

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor Properti memegang peranan penting dalam perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Salah satu sektor dari perusahaan jasa di bidang properti dan real estate yang bergerak dalam pembangunan kawasan terpadu dan dinamis. Pengembangan yang dihasilkan dari Perusahaan Properti sangat beragam produk tersebut berupa apartemen, perumahan, perkantoran dan mall. Perusahaan Properti masih menjadi salah satu pilihan utama bagi investor dalam berinvestasi, karena kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung meningkat setiap tahun seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Sehingga perkembangan perusahaan properti dinilai sebagai sektor yang mampu bertahan dari kondisi perekonomian dan persaingan dalam dunia bisnis yang ada di Indonesia. Dari data yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi dalam rentang waktu tahun 2000 sampai dengan tahun 2020 cenderung meningkat setiap tahunnya.

Namun pada tahun 2020, kondisi perekonomian Indonesia diketahui mengalami penurunan dengan indeks 43,07% diakibatkan Pandemi Covid-19. Sehingga daya beli masyarakat yang lemah karena mengutamakan kebutuhan pokok, seperti kebutuhan sehari-hari dibandingkan dengan aset properti. Sehingga membuat investor sulit menjual aset properti dengan harga tinggi. Hal ini disampaikan oleh Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI) yang menyatakan bahwa pandemi Covid-19 menyebabkan properti mengalami penurunan tajam hingga 90%.

Dilansir dari Kompas.com hampir semua sektor properti mengalami terjun bebas, terutama sub sektor pengembangan apartemen mengalami penurunan sebesar 45,1% hingga 75,8%, dikarenakan penjualan properti apartemen menurun dan beberapa proyek tertunda karena kendala pada material bangunan yang diimpor dari negara yang terdampak Covid-19. Selain penjualan apartemen yang mengalami penurunan, permintaan apartemen sewa pun mengalami mengalami penurunan 2,96 persen menjadi 5.539 unit.

Perusahaan Sub Sektor Properti memerlukan kebijakan yang lebih luas agar dunia usaha dapat bertahan dan mengembangkan usahanya di masa pandemi Covid-19. Sehingga para investor membuat pilihan yang tepat untuk menginvestasikan modal untuk meningkatkan keberhasilan perusahaan dalam memperoleh laba. Dengan adanya modal tentunya dapat meningkatkan kinerja perusahaan. Oleh karena itu, para investor dapat melihat perkembangan perusahaan pada laporan keuangan dan perusahaan harus melakukan analisis keuangan untuk mengetahui tingkat profitabilitas setiap tahunnya, karena profitabilitas sangat penting bagi perusahaan dibandingkan dengan penyajian angka laba.

Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba melalui sumber daya yang dimiliki. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan guna memperoleh laba melalui penjualan, total aktiva maupun modal sendiri dalam periode tertentu Sudana (2010). Profitabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan melalui kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan.

Rasio Profitabilitas pada penelitian ini diukur menggunakan *Return On Equity* yang digunakan untuk menentukan besarnya laba bersih setelah pajak dengan menggunakan ekuitas. *Return On Equity* merupakan kemampuan perusahaan untuk mengetahui kontribusi ekuitas yang dimiliki untuk menghasilkan laba bersih. Semakin tinggi nilai *Return On Equity* dapat meningkatkan minat investor untuk berinvestasi, sehingga perusahaan mendapatkan keuntungan karena memperoleh laba. Oleh karena itu tingginya nilai *Return On Equity* dipengaruhi oleh besarnya laba.

Hal tersebut diperkuat oleh tabel perkembangan *Return On Equity* pada Perusahaan Sub Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021 yang mengalami penurunan dan kenaikan (fluktuasi) sebagai berikut :

Tabel 1.1

Perkembangan *Return On Equity* Pada Perusahaan Sub Sektor Properti Periode tahun 2018-2021

Tahun	<i>Return On Equity</i> (%)	Perkembangan <i>Return On Equity</i> (%)
2018	0.11	0
2019	0.07	-0.04
2020	0.03	-0.04
2021	0.04	0.01

Sumber : Bursa Efek Indonesia (data diolah)

Berdasarkan tabel 1.1 diatas, dapat dianalisis bahwa *Return On Equity* pada Perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2021 mengalami penurunan dan kenaikan (fluktuasi). Dari tahun 2018 ke tahun 2020 perkembangan *Return On Equity* mengalami penurunan yang sama sebesar -0,04%. Hal ini disebabkan pada tahun 2019 pertumbuhan ekonomi yang tidak stabil membuat investor menahan diri untuk berinvestasi di Perusahaan Sub Sektor Properti. Pertumbuhan ekonomi berlanjut di tahun 2020, yang menyebabkan penurunan penjualan dan laba bersih, sehingga Perusahaan Sub Sektor Properti mengalami kerugian akibat Pandemi Covid-19.

Sedangkan dari tahun 2020 ke tahun 2021 *Return On Equity* mengalami kenaikan sebesar 0,1%. Hal ini disebabkan dunia properti mulai bangkit, meningkatkan minat masyarakat untuk membeli aset properti di tengah pandemi Covid-19, sehingga dapat meningkatkan penjualan dan laba bersih pada Perusahaan Sub Sektor Properti. Besarnya laba perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Current Ratio*, *Total Asset Turnover* dan *Debt to Equity Ratio*.

Current Ratio menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi besarnya laba untuk mengukur seberapa jauh aktiva lancar dalam membayar kewajiban jangka pendek saat jatuh tempo. *Current Ratio* memiliki kemampuan dalam membayar hutang jangka pendek sesuai dengan perjanjian yang sudah ditentukan dengan membandingkan aktiva lancar dengan kewajiban lancar. *Current Ratio* digunakan oleh perusahaan untuk menjalankan kegiatan operasional perusahaan untuk memperoleh keuntungan atau profitabilitas. Semakin tinggi *Current Ratio* maka semakin kecil resiko kegagalan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Sebaliknya semakin rendah *Current Ratio* relatif lebih riskan, namun menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan aktiva lancarnya dengan efektif untuk memperoleh keuntungan (laba).

Total Asset Turnover merupakan salah satu indikator dari rasio aktivitas yang dapat menunjukkan tingkat efisiensi penggunaan total aktiva suatu perusahaan dalam menghasilkan volume penjualan untuk menghasilkan pendapatan. *Total Asset Turnover* menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi besarnya laba dengan

membandingkan penjualan bersih dengan total aktiva. *Total Asset Turnover* digunakan oleh perusahaan untuk mengukur sejauh mana perusahaan menggunakan sumber daya yang dimiliki untuk menentukan kinerja perusahaan selama periode waktu tertentu. Semakin tinggi *Total Asset Turnover* semakin produktivitas perusahaan menggunakan total aktiva. Sebaliknya, *Total Asset Turnover* yang rendah menunjukkan perusahaan tidak menggunakan total aktiva secara optimal.

Struktur modal merupakan merupakan kunci utama dalam menjalankan produktivitas perusahaan dengan cara perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri. Untuk menentukan struktur modal yang optimal perusahaan wajib meminimalkan biaya modal dan memaksimalkan nilai perusahaan. Teori struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan pendanaan (*financial policy*) perusahaan harus menentukan bauran antara hutang dan ekuitas yang bertujuan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan. Struktur modal pada penelitian ini menggunakan pendekatan *Debt to Equity Ratio* yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi besarnya laba perusahaan. Sebaliknya, semakin rendah *Debt to Equity Ratio* semakin sedikit hutang yang dimiliki perusahaan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “***Pengaruh Current Ratio, Total Asset Turnover, Debt to Equity Ratio Terhadap Return On Equity Pada Perusahaan Sub Sektor Properti Yang Terdaftar Di BEI Periode Tahun 2019-2021***”

1.2 Rumusan Masalah

Mengacu pada uraian latar belakang di atas, maka dapat dikemukakan perumusan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah *Total Asset Turnover* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
3. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

4. Apakah *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

1.3 Tujuan Penelitian

Mengacu perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan membuktikan secara empiris pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menguji dan membuktikan secara empiris pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menguji dan membuktikan secara empiris pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk menguji dan membuktikan secara empiris pengaruh *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Mahasiswa
Pada penelitian ini mahasiswa diharapkan dapat mengembangkan teori selama dibangku perkuliahan khususnya di mata kuliah manajemen keuangan dan menambah wawasan mengenai pengaruh *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagi Perusahaan
Pada penelitian ini dapat memberikan masukan kepada perusahaan bagaimana pengaruh *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Debt to Equity Ratio* terhadap

Return On Equity dalam kinerja keuangan khususnya pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Bagi Universitas

Pada penelitian ini dapat memberikan masukan dan menambah referensi untuk penelitian selanjutnya dengan sudut pandang yang berbeda.

4. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pembaca untuk menambah referensi dan wawasan agar penelitian berjalan dengan lancar.

1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian dan rumusan masalah dapat disimpulkan terdapat beberapa masalah pada penelitian ini yaitu pengaruh *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, *Debt To Equity Ratio* terhadap *Return On Equity*. Selain itu obyek pada penelitian ini menggunakan 8 sampel Perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan data laporan keuangan periode tahun 2018-2022.