

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Di era perkembangan bebas saat ini pengusaha Indonesia bukan lagi harus bersaing dengan pengusaha dalam negeri namun menghadapi persaingan yang lebih majemuk lagi. Kondisi tersebut ikut memicu untuk persaingan di sektor industry. Suatu perusahaan umumnya didirikan untuk memperoleh laba yang maksimal agar kelangsungan hidup perusahaan dapat di pertahankan dan berkembang dengan baik, dalam pencapaian tujuan perusahaan baik manajemen maupun pimpinan perusahaan sering sekali diperhadapkan pada berbagai masalah baik yang bersifat teknis, administratif maupun financial. Oleh karena itu pihak manajemen perusahaan harus mengambil keputusan yang rasional dan dapat di pertanggung jawabkan dan pengambil keputusan tersebut memerlukan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang dihadapi oleh perusahaan. Pada dasarnya, jika perusahaan meningkatkan jumlah utang sebagai sumber dananya hal tersebut dapat meningkatkan risiko keuangan. Jika perusahaan tidak dapat mengelola dana yang diperoleh dari utang secara produktif, hal tersebut dapat memberikan pengaruh negatif dan berdampak terhadap menurunnya profitabilitas perusahaan. Sebaliknya jika utang tersebut dapat dikelola dengan baik dan digunakan untuk proyek investasi yang produktif, hal

tersebut dapat memberikan pengaruh yang positif dan berdampak terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan.

Investasi di property masih jadi pilihan utama kebanyakan orang, sebab orang beranggapan bahwa itu adalah salah satu cara terbaik untuk mengembangkan uang. Secara umum Investasi Property dianggap lebih aman daripada jenis investasi lainnya. Keuntungan berinvestasi di property yang paling menarik sebenarnya dari investasi di property ini memungkinkan untuk menggunakan uang orang lain untuk mulai berinvestasi. Dengan berinvestasi ke property, mempunyai kesempatan untuk mendapatkan hasil return investasi yang besar.

Profitabilitas adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan Menurut Kasmir (2012:196). Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini di tunjukan oleh laba yang di hasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Intinya adalah penggunaan rasio ini menunjukkan efisiensi perusahaan. Indikator yang digunakan pada penelitian ini adalah Return on Asset yang menggambarkan kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari aktiva yang digunakan untuk operasional perusahaan. Leverage ratio menurut Kasmir (2008:165) adalah rasio yang di gunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan di biyai dengan hutang. Dalam arti luas dikatakan bahwa rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan di

bubarkan. Indikator yang digunakan pada penelitian ini adalah Debt To Total Asset Ratio yang merupakan perbandingan antara total hutang dibagi total aktiva menurut Kasmir (2012:156). Likuiditas merupakan suatu indikator yang mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajiban finansial jangka pendek pada saat jatuh tempo dengan menggunakan aktiva lancar yang tersedia (Syamsuddin, 2004). Sedangkan menurut (Brigham dan Houston,2001) rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan hubungan kas dan aktiva lancar lainnya dengan kewajiban jangka pendek. Tingkat likuiditas yang tinggi berarti perusahaan tersebut semakin likuid dan semakin besar kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajiban finansial jangka pendeknya. Indikator yang digunakan pada penelitian ini adalah Current Ratio (Rasio Lancar) yang merupakan perbandingan antara aktiva lancar dibagi hutang lancar menurut Kasmir (2012:135). Ukuran perusahaan merupakan suatu penetapan besar kecilnya perusahaan. Semakin tinggi total asset yang menunjukkan harta yang dimiliki perusahaan mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut tergolong perusahaan besar. Dan sebaliknya, semakin rendah total asset mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut tergolong perusahaan kecil. Semakin besar total asset menunjukkan bahwa semakin besar pula harta yang dimiliki perusahaan sehingga investor akan semakin aman dalam berinvestasi ke perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan diukur menggunakan Ln total asset. Ukuran perusahaan diproksikan dengan total aktiva perusahaan setiap tahun (Suryaputri dan Astuti, 2003). Ukuran

perusahaan yang diukur dengan asset perusahaan menunjukkan seberapa besar harta yang dimiliki perusahaan. Perusahaan dengan asset yang besar maka akan menggunakan sumber daya yang ada semaksimal mungkin untuk menghasilkan keuntungan usaha yang maksimal dan perusahaan dengan asset yang kecil tentunya juga menghasilkan keuntungan sesuai dengan asset yang dimilikinya yang relatif kecil.

Tetapi pada kenyataannya tidak selalu berlangsung seperti yang dijelaskan secara teori dan terdapat fenomena yang terjadi berbanding terbalik dengan yang teori. Berikut merupakan fenomena yang terjadi di PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk periode 2012 – 2015

Tabel 1.1
Fenomena pada PT. Bumi Serpong Damai Tbk

Variabel	Tahun			
	2012	2013	2014	2015
ROA %	8.83	12.87	14.20	6.53
CR %	2.94	2.88	4.42	2.49
DAR %	0.37	0.41	0.34	0.39
TA %	16,7	22,5	28,1	31,1

Sumber: *Idx.co.id* Tahun 2012-2015 Data Diolah

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa pada tahun 2014 menuju tahun 2015 nilai *Current Ratio* pada PT Bumi Serpong Damai Tbk mengalami penurunan namun nilai *Return on Asset* mengalami kenaikan, hal ini bertentangan dengan teori yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa saat *Current Ratio* turun maka *Return on Asset* berpotensi naik.

Selain itu saat *Debt to Total Asset Ratio* pada PT Bumi Serpong Damai Tbk mengalami kenaikan pada tahun 2012 menuju 2013 justru

Return on Asset pada perusahaan itu mengalami kenaikan, hal ini juga bertentangan dengan teori yang menjelaskan bahwa pada saat Debt to Total Asset Ratio naik maka *Return on Asset* akan berpotensi turun.

Dan saat *Total Asset* pada PT Bumi Serpong Damai Tbk mengalami penurunan pada tahun 2014 menuju 2015 justru *Total Asset* pada perusahaan itu mengalami kenaikan tetapi *Return on Asset* justru mengalami penurunan, hal ini juga bertentangan dengan teori yang menjelaskan bahwa pada saat *Total Asset* naik maka *Return on Asset* akan berpotensi naik.

Selain fenomena yang terjadi pada PT Bumi Serpong Damai Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012 - 2015, berbeda dengan apa yang dijelaskan secara teori. Ada pula *research gap* yang diantaranya dalam penelitian yang dilakukan oleh Rima Astati (2013) dan Khafidz (2015) menunjukkan bahwa *Current Ratio* berpengaruh terhadap Return on Asset. Hasil ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan Herlina Yesi (2014) dan I Dewa Gd Gina (2015) menunjukkan bahwa *Current Ratio* tidak berpengaruh terhadap *Return on Asset*.

Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Yahya (2012) dan Aulia (2013) menunjukkan bahwa *Debt on Total Asset Ratio* berpengaruh terhadap *Return on Asset*. Hasil ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Purnawati (2013) dan Ludijanto (2014) menunjukkan *Debt on Total Asset Ratio* tidak berpengaruh terhadap *Return on Asset*.

Pada penelitian yang dilakukan Moch. Rifai (2013) dan Rina Arifanti (2013) menunjukkan *Total Asset* berpengaruh terhadap *Return on Asset*.

Hasil ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Khaira Amalia (2011) dan Ririind Lahmi Febria (2013) menunjukkan *Total Asset* tidak berpengaruh terhadap *Return on Asset*.

Berdasarkan penjelasan diatas dan masih adanya perbedaan hasil penelitian sebelumnya maka penelitian selanjutnya masih diperlukan penelitian, maka penulis tertarik ingin melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS PENGARUH *CURRENT RATIO*, *DEBT TO TOTAL ASSET RATIO* DAN *TOTAL ASSET* TERHADAP *RETURN ON ASSET* PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2013-2015”**.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah variabel *Current Ratio* (CR) berpengaruh terhadap *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan Real estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2013-2015?
2. Apakah variabel *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) berpengaruh terhadap *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan Real estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2013-2015?
3. Apakah variabel *Total Asset* (TA) berpengaruh terhadap *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan Real estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2013-2015?

4. Apakah variabel, *Current Ratio (CR)*, *Debt to Total Asset Ratio (DAR)* dan *Total Asset (TA)* berpengaruh secara simultan terhadap *Return on Asset (ROA)* pada perusahaan Real estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2013-2015?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui pengaruh *Current Ratio (CR)* terhadap *Return on Asset (ROA)* pada perusahaan Real estate dan Properti yang terdaftar di BEI periode 2013-2015.
2. Mengetahui pengaruh *Debt to Total Asset Ratio (DAR)* terhadap *Return on Asset (ROA)* pada perusahaan Real estate dan Properti yang terdaftar di BEI periode 2013-2015.
3. Mengetahui pengaruh *Total Asset (TA)* terhadap *Return on Asset (ROA)* pada perusahaan Real estate dan Properti yang terdaftar di BEI periode 2013-2015.
4. mengetahui pengaruh *Current Ratio (CR)*, *Debt to Assset Ratio (DAR)* dan *Total Asset (TA)* secara simultan terhadap *Return on Asset (ROA)* pada perusahaan Real estate dan Properti yang terdaftar di BEI periode 2013-2015.

1.3.2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Bagi peneliti

Penelitian ini digunakan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan guna mencapai gelar sarjana ekonomi pada fakultas ekonomi Universitas Satya Negara Indonesia.

2. Bagi pembaca / pihak lain

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan atau bahan perbandingan dan referensi bagi penelitian selanjutnya

