



STUDI PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY DI BEI

Eka Yunia Mayasari ✉

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Info Artikel*Sejarah Artikel:*

Diterima September 2012
Disetujui Oktober 2012
Dipublikasikan November 2012

Keywords:

Firm Size
Leverage
Liquidity
Profitability

Abstrak

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah apakah ada pengaruh antara *leverage*, likuiditas dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di BEI baik secara parsial maupun simultan. Penelitian ini merupakan penelitian populasi dimana 31 perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di BEI tahun 2009 menjadi sampel penelitian. Data sekunder diambil dengan teknik dokumentasi. Selanjutnya data dianalisis menggunakan regresi berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *leverage*, likuiditas dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas. Secara parsial *leverage* dan likuiditas berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di BEI.

Abstract

The problems examined in this study is whether there is influence between leverage, liquidity, and firm size to profitability in real estate and property company listed on the Indonesian Stock Exchange either partially or simultaneously. This research includes the study population which consisted of 31 real estate and property companies that are listed on the Indonesian Stock Exchange in 2009. The data used were secondary data taken with technical documentation. Methods of data analysis using multiple regression analysis. The results show that leverage, liquidity, and firm size simultaneously affect profitability in real estate and property company listed on the Indonesian Stock Exchange. Partially, leverage and liquidity have significant effect on profitability while firm size has no significant effect on profitability.

© 2012 Universitas Negeri Semarang

PENDAHULUAN

Setiap perusahaan dalam menjalankan usahanya mempunyai tujuan tertentu. Perusahaan yang *profite oriented* mempunyai tujuan utama untuk memperoleh keuntungan semaksimal mungkin dan mempertahankan keberlangsungan usahanya. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan manajemen dengan tingkat efektivitas yang tinggi. Pengukuran tingkat efektifitas manajemen yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan dari pendapatan investasi, dapat dilakukan dengan mengetahui seberapa besar rasio profitabilitas yang dimiliki (Weston dan Brigham, 1994:64). Dengan mengetahui seberapa besar rasio profitabilitas yang dimiliki, perusahaan dapat memantau perkembangan perusahaan dari waktu ke waktu.

Profitabilitas menunjukkan sehat atau tidaknya suatu perusahaan. Menurut Brigham dan Houston (2007: 107) profitabilitas merupakan hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan. Perusahaan dengan laba yang besar dapat menarik minat investor untuk berinvestasi. Profitabilitas itu sendiri menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva. Menurut Munawir (2001:33) profitabilitas sama dengan rentabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu.

Semua faktor yang terdapat dalam se-

buah perusahaan memiliki pengaruh terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Untuk memaksimalkan masing-masing faktor, diperlukan adanya manajemen asset, manajemen biaya dan manajemen hutang (DiPitre *et.al*, 1997). Semua itu terangkum dalam *Du Pont System*. Aktivitas asset yang terjadi dalam sebuah perusahaan memiliki pengaruh yang cukup besar dalam menentukan seberapa besar laba yang akan diperoleh perusahaan.

Profitabilitas suatu perusahaan diukur dengan membandingkan antara laba yang diperoleh dalam suatu periode dengan jumlah aktiva atau jumlah modal perusahaan tersebut. Sedangkan menurut Riyanto (1995:28) rentabilitas atau profitabilitas adalah perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Dari beberapa pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa profitabilitas suatu perusahaan merupakan pencerminan dari kemampuan modal perusahaan yang bersangkutan untuk mendapatkan keuntungan.

Profitabilitas adalah keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba pada periode tertentu. Agar dapat memaksimalkan laba yang didapat oleh perusahaan, manajer keuangan perlu mengetahui faktor-faktor yang memiliki pengaruh besar terhadap profitabilitas perusahaan. Dengan mengetahui pengaruh dari masing-masing faktor terhadap profitabilitas, perusahaan dapat menentukan langkah untuk mengatasi ma-

Tabel 1
Rasio Keuangan Perusahaan Real Estate dan Properti

Nama Perusahaan	Tahun	ROA (%)	LEVERAGE (%)	CR(x)	FIRM SIZE
PT. Alam Sutera Realty Tbk.	2007	0,684	42,566	1,557	28,710
	2008	1,924	42,340	2,750	28,750
PT. Bekasi Asri Pemula Tbk.	2007	1,600	37,200	0,720	24,780
	2008	0,351	54,420	1,830	25,570
PT. Dayaindo Resources International Tbk.	2007	1,770	64,430	0,580	25,730
	2008	1,250	45,050	0,830	27,380
PT. Global Land Development Tbk.	2007	1,875	77,444	5,643	27,526
	2008	5,340	17,240	10,260	28,330
PT. Lamicitra Nusantara Tbk.	2007	0,465	73,400	1,250	20,268
	2008	1,454	71,310	1,220	20,286
	2007	1,279	59,008	1,950	25,403
Rata-Rata	2008	2,064	46,072	3,378	25,863

salah-masalah dan meminimalisir dampak negatif yang timbul.

Statement of Financial Accounting Concept (SFAC) nomor 1 menyebutkan bahwa informasi laba pada umumnya merupakan faktor penting dalam menaksir kinerja atau pertanggung jawaban manajemen dan informasi laba tersebut membantu pemilik atau pihak lain melakukan penaksiran atas "earning power" perusahaan di masa yang akan datang. Profitabilitas menunjukkan sehat atau tidaknya suatu perusahaan. Menurut Brigham dan Houston (2007: 107) profitabilitas merupakan hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan. Tingkat profitabilitas yang tinggi dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan.

Penelitian ini menggunakan *Return on Asset (ROA)* sebagai alat untuk mengukur rasio profitabilitas. Perusahaan yang digunakan sebagai objek penelitian pada penelitian ini adalah perusahaan publik yang masuk kategori perusahaan *real estate* dan *property*. Pemilihan perusahaan-perusahaan publik yang masuk kategori perusahaan *real estate* dan *property* ini didasarkan pada sektor perkembangannya dikaitkan dengan pesatnya laju pertumbuhan penduduk yang kurang diimbangi dengan sarana tempat tinggal yang memadai, sektor ini dapat menjadi lahan bisnis sebagai tempat investasi yang dapat memberikan keuntungan yang tinggi. Selain itu perusahaan *real estate* dan *property* mempunyai *ability to hedge against inflation* atau kemampuan melindungi diri dari inflasi. data observasi awal rasio keuangan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2007-2008 padatablel 1.

Dari data pada tabel 1 dapat dilihat bahwa ROA pada perusahaan *real estate* dan *property* masih rendah, sehingga kurang profitable. Pada tahun 2007 rata-rata ROA perusahaan *real estate* dan *property* hanya sebesar 1,279 sedangkan pada tahun 2008 rata-rata ROA sebesar 2,064. Berdasarkan fenomena tersebut terdapat masalah dimana ROA yang dihasilkan perusahaan *real estate* dan *property* masih rendah, hal ini akan mempengaruhi keputusan investor untuk berinvestasi, dimana para investor akan lebih tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan yang cenderung memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi.

Salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah *leverage*. Gitosudarmo (2002) menyebutkan bahwa semakin besar *leverage* berarti semakin besar beban bunga yang harus dibagikan kepada kreditur, maka laba yang diperoleh semakin kecil karena semakin besar bagian laba yang harus digunakan untuk membayar bunga tersebut, semakin kecil laba yang dihasilkan maka

tingkat profitabilitasnya semakin rendah. Horne dan Wachowicz (2009) menyatakan bahwa likuiditas berbanding terbalik dengan profitabilitas. Sehingga semakin tinggi tingkat likuiditas suatu perusahaan maka kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba akan semakin rendah atau tingkat profitabilitasnya akan rendah. Menurut teori yang dikemukakan oleh Rajan dan Zingales (2001) dalam Kusuma (2005) menyebutkan bahwa menurut teori critical, semakin besar skala perusahaan maka tingkat profitabilitasnya juga akan semakin besar atau meningkat.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Samiloglu dan Demirgunes (2008) ditemukan bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap ROA. Namun hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Falope dan Ajilore (2009) yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap ROA.

Sen dan Oruc (2009) melakukan penelitian untuk mengetahui pengaruh antara efisiensi modal kerja terhadap *Return on Total Asset* di Ise. Hasil dari penelitian tersebut adalah *current ratio* berpengaruh negatif terhadap ROA. Penelitian Wijayanti (2010) menyebutkan bahwa *current ratio* berpengaruh positif terhadap ROA.

Turuel dan Salano (2007) melakukan penelitian untuk menghasilkan bukti empiris tentang pengaruh *working capital* terhadap profitabilitas pada perusahaan kecil dan menengah di Spanyol. Hasilnya, *firm size* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap ROA. Samiloglu dan Demirgunes (2008), melakukan penelitian untuk mengetahui pengaruh manajemen modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan di Turki. Dari penelitian tersebut diketahui bahwa *firm size* tidak berpengaruh terhadap ROA. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh dari *leverage*, likuiditas, dan *firm size* terhadap profitabilitas

METODE

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009. Populasi target dalam penelitian ini adalah sebagian perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang memiliki kriteria sebagai berikut :

Perusahaan terdaftar di ICMD pada tahun 2009.

Perusahaan memiliki data keuangan yang lengkap.

Perusahaan tidak mengalami kerugian selama tahun 2009.

Berdasarkan kriteria-kriteria di atas, peru-

Secara detail proses pemilihan populasi target dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 2 Hasil Populasi target

No.	Keterangan	Jumlah
1. Jumlah perusahaan real estate dan property yang listing di tahun 2009	Jumlah perusahaan <i>real estate</i> dan <i>property</i> yang <i>listing</i> di tahun 2009	45
2. Perusahaan yang tidak memiliki data keuangan lengkap	Perusahaan yang tidak memiliki data keuangan lengkap	(9)
3. Perusahaan yang mengalami kerugian pada tahun 2009	Perusahaan yang mengalami kerugian pada tahun 2009	(5)
Total perusahaan yang memenuhi kriteria sampel penelitian		31

sahaan *real estate* dan *property* yang bisa dijadikan populasi target sejumlah 31 perusahaan.

Variabel dalam penelitian ini meliputi variabel dependen (Y) yaitu Profitabilitas (ROA) dan variabel independen (X) meliputi *leverage*, likuiditas, dan *firm size*. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data berupa laporan keuangan yang diperoleh dari BEI. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah metode dokumentasi. Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan meliputi analisis deskriptif, uji normalitas data, uji asumsi klasik, uji hipotesis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan data variabel-variabel yang telah diolah, dilihat dari nilai minimum, nilai maksimum, nilai rata-rata (*mean*), dan standar deviasi. Variabel yang diolah dalam penelitian ini yaitu profitabilitas, *leverage*, likuiditas, dan *firm size*.

Deskriptif Variabel Penelitian
Deskriptif variabel profitabilitas menunjukkan nilai standar deviasi yang lebih kecil daripada mean ini berarti kecenderungan mendekati rata-rata sehingga dapat disimpulkan bahwa profitabilitas *real estate* dan *property* mendekati kriteria kurang *profitable*. Variabel *leverage*, likuiditas, dan *firm size* nilai standar deviasi yang lebih kecil ini berarti kecenderungan mendekati rata-rata. Hal ini dapat dilihat pada Tabel 3.

Hasil Analisis Inferensial

Uji Normalitas

Terlihat dari uji normalitas data diperoleh uji Kolmogorov-Smirnov, dimana nilai asymptot standardized residual sebesar $0,524 > 0,05$ yang berarti model regresi berdistribusi normal.

Uji Multikolinieritas

Hasil perhitungan uji multikolinieritas di atas dapat dilihat bahwa nilai VIF variabel *leverage* 1,054; variabel likuiditas (CR) sebesar 1,085; dan variabel *firm size* sebesar 1,031. Semua variabel tersebut nilai $VIF < 10$, maka dapat disimpulkan bahwa variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini bebas dari multikolinieritas.

Uji Heteroskedastisitas

Hasil tampilan output SPSS menunjukkan bahwa variabel independen yang terdiri dari X_1 (Lev), X_2 (CR) dan X_3 (FS), masing-masing memiliki nilai $sig \geq 0,05$ atau 5%. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresi.

Hasil Analisis Regresi Berganda

Berdasar hasil analisis regresi berganda diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = 7,163 + 0,015 X_1 + 0,228 X_2 - 0,192 X_3$$

Koefisien konstanta 7,163 ($a = 7,163$), artinya jika variabel X_1 (Leverage), X_2 (CR), X_3 (Firm Size) = 0, maka ROA menjadi sebesar 7,163.

Koefisien X_1 (Leverage) = 0,015 artinya jika *leverage* mengalami kenaikan sebesar 1 satuan sementara CR dan *firm size* diasumsikan

Tabel 3 Deskriptif Analisis Variabel

Variabel	Skor Max	Skor Min	Skor Mean	Skor SD
Profitabilitas	11.458	.098	3.95539	3.331096
Leverage 79.285		1.460	45.963	10.061642
Likuiditas	21.312	.004	4.28664	5.721590
Firm Size	30.126	20.276	26.79705	25.62026

tetap, maka akan menyebabkan kenaikan ROA sebesar 0,015.

Koefisien X2 (CR) = 0,228, artinya jika CR mengalami kenaikan sebesar 1 satuan sementara leverage dan firm size diasumsikan tetap, maka akan menyebabkan kenaikan ROA sebesar 0,228.

Koefisien X3 (Firm Size) = -0,192, artinya jika firm size mengalami kenaikan sebesar 1 satuan sementara leverage dan CR diasumsikan tetap, maka akan menyebabkan penurunan ROA sebesar 0,192.

Pengujian Hipotesis

Uji Simultan (Uji statistik F)

Secara simultan leverage, likuiditas, dan firm size berpengaruh secara signifikan terhadap profitabilitas (ROA) dengan nilai profitabilitas yang dilihat pada nilai signifikan sebesar $0,014 < 0,05$ maka H_0 diterima. Hal ini berarti bahwa variabel independen Lev, CR, dan FS secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen (profitabilitas).

Uji Parsial (Uji statistik t)

Leverage : koefisien model regresi 2,779 dan nilai probabilitas signifikansi sebesar $0,010 < \text{taraf signifikansi } \alpha = 5\% = 0,05$; maka dari hasil uji ini dinyatakan bahwa H_1 diterima yang artinya secara parsial leverage berpengaruh terhadap profitabilitas (ROA).

CR : nilai koefisien model regresi 2,372 dan nilai probabilitas signifikansi sebesar $0,025 < \text{taraf signifikansi } \alpha = 5\% = 0,05$; maka dari hasil uji ini dinyatakan bahwa H_2 diterima yang secara parsial likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas. FS : koefisien model regresi -0,916 dan nilai probabilitas signifikansi sebesar $0,368 > \text{taraf signifikansi } \alpha = 5\% = 0,05$; maka dari hasil uji ini dinyatakan bahwa H_3 ditolak yang artinya secara parsial firm size tidak berpengaruh terhadap profitabilitas (ROA).

Koefisien Determinasi (Adjusted R²)

Nilai Adjusted R Square sebesar 0,245, hal ini berarti bahwa 24,5% dipengaruhi oleh leverage (X1), current ratio (X2), dan firm size (X3), sedangkan sisanya sebesar 75,5% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Pembahasan

Hasil analisis dekriptif untuk variabel profitabilitas menunjukkan bahwa rata-rata profitabilitas perusahaan real estate dan property berada pada kriteria kurang profitable. Rata-rata ROA yang dihasilkan kecil dan berada pada kriteria kurang profitable yaitu berada pada frekuensi $2,78 \leq x \leq 5,56$.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata leverage pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2009 termasuk dalam kategori solvabel. Leverage yang solvabel menunjukkan kondisi keuangan yang baik. Hal ini berarti bahwa sebagian besar asset yang dimiliki oleh perusahaan tidak dibiayai dari utang akan tetapi dari ekuitas perusahaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat likuiditas yang dihasilkan perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2009 sebagian besar berada dalam kategori overlikuid. Likuiditas pada penelitian ini diprosikan dengan current ratio. Dari data yang diperoleh tingkat likuiditas berbanding lurus dengan profitabilitas. Artinya apabila likuiditasnya naik maka profitabilitasnya juga naik, begitu juga sebaliknya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa firm size perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2009 termasuk kriteria usaha besar. Ukuran perusahaan dilihat dari total aktiva, semakin besar total aktiva yang dimiliki perusahaan maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut. Jumlah aktiva yang semakin besar tidak diikuti dengan kenaikan laba, maka berakibat profitabilitas yang dihasilkan akan menurun. Hal itu dikarenakan pemanfaatan asset yang kurang efektif sehingga laba yang dihasilkan juga rendah.

Simpulan

Leverage, likuiditas dan firm size secara bersama-sama (simultan) mempengaruhi profitabilitas. Secara parsial leverage berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2009. Maka dapat disimpulkan bahwa semakin rendah leverage semakin tinggi profitabilitas perusahaan. Likuiditas secara parsial berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2009. Firm Size secara langsung tidak berpengaruh terhadap profitabilitas

Keterbatasan Penelitian

Periode penelitian relatif pendek untuk menaksir parameter-parameter model penelitian. Jumlah sampel yang digunakan masih tergolong rendah karena hanya dikhususkan pada perusahaan real estate dan property saja. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini hanya tiga.

Saran

Adapun saran yang dapat direkomendasikan atas dasar hasil penelitian dan pembahasan

yang telah dipaparkan sebelumnya antara lain sebagai berikut:

Perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI hendaknya lebih meningkatkan pendapatan yang diperoleh. Perusahaan bahkan diharapkan meningkatkan profitabilitas melalui penjualan yaitu dengan melakukan promosi secara maksimal dengan cara mengadakan pameran produk sehingga profitabilitas yang diperoleh mencapai kriteria yang *profitable*.

Leverage pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI yang tergolong solvabel, perusahaan diharapkan untuk tetap menjaga rasio utangnya dalam kondisi solvabel dengan cara tidak menambah utang yang ada agar biaya tetap yang dikeluarkan perusahaan untuk membayar utang relatif kecil. Hal ini dimaksudkan agar penggunaan *leverage* tidak menurunkan profitabilitas.

Tingkat likuiditas perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI tergolong *overlikuid*, seharusnya secara operasional perusahaan tersebut harus mampu mengendalikan likuiditas agar mencapai kriteria likuid dengan cara mengurangi piutang usaha melalui penagihan penjualan kredit. Hal ini dimaksudkan agar perusahaan memperoleh dana untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan sehari-hari dan untuk membayar kewajibannya sehingga tidak menurunkan profitabilitas perusahaan.

Untuk penelitian selanjutnya, sesuai dengan keterbatasan yang ada disarankan untuk menambah periode penelitian, sampel penelitian dan variabel independen penelitian agar penelitian yang dilakukan akan memperoleh hasil yang lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Falope, Olufemi I., Lubanjo T. Ajilore. 2009. *Working Capital Management and Corporate Profitability ; Evidence from Panel Data analysis of Selected Quoted Companies in Nigeria*.
<http://scialert.net/qredirect.php?doi=rjbm.2009.73.84&linkid=pdf>
- Gitosudarmo, Indriyo. 2002. *Manajemen Keuangan Edisi IV*. Yogyakarta: YKPN.
- Horne, James C Van dan John M. Wachowicz, JR. 2009. *Prinsip-Prinsip Manajemen Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat
- Kusuma, Hadri. *Size Perusahaan dan Profitabilitas : Kajian Empiris terhadap Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Jakarta*. Jurnal Ekonomi Pembangunan : Universitas Islam Indonesia.
<http://journal.uui.ac.id/index.php/JEP/article/viewFile/607/533>
- Padachi, Kesseven. 2006. *Trends in Working Capital Management and Its Impact on Firm's Performance : An Analysis of Mauritian Small Manufacturing Firms*. http://www.docstoc.com/docs/DownloadDoc.aspx?doc_id=20721861&ref_url
- Samiloglu, F., K. Demirgunes. 2008. *The Effect of Working Capital Management on Firm Profitability : Evidence from Turkey*. <http://scialert.net/qredirect.php?doi=ijaef.2008.44.50&linkid=pdf>
- Sen, Mehmet, Eda Oruc. 2009. *Relationship between Efficiency Level of Working Capital Management dan Return on Total Asset in Ise*
<http://www.ccsenet.org/journal/index.php/ijbm/article/viewFile/2544/3495>.
- Short, H. 1994 : *Ownership, Control, Financial Structure, and The Performance of Firms*. *Journal of Economic Surveys*.
- Simamora, Henry. 2000. *Akuntansi; Basis Pengambilan Keputusan Bisnis* Jilid II. Jakarta. Salemba Empat.
- Teruel, Pedro Juan Garcia dan Pedro Martinez Solano. 2007. *Effects of Working Capital Management on SME profitability International Journal of Managerial Finance*.
<http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?articleid=1601008&show=pdf>
- Wijayanti, Isnaini Ari. 2010. "Pengaruh Efektifitas Modal Kerja dan Likuiditas Terhadap ROA pada KPRI di Kabupaten Magelang". Skripsi : UNS.