# BAB I

# PENDAHULUAN

**1.1 Latar Belakang Masalah**

Tujuan perusahaan adalah memaksimisasi kesejahteraan atau kemakmuran pemegang saham. Tujuan peusahaan dapat dicapai dengan menyangkut aktivitas yang dilakukan untuk memperoleh (mendapatkan) dana dan menggunakan (mengalokasikan) dana tersebut. Apabila tujuan perusahaan sudah tercapai, maka perusahaan dapat menjalankan kegiatan operasi perusahaannya dengan baik dan dapat berkembang serta memberikan pengembalian yang menguntungkan bagi pemiliknya, investor yang menanam modal kepada perusahaan mereka dan kreditur akan percaya bahwa uangnya yang dipinjamkan akan kembali. Semakin banyak investor yang menanam modal di perusahaan, maka nilai saham akan naik begitu juga dengan laba perusahaan.

Perusahaan properti merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan apartemen, perumahan, perkantoran dan sebagainya. Bisnis properti merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah habis karena kebutuhan akan papan atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia akan berusaha untuk dapat memenuhinya. Perusahaan Properti dan *Real Estate* cukup menarik untuk dijadikan sebagai obyek penelitian karena seperti yang kita tahu di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu juga yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan listing di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor tetapi kebanyakan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI merupakan jenis perusahaan yang mengalami penurunan laba yang cukup signifikan sehingga peneliti ingin mencari tahu penyebab penurunan laba yang terjadi pada perusahaan dengan melihat kinerja keuangan perusahaan tersebut.

Perusahaan mengukur kinerja keuangannya dengan menggunakan rasio keuangan. Menurut Hery (2017:142), “rasio keuangan dibagi dalam 5 kategori utama, yaitu: rasio likuiditas (*liquidity ratio*), rasio solvabilitas (*leverage ratio*), rasio aktivitas (*activity ratio*), rasio profitabilitas (*profitability ratio*) dan rasio penilaian atau rasio ukuran pasar.” Peneliti menggunakan rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan profitabilitas dalam penelitian ini. Perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasinya dan untuk memperoleh laba yang tinggi memerlukan dana yang tidak sedikit. Perusahaan harus melakukan pinjaman dana dari pihak luar/kreditur dan pinjaman tersebut harus dikembalikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Perusahaan dapat dikatakan likuid apabila perusahaan tersebut tidak dapat memenuhi kewajiban jangka pendek. Kewajiban jangka pendek dikenal dengan istilah “Likuiditas”, Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajiban jangka pendek pada saat jatuh tempo dengan menggunakan aset lancar yang tersedia di perusahaan. sehingga perusahaan harus mengelola aset lancar dengan baik agar dapat melunasi kewajiban jangka pendek pada saat jatuh tempo. Penelitian ini penulis menggunakan perhitungan *Current Ratio* untuk menghitung likuiditas sebagai variabel independen (X1). Semakin besar perbandingan aset lancar dan liabilitas lancar semakin tinggi kemampuan perusahaan menutupi kewajiban jangka pendeknya.

Pembayaran hutang perusahaan dapat diketahui dengan analisis rasio solvabilitas. Solvabilitas merupakan salah satu aspek keuangan yang paling penting di analisis. Solvabilitas dapat digunakan untuk mengukur sampai seberapa jauh aset perusahaan dibiayai dengan hutang (Kasmir, 2017:151). Perusahaan menggunakan lebih banyak hutang berarti memperbesar resiko yang ditanggung. Masalah solvabiltas dalam perusahaan juga sangat mempengaruhi perusahaan dalam mendapatkan laba, karena semakin tinggi rasio solvabilitas maka semakin tinggi pula risiko kerugian yang dihadapi perusahaaan. Peneliti menggunakan variabel independen *Debt to Asset Ratio* (X2) dan *Debt to Equity Ratio* (X3) pada rasio solvabilitas.

Menurut Brigham (2013) *“Total Asset Turnover* merupakan salah satu rasio aktivitas yang mengukur perputaran dari seluruh aktiva perusahaan, rasio ini dihitung dengan cara membagi penjualan dengan total aktiva.” Perputaran total aktiva menunjukkan bagaimana efektifitas perusahaan menggunakan seluruh aktiva untuk menciptakan penjualan yang berkaitan dengan laba yang akan diperoleh. Peneliti menggunakan variabel independen *Total Asset Turnover* sebagai(X4) dalam penelitian ini.

Keberhasilan suatu perusahaan dalam memperoleh tingkat pengembalian atas laba maka perlu dilakukan analisis keuangan dengan rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas menunjukkan perbandingan antara laba bersih yang diperoleh perusahaan dengan aset atau ekuitas yang dipergunakannya untuk menghasilkan laba tersebut. Oleh karena itu, rasio profitabilitas yang tinggi menunjukkan semakin efisien perusahaan dalam menjalankan operasinya sehingga perusahaan mempunyai kemampuan yang besar dalam menghasilkan laba yang diperolehnya. *Return on Assets* merupakan salah satu rasio profitabilitas yang menunjukkan seberapa banyak laba yang diperoleh dari seluruh kekayaan yang dimiliki perusahaan. Rasio ini mengukur efektifitas perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan aset yang dimilikinya. *Return on Assets* digunakan peneliti sebagai variabel dependen (Y). Nilai rata-rata *Current Ratio*, *Debt to Assets Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Assets Turnover dan Return on Assets* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016 dengan 10 sampel perusahaan dapat dilihat pada gambar di bawah ini .

**Gambar 1.1 : Rata – Rata *Current Ratio* pada 10 Perusahaan**

**Properti dan *Real Estate* tahun 2012-2016**

**Sumber** : www.idx.co.id10 Maret 2018

Nilai rata-rata CR menunjukkan perubahan yang tidak konsisiten mengalami naik-turun dari tahun 2012-2016. Kenaikan terjadi di tahun 2016 sebesar 20,13 dan mengalami penurunan pada tahun 2013 sebesar 18,41. Hal ini berarti apabila tingkat likuiditas (CR) di tahun 2016 naik maka perusahaan mampu menutupi kewajiban jangka pendeknya dengan mengunakan aset lancar, Sehingga terjadinya efisiensi di dalam perusahaan dan menghasilkan laba yang tinggi. Tahun 2013 mengalami penerunan maka mengakibatkan semakin kecil angka rasio likuiditas. Hal tersebut akan menyebabkan hal buruk bagi kreditur, karena perusahaan tidak mampu membayar liabilitas jangka pendeknya tepat waktu dan menyebabkan kreditur tidak akan memberikan liabilitas jangka pendek kepada perusahaan.

**Gambar 1.2 : Rata – Rata *Debt to Asset Ratio* pada 10 Perusahaan**

**Properti dan *Real Estate* tahun 2012-2016**

**Sumber** : www.idx.co.id10 Maret 2018

Nilai rata-rata DAR menunjukkan perubahan yang tidak konsisiten mengalami naik-turun dari tahun 2012-2016. Kenaikan terjadi di tahun 2015 sebesar 3,97 dan mengalami penurunan pada tahun 2016 sebesar 3,79. Nilai DAR semakin tinggi maka semakin rendah kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba dan sebaliknya semakin rendah nilai DAR maka semakin tinggi perusahaan untuk mendapatkan laba. jadi dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2016 perusahaan mampu untuk mendapatkan laba sehinggga terjadinya efisiensi di dalam perusahaaan.

**Gambar 1.3 : Rata – Rata *Debt to Equity Ratio* pada 10 Perusahaan**

**Properti dan *Real Estate* tahun 2012-2016**

**Sumber :** www.idx.co.id10 Maret 2018

Nilai rata-rata DER menunjukkan perubahan yang tidak konsisiten mengalami naik-turun dari tahun 2012-2016. Kenaikan terjadi di tahun 2013 sebesar 7,26 dan mengalami penurunan pada tahun 2016 sebesar 6,46. Karena semakin naik nilai DER maka semakin kecil kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba dan sebaliknya semakin turun nilai DER maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba. jadi dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2016 perusahaan mampu untuk mendapatkan laba sehinggga terjadinya efisiensi di dalam perusahaan.

**Gambar 1.4 : Rata – Rata *Total Asset Turnover* pada 10 Perusahaan Properti dan *Real Estate* tahun 2012-2016**

**Sumber** : www.idx.co.id10 Maret 2018

Nilai rata-rata TATO dari tahun 2012-2016 dapat disimpulkan terjadinya penurunan. Kenaikan terjadi di tahun 2013 sebesar 2,64. dan mengalami penurunan pada tahun 2016 sebesar 2,23. bila TATO ditingkatkan berarti terjadi kenaikan penjualan bersih perusahaan, peningkatan penjualan bersih perusahaan tahun 2013 akan mendorong peningkatan laba sehingga mempengaruhi profitabilitas perusahaan dan terjadinya efisiensi di dalam perusahaan begitu juga sebaliknya bila TATO kecil seperti tahun 2014-2016 terjadi penurunan penjualan sehingga terjadi penurunan laba dan tidak terjadinya efisiensi di dalam perusahaan.

**Gambar 1.5 : Rata – Rata *Return on Assets*  pada 10 Perusahaan**

**Properti dan *Real Estate* tahun 2012-2016**

**Sumber** : www.idx.co.id10 Maret 2018

 Nilai rata-rata ROA dari tahun 2012-2016 dapat disimpulkan terjadinya penurunan. Nilai ROA pada tahun 2013 sebesar 105,05 % dan pada tahun 2016 sebesar 60,43%. Hal tersebut mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba berkurang. Semakin kecil nilai ROA menunjukkan semakin kurang baik kinerja perusahaan karena tingkat pengembalian semakin kecil dalam menghasilkan laba. Sehingga tidak terjadinya efisiensi di dalam perusahaan. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis mengambil judul **“PENGARUH *CURRENT RATIO, DEBT TO ASSET RATIO, DEBT TO EQUITY RATIO* DAN *TOTAL ASSET TURNOVER* TERHADAP *RETURN ON ASSET* PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA”.**

# 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka masalah yang dapat dirumuskan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah ada pengaruh *Current Ratio* secara parsial terhadap *Return on Assets* padaPerusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016?
2. Apakah ada pengaruh *Debt to Assets Ratio* secara parsial terhadap *Return on Assets*  padaPerusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016?
3. Apakah ada pengaruh *Debt to Equity Ratio* secara parsial terhadap *Return on Assets* padaPerusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016?
4. Apakah ada pengaruh *Total Asset Turnover* secara parsial terhadap *Return on Assets* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate*di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016?
5. Apakah ada pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Assets Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Total Assets Turnover* secara simultan terhadap *Return on Assets* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate*di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016 ?

# 1.3 Ruang Lingkup Pembahasan

# Untuk memberikan gambaran yang jelas terhadap pembahasan, serta analisis menjadi terarah dan sesuai dengan masalah yang ada, maka peneliti membatasi ruang lingkup pembahasannya yaitu Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari Variabel Independen yaitu *Current Ratio* (X1)*, Debt to Asset Ratio* (X2), *Debt to Equity Ratio* (X3) dan *Total Asset Turnover* (X4) serta Variabel Dependen yaitu *Return on Assets (*Y) pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016.

**1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Current Ratio* secara parsialterhadap *Return on Assets* padaPerusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt to Assets Ratio*  secara parsial terhadap *Return on Assets* padaPerusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* secara parsial terhadap *Return on Assets*  padaPerusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Total Assets Turnover*  secara parsial terhadap *Return on Assets* padaPerusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Assets Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Total Assets Turnover* secara simultan terhadap *Return on Assets* padaPerusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2016.

**1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat penulisan laporan akhir ini adalah :

**1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan dan menambah referensi yang berkaitan dengan masalah yang berhubungan dengan pengaruh CR, DAR, DER dan TATO terhadap ROA pada Perusahaan Properti dan *Real Estate*.

**2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini secara praktis dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perusahaan dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan pengambilan keputusan dalam bidang keuangan. untuk calon investor, menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan berinvestasi sehingga dapat meminimalisasi resiko bisnis yang mungkin akan terjadi dan kreditur dalam memberikan pinjaman kepada perusahaan.

**1.6 Sistematika Penulisan**

Sistem penulisan ini bertujuan untuk memberikan garis besar mengenai isi Laporan Akhir secara ringkas dan jelas. Sehingga terdapat gambaran hubungan masing- masing bab, dimana bab tersebut dibagi menjadi beberapa sub secara keseluruhan. Adapun seitematika penulisan terdiri dari lima bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

 Pada bab ini penulis mengemukakan tentang apa yang melatarbelakangi penulis dalam memilih judul, merumuskan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan dan manfaat penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

 Pada bab ini, penulis akan menjelaskan tentang landasan teori yang digunakan sebagai acuan perbandingan untuk membahas masalah meliputi current ratio, debt to asset ratio, debt to equity ratio, total asset turnover dan return on asset serta penelitian terdahulu sebelumnya, kerangka pikir dan hipotesis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

 Pada bab ini penulis menelaskan tentang metodologi penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, populasi dan sampel yang digunakan, jenis dan sumber data, identifikasi dan definisi operasional variabel, menjelaskan tentang metode analisis data meliputi model analisis, teknik analisis data dan pengujian hipotesis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

 Pada bab ini dijelaskan analisis deskriptif dan analisis verifikatif yang akan dilakukan dalam penelitian ini serta itu juga akan dijelaskan hasil pengujian hipotesis pada peneitian ini.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

 Pada bab terakhir ini, dimana penulis akan memberikan kesimpulan dari isi pembahasan yang telah penulis uraikan pada bab-bab sebelumnya serta saran-saran yang diharapkan dapat bermanfaat dalam pemecahan masalah yang akan datang.