

**PENGARUH LIKUIDITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP
PROFITABILITAS SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA**



Skripsi Oleh:

FENNY RIA DINI

01101401054

Manajemen

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih

Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2014

**PENGARUH LIKUIDITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP
PROFITABILITAS SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA**



Skripsi Oleh:

FENNY RIA DINI

01101401054

Manajemen

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih

Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2014

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

PENGARUH LIKUIDITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP PROFITABILITAS SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA

Disusun oleh:

Nama : Fenny Ria Dini
NIM : 01101401054
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

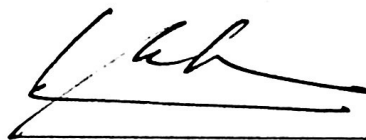
Disetujui untuk digunakan dalam kajian komprehensif.

Tanggal Persetujuan

Dosen Pembimbing

Tanggal, 14 Juni 2019

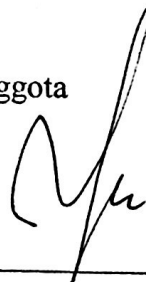
Ketua



Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA
NIP. 195007091985031001

Tanggal, 30 Juni 2019

Anggota



Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U
NIP. 19500418198031001

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

PENGARUH LIKUIDITAS DAN LEVERAGE TERHADAP PROFITABILITAS SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA

Disusun Oleh:

Nama Mahasiswa : Fenny Ria Dini
NIM : 01101401054
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 1 September 2014 dan telah memenuhi syarat
untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Palembang, 1 September 2014

Ketua



Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA

NIP. 195007091985031001

Anggota



Drs. H. Samadi W.
Bakar, S.U

NIP. 19541102197602001

Anggota



Hj. Marlina Widiyanti,
S.E, S.H, M.M, Ph.D

NIP. 196703141993032001

Mengetahui,
Ketua Jurusan



Dr. Zakaria Wahab, M.B.A
NIP. 195707141984031005

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Fenny Ria Dini

NIM : 01101401054

Jurusan : Manajemen

Bidang Kajian : Manajemen Keuangan

Fakultas : Ekonomi

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang berjudul :

Pengaruh Likuiditas dan *Leverage* Terhadap Profitabilitas Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia

Pembimbing :

Ketua : Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA

Anggota : Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U

Tanggal Ujian : 1 September 2014

adalah benar hasil karya Saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan Saya ini tidak benar dikemudian hari, Saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar keserjanaan.

Inderalaya , 1 September 2014

Pembuat Pernyataan,



Fenny Ria Dini

NIM 01101401054

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia – Nya sehingga penelitian skripsi saya yang berjudul “Pengaruh Likuiditas dan *Leverage* Terhadap Profitabilitas Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia” dapat terselesaikan dengan lancar. Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih gelar Sarjana Ekonomi program Strata I (S-1) Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Selama melakukan penelitian dan penyusunan skripsi, penulis tidak luput dari berbagai kendala. Kendala tersebut dapat diatasi berkat bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin berterimakasih kepada :

Allah Swt, terima kasih atas segala rahmat, karunia, ridho, kesehatan, rezeki, bimbingan dan petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Ibu Prof. Dr. Badia Perizade, M.B.A., selaku Rektor Universitas Sriwijaya.

Bapak Prof. Dr. H. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Bapak Dr. Zakaria Wahab, M.B.A., selaku ketua jurusan manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya

Bapak Welly Nailis, S.E., M.M., selaku sekretaris jurusan manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Bapak Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA., selaku dosen pembimbing I yang telah bersedia membantu, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing serta memberikan saran dalam penyelesaian skripsi.

Bapak Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U, Selaku dosen pembimbing II yang telah membantu dalam memberikan penjelasan dan koreksi serta saran dalam penulisan skripsi ini.

Ibu Drs. H. Syarnubi HM Sayid., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dalam mengikuti perkuliahan.

Mama tercinta, Irya Sri Pomiati, terima kasih atas segala rasa cinta kasih sayang, dukungan, semangat, motivasi, inspirasi, nasehat, waktu, bantuan, pengorbanan serta doa-doa yang tak hentinya dipanjatkan untuk kesuksesan dan keberhasilanku selama ini.

Mbak ku tersayang Dinda Julita yang selalu ada disetiap dibutuhkan dan dukungan yang tak henti-henti nya memberi support, dan Adik-adik ku Jerry Salfani dan Berlinda, terima kasih atas segala rasa cinta kasih sayang, dukungan, semangat, motivasi, canda tawa, waktu, nasehat, serta doa-doa yang tak hentinya dipanjatkan selama ini.

Kekasih, Sesario Aulia, terima kasih atas segala rasa cinta kasih sayang, dukungan, semangat dan motivasi selama ini.

Seluruh teman-teman Manajemen B angkatan 2010 atas kerjasamanya

Seluruh staff dan karyawan Fakultas Ekonomi atas segala bantuan selama perkuliahan

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkannya dan semoga Allah Swt menbalas segala amal kebaikan kepada semua pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, Aamiin Yarobbal'aalamiin.

Palembang, 1 September 2014

Penulis

ABSTRAK

PENGARUH LIKUIDITAS DAN LEVERAGE TERHADAP PROFITABILITAS SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:

FENNY RIA DINI

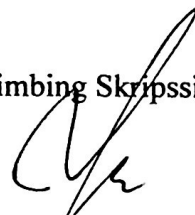
Jujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis apakah variabel-variabel seperti periode current ratio, debt to total assets, dan equity multiplier memiliki pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan yang diukur dengan menggunakan ROA. Penelitian ini menggunakan populasi seluruh perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2007-2012. Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling*. Dengan metode sampling tersebut didapat sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 5 perusahaan. Teknik analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah teknik analisis regresi linier berganda dan uji hipotesis F-statistik untuk menguji pengaruh secara bersama-sama dengan tingkat kepercayaan 5% serta menggunakan t-statistik untuk menguji koefisien regresi parsial. Dari penelitian ini diperoleh kesimpulan sebagai berikut : variabel current ratio berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA, variabel debt to total assets berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA, dan variabel equity multiplier berpengaruh negatif dan signifikan terhadap ROA. Besarnya koefisien determinasi (*Adjusted R Square*) adalah sebesar 0,429 yang artinya 42,9% ROA dipengaruhi oleh variabel independen, sedangkan sisanya sebesar 57,1% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan di dalam penelitian.

Kata Kunci : *Current Ratio, Debt to Total Assets, Equity Multiplier dan Return on Asset*

Mengetahui,
Pembimbing Skripsi I

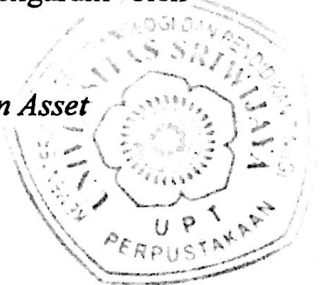

Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA
NIP. 195007091985031001

Pembimbing Skripsi II


Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U
NIP. 195004181980031001

Mengetahui,
Pengelola Akademik


Drs. Yuliansyah M. Diah, M.M
NIP. 195607011985031003



ABSTRACT

The Effect Of Liquidity And Leverage Is On The Profitability Of Properti Sector In Indonesian Stock Exchange

By:

Fenny Ria Dini; Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA;

Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U

The purpose of this study was to analyze whether variables such as the current ratio, debt to total assets, and equity multiplier had influence on the company's profitability, measured by ROA. This study uses the entire of property companies listed on the Indonesian Stock Exchange (BEI) in 2007-2012. Sampling was done by purposive sampling technique. With the sampling method used samples obtained in this study were 5 companies. The analysis technique used in this study is the technique of multiple regression analysis and hypothesis testing F-statistic to test the effect together with a confidence level of 5% and using the t-statistic for testing the partial regression coefficients. From this study it is concluded as follows: variable current ratio positively and significant impact on ROA, debt to total assets variable positively and significant impact on ROA, and equity multiplier variable and significant negative effect on ROA. The magnitude of the coefficient of determination (Adjusted R Square) was equal to 0.429, which means 42.9% ROA was affected by the independent variable, while the remaining 57.1% is influenced by other variables not included in the study.

Keywords: Current Ratio, Debt to Total Assets, Equity Multiplier dan Return on Asset

SURAT PERNYATAAN

Kami dosen pembimbing skripsi menyatakan bahwa Abstrak Skripsi dalam Bahasa Inggris dari mahasiswa:

Nama : Fenny Ria Dini

Nim : 01101401054

Jurusan : Manajemen

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi : Pengaruh Likuiditas dan Leverage Terhadap Profitabilitas Sektor Properti Di Bursa Efek Indonesia

Telah kami periksa penulisan, *grammar*, maupun susunan *tenses* nya dan kami setuju untuk ditempatkan pada lembar abstrak.

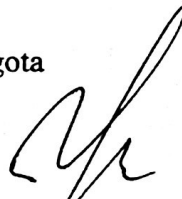
Pembimbing Skripsi

Ketua



Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA
NIP. 195007091985031001

Anggota



Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U
NIP. 195004181980031001



RIWAYAT HIDUP

Nama Mahasiswa : Fenny Ria Dini

Jenis Kelamin : Perempuan

Tempat/ Tanggal Lahir : Palembang / 31 Desember 1991

Agama : Islam

Status : Belum Menikah

Alamat Rumah : Jl. Robani Kadir Perumahan Bukit Hijau II Blok. No.9

Alamat Email : Dag.tau@gmail.com

Pendidikan Formal

Sekolah Dasar : SD Yp Indra 1 Palembang (1998-2004)

Sekolah Menengah Pertama : SMP Negeri 20 Palembang (2004-2007)

Sekolah Menengah Atas : SMA Patra Mandiri 1 Palembang (2007-2010)

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Landasan Teori.....	14
2.1.1 Likuiditas	14
2.1.1.1 Pengertian Likuiditas	14
2.1.1.2 Jenis-jenis Rasio Likuiditas	14
2.1.2 Leverage.....	16
2.1.2.1 Pengertian Leverage.....	16
2.1.2.2 Jenis-jenis Rasio Leverage.....	17
2.1.3 Profitabilitas	18

2.1.3.1 Pengertian Profitabilitas	18
2.1.3.2 Jenis-jenis Rasio Profitabilitas	18
2.2 Penelitian Terdahulu	20
2.3 Kerangka Konseptual	24
2.3.1 Pengaruh Likuiditas Terhadap Profitabilitas.....	24
2.3.2 Pengaruh Leverage Terhadap Profitabilitas	24
2.4 Hipotesis.....	26
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	27
3.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	27
3.2 Rancangan Penelitian	27
3.3 Sumber Data.....	27
3.4 Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	28
3.4.1 Populasi	28
3.4.2 Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel.....	29
3.5 Metode Pengumpulan Data	30
3.6 Definisi Operasional Variabel dan Variabel Penelitian	30
3.6.1 Variabel Dependen.....	31
3.6.2 Variabel Independen	31
3.6.2.1 Current Ratio	31
3.6.2.2 Debt to Total Capital Assets	31
3.6.2.3 Equity Multiplier	31

7 Pengukuran Variabel Penelitian.....	32
8 Metode Analisis Data Statistik.....	32
3.8.1 Analisis Statistik Deskriptif	32
3.8.2 Pengujian Asumsi Klasik	33
3.8.2.1 Uji Normalitas.....	33
3.8.2.2 Uji Multikolineritas.....	33
3.8.2.3 Uji Autokorelasi	34
3.8.2.4 Uji Heterokedastisitas	35
3.8.3 Uji Hipotesis	36
3.8.3.1 Analisis Koefisien Determinasi	36
3.8.3.2 Uji Statistik F	36
3.8.3.3 Uji Statistik t	37
3.8.3.4 Analisis Regresi	37
9 Metode Analisis Data.....	38
3.9.1 Rasio Likuiditas	38
3.9.1.1 Analisis CR	38
3.9.2 Rasio Leverage.....	39
3.9.2.1 Analisis DTA	39
3.9.2.2 Analisis EM.....	40
3.9.3 Rasio Profitabilitas.....	41
3.9.3.1 Analisis ROA	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
1 Profil Perusahaan	43
4.1.1 Sejarah Perusahaan dan Visi dan Misi Perusahaan.....	43
4.1.1.1 PT. Alam Sutera Realty Tbk	43
4.1.1.2 PT. Ciputra Property Tbk.....	45
4.1.1.3 PT. Jaya Real Property Tbk	47
4.1.1.4 PT. Metro Realty Tbk	48
4.1.1.5 PT. Sentul City Tbk	48
2 Hasil Penelitian	49
4.2.1 Hasil Statistik Deskriptif.....	49
4.2.2 Hasil Uji Asumsi Klasik	50
4.2.2.1 Hasil Uji Normalitas	50
4.2.2.2 Hasil Uji Multikolineritas	53
4.2.2.3 Hasil Uji Autokorelasi.....	54
4.2.2.4 Hasil Uji Heteroskedastisitas	55
4.2.3 Hasil Uji Hipotesis	56
4.2.3.1 Hasil Koefisien Determinasi	56
4.2.3.2 Hasil Uji F	57
4.2.3.3 Hasil Uji t.....	59
4.2.4 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	61

4. Pembahasan Hasil	63
AB V KESIMPULAN DAN SARAN	69
1. Kesimpulan	69
2. Saran	70
AFTAR PUSTAKA	71
AMPIRAN	74

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rekapitulasi CR Pada Tahun 2007-2012	3
Tabel 1.2 Rekapitulasi DTA Pada Tahun 2007-2012	4
Tabel 1.3 Rekapitulasi EM Pada Tahun 2007-2012	4
Tabel 1.4 Rekapitulasi ROA Pada Tahun 2007-2012	5
Tabel 1.5 Perkembangan CR, DTA, EM dan ROA Perusahaan Sektor Properti Periode 2007-2012	6
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	20
Tabel 3.1 Populasi Perusahaan Properti.....	28
Tabel 4.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	50
Tabel 4.2 Hasil Uji Multikolineritas	53
Tabel 4.3 Hasil Uji Autokorelasi	54
Tabel 4.4 Hasil Uji Determinasi	56
Tabel 4.5 Hasil Uji F	58
Tabel 4.6 Hasil Uji t	59
Tabel 4.7 Hasil Uji Regresi Linear Berganda	62
Tabel 4.8 Pembahasan Hasil	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Perkembangan CR, DTA, dan EM Terhadap ROA	9
Gambar 2.1 Skema Kerangka Konseptual	26
Gambar 4.1 Hasil Uji Normalitas.....	51
Gambar 4.2 Grafik Histogram.....	52
Gambar 4.3 Hasil Uji Heteroskedastisitas	55

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Fenomena yang berkembang pada saat ini menggambarkan bahwa sektor properti merupakan sektor bisnis yang cukup berkembang. Hal ini tersebut terbukti dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika yang tidak berimbas pada perkembangan bisnis di Indonesia. Krisis Eropa dan Amerika memang berimbas pada pasar global secara umum. Namun, dari segi bisnis properti, Indonesia dan beberapa Negara Asia lainnya seperti China, India, dan Singapura tidak terlalu terkena imbas (Sumarmo, 2011). Hal tersebut disebabkan karena Negara-negara tersebut memiliki prospek dan ekspektasi pasar tersendiri di Asia. Tingginya *demand* atau permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibanding *supply* atau penawaran yang disediakan oleh *developer*.

Bisnis properti saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Beberapa faktor yang mempengaruhinya antara lain: pengadaaan rumah selalu kurang dibanding kebutuhan rumah masyarakat, tingkat suku bunga KPR relatif rendah dan cenderung tidak stabil. Selain itu, bisnis di dukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro (Kompas, 2010). Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui



penanaman modal asing, dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis sektor property di Indonesia.

Informasi keuangan yang terdapat dalam laporan keuangan masih diyakini sebagai alat yang andal bagi para pemakainya untuk mengurangi ketidakpastian dalam pengambilan keputusan ekonomi. Salah satu upaya untuk mengurangi ketidakpastian adalah dengan melakukan analisis dalam perhitungan rasio-rasio keuangan. Manajemen perusahaan selalu berhubungan dengan laporan keuangan, dimana menjadi tolak ukur atas informasi yang akan didapat. Manajemen juga dapat membaca posisi perusahaan dalam kondisi baik, buruk, atau tetap. Oleh sebab itu manajemen harus dapat mengetahui hal-hal mana yang dapat menjatuhkan kondisi perusahaan, entah itu dari penambahan/pengurangan modal.

Menurut Lukman (2004:40), Likuiditas merupakan suatu indikator mengenai kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajiban finansial jangka pendek pada saat jatuh tempo dengan aktiva lancar yang tersedia.

Likuiditas tidak hanya berkenaan dengan keadaan keseluruhan keuangan perusahaan, tetapi juga berkaitan dengan kemampuannya untuk mengubah aktiva lancar tertentu menjadi uang kas. Dengan likuiditas perusahaan secara keseluruhan dimaksudkan bahwa aktiva lancar dan utang lancar dipandang masing-masing sebagai satu kelompok.

Menurut Kasmir (2012:113), rasio *leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauhmana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang. Semakin besar jumlah utang maka semakin besar potensi perusahaan mengalami

kesulitan keuangan dan kebangkrutan (Toto, 2008:91). Dengan memperbesar tingkat *leverage* maka hal ini akan berarti bahwa tingkat ketidakpastian dari return yang akan diperoleh akan semakin tinggi pula, tetapi pada saat yang sama hal tersebut juga akan memperbesar jumlah return yang akan diperoleh. Tingkat *leverage* ini bisa saja berbeda-beda antara perusahaan yang satu dengan perusahaan yang lainnya, atau dari satu periode ke periode lainnya di dalam satu perusahaan, tetapi yang jelas, semakin tinggi tingkat *leverage* akan semakin tinggi resiko yang dihadapi serta semakin besar tingkat penghasilan yang diharapkan. Istilah resiko disini dimaksudkan dengan ketidakpastian dalam hubungannya dengan kemampuan perusahaan membayar kewajiban-kewajiban tetapnya.

Profitabilitas menunjukkan efisiensi dan efektivitas penggunaan asset perusahaan karena rasio ini mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba berdasarkan penggunaan asset. Dengan adanya efektivitas dari penggunaan asset perusahaan maka akan mengurangi biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan, maka perusahaan akan memperoleh penghematan dan akan memiliki kecukupan dana untuk menjalankan usahanya (Wahyu, 2009).

Perusahaan yang dipilih dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2007-2012. Rasio keuangan yang dipakai dalam penelitian ini adalah *Current Ratio* (CR), *Debt to Total Capital Assets* (DTA), *Equity Multiplier* (EM), dan *Return On Assets* (ROA), dengan data yang akan terlihat pada tabel-tabel sebagai berikut :

Tabel 1.1**Rekapitulasi *Current Ratio* pada Tahun 2007-2012 (x)**

Perusahaan	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PT. Alam Sutera Realty Tbk	0.25	0	0.02	0.02	0.01	0.12
PT. Ciputra Property Tbk	0.22	0	0	0	0.3	0.01
PT. Jaya Real Tbk	0.25	0	0	0	0	0
PT. Metro Realty Tbk	0.03	0.01	0.01	0.04	0.03	0.04
PT. Sentul City Tbk	0.24	0.07	0	0	0	0
Jumlah	0.99	0.08	0.03	0.06	0.34	0.17
Rata-rata	0.198	0.016	0.006	0.012	0.068	0.034

Sumber: Hasil di Olah Peneliti

Pada tabel 1.1 di atas dapat dilihat bahwa kinerja keuangan yang ditujukan dengan rasio keuangan yaitu *current ratio* selama periode pengamatan tahun 2007-2012 mengalami penurunan. Nilai *current ratio* terbesar dimiliki oleh PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Tbk pada tahun 2007.

Tabel 1.2**Rekapitulasi *Debt to Total Assets* pada Tahun 2007-2012 (x)**

Perusahaan	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PT. Alam Sutera Realty Tbk	0.55	2.89	0	0	0	0.03
PT. Ciputra Property Tbk	0.96	0.18	0.02	0.14	0.03	0
PT. Jaya Real Tbk	0.27	0.05	0	0.09	0	0
PT. Metro Realty Tbk	0.03	0	0	0.05	0.04	0.04
PT. Sentul City Tbk	0.26	0	0.06	0.01	0.05	0
Jumlah	2.07	3.12	0.08	0.29	0.12	0.07
Rata-rata	0.414	0.624	0.016	0.058	0.024	0.014

Pada tabel 1.2 di atas dapat dilihat bahwa kinerja keuangan yang ditujukan dengan rasio keuangan yaitu *Debt to Total Assets* selama periode pengamatan tahun 2007-2012 mengalami penurunan. Nilai *debt to total assets* terbesar dimiliki oleh PT. Ciputra Property pada tahun 2007, sedangkan pada tahun 2008 dimiliki oleh perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk.

Tabel 1.3**Rekapitulasi *Equity Multiplier* pada Tahun 2007-2012 (x)**

Perusahaan	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PT. Alam Sutera Realty Tbk	3.05	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02
PT. Ciputra Property Tbk	0.01	0.1	0.01	0.01	0.01	0.15
PT. Jaya Real Tbk	2.82	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
PT. Metro Realty Tbk	0.6	0.12	0.01	0	0.01	0.01
PT. Sentul City Tbk	0.79	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
Jumlah	7.27	0.26	0.07	0.06	0.07	0.21
Rata-rata	1.454	0.052	0.014	0.012	0.014	0.042

Pada tabel 1.3 di atas dapat dilihat bahwa kinerja keuangan yang ditujukan dengan rasio keuangan yaitu *Equity Multiplier* selama periode pengamatan tahun 2007-2012 mengalami penurunan. Nilai *equity multiplier* ini pada seluruh perusahaan ini rendah, sehingga sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mendayagunakan ekuitas pemegang saham. Rasio ini juga bisa diartikan sebagai beberapa porsi dari aktiva perusahaan yang dibiayai oleh pemegang saham. Semakin kecil rasio ini, berarti porsi pemegang saham akan semakin besar, sehingga kinerjanya semakin baik, karena persentase untuk pembayaran bunga semakin kecil.

Tabel 1.4**Rekapitulasi *Return On Assets* pada Tahun 2007-2012 (y)**

Perusahaan	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PT. Alam Sutera Realty Tbk	4.64	1.8	0.26	0.63	1	0
PT. Ciputra Property Tbk	5.14	0.51	0.2	0.4	0.04	0.05
PT. Jaya Real Tbk	0	0.67	0.07	0.08	0.08	0.08
PT. Metro Realty Tbk	0	0	0	0	0	0
PT. Sentul City Tbk	3.68	0.06	0	0.13	0	0
Jumlah	13.46	3.04	0.53	1.24	1.12	0.13
Rata-rata	2.692	0.608	0.106	0.248	0.224	0.026

Pada tabel 1.4 di atas dapat dilihat bahwa kinerja keuangan yang ditujukan dengan rasio keuangan yaitu *Return On Assets* selama periode pengamatan tahun 2007-2012 mengalami penurunan. Nilai return on assets terbesar dimiliki oleh PT. Ciputra Property dan PT. Alam Sutera Realty Tbk pada tahun 2007.

Tabel 1.5 Perkembangan CR, DTA, EM, dan ROA Perusahaan Sektor

Properti Periode 2007-2012

Perusahaan	Tahun	CR (%)	DTA (%)	EM (%)	ROA (%)
PT. Alam Sutera Realty Tbk	2007	0,25	0,55	3,05	4,64
	2008	0,00	2,89	0,01	1,80
	2009	0,02	0,00	0,02	0,26
	2010	0,02	0,00	0,02	0,63
	2011	0,01	0,00	0,02	1,00
	2012	0,12	0,03	0,02	0,00
PT.Ciputra Property Tbk	2007	0,22	0,96	0,01	5,14
	2008	0,00	0,18	0,10	0,51
	2009	0,00	0,02	0,01	0,20
	2010	0,00	0,14	0,01	0,40
	2011	0,30	0,03	0,01	0,04
	2012	0,01	0,00	0,15	0,05
PT. Jaya Real Tbk	2007	0,25	0,27	2,82	0,00
	2008	0,00	0,05	0,02	0,67
	2009	0,00	0,00	0,02	0,07
	2010	0,00	0,09	0,02	0,08
	2011	0,01	0,00	0,02	0,08
	2012	0,00	0,00	0,02	0,08
PT. Metro Realty Tbk	2007	0,03	0,03	0,60	0,00
	2008	0,01	0,00	0,12	0,00
	2009	0,01	0,00	0,01	0,00
	2010	0,04	0,05	0,00	0,02
	2011	0,03	0,04	0,01	0,00
	2012	0,04	0,04	0,01	0,00
PT. Sentul City Tbk	2007	0,24	0,26	0,79	3,68
	2008	0,07	0,00	0,01	0,06
	2009	0,00	0,06	0,01	0,00
	2010	0,00	0,01	0,01	0,13
	2011	0,00	0,05	0,01	0,00
	2012	0,00	0,00	0,01	0,03

Sumber: Hasil di Olah Peneliti

Jika ditinjau dari masing-masing perusahaan, pada tabel 1.5, terdapat dua variabel bila dilihat dari setiap perusahaan tidak sesuai dengan teori. Nilai variabel yang bertentangan dengan teori yang ada, yaitu *current ratio* apabila tinggi menunjukkan jaminan lebih baik atas hutang jangka pendek, tetapi apabila terlalu tinggi berakibat pada modal kerja yang tidak efisien (Danang Sunyoto, 2013).

Semakin tinggi likuiditas perusahaan, maka kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba semakin rendah (Van Horne & Wachhowich, 2009). Rasio yang dihasilkan oleh beberapa perusahaan ini, yaitu likuiditas yang rendah menghasilkan profitabilitas yang rendah. Jadi seluruh perusahaan pada variabel ini memiliki nilai rasio yang tidak sesuai dengan teori.

Rasio utang yang tinggi melebihi dari 50% dari total pendanaan dapat mengakibatkan tingkat pengembalian atas aset (ROA) rendah. Bahkan apabila kondisi tersebut masih belum ditangani, maka perusahaan akan terancam gagal dalam membayar utangnya secara teratur dapat mengalami kesulitan dalam memperoleh kredit. Kekurangan kredit yang tersedia dapat menyebabkan penurunan dalam menghasilkan profitabilitas perusahaan atau perusahaan dapat menjadi pailit.

Menurut James M. Reeve, et.all. (2010: 322), mengemukakan bahwa: “Sebuah perusahaan yang kurang mampu dalam menghasilkan laba dibandingkan dengan pesaingnya kemungkinan mendapatkan risiko kesulitan dalam memperoleh kredit”.

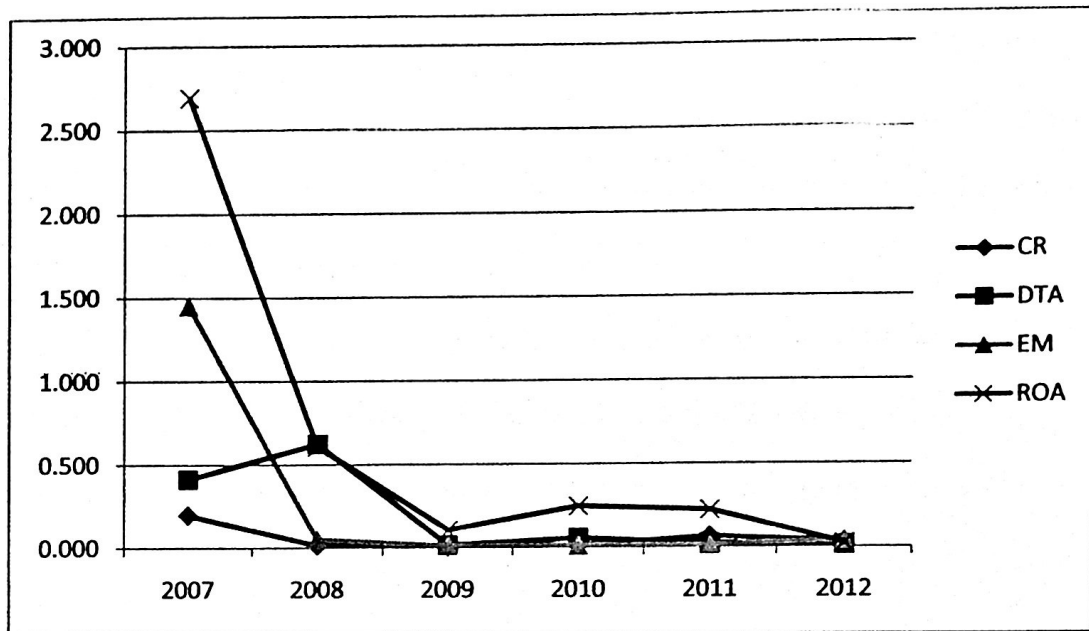
Pada saat *return on assets* yang rendah sedangkan aset-aset perusahaan sebagian besar didanai oleh utang, seharusnya akan dapat meningkatkan *return on assets* perusahaan melalui pemanfaatan aset sehingga menghasilkan laba. Tetapi perusahaan harus memperhatikan risiko atas munculnya utang tersebut, dalam hal ini pembayaran beban bunga merupakan salah satu risiko yang harus ditanggung oleh perusahaan. Menurut Brigham dan Houston (2010: 143), mengemukakan bahwa: “Perusahaan perlu meninjau prosedur yang digunakan oleh para analis yaitu dengan cara memeriksa neraca untuk menentukan proporsi total dana yang diwakili oleh utang dan meninjau laporan laba rugi untuk melihat sejauh mana beban tetap (bunga) dapat ditutup oleh laba operasi”.

Rasio yang dihasilkan oleh seluruh perusahaan ini bertentangan dengan teori dimana *debt to total assets* rendah menghasilkan *return on assets* yang rendah. Yang seharusnya terjadi *debt to total assets* yang rendah menghasilkan *return on assets* yang tinggi.

Rasio yang dihasilkan oleh seluruh perusahaan ini sesuai dengan teori dimana *equity multiplier*, rasio ini tidak seharusnya meningkat dari waktu ke waktu karena hal tersebut menandakan semakin banyak hutang yang digunakan dalam mendanai perusahaan. Hutang menimbulkan kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman dan bunga pinjaman dan jika perusahaan tidak bisa melaksanakan kewajibannya maka perusahaan dapat dipaksa mengalami kebangkrutan. Sehingga tingginya rasio ini menunjukkan manajemen struktur modal yang buruk (John, Subramanyam dan Halsey 2003:80).

Gambar 1.1

Perkembangan CR, DTA dan EM Terhadap ROA



Penelitian menganalisis tentang pengaruh likuiditas dan leverage terhadap profitabilitas telah dilakukan oleh beberapa peneliti antaranya :

1. Alfa Dera Sumantri (2011), hasil penelitiannya perputaran persediaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on assets*, *current ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return on assets*, dan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on assets*.
2. Dewi Nurmalasari (2011), hasil penelitiannya *current ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on assets*, *equity multiplier* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on assets*, dan *total asset turnover* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on assets*.

3. Meilinda Afriyanti (2011), hasil penelitiannya *current ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on assets*, *total assets turnover* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on assets*, *debt to equity ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on assets*, dan *size* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on assets*.
4. Evi Juliana (2012), hasil penelitiannya *debt to assets ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on assets*, dan *debt to equity ratio* berpengaruh positif terhadap *return on assets*.
5. Fitri Linda Rahmawati (2012), hasil penelitiannya *current ratio*, *inventory turnover* dan *debt to equity ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on assets*.
6. Jepri Antono (2012), hasil penelitiannya *current ratio* dan *total assets turnover* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on assets*, *debt ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on assets*.
7. Restu Megasari (2012), hasil penelitiannya *debt to total assets* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on assets*, *inventory turn over* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *return on assets*.

Adanya keberagaman hasil penelitian terdahulu, mendorong peneliti untuk melakukan penelitian beberapa variabel dalam menganalisis variabel likuiditas dan variabel *leverage* yang berfokus pada perusahaan sektor properti.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh Likuiditas dan *Leverage* Terhadap Profitabilitas Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia** “.

1.2 Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang maka rumusan dalam masalah penelitian ini adalah :

- 1.2.1 Bagaimana pengaruh CR, DTA, dan EM secara parsial terhadap ROA perusahaan sektor properti?
- 1.2.2 Bagaimana pengaruh CR, DTA, dan EM secara simultan terhadap ROA perusahaan sektor properti ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- 1.3.1 Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh CR, DTA, dan EM secara parsial terhadap ROA pada perusahaan sektor properti.
- 1.3.2 Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh CR, DTA, dan EM secara simultan terhadap ROA pada perusahaan sektor properti.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan terutama bagi manajemen perusahaan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan agar meningkatkan profitabilitas perusahaan. Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini, yaitu :

1.4.1 Manfaat Teoritis

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai pengaruh Likuiditas dan *leverage* terhadap Profitabilitas Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia

b. Bagi Pembaca

Memberikan informasi mengenai pengaruh Likuiditas dan *Leverage* terhadap Profitabilitas Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Untuk memberikan referensi bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk meneliti tentang pengaruh Likuiditas dan *leverage* terhadap Profitabilitas Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia. Serta menambah referensi buku empiris sebagai rekomendasi penelitian yang dilakukan dimasa yang akan datang.

1.4.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini untuk memberikan referensi bagi perusahaan khususnya bagi para manager dalam upaya memaksimalkan nilai perusahaan sebagai tujuan utama perusahaan

b. Bagi Investor

Sebagai bahan pertimbangan bagi calon *investor* apakah akan melakukan investasi di Perusahaan Sektor Properti

DAFTAR PUSAKA

- Agus Sartono, 2000., Ringkasan Teori Manajemen Keuangan; Soal dan Penyelesaiannya, BPFE-Yogyakarta, Hlm 62.
- Alfa Dera Sumantri, 2012. Faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan (studi pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI tahun 2006-2010). Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Bandar Lampung.
- Brigham, Eugene F. & Houston, Joel F. 2009. *Fundamentals Of Financial Management*. South – Western : Cengage Learning
- Danang Sunyoto, 2013. Analisis Laporan Keuangan untuk Bisnis. Jakarta : CAPS (*Center of Academic Publishing Service*)
- Dewi Nurmalasari, 2011. Pengaruh *current ratio*, *equity multiplier* dan *total assets turnover* terhadap profitabilitas KPRI. Universitas Negeri Malang. Malang
- Evi Juliana, 2012. Pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas pada perusahaan non keuangan yang terdaftar di BEI
- Fitri Linda Rahmawati, 2012. Pengaruh *current ratio*, *inventory*, dan *debt to equity ratio* terhadap *return on assets* (studi pada perusahaan *food and beverage* yang listing di BEI tahun 2007-2009). Universitas Negeri Malang. Malang
- Henry Faizal Noor, *Investasi-Pengelolaan Keuangan Bisnis dan Pengembangan Ekonomi Masyarakat*, (Jakarta: PT Indeks, 2009).
- Jepri Antono, 2012. Analisis pengaruh rasio keuangan terhadap *return on assets* pada perusahaan non bank LQ 45. Politeknik Negeri Sriwijaya. Palembang
- Kasmir, 2012. Analisis Laporan Keuangan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Keown, A.J, Martin, J.D, Petty, J.W, Scott, J.R. 2002. *Financial Management: Principles and Application 9th edition*.

Kurniaty, Ayu. 2008. Pengaruh Diversifikasi yang Dilakukan Perbankan di Indonesia terhadap Kinerja Jangka Panjang dan Risikonya. Skripsi Departemen Manajemen FE UI.

Lukman Syamsuddin, 2009. Manajemen Keuangan Perusahaan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Meilinda Afriyanti, 2011. Analisis pengaruh *current ratio*, *total assets turnover*, *debt to equity ratio*, *sales*, dan *size* terhadap *return on assets* (studi pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI pada tahun 2006-2009).

Munawir, S. 2001. Analisa Laporan Keuangan. Edisi 4. Yogyakarta

Pramesti, Annisa, Antoniastry EPS, Dhika Ariyadi. 2009. Pengaruh Perubahan Arus Kas terhadap Harga Saham Emiten dalam LQ-45 periode 2003-2007. Tugas Akhir Metode Penelitian Akuntansi

Priyatno, Duwi.2011. Belajar Cepat Olah Data Statistik dengan SPSS, Yogyakarta : Penerbit ANDI

Restu Megasari, 2012. Pengaruh rasio utang dan perputaran persediaan terhadap *return on assets* (studi pada perusahaan tekstil yang terdaftar di BEI)

Riyanto, Bambang. 2001. Dasar Dasar Pembelanjaan Perusahaan. Edisi 4. Yogyakarta : BPFE

Rony Kountur, *Mudah Memahami Manajemen Resiko Perusahaan*, (Jakarta:Penerbit PPM, 2008)

Sri Nurdianti, 2014. “ Pengaruh Likuiditas Terhadap Profitabilitas”. Universitas Gunadarma

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2008:85)

Sunyoto, Danang. 2011. Analisis Regresidan Uji Hipotesis. Yogyakarta : CAPS

Van Horne, James C. & Wachowicz, John M., Jr. 2009. Prinsip-prinsip Manajemen Keuangan. Buku 2. Edisi 12. Jakarta: Salemba Empat.

Wild, John J, K.R Subramanyam, Robert F.Halsey. 2005. Financial Statement Analysis 8th edition

<http://www.alam-sutera.com/about-us/4/profil-perusahaan>

<http://www.ciputraproperty.com/>

<http://www.jayaproperty.com/>

<http://www.sentulcity.co.id/>

<http://www.britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-mtsm/>

www.idx.co.id

www.sahamok.com