

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Sektor properti dan real estate memainkan peran penting dalam pertumbuhan dan pembangunan ekonomi Indonesia, memberikan kontribusi yang signifikan terhadap lapangan kerja dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya (Asofani, 2018). Indonesia sempat mengalami perlambatan ekonomi pada tahun 2020 akibat pandemi covid-19. Perlambatan tersebut berdampak buruk pada berbagai sektor di Indonesia termasuk properti dan real estate. Sebagian besar harga properti telah mengalami penurunan tajam (Setyaningsih, 2021). Penyebabnya adalah turunnya daya beli masyarakat akibat berbagai pembatasan dan terhentinya siklus bisnis. Tetapi pada tahun 2022, pertumbuhannya meningkat karena membaiknya kondisi ekonomi masyarakat dan pulihnya perekonomian nasional (Rahadian, 2022).

Meningkatnya pertumbuhan penduduk menciptakan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan kebutuhan akan properti dan real estate juga mengalami kenaikan yang menyebabkan pertumbuhan pesat. Pembangunan ini menunjukkan adanya pasar yang luas di sektor properti dan real estate di Indonesia. Banyak orang menginvestasikan modalnya di industri properti dan real estate karena harga tanah cenderung meningkat. Hal ini disebabkan oleh supply tanah bersifat tetap, sedangkan demand selalu tinggi seiring bertambahnya jumlah penduduk (Pamel, 2017).

Pertumbuhan ekonomi Indonesia akan terus dipacu, hal tersebut semakin meningkatkan potensi investasi di Indonesia. Namun, minat investor untuk berinvestasi masih tetap terkonsentrasi di wilayah metropolitan Jakarta. Padahal beberapa kota besar lainnya di Indonesia, termasuk Surabaya menjadi destinasi investasi yang potensial (Soenarso, 2020). Property News Asia menyoroti lima kota di Asia Tenggara yaitu Singapura, Kuala Lumpur, Bangkok, Ho Chi Minh termasuk Surabaya yang diprediksi memiliki pertumbuhan bisnis yang kuat, sehingga cocok untuk tujuan investasi (Lubis, 2022). Potensi yang dimiliki Surabaya menjadikan

kota ini sebagai kota yang menarik untuk melakukan investasi. Tak heran jika kota Surabaya bisa disebut sebagai pintu gerbang investasi yang terbuka bagi setiap investor dari dalam dan luar negeri (BKPPM Surabaya, 2016). Prospek bisnis properti dan real estate di Surabaya dan sekitarnya berjalan seiring dengan pesatnya perkembangan infrastruktur. Selain itu, banyak dikembangkan kawasan industri di Surabaya dan sekitarnya sehingga mendorong harga tanah dan harga properti di kawasan tersebut. Kota Surabaya memiliki banyak keunggulan dan perkembangan properti yang sangat pesat baik dari segi perkembangan maupun nilai penjualannya. Permintaan akan properti dan real estate di kota Surabaya meningkat karena pembangunan infrastruktur dan peningkatan migrasi ke kota. Dengan kondisi tersebut, Surabaya saat ini menjadi salah satu daerah tujuan investor untuk menanamkan modalnya.

Ekonomi tumbuh sangat cepat dan memiliki dampak besar pada tingkat ekonomi perusahaan yang menjalankan bisnis. Perusahaan harus memiliki kinerja keuangan yang sangat baik dan sehat serta meminimalkan kerugian yang terjadi pada periode berjalan. Ini adalah bagian yang sangat penting yang harus diperhatikan oleh pemangku kepentingan baik pihak internal maupun eksternal. Di era globalisasi, perusahaan semakin dituntut untuk menerapkan strategi yang tepat agar dapat bertahan dalam persaingan yang semakin ketat. Perusahaan menyadari munculnya berbagai tantangan yang harus dihadapi, menuntut para pelaku ekonomi untuk lebih agresif meningkatkan kinerja demi kelangsungan hidup perusahaan dengan mencapai profitabilitas yang tinggi dalam jangka panjang. Oleh karena itu dibutuhkan informasi penting terkait kondisi keuangan dan kinerja perusahaan yang dapat diperoleh dari laporan keuangan perusahaan.

Berdasarkan konsep keuangan, laporan keuangan diperlukan untuk mengukur kinerja dan perkembangan suatu perusahaan dari waktu ke waktu dan menentukan seberapa baik perusahaan telah mencapai tujuannya. Karena laporan keuangan pada hakekatnya merupakan hasil dari suatu proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan dengan para pemangku kepentingan, maka laporan keuangan memegang peranan yang luas dan berada pada posisi untuk mempengaruhi pengambilan keputusan (Hidayat, 2018). Agar laporan keuangan dapat dipahami dan bermanfaat bagi pemangku kepentingan, maka diperlukan analisis laporan keuangan.

Setiap organisasi atau perusahaan membutuhkan analisis laporan keuangan. Hasil analisis ini digunakan sebagai dasar perencanaan ke depan. Ada berbagai jenis laporan keuangan yang digunakan sebagai sumber analisis yaitu laporan laba rugi, laporan neraca, laporan perubahan posisi keuangan, dan berbagai jenis laporan lainnya yang berkaitan dengan laporan keuangan (Astuti et al., 2021). Keuangan memegang peranan yang sangat penting dalam sebuah perusahaan. Oleh karena itu, mengukur kinerja keuangan sangat penting untuk melihat apakah perusahaan berada dalam posisi keuangan yang baik. Analisis laporan keuangan suatu perusahaan merupakan penilaian internal terhadap kinerja keuangan suatu perusahaan dan bagaimana membandingkannya dengan perusahaan lain dalam industri yang sama.

Investor menggunakan rasio keuangan sebagai alat evaluasi investasi untuk memastikan kinerja keuangan perusahaan. Rasio keuangan dapat digunakan untuk menilai keberhasilan tata kelola perusahaan di bidang likuiditas, manajemen aset, manajemen utang, profitabilitas perusahaan, dan nilai pasar saham perusahaan. Semua ini dilakukan untuk memaksimalkan nilai perusahaan (Sumiati & Indrawati, 2019). Ada beberapa cara untuk menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan, salah satunya menggunakan analisis Du Pont System. Du Pont System adalah ukuran keuangan yang digunakan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan untuk meningkatkan pengembalian atas ekuitasnya atau Return On Equity.

Untuk meningkatkan Return On Equity, manajemen dapat meningkatkan margin laba bersih, total perputaran aset, dan pengganda ekuitas. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menentukan sejauh mana perusahaan efektif dalam memutar modalnya. Oleh karena itu, analisis ini mencakup berbagai rasio. Du Pont System menggabungkan rasio aktivitas/perputaran aset dan margin laba tentang bagaimana keduanya berinteraksi dalam menentukan Return On Investment, yang mewakili profitabilitas aset perusahaan. Rasio laba atas penjualan dipengaruhi oleh penjualan dan laba bersih yang dicapai (Suriani, 2022). Model Du Pont menyimpulkan bahwa dengan menghasilkan margin laba bersih yang tinggi, menggunakan aset secara efektif untuk menghasilkan lebih banyak penjualan, dan memiliki financial leverage yang tinggi, perusahaan dapat meningkatkan laba atas ekuitas mereka.

Oleh karena itu, perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah empat perusahaan di bidang properti dan real estate di Surabaya dan terdaftar di

Bursa Efek Indonesia serta telah mempublikasikan laporan keuangan perusahaan untuk periode 2018-2021. Dengan menganalisis Du Pont System, hasil penelitian ini memungkinkan penulis untuk menilai kinerja keuangan empat perusahaan dan membandingkan perusahaan mana yang lebih baik dalam meningkatkan laba atas ekuitas mereka.

Berdasarkan latar belakang diatas, judul penelitian ini adalah Analisis Kinerja Keuangan dengan Metode Du Pont System pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : Bagaimana implementasi Du Pont System untuk menganalisis kinerja keuangan Perusahaan Properti dan Real Estate dalam meningkatkan laba atas ekuitasnya ?

## **1.3 Tujuan**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan Perusahaan Properti dan Real Estate di Surabaya periode 2018-2021 menggunakan metode Du Pont System.

## **1.4 Manfaat**

### **a. Manfaat Teoritis**

Dapat memberikan kontribusi pada teori manajemen keuangan perusahaan, terutama pada penilaian kinerja keuangan Perusahaan Properti dan Real Estate dengan metode Du Pont System.

### **b. Manfaat Praktis**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi manajemen operasional dan pengambilan keputusan untuk penilaian kinerja keuangan perusahaan dalam rangka mencapai tujuan bisnis.

### **c. Bagi Penelitian Selanjutnya**

Diharapkan dapat menjadi referensi dan masukan bagi para peneliti yang tertarik untuk meneliti analisis kinerja keuangan dengan Du Pont System.

## 1.5 Batasan Masalah

Berikut ini adalah rincian batasan masalah yang ditetapkan oleh penulis agar penelitian dapat memberikan hasil yang tepat.

1. Menggunakan metode Du Pont System dalam menganalisis laporan keuangan perusahaan.
2. Analisis laporan keuangan perusahaan menggunakan data selama periode 4 tahun yaitu 2018 hingga 2021.
3. Analisis laporan keuangan perusahaan dilakukan terhadap empat Perusahaan Properti dan Real Estate di Surabaya dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta telah mempublikasikan laporan keuangan perusahaan untuk periode 2018-2021.
4. Menggunakan acuan nilai Return On Equity sebagai hasil analisis laporan keuangan tahunan perusahaan.

