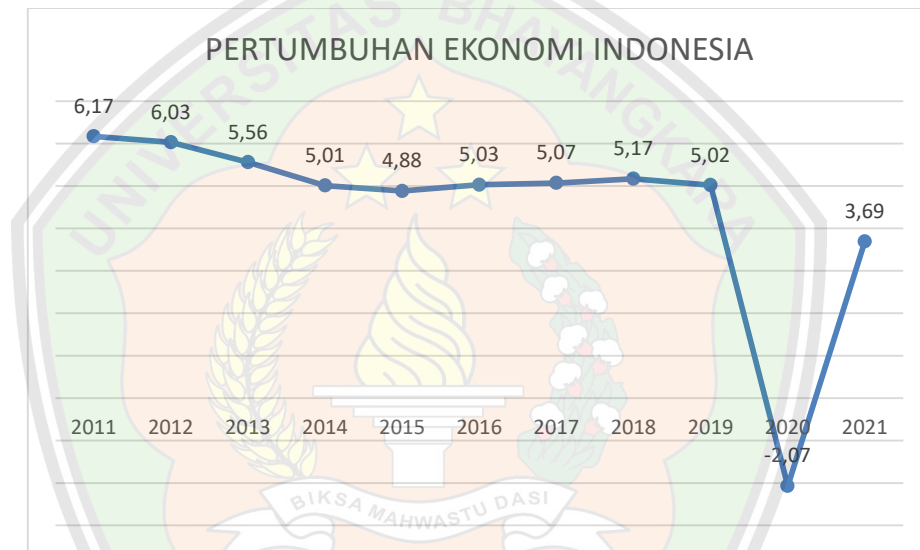


BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia dalam tahun – tahun terakhir ini sangat baik yaitu sekitar 3,69%¹ sampai dengan tahun 2021, lebih tinggi dibanding pencapaian tahun 2020 yang mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07 persen.



Gambar 1.1. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia tahun 2021
Sumber: Berita Resmi Statistik BPS Februari 2022

Pertumbuhan ekonomi dapat dilihat dengan adanya dari pembangunan gedung untuk perkantoran, apartemen maupun pusat perbelanjaan serta perumahan yang semakin banyak². Pertumbuhan ekonomi di sektor gedung (*property* ini khususnya gedung dan sebagainya) ini memerlukan suatu perawatan intensif sehingga kondisi lingkungan tetap terjaga dengan baik khususnya lingkungan kebersihan maupun penjagaan keamanan. Perawatan maupun penjagaan keamanan gedung maupun perumahan tersebut bisa dilakukan sendiri oleh pemilik gedung

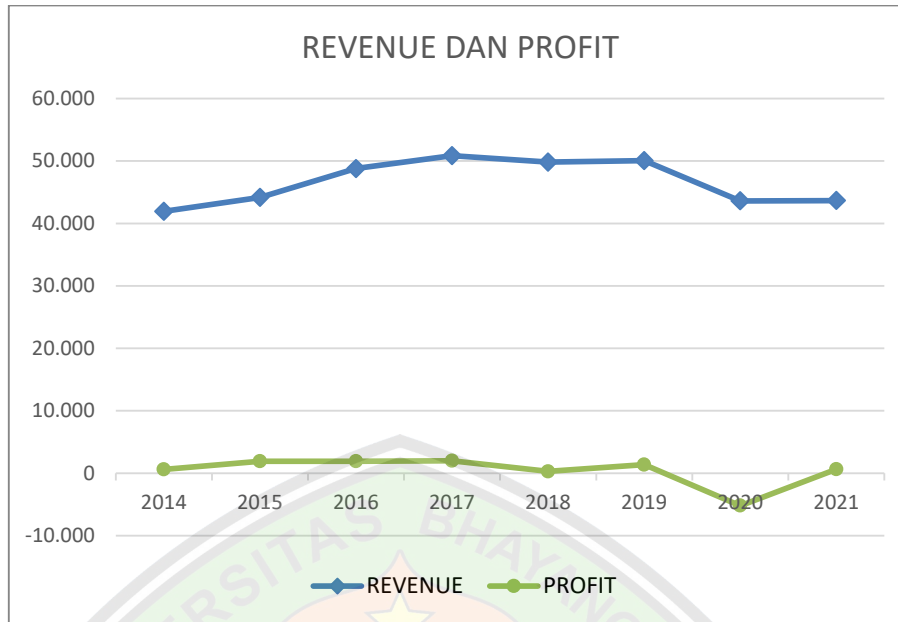
¹ <https://www.bps.go.id/pressrelease/2022/02/07/1911/ekonomi-indonesia-triwulan-iv-2021-tumbuh-5-02-persen--y-on-y-.html>

² <https://www.skyscrapercenter.com/country/indonesia>

maupun perumahan, akan tetapi konsekuensinya biaya yang diperlukan sangat besar. Di samping memerlukan jumlah tenaga yang banyak dengan berbagai macam keahlian yang pada umumnya bersifat labor intensif, yang akhirnya akan membebani biaya operasional perusahaan di samping kewajiban - kewajiban yang timbul akibat adanya jumlah pegawai yang besar untuk melakukan pemeliharaan maupun penjagaan keamanan. Kondisi ini menyebabkan perusahaan mencari pihak lain untuk melakukan pemeliharaan maupun penjagaan keamanan dari suatu gedung. Dengan kata lain kondisi ini menimbulkan ya perusahaan yang secara khusus menangani proses pemeliharaan kebersihan dan penjagaan keamanan membuat ini bisa dilakukan oleh pihak lain, yang mana proses ini disebut dengan *outsourcing*. Kondisi ini yang menyebabkan perusahaan *facility management* yang meliputi usaha *facility services* (*housekeeping, office boy, security guard* dll) yang bersifat *outsourcing* berkembang dengan pesat.

Suatu perusahaan *facility management*, selain menyediakan tenaga kerja juga menyediakan suatu peralatan untuk melaksanakan aktivitas tersebut seperti mesin *polisher* dan *vacuum cleaner* lantai, alat – alat kebersihan, tangga trolley maupun peralatan pendukung operasional dalam jumlah yang sangat banyak dan ini merupakan investasi yang dilakukan oleh perusahaan *facility management*. Penyediaan aset ini yang merupakan aset bagi suatu perusahaan yang bersifat jangka panjang (*fixed asset*) yang dipergunakan sebagai alat kerja utama dari suatu penugasan di suatu kawasan dari suatu perusahaan pemberi tugas.

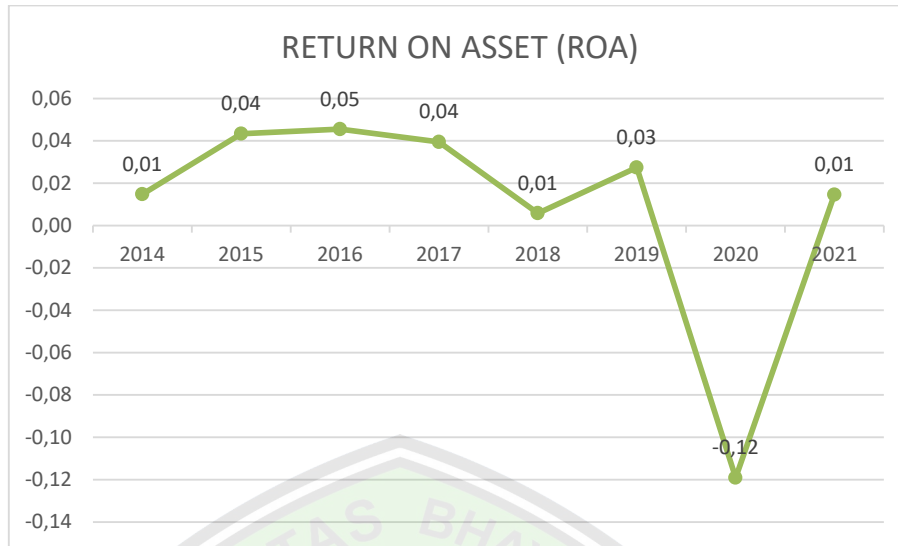
Perusahaan *facility management* dari setiap penugasan tetap mengharapkan adanya suatu keuntungan atau profit yang digunakan untuk sebagai pengembangan perusahaan atau membagikan deviden kepada pemilik perusahaan atau pemegang saham. Mengingat bahwa perusahaan *facility management* ini adalah labor intensif maka profit yang dihasilkan juga tidak besar hal ini bisa dilihat dari perkembangan yang terjadi antara revenue dan profit dari beberapa tahun terakhir menunjukkan penurunan seperti ditunjukkan dalam gambar 1.2 berikut ini:



Gambar 1.2. *Revenue dan Profit PT. ISS Indonesia, Segmen Office Based*
 Sumber: *Laporan Keuangan PT. ISS Indonesia*

Namun dikarenakan profit yang dihasilkan ini dapat dicapai karena perusahaan *facility management* menggunakan seluruh aset yang dimilikinya maka perbandingan antara profit dengan total aset yang terjadi di dalam perusahaan, akan menunjukkan gambaran mengenai profitabilitas perusahaan dari perusahaan *facility management*. Perbandingan antara profit dan total aset menunjukkan indikasi kemampuan perusahaan dalam menciptakan profit atas aset yang dimiliki.

Berdasarkan nilai profit yang telah dicapai selama kurun waktu 2014 – 2021, PT. ISS Indonesia mengalami fluktuasi dan cenderung menurun. Adapun grafik fluktuasi profit ditunjukkan dalam gambar 1.3 berikut:



Gambar 1.3. *Return on Asset (ROA) PT. ISS Indonesia, Segmen Office Based*
 Sumber: *Laporan Keuangan PT. ISS Indonesia*

Penurunan terbesar terjadi pada tahun 2020, dimana pada tahun 2020 tersebut terjadi pandemi COVID-19 secara global yang menyebabkan beberapa klien mengalami penurunan income dan profit menurun. Sehingga beberapa klien memutuskan untuk mengurangi kontrak *service* baik *hard services* maupun *soft services*. Pengurangan ini berdampak terhadap profitabilitas PT. ISS Indonesia sebagai penyedia layanan fasilitas. Kemampuan menciptakan profit yang dihasilkan menciptakan suatu dana (*cash flow*).

Dapat dikatakan bahwa Kemampuan menciptakan profit akan berkaitan langsung dengan penciptaan suatu dana (*cash flow*).

Selain itu, selama pandemi berlangsung, beberapa klien melakukan penundaan pembayaran kepada ISS. Sehingga, segmen *office based* mengalami gangguan dalam pendanaan untuk melakukan aktivitas.

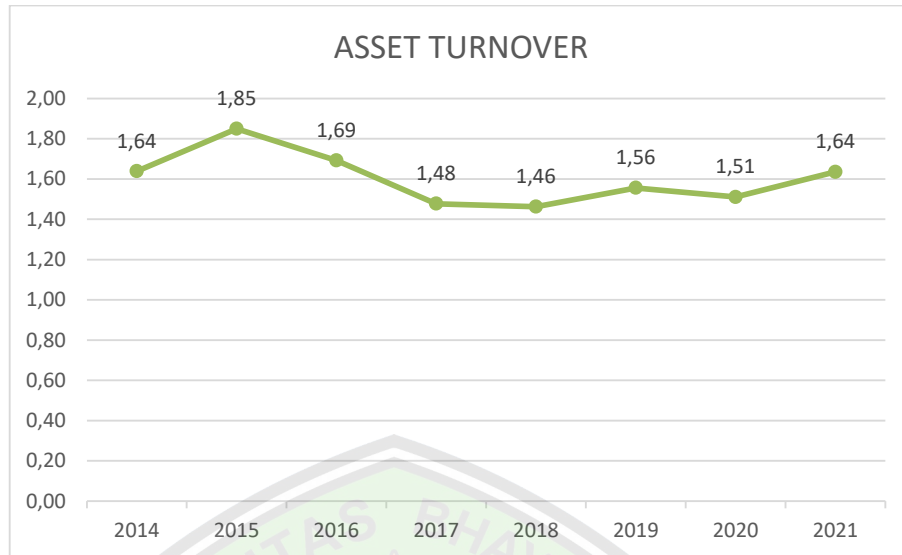
Suatu perusahaan harus menunjukkan *cash flow* yang baik. Sumber dana (*cash flow*) suatu perusahaan *facility services* yang terutama adalah hasil penagihan dari pelaksanaan penugasan tersebut. Keterlambatan penagihan akan mengakibatkan kekurangan dana usaha untuk membayar biaya operasional maupun pembayaran kepada pihak lain. Kondisi ini mengakibatkan perusahaan harus meminjam dana kepada pihak lain yang meminta pembayaran bunga. Dengan

adanya pembayaran bunga ini akan menurunkan profit perusahaan, yang ini berarti profitabilitas perusahaan juga menurun (Sasongko dan Apriani, 2016).

Di samping itu peningkatan pinjaman dalam rangka pemenuhan kebutuhan dari perusahaan akan mengakibatkan peningkatan *debt ratio* (DR) sehingga peningkatan *debt ratio* ini menurunkan profit perusahaan karena akan semakin besarnya biaya bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan *facility management*. Akibatnya, profitabilitas perusahaan menurun (Harapan dan Prasetiono, 2019).

Dalam pelaksanaan kontrak kerja, perusahaan memerlukan jasa dari beberapa supplier dan pembayaran biaya operasional untuk menjamin kelancaran pembayaran biaya operasional. Untuk menjamin kelancaran pembayaran dari supplier, maka perusahaan harus membayar kepada supplier tepat waktu. Jangka pembayaran kepada supplier ini disebut *payment period*. Sehingga setiap keterlambatan penagihan suatu pembayaran atas pekerjaan yang sudah dilaksanakan akan membawa gangguan didalam *cash flow* perusahaan, sedangkan pembayaran kepada supplier harus dilakukan tepat waktu, maka perusahaan harus meminjam dana tunai (*cash flow*) yang akhirnya juga meningkatkan *debt ratio* (Medianto, 2016).

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, untuk pelaksanaan suatu penugasan, perusahaan melakukan suatu investasi dalam asset perusahaan. Maka perusahaan juga berkewajiban untuk melihat apakah investasi itu benar – benar meningkatkan profit dalam pelaksanaan tugas / penciptaan pendapatan. Maka kondisi ini dinamakan dengan *total asset turnover*, semakin tinggi *total asset turnover*, maka semakin besar perolehan profit (cari jurnal terdahulu yang berkaitan referensinya ada tidak). Dalam hal ini, perusahaan tersebut bisa dianggap efisien dalam menggunakan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan pendapatan. Berikut ini grafik perolehan investasi atas pendapatan dibandingkan dengan asset:



Gambar 1.4. *Total Asset Turnover* PT. ISS Indonesia, Segmen *Office Based*
 Sumber: *Laporan Keuangan PT. ISS Indonesia*

Dari grafik ini terlihat bahwa Total asset turn over perusahaan berputar hanya sebesar 1 kali dan dibawah 2 kali, artinya bahwa investasi dalam total asset dalam rangka penciptaan pendapatan hanya dibawah 2, artinya bahwa kemampuan menghasilkan pendapatan oleh perusahaan yang masih rendah (contoh saja bisa dibuat yang lain).

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini mengambil judul “Analisa Pengaruh *Average Collection Period, Average Payment Period, dan Debt Ratio, serta Total Asset Turn Over* Terhadap Profitabilitas (Return on Assets) studi kasus pada perusahaan jasa Facility Services pada tahun 2014–2021”.

1.2. Identifikasi Masalah

Dari beberapa uraian yang dijelaskan pada latar belakang, maka dapat dilakukan identifikasi masalah – masalah sebagai berikut:

- 1.2.1. Kendala yang dihadapi pada saat *service* sudah dilakukan, tetapi penagihan belum dapat dilakukan.
- 1.2.2. Tenggang waktu penagihan yang dilakukan terhadap suatu *service* yang sudah dilakukan belum bisa dilakukan penagihan sesuai dengan tenggang

waktu yang diberikan oleh perusahaan.

- 1.2.3. Suatu penagihan sudah dilakukan, akan tetapi periode penagihan ini bisa melebihi periode penagihan yang ditentukan oleh perusahaan.
- 1.2.4. Perbedaan nilai antara hasil kalkulasi manual (Excel) dengan penghitungan melalui sistem yang dipergunakan oleh client (web base), sehingga terdapat angka yang harus dikoreksi dan hal ini menyebabkan revisi dokumen secara berulang serta menjadi penyebab terhambatnya *collection*.
- 1.2.5. Terjadi keterlambatan dalam menyampaikan laporan bulanan ke client, sehingga penilaian atas kinerja tim (KPI) juga mengalami keterlambatan. Hal ini menjadi faktor penyebab terhambatnya *collection*.
- 1.2.6. Biaya tetap / rutin yang dikeluarkan oleh perusahaan (seperti gaji, pembelian chemical dll) selama periode berjalan, ditambah dengan beberapa *variable cost* selama periode berjalan akan membuat *debt ratio* menjadi lebih besar. Hal ini dapat menyebabkan operasional perusahaan menjadi terhambat.

1.3. Rumusan Masalah

Maka untuk tujuan dalam penelitian ini yang gunanya akan mempedomani penulis maka ditetapkan suatu perumusan masalah yang memusatkan ke pada empat (4) hal yang penulis dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan facility manajemen yaitu:

1. Apakah terdapat pengaruh *Average Collection Period* terhadap profitabilitas perusahaan?
2. Apakah terdapat pengaruh *Average Payment Period* terhadap profitabilitas perusahaan?
3. Apakah terdapat pengaruh *Debt Ratio* terhadap profitabilitas perusahaan?
4. Apakah terdapat pengaruh *Asset Turnover Ratio* terhadap profitabilitas perusahaan?
5. Apakah terdapat pengaruh antara *Average Collection Period*, *Average Payment Period*, *Debt Ratio*, *Asset Turnover* terhadap profitabilitas

perusahaan?

1.4. Batasan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini, maka penulis melakukan pembatasan masalah yang dibuat dalam penelitian ini di sebuah perusahaan jasa *Facility Services* dengan menggunakan data beberapa *account* yang terdaftar dalam perusahaan tersebut dengan kategori yang sama atau mendekati untuk mendapatkan hasil penelitian yang relevan. Analisa batasan masalah, pengambilan data serta pengolahannya menggunakan data internal perusahaan, tidak melakukan pengambilan data melalui perusahaan sejenisnya diluar. Variable yang akan dilakukan penelitian antara lain *Debtor Days*, *Collection Period*, *Payment Period* dan *Asset Turnover Ratio*.

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan ini antara lain sebagai berikut:

- 1.5.1. Untuk mengetahui pengaruh *Average Collection Period* terhadap profitabilitas perusahaan.
- 1.5.2. Untuk mengetahui pengaruh *Average Payment Period* terhadap profitabilitas perusahaan.
- 1.5.3. Untuk mengetahui pengaruh *Debt Ratio* terhadap profitabilitas perusahaan.
- 1.5.4. Untuk mengetahui pengaruh *Average Collection Period*, *Average Payment Period* dan *Debt Ratio* terhadap profitabilitas perusahaan.

1.6. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis ini, diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan teoritis sebagai berikut:

1. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi kalangan

akademisi dalam mengembangkan wawasan mengenai manajemen dan strategi sebuah perusahaan jasa *Facility Services*, bahwa dalam operasional perusahaan sangat diperlukan manajemen yang sangat bagus dan kuat dalam hal modal serta dapat menganalisa permasalahan yang muncul selama masa operasi dilakukan.

2. Bagi Organisasi

Hasil penelitian ini bisa menjadi rujukan bagi sebuah organisasi yang bergerak dalam bidang yang sama atau mempunyai kategori usaha yang menyerupai, sehingga organisasi tersebut dapat melakukan strategi dan manajemen organisasi yang lebih baik lagi.

Manfaat bagi organisasi yang dilakukan penelitian saat ini bisa memberikan wawasan bagi jajaran manajemen yang turut serta dalam operasional sehari – hari dan mengevaluasi kinerja sebelumnya sehingga dapat memberikan kontribusi lebih baik bagi sebuah organisasi.

3. Bagi Praktisi

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan ini, diharapkan bisa menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya. Dengan tersedianya jasa *facility service* di Indonesia yang sangat banyak dan beragam, hasil penelitian ini bisa dijadikan tolok ukur dalam melakukan penelitian di perusahaan sejenisnya, sehingga akan ditemukan lagi hasil penelitian yang lebih lengkap lagi dengan *specimen* beberapa perusahaan serupa.

1.7. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam melihat kerangka penulisan Tesis ini, berikut ini penulis informasikan sistematika yang dipergunakan dalam penulisan:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi penjelasan mengenai literatur yang mendasari topik penulisan pada umumnya, dan model konsep penelitian pada umumnya juga yang didalamnya memuat landasan teori dan penelitian terdahulu.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai desain penelitian, tahapan penelitian, model konseptual penelitian, operasionalisasi variabel, waktu dan tempat penelitian, metode pengambilan sampel, serta metode analisa data.

BAB IV ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai proses organisasi, hasil analisis data, serta pembahasan (diskusi) hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang diperoleh dari penelitian dan saran – saran yang dapat diberikan.

