

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi yang saat ini berkembang dengan pesat membuat perekonomian dunia bergerak sangat dinamis, begitu pula dengan perekonomian di Indonesia. Perusahaan di dalam maupun luar negeri dituntut untuk bertumbuh dan berkembang, agar dapat bertahan dan bersaing dengan perusahaan yang lain. Seperti yang disampaikan oleh (Thionita, 2020), saat ini keadaan ekonomi global sedang mengalami kecemasan. Hal ini didukung dengan kondisi global yang penuh dengan ketidakpastian dalam masa perang dagang antara China dan Amerika Serikat yang masih berkelanjutan. Hal tersebut membuat pelemahan dari ekonomi semakin bergejolak. Bahkan, kondisi tersebut memiliki potensi untuk menimbulkan risiko resesi ekonomi global.

Dalam berjalannya suatu perusahaan dalam berbagai sektor industri, salah satu kegiatan yang harus dilakukan adalah mengembangkan konsep dan metode-metode baru dalam perusahaan agar mampu bertahan dalam persaingan dunia usaha serta meningkatkan nilai perusahaan dimasa yang akan datang. (Opini, 2019) berpendapat bahwa, melambatnya pertumbuhan ekonomi Tiongkok berdampak pada menurunnya aktivitas manufaktur yang menurunkan juga permintaan akan produk input yang di impor produsen Tiongkok dari negara lain, termasuk Indonesia. Salah satu sektor yang terdampak adalah sektor properti, seperti yang disampaikan oleh (Nofalia, 2020) bahwa bisnis properti setelah pandemi memiliki nasib sama seperti bisnis pada umumnya, namun tidak dalam keadaan yang sangat terpuruk. Bisnis ini masih memiliki secercah harapan karena perubahan pola pikir masyarakat yang telah diprediksi oleh para pakar dan ahli properti di Indonesia.

Dalam (Paradise, 2020), dikatakan bahwa di Bursa Efek Indonesia (BEI) ada salah satu sektor usaha yang sahamnya sempat menjadi favorit di kalangan investor yaitu sektor usaha *real estate* dan *property*. Namun, belakangan ini terdapat

penurunan kinerja pada sektor properti. Hal itu menyebabkan penurunan laba pada perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor tersebut, sehingga transaksinya pun masih belum bisa mengalahkan transaksi perdagangan saham pada sektor lainnya seperti pada sektor keuangan. Setelah terjadinya pandemi, perusahaan pada sektor industri properti memiliki nasib sama seperti sektor lain pada umumnya, tetapi tidak dalam keadaan yang begitu buruk. Perusahaan sektor properti masih memiliki harapan karena perubahan pola pikir masyarakat yang telah diprediksi oleh para pakar dan ahli properti di Indonesia, bahwa masyarakat memiliki salah satu kebutuhan primer yaitu papan atau rumah. Hal itu membuat masyarakat akan tetap membutuhkan properti ini karena merupakan salah satu dari tiga kebutuhan primer.

Salah satu perusahaan yang bergerak dalam sektor industri properti yaitu PT Ciputra Development, Tbk atau dikenal dengan nama Ciputra Group yang berdiri pada tanggal 22 Oktober 1981 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1984. PT Ciputra Development, Tbk merupakan salah satu perusahaan properti Indonesia yang terkemuka, pengembangan properti perumahan skala besar dan komersial adalah keahlian bisnis dan inti perusahaan. Namun dalam berjalannya suatu perusahaan, salah satu hal yang perlu diperhatikan adalah melihat seberapa baik dan maksimal suatu perusahaan mampu mendapatkan laba dengan memperhatikan pengelolaan aset dan hutang perusahaan. Tidak hanya dituntut untuk mencapai profit yang tinggi, namun perusahaan juga perlu memperhatikan pengelolaan aset dan hutang perusahaannya. Semakin baik pengelolaan aset dan hutang dalam perusahaan, menandakan bahwa kinerja perusahaan tersebut baik.

Dalam hal ini, penulis berfokus untuk menganalisis kinerja perusahaan PT Ciputra Development, Tbk dari sudut Solvabilitas (*Debt to Assets Ratio*) yang dimana merupakan kemampuan perusahaan dalam pengelolaan hutang terhadap aset perusahaan, Aktivitas (*Fixed Asset Turnover*) yang dimana merupakan kemampuan perusahaan dalam mengelola aset tetap dalam memperoleh pendapatan, dan dari sudut Profitabilitas (*Return On Assets*) yang menunjukkan seberapa tinggi kontribusi yang diperoleh dari pengelolaan aset dalam menghasilkan laba bersih.

Debt to Assets Ratio merupakan salah satu dari rasio solvabilitas yang membandingkan antara total hutang dengan total aset. *Debt to Assets Ratio* mengukur seberapa besar aset perusahaan dapat menanggung hutang. Dalam penelitian oleh (Efendi & Wibowo, 2017) menyatakan bahwa *Debt to Assets Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *Return On Asset*. Sedangkan dalam penelitian oleh (Rusmanto, 2020) menyatakan bahwa *Debt to Assets Ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return On Asset*.

Tabel 1. 1 Nilai DAR PT Ciputra Development, Tbk (2013-2019)

Tahun	Total Hutang	Total Aset	DAR (%)
2013	10,349,358	20,114,871	0.51
2014	11,862,106	23,283,477	0.51
2015	13,208,497	26,258,718	0.50
2016	14,774,323	29,072,250	0.51
2017	16,255,398	31,706,163	0.51
2018	17,644,741	34,289,017	0.51
2019	18,434,456	36,196,024	0.51

Sumber : Laporan Keuangan PT Ciputra Development, Tbk

Nilai normal *Debt to Assets Ratio* adalah 0,6 - 0,7. Tetapi setiap industri memiliki penilaian yang spesifik dan berbeda antara satu jenis industri dengan industri yang lainnya. Jika rasio hutang kurang dari 0,5 berarti sebagian besar aset perusahaan dibiayai melalui ekuitas. Jika rasionya lebih besar dari 0,5 berarti sebagian besar aset perusahaan dibiayai melalui hutang. Berdasarkan data yang diperoleh terkait dengan nilai DAR pada PT Ciputra Development, Tbk selama 7 (tujuh) tahun terakhir menunjukkan kecenderungan nilai DAR yang stabil dan tidak ada peningkatan, rata-rata berada di angka 0,51. Hal itu menunjukkan bahwa nilai DAR pada PT Ciputra Development, Tbk berada pada posisi yang aman, namun sangat disayangkan karena tidak terdapat tanda-tanda peningkatan, yang berarti bahwa pengelolaan hutang dan aset nya kurang maksimal sehingga tidak meningkat.

Fixed Assesst Turnover Ratio adalah rasio aktivitas yang mengukur seberapa efektif dan efisien perusahaan menggunakan aset atau aktiva tetapnya untuk menghasilkan pendapatan. Dalam penelitian oleh (Ahmad, 2020) menyatakan bahwa *Fixed Assesst Turnover* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return*

On Assets. Sedangkan dalam penelitian oleh (Vincent et al., 2018) menyatakan bahwa *Fixed Assets Turnover* tidak berpengaruh signifikan terhadap Return On Asset.

Tabel 1. 2 Nilai FATO PT Ciputra Development, Tbk (2013-2019)

Tahun	Penjualan	Total Aktiva Tetap	FATO (%)
2013	5,077,060	10,461,756	0.49
2014	6,344,234	11,836,960	0.54
2015	7,514,285	13,714,216	0.55
2016	6,739,315	15,361,560	0.44
2017	6,442,797	16,538,985	0.39
2018	7,670,405	18,137,058	0.42
2019	7,608,237	18,000,848	0.42

Sumber : Laporan Keuangan PT Ciputra Development, Tbk

Perusahaan yang tingkat *Fixed Assest Turnover* Ratio nya tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mampu untuk mengelola aset tetapnya secara efisien dan efektif. Berdasarkan data yang diperoleh terkait dengan nilai FATO pada PT Ciputra Development, Tbk selama 7 (tujuh) tahun terakhir menunjukkan kecenderungan nilai FATO yang rendah namun rasio yang rendah tidak selamanya berarti bahwa penjualan dari investasinya dalam aset tetap tidak efisien. Hal tersebut mungkin terjadi karena perusahaan beroperasi di industri padat modal, yang berarti memiliki proporsi aset tetap yang signifikan. Sehingga, industri padat modal seringkali memiliki perputaran aset tetap yang rendah dikarenakan memiliki persentase aset tetap yang cukup tinggi.

Pada tahun 2020, Aset PT Ciputra Development, Tbk mengalami pertumbuhan 7,15% dibandingkan periode akhir tahun menjadi Rp 35,7 triliun.



Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Aset PT Ciputra Development, Tbk

Sumber : <https://www.finansialku.com>

Dari pertumbuhan asetnya, PT Ciputra Development, Tbk terlihat memiliki prospek yang baik. Namun disisi lain, PT Ciputra Development Tbk memiliki tingkat ROA yang rendah. Dalam penelitian ini rasio yang digunakan sebagai alat ukur Profitabilitas adalah *Return On Assets*. Return On Asset yaitu salah satu rasio dari rasio profitabilitas yang mengukur seberapa efektif dan efisien pengelolaan aset atau aktiva dalam suatu perusahaan dalam memperoleh laba. Perusahaan dengan tingkat Return On Asset yang menunjukkan bahwa pengelolaan aktiva perusahaan tersebut sangat efektif dalam memperoleh laba. Semakin kecil atau rendah tingkat ROA, maka hal itu menandakan bahwa kinerja perusahaan dalam pengelolaan aset atau aktiva dalam perusahaan tersebut kurang baik.

Tabel 1. 3 Nilai ROA PT Ciputra Development, Tbk (2013-2019)

Tahun	Laba Setelah Pajak	Jumlah Aset	ROA
2013	1,413,388	20,114,871	7%
2014	1,794,142	23,283,477	8%
2015	1,740,300	26,258,718	7%
2016	1,170,706	29,072,250	4%
2017	1,018,529	31,706,163	3%
2018	1,302,702	34,289,017	4%
2019	1,283,281	36,196,024	4%

Sumber : Laporan Keuangan PT Ciputra Development, Tbk

Dapat dilihat pada tabel tersebut bahwa profitabilitas yang ditunjukkan pada variable *Return On Assets* menunjukkan penurunan yang signifikan. Kondisi *Return On Assets* yang turun mengindikasikan perusahaan mengalami penurunan dari kinerja perusahaan. Bagi investor penurunan *Return On Assets*, mengakibatkan adanya penurunan return yang diharapkan dimasa yang akan datang. Berdasarkan tabel tersebut, selama 7 (tujuh) tahun terakhir, *Return On Assets* tertinggi yang dicapai PT Ciputra Development, Tbk terjadi pada tahun 2014 yaitu sebesar 8%. *Return On Assets* terendah terjadi pada tahun 2017 sebesar 3%. Selama 7 (tujuh) tahun terakhir PT Ciputra Development, Tbk mengalami fluktuasi pada tingkat Laba, sedangkan Total Ekuitas terus meningkat. Namun tingkat *Return On Assets* terus mengalami fluktuasi bahkan penurunan, hal ini dapat menjadi suatu masalah yang harus segera diatasi. Karena tingkat *Return On Assets* yang rendah atau tidak maksimal akan menjadi dampak pada kepercayaan para penanam modal maupun

kreditur yang akan menyimpan dananya. Oleh sebab itu diperlukan analisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap *Return On Assets* pada perusahaan terkait.

Berdasarkan latar belakang masalah, fenomena, serta inkonsistensi dari para penelitian tersebut, penulis ingin mengetahui seberapa besar pengaruh dari pengelolaan aset dan hutang terhadap profitabilitas perusahaan dalam PT Ciputra Development, Tbk. Maka, penulis melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh *Debt to Assets Ratio* (DAR) dan *Fixed Assest Turnover* (FATO) Terhadap *Return On Assets* (ROA) PT Ciputra Development, Tbk**”.

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah *Debt to Assets Ratio* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Return On Assets* PT Ciputra Development, Tbk?
2. Apakah *Fixed Assest Turnover* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Return On Assets* PT Ciputra Development, Tbk?
3. Apakah *Debt to Assets Ratio* dan *Fixed Assest Turnover* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Return On Assets* PT Ciputra Development, Tbk?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah serta rumusan masalah tersebut, maka tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Assets Ratio* secara parsial terhadap *Return On Assets* PT Ciputra Development, Tbk.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Fixed Assest Turnover* secara parsial terhadap *Return On Assets* PT Ciputra Development, Tbk.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Assets Ratio* dan *Fixed Assest Turnover* secara simultan terhadap *Return On Assets* PT Ciputra Development, Tbk.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak, diantaranya :

1. Bagi Penulis

Penelitian ini sebagai sarana untuk menambah ilmu dan wawasan, terlebih di bidang keuangan dalam memahami pengaruh rasio solvabilitas dan rasio aktivitas terhadap *Return On Assets*. Serta sebagai bentuk pemenuhan syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

2. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan sebagai kajian lebih lanjut bagi pembaca atau peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat digunakan oleh pihak perusahaan, terkhusus PT Ciputra Development sebagai masukan dalam mengukur kinerja keuangan dan sebagai bahan perbandingan prestasi kinerja keuangan dalam rangka mencapai tujuan perusahaan secara optimal di masa yang akan datang.

1.5 Batasan Masalah

Batasan masalah dibuat dengan tujuan untuk menghindari adanya penyimpangan ataupun pelebaran pokok masalah agar penelitian yang akan dilakukan lebih terarah serta memudahkan pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Dalam penelitian ini peneliti membatasi permasalahan yang terjadi hanya pada PT Ciputra Development, Tbk yang mengalami fluktuasi bahkan penurunan tingkat profitabilitas (ROA) selama 7 (tujuh) tahun terakhir. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan metode pengumpulan data sekunder berupa laporan keuangan triwulan pada tahun 2013 sampai dengan 2020. Laporan keuangan tersebut digunakan untuk mengetahui penurunan dan peningkatan pada tingkat laba perusahaan serta pengelolaan aset yang dilihat dengan dibantu oleh

rasio solvabilitas (*Debt to Assets Ratio*) dan rasio aktivitas (*Fixed Assets Turnover*) terhadap tingkat pengembalian asset (*Return On Assets*) pada PT Ciputra Development, Tbk.

1.6 Sistematika Penulisan

Agar dapat memberikan gambaran jelas mengenai penelitian yang dilakukan, maka penulis membagi penelitian kedalam lima bab. Adapun sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini tinjauan pustaka menguraikan tentang literatur yang mendasari topik penelitian pada umumnya, dan model konseptual penelitian pada umumnya.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tentang desain penelitian, tahapan penelitian, model konseptual penelitian, operasionalisasi variabel, waktu dan empat penelitian, metode pengambilan sampel, dan metode analisis data.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi profil perusahaan, hasil penelitian, analisis data, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan implikasi manajerial sesuai dengan penelitian yang dilakukan.