BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertengahan tahun 2010, kondisi perekonomian properti di Indonesia terlihat mulai mengalami peningkatan. Hal tersebut terlihat dari peningkatan daya beli masyarakat pada usaha properti di tahun 2010. Menurut Nilai Indeks Tendensi Konsumen (NITK) Jabodetabek pada triwulan III (2010) menyatakan bahwa angka NITK kuartal III sebesar 110,67, lebih tinggi daripada angka NITK kuartal II yang baru 105,32. Selain itu, Indeks Tendensi Bisnis (ITB) pada kuartal III 2010 juga mencapai 107,29 meningkat dibandingkan ITB kuartal II 2010 yang hanya sebesar 104,23.

Awal tahun 2011, terjadi peningkatan pada seluruh subsektor perekonomian properti di Indonesia berupa kenaikan jumlah permintaan rumah, harga rumah, serta pada biaya sewa rumah. Panangian (2011) menyatakan bahwa harga tanah diperkirakan akan terus meningkat dengan nilai rata-rata tumbuh sekitar 10 persen hingga 15 persen. Dengan adanya kenaikan pada harga tanah ini, maka harga-harga dari properti juga meningkat dari 7 persen hingga 20 persen.

Alasan utama terjadinya peningkatan perekonomian properti pada tahun 2010 hingga 2011 adalah karena rendahnya bunga perkreditan yang diberikan oleh bank untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta meningkatnya permintaan konsumen terhadap kebutuhan rumah yang tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal saja tetapi sebagai sarana investasi juga. Thaib (2010) menyatakan bahwa selain faktor kondisi perekonomian dan politik nasional yang stabil, harga properti di Indonesia

dinilai masih lebih murah dibandingkan dengan negara lain serta imbal hasil yang tinggi dari investasi secara langsung pada properti di Indonesia.

Peningkatan perekonomian properti yang terjadi di Indonesia pada tahun 2010 hingga 2011, menyebabkan peningkatan harga saham pada perusahaan-perusahaan properti di Indonesia. Industri tersebut menjadi sangat diminati di Indonesia. Akan tetapi, dengan mengingat terjadinya krisis industri perumahan yang terjadi di Amerika Serikat tahun 2008. Investor maupun calon investor yang akan menanamkan modalnya di industri properti Indonesia, sebaiknya lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan investasinya. Seharusnya pada saat industri properti diminati konsumen, sebelum memutuskan untuk membeli saham properti, investor dapat menganalisis terlebih dahulu dari laporan keuangan perusahaan tersebut. Apakah penjualan tersebut dilakukan secara tunai oleh para konsumen atau lebih banyak melalui KPR. Bila investor mengetahui kondisi keuangan perusahaan sebelum menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut, maka investor dapat lebih tepat dalam mengambil keputusan. Bila penghasilan yang dimiliki oleh perusahaan properti sebagian besar berasal dari piutang atau KPR, maka risiko terjadinya kredit macet akan lebih besar dari pada perusahaan properti yang sebagian besar menjual propertinya secara tunai.

Penelitian ini dibuat dengan tujuan meminimalkan terjadinya kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi pada perusahaan properti, serta untuk mengukur baik buruknya, berisiko atau tidaknya kinerja suatu perusahaan tanpa melihat kondisi kecenderungan pasar pada saat itu. Peneliti berusaha meneliti dengan membandingkan kinerja perusahaan melalui laporan keuangan suatu perusahaan terhadap laporan

keuangan perusahaan lain yang memiliki industri sejenis agar dapat diketahui perusahaan mana yang layak untuk dijadikan sebagai sarana investasi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Laporan Keuangan Perusahaan Properti yang Masuk dalam LQ45 secara Vertikal Pada Tahun 2010”

1.2 Identifikasi Masalah

Menghadapi kondisi perekonomian industri properti saat ini yang sedang berkembang di Indonesia, investor harus lebih berhati-hati dalam memilih perusahaan. Hal tersebut harus dilakukan agar krisis perumahan yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008, tidak terjadi kembali di Indonesia. Oleh karena itu, untuk menghindari terjadinya kesalahan dalam pengambilan keputusan bagi investor, peneliti akan membahas beberapa permasalahan berikut secara lebih lanjut.

1. Bagaimana perbandingan kinerja masing-masing perusahaan properti yang berada di dalam LQ45 jika dilihat dari rasio likuiditas pada tahun 2010?
2. Bagaimana perbandingan kinerja masing-masing perusahaan properti yang berada di dalam LQ45 jika dilihat dari rasio aktivitas pada tahun 2010?
3. Bagaimana perbandingan kinerja masing-masing perusahaan properti yang berada di dalam LQ45 jika dilihat dari rasio solvabilitas pada tahun 2010?
4. Bagaimana perbandingan kinerja masing-masing perusahaan properti yang berada di dalam LQ45 jika dilihat dari rasio profitabilitas di tahun 2010?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah agar para investor dapat membandingkan, mengukur, serta memutuskan secara tepat apakah perusahaan-perusahaan dalam industri properti di Indonesia masih layak untuk dijadikan sebagai obyek investasi di masa depan.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi yang bermanfaat, bagi beberapa pihak sebagai berikut.

1 Bagi peneliti dan akademisi lain

Untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang cara menganalisis laporan keuangan perusahaan dengan menggunakan metode analisis laporan keuangan secara vertikal (analisis rasio). Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan pengetahuan sebagai bahan referensi bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

2 Bagi investor

Penelitian ini dapat membantu investor dalam pengambilan keputusan untuk melakukan investasi pada suatu perusahaan yang layak yang bergerak dalam suatu industri tertentu.