

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perusahaan properti merupakan salah satu sektor industri yang tercatat. Industri *real estate* tumbuh dengan sangat cepat saat ini, dan kemungkinan akan tumbuh lebih cepat lagi di masa mendatang. Ini karena ada pasokan konstan tanah dan ada pertumbuhan populasi. Ketika sebuah perusahaan didirikan, tujuannya biasanya adalah menghasilkan uang sebanyak mungkin untuk kelangsungan hidup perusahaan dan pertumbuhan yang tepat. Untuk mendapatkan keuntungan, semua bisnis pada dasarnya melakukan berbagai kegiatan operasional dan non-operasional.

Tingkat pengembalian pemilik, yang dikenal sebagai *Return On Equity* (ROE), merupakan indikator lain seberapa efektif modal digunakan. Modal yang dimiliki dan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba, proporsi total ekuitas terhadap laba bersih yang tersedia untuk pemilik bisnis.

Jumlah kas yang berlebihan ditunjukkan dengan *Current Ratio* (CR) yang tinggi atau sumber daya lain saat ini dibandingkan dengan apa yang dibutuhkan saat ini, atau tingkat likuiditas yang lebih rendah daripada sumber daya saat ini, dan sebaliknya. *Current Ratio* berpengaruh terhadap *Return on Equity*, menurut penelitian Herlina dan Wiwin (2016). Menurut penelitian Rizkiania dan Aria (2022), *Current Ratio* tidak berpengaruh terhadap *Return On Equity*.

Besarnya utang yang digunakan untuk membiayai aset perusahaan dapat ditentukan dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). Penting untuk mengetahui berapa banyak hutang yang dimiliki perusahaan dalam struktur modalnya untuk mengetahui bagaimana menyeimbangkan risiko dan keuntungan. *Return on Equity* (ROE) dipengaruhi sebagian oleh *debt-to-equity ratio*, menurut penelitian Joni (2020). Menurut penelitian Somad (2017) menemukan bahwa *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh terhadap *Return On Equity* (ROE).

Ketika sebuah perusahaan memiliki *Total Asset Turnover* yang tinggi, itu menandakan bahwa keuntungan dan nilai penjualannya meningkat. Laba bersih perusahaan akan meningkat secara proporsional dengan tingkat perputaran aset. Menurut penelitian Siregar dan Defi (2021), *Total Asset Turnover* berpengaruh terhadap *Return On Equity*. Menurut penelitian Mardiyani dan Maiyaliza (2021), *Total Asset Turnover* tidak berpengaruh terhadap *Return on Equity*.

Seiring pertumbuhan perusahaan dalam ukuran perusahaan, perusahaan memiliki lebih banyak sumber daya untuk berinvestasi dalam aset lancar dan aset tetap dan memenuhi permintaan produk, menghasilkan peningkatan profitabilitas. Perusahaan dengan banyak aset akan memanfaatkan sepenuhnya sumber daya yang dimilikinya untuk memaksimalkan keuntungan, sedangkan bisnis dengan banyak aset hampir pasti akan menghasilkan uang meskipun hanya memiliki sedikit aset. Penelitian Jufrizen dan

Maya (2019) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *Return On Equity* (ROE). Penelitian Aghnitama et al. (2021), Pengembalian ekuitas (ROE) tidak terpengaruh oleh ukuran bisnis.

Tabel 1 1 Fenomena (dalam Rupiah)

No	Nama Perusahaan	Tahun	Total Hutang	Total Modal	Penjualan	Total Aset	Laba
1	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	2017	1.870.815.438.091	3.848.185.561.449	1.006.096.715.440	5.719.000.999.540	483.387.486.933
		2018	2.118.132.306.800	4.171.994.244.591	962.801.481.480	6.290.126.551.391	422.536.948.687
		2019	1.930.728.238.615	4.468.749.285.275	950.545.546.999	6.399.477.523.890	380.152.937.259
		2020	1.925.523.126.081	4.356.657.103.651	242.320.700.845	6.282.180.229.732	- 115.219.635.076
		2021	1.752.315.039.995	4.293.897.345.417	229.835.755.986	6.046.212.385.412	- 71.095.023.263
2	Ciputra Development Tbk	2017	16.321.729.000.000	15.550.573.000.000	6.442.797.000.000	31.872.302.000.000	1.018.529.000.000
		2018	17.644.741.000.000	16.644.276.000.000	7.670.405.000.000	34.289.017.000.000	1.302.702.000.000
		2019	18.434.456.000.000	17.761.568.000.000	7.608.237.000.000	36.196.024.000.000	1.370.686.000.000
		2020	21.797.659.000.000	17.457.528.000.000	8.070.737.000.000	39.255.187.000.000	1.370.686.000.000
		2021	21.274.214.000.000	19.394.197.000.000	9.729.651.000.000	40.668.411.000.000	2.087.716.000.000
3	Duta Pertiwi Tbk	2017	2.240.819.998.834	8.334.861.687.451	1.718.746.728.686	10.575.681.686.285	648.646.197.979
		2018	3.227.976.940.583	9.414.918.798.240	2.225.704.530.841	12.642.895.738.823	1.126.657.230.110
		2019	3.197.457.277.140	10.590.770.182.820	2.459.812.402.375	13.788.227.459.960	1.289.962.965.315
		2020	3.423.402.804.653	10.330.221.934.232	1.724.797.535.246	13.753.624.738.885	638.427.373.273
		2021	4.347.434.120.813	10.961.489.326.966	2.177.783.404.033	15.308.923.447.779	730.113.120.884

Sumber : www.idx.co.id

Seperti yang ditunjukkan pada tabel sebelumnya, laba perusahaan mengalami penurunan akibat bertambahnya hutang dan bertambahnya modal. Karena hutang dan ekuitas menurun, penjualan meningkat, menghasilkan keuntungan yang meningkat untuk bisnis.

Berdasarkan data yang disajikan di atas, terdapat kesenjangan antara teori dan praktik, yang mendorong peneliti untuk melanjutkan penelitian dengan judul: "**Pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Aset Turn Over*, dan *Firm Size* terhadap *Return On Equity* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 sampai 2021.**"

1.2. Tinjauan Pustaka

1.2.1. Pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return On Equity*

Hal ini menurut Fahmi (2018) menunjukkan bahwa nilai likuiditas yang terlalu tinggi berdampak negatif pada *profit power* karena kas menganggur atau menunjukkan kebutuhan modal kerja yang berlebihan sehingga mengurangi kesempatan untuk memperoleh keuntungan.

Menurut Kasmir (2012) menunjukkan bahwa laba perusahaan dapat meningkat akibat rasio lancar yang tinggi. Untuk meningkatkan keuntungan, bisnis memanfaatkan aset saat ini yang sudah mereka miliki.

Hal ini menurut Hery (2016) menunjukkan bahwa *Current Ratio* adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek segera dengan

menggunakan seluruh aktiva lancar. Sementara itu, proporsi yang dikenal sebagai Pengembalian Nilai menggambarkan efek samping penggunaan nilai organisasi untuk menghasilkan keuntungan bersih. Dengan kata lain, laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang dimasukkan ke dalam total ekuitas dihitung dengan menggunakan rasio ini.

1.2.2. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return On Equity*

Menurut Brigham dkk. (2013) menunjukkan bahwa ROE perusahaan akan dipengaruhi oleh DER tinggi dan rendah. Jika biaya pinjaman lebih kecil dari biaya modal sendiri, maka dana yang berasal dari pinjaman atau utang akan lebih efektif meningkatkan *Return On Equity*.

Hal ini menurut Hery (2016) menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan variabel representasi struktur modal. Metrik yang menunjukkan berapa banyak modal perusahaan berasal dari pinjaman atau kredit dikenal sebagai *Debt to Equity Ratio* (DER). Manfaat organisasi dapat digunakan untuk mengukur kemampuannya untuk mengganti cadangan kredit.

Hal ini menunjukkan sebagaimana dikemukakan oleh Fahmi (2018) bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) akan berpengaruh terhadap tingkat *Return On Equity* (ROE). Jika biaya pinjaman lebih rendah dari biaya modal sendiri, maka sumber dana yang berasal dari hutang atau pinjaman akan lebih efektif dalam menghasilkan keuntungan.

1.2.3. Pengaruh *Total Assets Turnover* terhadap *Return On Equity*

Menurut Kasmir (2012) mengatakan bahwa hal tersebut menunjukkan bahwa tingkat perputaran total aset yang tinggi dapat meningkatkan keuntungan perusahaan. Tingkat perputaran aset perusahaan berkorelasi dengan kapasitas perusahaan untuk manajemen aset yang efektif dan pemanfaatan aset yang efisien untuk meningkatkan penjualan.

Menurut Hery (2016), hal ini menunjukkan bahwa perusahaan lebih baik dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan penjualan atau pendapatan jika perputaran total aset lebih tinggi sehingga laba bersih meningkat.

Menurut Sawir (2017) menunjukkan bahwa rasio perputaran total aset menggambarkan berapa kali aset telah diputar selama periode waktu tertentu atau mengukur sejauh mana aset telah digunakan dalam aktivitas. Jika rasio ini diperiksa selama beberapa periode dan menunjukkan tren naik, ini menunjukkan bahwa semakin besar kenaikannya, semakin efektif suatu aset digunakan.

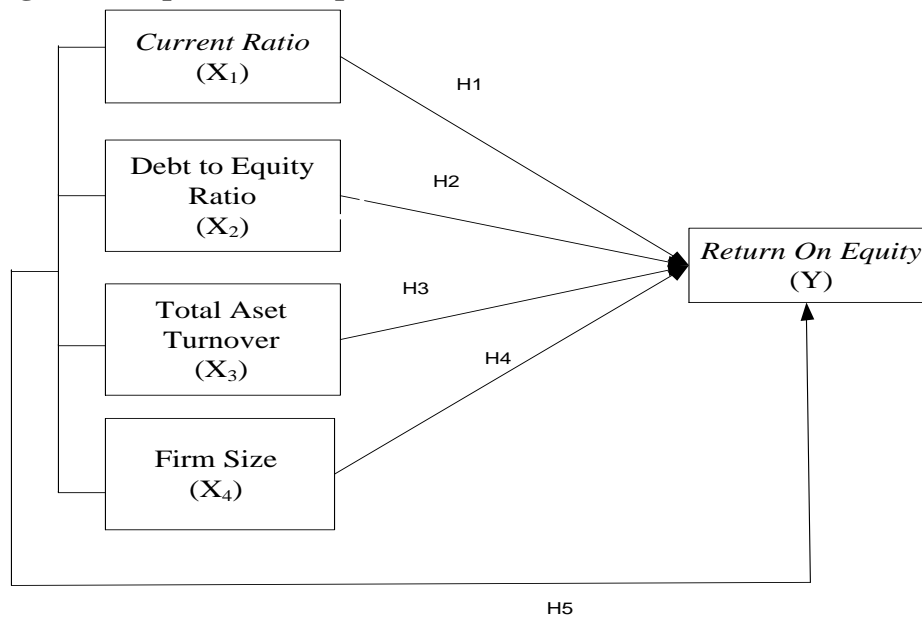
1.2.4. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap *Return On Equity*

Menurut Sawir (2014) menunjukkan bahwa peningkatan pangsa pasar dapat meningkatkan penjualan, memungkinkan bisnis untuk menutupi pengeluaran terkait produksi. Ini akan menghasilkan peningkatan profitabilitas dan keuntungan bagi bisnis.

Menurut Kasmir (2015) mengatakan bahwa operasi dan profitabilitas perusahaan akan semakin didukung oleh asetnya saat mereka tumbuh.

Hal ini menurut Hery (2016) menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan berbanding lurus dengan kekuatan dan efisiensi pasarnya.

1.3. Kerangka Konseptual dan Hipotesis Penelitian



Gambar 1.1. Kerangka Konseptual

Hipotesis berikut diturunkan dari analisis sebelumnya:

- H₁: *Current Ratio* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
- H₂: *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
- H₃: *Total Aset Turn Over* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
- H₄: *Firm Size* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
- H₅: *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Aset Turn Over*, dan *Firm Size* berpengaruh terhadap *Return On Equity* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021