

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Persaingan dalam dunia usaha membuat setiap perusahaan berusaha untuk dapat lebih kompetitif agar tidak kalah bersaing dengan perusahaan lainnya. Perusahaan harus mampu mengelola keuangannya dengan baik, artinya kebijakan pengelolaan keuangan harus dapat menjamin keberlangsungan usaha perusahaan. Tujuan didirikannya perusahaan yaitu untuk memperoleh keuntungan dan mempertahankan eksistensi perusahaan, dengan cara meningkatkan seluruh aktivitas perusahaan dan mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki agar perusahaan mencapai laba yang maksimal (Dwiyanthi dan Sudartha, 2017).

Perusahaan memiliki keberlangsungan hidup jangka panjang dan kesuksesan yang umumnya dianggap sebagai prasyarat penting untuk perusahaan yang disebut profitabilitas. Profitabilitas berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi, lapangan kerja, inovasi dan perubahan teknologi. Namun, karena persaingan yang semakin ketat, peningkatan efisiensi dan tekanan harga, perusahaan mengalami kesulitan yang lebih besar untuk mencapai profitabilitas yang dibutuhkan (Yazdanfar, 2013).

Di tengah perlambatan pertumbuhan ekonomi Indonesia, sector real estate menjadi salah satu sector yang mengalami pertumbuhan tertinggi selain sector keuangan dan sector jasa perusahaan. Sector ini mencatat pertumbuhan sebesar 7,56% di tahun 2013, cukup jauh diatas sector-sektor lainnya (Muttaqiena, 2014).

Sampai akhir 2014 saham sektoral yang memberikan imbal hasil tertinggi adalah saham property, real estate dan konstruksi yang mencatat return menjulang hingga 52,67%. Angka tersebut jauh melampaui return Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sebesar 20,89%. Saham sector keuangan juga mencatat return tinggi sebesar 35,21% diikuti saham infrastruktur dan transportasi dengan return 24,30% (Wibawa & Indrastiti, 2014).

Tingginya minat masyarakat akan investasi pada sector property dan real estate akan membuat setiap perusahaan yang berada dalam sector tersebut berlomba untuk menjadi yang terbaik guna menarik minat investornya sehingga perusahaan dapat terus melakukan ekspansi. Salah satu cara yang digunakan adalah mempertahankan ataupun meningkatkan profitabilitasnya sehingga perusahaan tersebut dapat terus dipercaya oleh investornya (Novita & Ely, 2018).

Rasio profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba pada suatu periode tertentu. Pada penelitian ini menggunakan *Return On Asset* (ROA) yang diukur berdasarkan perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan total aktiva perusahaan. Semakin tinggi *return on asset* suatu perusahaan maka dapat dikatakan profitabilitas perusahaan tersebut semakin bagus. Sebaliknya, jika menurun maka profitabilitas perusahaan tersebut juga menurun. Profitabilitas disini adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang semakin tinggi. Rasio tersebut di perusahaan maka akan dipandang baik untuk para investor menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi rentabilitas antara lain *total asset turnover*, *debt to equity ratio* dan *current ratio* (Jenni dkk, 2019).

Total asset turnover merupakan perbandingan antara penjualan bersih dengan total aktiva dalam perusahaan. Jadi semakin besar rasio ini maka semakin baik berarti bahwa aktiva dapat lebih cepat berputar dan meraih laba, sehingga menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan atau jumlah aset yang sama dapat memperbesar volume penjualan apabila *total asset turnover* ditingkatkan atau diperbesar (Jenni dkk, 2019).

Rasio lancar atau *current ratio* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Dengan kata lain, seberapa banyak aktiva lancar yang tersedia untuk menutupi kewajiban jangka pendek yang segera jatuh tempo. Rasio lancar dapat pula dikatakan sebagai bentuk untuk mengukur tingkat keamanan (*margin of safety*) suatu perusahaan (Kasmir 2010:110). Perusahaan yang memiliki *current ratio* tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki kecukupan aktiva untuk melunasi kewajiban jangka pendeknya, sehingga kegiatan operasional tidak terganggu. Tingkat modal yang tinggi akan menekan angka hutang yang dimiliki perusahaan, dengan demikian beban bunga yang harus dibayar perusahaan akan semakin kecil yang menyebabkan semakin besar keuntungan yang diperoleh (Dessi Herliana, 2021).

Selain itu profitabilitas juga memiliki kemampuan untuk memperoleh profit dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Pertumbuhan penjualan mencerminkan kemampuan perusahaan dari waktu ke waktu. Semakin tinggi tingkat pertumbuhan penjualan suatu perusahaan maka perusahaan tersebut berhasil dalam menjalankan strateginya. Perusahaan dengan

pertumbuhan penjualan yang tinggi tentunya tidak memerlukan dana yang tidak sedikit untuk membiayai aktivitas operasional perusahaannya. Pertumbuhan perusahaan yang lebih tinggi lebih disukai untuk mengambil keuntungan pada investasi yang memiliki prospek baik. Semakin besar penjualan yang diharapkan semakin besar profitabilitas perusahaan (Niluh dan I Nengah, 2021).

Niken Larasati Rahardjo (2021) selaku *Corporate Secretary* PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) mengatakan bahwa terdapat kinerja yang kurang meyakinkan pada semester I-2021. Ini terjadi karena pendapatan dan laba bersih yang dicetak JRPT di enam bulan pertama tahun ini turun. Berdasarkan laporan keuangan perusahaan, pendapatan JRPT turun 3% dibandingkan periode yang sama tahun lalu (yoy) menjadi Rp996 miliar di akhir Juni 2021. Padahal di semester I-2020, pendapatan Jaya Real Property masih mencapai Rp1,02 triliun. Sementara itu, penjualan unit bangunan berhasil naik menjadi Rp245miliar. Penjualan kondominium juga tercatat naik menjadi Rp172 miliar di periode Januari-Juni 2021.

Adi Prabowo (2019) selaku Analis Trimegah Sekuritas mengemukakan total asset CTRA naik meski tipis sebesar 3,51% menjadi Rp35,49 triliun dari yang sebelumnya Rp34,29 triliun. Sedangkan secara year on year (yoy), laba CTRA hingga kuartal III 2019, turun 12,71% menjadi Rp465,66 miliar, sedangkan sebelumnya Rp533,52 miliar per 31 Desember 2018. Pendapatan CTRA juga turun tipis 0,74% menjadi Rp4,65 triliun.

Herman Wijaya (2022) selaku Direktur BSDE laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk tercatat turun 42,01% secara tahunan (YoY) dari

Rp599,95 miliar menjadi Rp347,90 miliar. Berdasarkan laporan keuangan perseroan, nilai asset BSDE melonjak dari Rp 61,47 triliun menjadi Rp63,13 triliun. Liabilitas yang ditanggung perusahaan naik dari Rp25,575 triliun menjadi Rp26,903 triliun pada kuartal I/2022. Ekuitas perusahaan naik dari Rp35,893 triliun menjadi Rp36,229 triliun pada akhir Maret 2022.

Ira Noviarti (2022) selaku Presiden Direktur PT Unilever Indonesia Tbk (UNVR) mengemukakan PT Unilever mengantongi laba bersih sebesar RpRp5,36 triliun sepanjang 2022. Angka tersebut lebih rendah 6,83% dari periode yang sama tahun sebelumnya sebesar Rp5,75 triliun. Padahal penjualan bersih perseroan tercatat naik 4.23% menjadi Rp41,21 triliun dari sebelumnya sebesar Rp39,54triliun dan penjualan ekspor sebesar Rp1,74triliun.

Tabel 1. 1

Data Pertumbuhan Penjualan, TATO, CR dan ROA Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022

No	Nama Perusahaan	Tahun	Pertumbuhan Penjualan	Total Asset Turnover (TATO)	Current Ratio (CR)	Profitabilitas (ROA)
1	Jaya Real Property Tbk. (JRPT)	2018	-3	0,221	1,127	0,098
		2019	4	0,217	1,146	0,091
		2020	-10	0,190	1,291	0,080
		2021	-0,5 ↑	0,185	1,027	0,065 ↓
		2022	4	0,184	1,008	0,070
2	Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE)	2018	-35	0,127	3,615	0,024
		2019	7	0,129	3,938	0,051
		2020	-13	0,101	2,370	0,004
		2021	23	0,111	2,589	0,021
		2022	38	0,124	2,705 ↑	0,014 ↓
3	Ciputra Development Tbk. (CTRA)	2018	19	0,223	2,020	0,035
		2019	-1	0,225 ↑	2,174	0,031 ↓
		2020	6	0,205	1,778	0,033
		2021	20	0,239	1,997	0,042
		2022	-6	0,217	2,186	0,044

Sumber : www.idx.co.id (2023)

Berdasarkan tabel 1.1 Jaya Real Property Tbk. Pada tahun 2021 mengalami kenaikan pertumbuhan penjualan dari -6 menjadi -0,4 sedangkan ROA mengalami penurunan dari 0,080 menjadi 0,065, hal tersebut tidak sesuai dengan teori yang telah dipaparkan.

Berdasarkan tabel 1.1 Bumi Serpong Damai Tbk. Pada tahun 2022 mengalami kenaikan CR yang awalnya 2,589 menjadi 2,705 sedangkan ROA justru mengalami penurunan dari 0,021 menjadi 0,014. Hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan teori.

Berdasarkan tabel 1.1 Ciputra Development Tbk. Pada tahun 2019 mengalami kenaikan TATO dari 0,223 menjadi 0,225 sedangkan ROA justru mengalami penurunan dari 0,035 menjadi 0,031. Hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan teori yang ada.

Dari variabel yang telah dijelaskan terdapat hasil penelitian Niluh dan I Nengah (2021) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas (ROA). Sedangkan menurut Yanna dan Achmad (2019) pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas (ROA).

Kemudian hasil penelitian Adelina dan Siti (2020) menyatakan bahwa *total asset turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap *return on asset* (ROA). Sedangkan menurut Ninda & Aliah (2021) *total asset turn over* (TATO) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return on asset* (ROA).

Hasil penelitian Endang (2019) menyatakan bahwa *current ratio* (CR) berpengaruh signifikan terhadap *return on asset* (ROA). Sedangkan menurut Adelina dan Siti (2020) menyatakan bahwa *current ratio* (CR) berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap *return an asset* (ROA).

Kebaruan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dari penelitian sebelumnya yaitu terletak dari tempat, tahun, literatur yang lebih update serta kombinasi variable yang dilakukan. Lalu berdasarkan fenomena dimana pertumbuhan penjualan, TATO, CR dan ROA mengalami fluktuasi setiap tahunnya dan dari hasil penelitian sebelumnya yang sudah dilakukan oleh beberapa peneliti menunjukkan ketidak konsistenan. Oleh karena itu peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, *Total Asset Turn Over* (TATO) dan *Current Ratio* (CR) Terhadap Profitabilitas (ROA) Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2018-2022”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dapat diidentifikasi beberapa masalah antara lain :

1. Pertumbuhan penjualan Jaya Real Property Tbk. tahun 2021 mengalami kenaikan tetapi tidak diikuti dengan kenaikan profitabilitas.
2. Perputaran Aset pada Ciputra Development Tbk. tahun 2019 mengalami kenaikan tetapi tidak diikuti dengan kenaikan profitabilitas.
3. *Current ratio* pada Bumi Serpong Damai Tbk. tahun 2022 mengalami kenaikan tetapi tidak diikuti dengan kenaikan profitabilitas.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Seberapa besar pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
2. Seberapa besar pengaruh *total asset turn over* (TATO) terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
3. Seberapa besar pengaruh *current ratio* (CR) terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui besarnya pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
2. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *total asset turn over* (TATO) terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

3. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *current ratio* (CR) terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

1.5 Kegunaan Penelitian

1.5.1 Kegunaan Praktis

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perusahaan dalam mengelola pertumbuhan penjualan, perputaran asset dan *current ratio* agar bisa mengimplementasikan kemampuan manajemen keuangan dengan baik sehingga dapat membantu memantau nilai profitabilitas perusahaan.

2. Bagi Investor

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumber informasi untuk pengambilan keputusan investasi dan bahan pertimbangan bagi calon investor yang akan berinvestasi khususnya di sector property dan real estate Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.5.2 Kegunaan Akademis

1. Bagi Pengembangan Ilmu

Diharapkan dapat menjadi informasi yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pada bidang keuangan khususnya mengenai pertumbuhan penjualan, perputaran aset, *current ratio* dan profitabilitas.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan dapat menambah wawasan dan memperdalam pengetahuan yang berkaitan dengan pertumbuhan penjualan, perputaran asset, *current ratio* dan profitabilitas serta dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi peneliti selanjutnya.