

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar belakang

Sektor *property* dan *real estate* sangat berperan terpenting di suatu negara. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang sektor *property* dan *real estate* hal ini menunjukkan bahwa semakin berkembangnya perekonomian di indonesia. Dimana perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perbelanjaan, perkantoran, dan lain-lain.

Rasio profitabilitas yaitu rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Profitabilitas mempunyai arti penting bagi perusahaan karena merupakan salah satu dasar untuk menilai kondisi suatu perusahaan bagi kelangsungan hidup dan perkembangan perusahaan. Pada penelitian ini menggunakan *Return On Asset* (ROA) yang diukur berdasarkan perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan total aktiva perusahaan. Profitabilitas dapat dinilai dengan rasio-rasio keuangan diantaranya adalah *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Inventory Turnover*.

Rasio ini menggambarkan kemampuan aset lancar menutupi hutang yang jatuh tempo kurang dari satu tahun. Tingginya nilai current ratio berdampak bagi kreditur karena disimpulkan segala kewajiban dapat dilunasi. Nilai *current ratio* yang rendah akan beresiko namun menunjukkan perusahaan menggunakan aset lancar dengan efektif untuk menghasilkan laba.

Debt to equity ratio sangat berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan, karena rasio ini menerangkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Perusahaan yang semakin berkembang akan membutuhkan anggaran yang lebih banyak dari berbagai pihak untuk kegiatan operasional yang sangat mempengaruhi profitabilitas perusahaan.

Inventory turn over merupakan rasio perputaran persediaan yaitu rasio efisiensi yang menunjukkan seberapa efektif persediaan dikelola dengan membandingkan harga pokok penjualan dengan persediaan rata-rata periode. Perputaran persediaan yang semakin meningkat menunjukkan tingkat perputaran dana yang tertanam pada persediaan juga tinggi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh baik secara simultan dan parsial antara *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Inventory Turn Over* Terhadap *Return On Asset*.

Tabel 1. Aset Lancar, Penjualan,Persediaan dan laba bersih perusahaan Property & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2018 Aset Lancar, Penjualan,Persediaan dan laba bersih perusahaan (Dalam Jutaan Rupiah)

Perusahaan	Tahun	Aset lancar	Total Utang	Persediaan	Laba bersih
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	2014	1.248.542	803.492	2.493.180	391.352
	2015	1.508.625	1.589.160	3.102.750	211.935
	2016	1.848.611	1.814.537	3.583.455	336.287
	2017	2.044.717	1.870.815	4.167.144	483.387
	2018	2.755.020	2.118.132	4.278.600	422.536
PT Alam Sumatera Reality Tbk	2014	3.188.091	10.553.173	3.751.482	1.176.955
	2015	2.698.917	12.107.460	5.550.193	684.287
	2016	3.082.309	12.998.285	5.990.358	510.243
	2017	2.317.958	12.155.738	5.502.424	1.385.189
	2018	1.449.848	11.339.568	5.314.516	970.586
PT Kawasan Industrial Jababeka Tbk	2014	5.152.157	3.843.434	660.287	394.055
	2015	6.645.564	4.762.940	687.997	331.442
	2016	7.458.654	5.095.107	1.008.624	426.542
	2017	7.677.631	5.366.080	1.101.759	149.840
	2018	8.182.825	5.731.263	1.281.882	67.100

Sumber:www.idx.co.id

PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk, yaitu aset lancar ditahun 2014-2015 mengalami penigkatan Rp.1.248.542 menjadi 1.508.625 tetapi laba bersihnya mengalami penurunan dari Rp.391.352 menjadi Rp.211.935,dimana menurut teori seharusnya jika aset lancar naik maka laba bersih seharusnya naik PT. Alam Sumatera Reality Tbk, yaitu total hutang ditahun 2017-2018 mengalami penurunan dari Rp.12.155.738 menjadi Rp.11.339.568 tetapi laba bersihnya mengalami penurunan dari Rp.1.385.189 menjadi Rp.970.586, dimana menurut teori seharusnya jika total hutang turun maka laba bersih naik. PT. Kawasan Industrial Jababeka Tbk, yaitu persediaan di tahun 2016-2017 mengalami peningkatan dari Rp1.008.624,- menjadi Rp.1.101.759,- tetapi laba bersihnya mengalami penurunan dari Rp.426.542,- menjadi Rp.149.840,-, dimana menurut teori seharusnya jika persediaan naik maka laba bersihnya seharusnya naik. Berdasarkan uraian diatas, maka penelitian ini tertarik untuk mengambil judul **PENGARUH CURRENT RATIO, DEBT TO EQUITY RATIO DAN INVENTORY TURN OVER TERHADAP RETURN ON ASSETS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA.**

I.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Peningkatan *Current Ratio* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *Return On Asset* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018.
2. Penurunan *Debt to Equity Ratio* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *Return On*

Asset pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018.

3. Peningkatan *Inventory Turnover* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *Return On Asset* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018.
4. *Peningkatan Current Ratio*, penurunan *Debt to Equity Ratio*, dan peningkatan *Inventory Turn Over* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *Return On Asset* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018.

I.3. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return On Asset* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return On Asset* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018?
3. Bagaimana pengaruh *Inventory Turnover* terhadap *Return on Asset* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018?
4. Bagaimana pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Inventory Turnover* berpengaruh terhadap *Return On Asset* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018?

I.4. TINJAUAN PUSTAKA

I.4.1. Teori Current Ratio

Menurut Pratomo (2017), semakin rendah current ratio menyebabkan suatu perusahaan tidak mampu membayar utang lancarnya yang berarti peningkatan laba perusahaan tersebut berpengaruh secara negatif.

I.4.2. Indikator Current Ratio

Menurut Sartono (2010:116), Current ratio diperoleh dengan cara:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}}$$

I.4.3. Teori Debt to Equity Ratio

Menurut Pongrangga,dkk (2015), bertambah tingginya nilai debt to equity ratio menyebabkan laba perusahaan semakin menurun, yang mana berdampak pada kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas dana perusahaan.

I.4.4. Indikator Debt to Equity Ratio

Menurut Hery (2017:301), rumus yang digunakan untuk menghitung *debt to equity ratio* adalah :

$$\text{Debt To Equity Ratio} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Modal}}$$

I.4.5. Teori Inventory Turn Over

Menurut Mega (2017), Perputaran persediaan sangat membantu suatu perusahaan dalam menggerakkan usaha. Perputaran persediaan diukur dari jumlah dana yang tercantum dalam persediaan dalam suatu jangka waktu.

I.4.6. Indikator Inventory Turn Over

Menurut Sudana (2011:21-22), Inventory turn over diperoleh dengan cara:

$$\text{Persediaan} = \frac{\text{Sales}}{\text{Inventory}}$$

I.4.7. Teori Return On Assets

Menurut Sudana (2011:22), menyatakan bahwa “Return on asset menunjukkan kemampuan perusahaan dagang menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki untuk menghasilkan laba setelah pajak.

I.4.8. Indikator Return On Asset

Menurut Hery (2017:314), rumus yang digunakan untuk menghitung rasio profitabilitas :

$$\text{Return on Assets (ROA)} = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total aset}}$$

I.4.9. Teori pengaruh Current Ratio terhadap Return On Asset

Menurut Pongrangga,dkk (2015), suatu perusahaan biasanya menggunakan current ratio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam membayar seluruh hutang jangka pendeknya yang akan jatuh tempo. Perbandingan antara aktiva lancar dan liabilitas lancar yang besar menggambarkan apakah perusahaan mampu membayar hutang jangka pendeknya semakin besar.

I.4.10. Teori pengaruh Debt to Equity Ratio terhadap Return On Asset

.Menurut Pratomo (2017), salah satu hal yang tak kalah penting adalah kinerja perusahaan karena dapat mengetahui kondisi suatu perusahaan tersebut mengalami penurunan

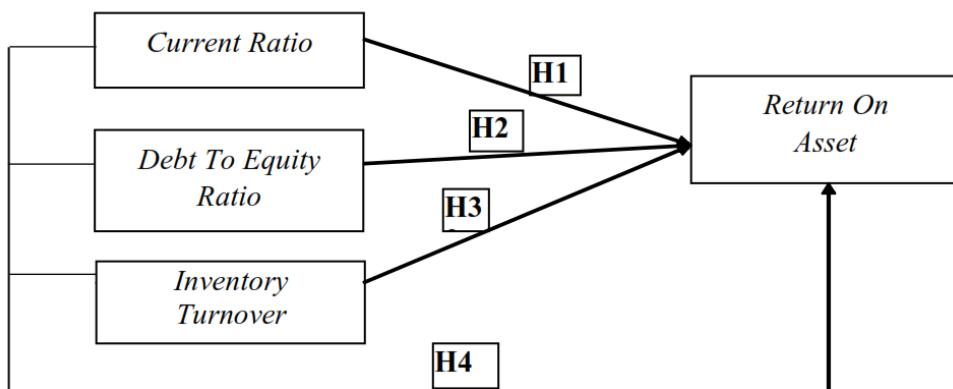
atau peningkatan. Dengan menurunnya DER tiap tahunnya menandakan beban hutang yang ditanggung semakin kecil dan itu dapat menambah laba yang akan dihasilkan perusahaan.

I.4.11. Teori pengaruh Inventory Turn Over terhadap Return On Asset

Menurut Susanti (2017), tingkat perputaran persediaan yang semakin rendah akan mempengaruhi modal dan menyebabkan penumpukan persediaan digudang semakin tinggi. Perputaran persediaan digunakan untuk mengetahui sejauh mana suatu perusahaan mampu mengelola persediaannya seefisien dan seefektif mungkin.

I.5. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual yang *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *inventory turn over* sebagai variabel independent dan variabel *return on asset* sebagai variabel dependen.



Gambar 1. Kerangka Konseptual

Berdasarkan kerangka konseptual yang telah digambarkan maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

- H1 : *Current Ratio* berpengaruh secara parsial terhadap *Return On Asset* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018.
- H2 : *Debt to Equity Ratio* berpengaruh secara parsial terhadap *Return On Asset* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018.
- H3 : *Inventory Turn Over* berpengaruh secara parsial terhadap *Return On Asset* pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2014-2018.
- H4 : *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Inventory Turnover* berpengaruh secara simultan terhadap *Return On Asset* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.