya modal sendiri *cost of equity* maka dana sumber yang berasal dari pinjaman atau hutang akan efektif dalam lebih menghasilkan laba. Rasio ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal}} \times 100\%$$

4. *Rasio Profitabilitas*

Untuk mendapatkan keuntungan tentunya perusahaan harus dapat menjual barang lebih tinggi dari pada biaya produksinya. Keuntungan yang akan diperoleh di masa mendatang perusahaan akan selalu melakukan sebuah penentuan dalam perencanaan. Kemampuan dalam perusahaan menghasilkan laba yang biasanya dilakukan adalah rasio profitabilitas salah satu alat analisis untuk menganalisis maka semakin baik gambaran kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan. Pengertian rasio profitabilitas adapun dikemukakan menurut *kasmir (2012:196)* rasio profitabilitas adalah dimana rasio untuk kemampuan perusahaan dalam menilai keuntungan mencari ukuran tingkat manajemen efektivitas rasio ini juga memberikan suatu perusahaan.

5. *Return On Asset*

Perusahaan secara keseluruhan pengukuran dimana kemampuan didalam menghasilkan keuntungan dengan jumlah aktiva yang di dalam tersedia perusahaan (*Syamsuddin,*

2009). Apabila *return on asset* meningkat berarti profitabilitas perusahaan meningkat sehingga dampak akhirnya adalah peningkatan profitabilitas yang dinikmati setiap oleh pemegang saham. Sartono (2001: 122) perbandingannya antara laba bersih dan total aset dapat disimpulkan bahwa *Return On Asset* untuk mengukur kemampuan manajemen lembaga keuangan dalam memperoleh keuntungan secara keseluruhan

2.3 Pengembangan Hipotesis

Pengaruh *Solvabilitas* Terhadap *Return On Asset*

Menurut *syamsuddin (2006:30)* *debt to assets ratio* perlu digunakan perusahaan dibiayai dengan total hutangnya pun untuk mengukur seberapa besar jumlah aktiva semakin tingginya rasio ini berarti semakin besar pula jumlah modal pinjaman yang digunakan untuk investasi pada aktiva guna menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Menurut *van horne (2009)* di depan semakin tinggi rasio *debt to asset ratio* semakin besar peningkatan yang dimaksud risiko adalah kemungkinan terjadinya default (gagal bayar) karena terlalu banyak melakukan pendanaan aktiva dari hutang perusahaan. Menurut *pecking order theory* bahwa menunjukkan semakin besar rasio dengan bahwa semakin besar biaya yang harus ditanggung perusahaan untuk memenuhi kewajiban yang dimiliki.

Dalam keadaan penelitian ini solvabilitas diukur sebagai menggunakan *debt to assets ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk saat mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan tersebut dilikuidasi. *Debt to equity ratio* mempunyai dampak yang buruk karena saat tingkat hutang yang semakin tinggi berarti beban bunga akan semakin besar dan ini menunjukkan bahwa keuntungan akan berkurang.

Return on asse adalah bagai pengukuran merupakan saat kemampuan perusahaan keseluruhan secara didalam keuntungan menghasilkan dengan jumlah aktiva keseluruhan yang tersedia di dalam perusahaan (*syamsuddin, 2009*). *Return on asset* meningkatkan profitabilitas suatu perusahaan sehingga dampaknya akhirnya adalah peningkatan profitabilitas yang dinikmati oleh pemegang saham.

Menurut *Kasmir (2013)* digunakan untuk melihat seberapa besar perusahaan dibiayai oleh hutang. Semakin meningkatnya dimana beban hutang juga semakin besar maka hal tersebut berdampak terhadap profitabilitas yang diperoleh perusahaan, karena sebagian

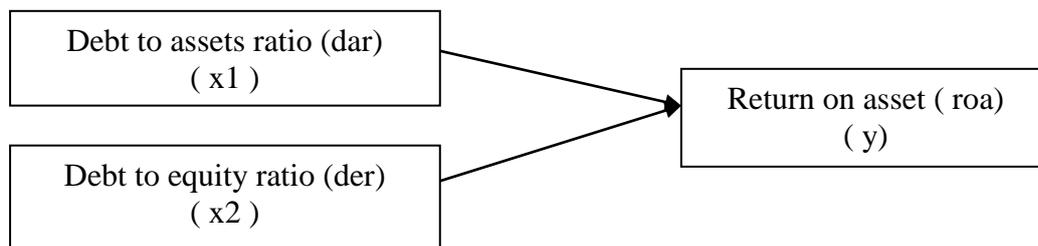
digunakan untuk membayar bunga pinjaman. Dengan biaya bunga yang semakin besar, maka profitabilitas semakin berkurang karena sebagian digunakan untuk membayar bunganya. Penelitian mengenai tingkat solvabilitas terhadap profitabilitas menemukan hasil yang berbeda-beda. Penelitian *sansasilia dan budyanto (2015)* menemukan bahwasannya *solvabilitas* terpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas sedangkan penelitian *hilmi dan hidayati (2016)* menemukan *solvabilitas* dipengaruhi negatif dan signifikan terhadap profitabilitas berdasarkan penjelasan tersebut maka hipotesis yang dapat diajukan yaitu :

H1: *Debt To Assets Ratio* Berpengaruh *Negative* Terhadap *Return On Asset*

H2: *Debt To Equity Ratio* Terpengaruh *Positif* Terhadap *Return On Asset*

2.4 Kerangka Konseptual

Kerangka penelitian dalam penelitian ini digambarkan oleh skema penelitian sebagai berikut:



Gambar 2.1
Kerangka Konseptual