

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang Masalah

Dalam menjalankan suatu perusahaan yang bergerak di sektor *property and real estate*, salah satu hal terpenting adalah memiliki investor. Semakin banyak investor yang berinvestasi pada perusahaan maka semakin besar juga nilai jual perusahaan itu di mata masyarakat. Jika sebuah perusahaan memiliki banyak investor, maka perkembangan perusahaan tersebut akan semakin baik dan semakin cepat. Dari sini peneliti menyimpulkan bahwa investor berpengaruh besar pada perkembangan suatu perusahaan.

Beberapa hal yang sangat berpengaruh dalam meninvestasi suatu perusahaan yaitu : 1) Ratio Hutang terhadap Modal atau Debt to Equity Ratio (DER), dimana para investor akan melihat seberapa besar hutang perusahaan tersebut dibandingkan dengan modal yang dimilikinya. Semakin tinggi angka Debt to Equity Ratio maka suatu perusahaan akan diasumsikan memiliki resiko yang semakin tinggi terhadap likuiditas perusahaan tersebut. 2) Ukuran Perusahaan atau Firm Size, semakin besar ukuran suatu perusahaan maka informasi yang didapatkan oleh investor dalam pengambilan keputusan juga akan semakin banyak. Sehingga, informasi mengenai perusahaan tersebut dapat mempengaruhi harga saham tersebut apakah lebih cepat naik atau turun. 3) Modal Kerja atau Working Capital, dibutuhkan agar seorang investor dapat mengetahui dana yang mereka investasikan digunakan untuk keperluan apa saja, seperti pembelian bahan baku, pembayaran upah buruh, investasi dalam aktiva tidak lancar, dan lain-lain.

Sektor *property and real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di kehidupan manusia karena sektor ini bergerak dibidang bangunan seperti rumah, gedung, apartemen, dan lain sebagainya. Perusahaan yang bergerak di sektor *property and real estate* adalah salah satu perusahaan penting di dalam suatu negara. Perusahaan *property and real estate* dapat dijadikan sebagai ukuran apakah suatu negara berkembang dengan baik atau tidak.

Sektor *property and real estate* merupakan investasi jangka panjang. Sektor *property and real estate* termasuk sektor bisnis yang menjanjikan sehingga banyak orang yang ingin menanamkan modalnya di sektor ini karena harga tanah dan bangunan yang terus meningkat dan juga dengan adanya peningkatan jumlah penduduk di suatu negara maka kebutuhan manusia akan tempat tinggal juga semakin meningkat. Dan sebagian orang menyembunyikan dan memutar uang mereka di dalam bisnis ini.

Perusahaan *property and real estate* di Indonesia yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebanyak 48 perusahaan. Dari data tersebut sudah bisa disimpulkan bahwa perusahaan yang bergerak di bidang ini semakin banyak dan semakin berkembang. Karena meningkatnya perusahaan yang bergerak di sektor ini, maka perekonomian di Indonesia pun semakin meningkat dari tahun ke tahun. Maka dari itu, peneliti tertarik untuk meneliti perusahaan yang bergerak di bidang *property and real estate* ini.

**Tabel Fenomena.**

**Sample Data Debt to Equity Ratio , Firm Size , Working Capital dan Return on Asset pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2017**

**(Disajikan dalam rupiah)**

No	Nama Emiten	Tahun	DER	FS	WC	ROA
			Total Ekuitas	Total Aset	Aktiva Lancar	Laba Bersih Setelah Pajak
1	ASRI	2015	6.602.409.662	18.709.870.126	2.698.917.559	684.287.753
		2016	7.187.845.081	20.186.130.682	3.082.309.251	510.243.279
		2017	8.572.691.580	20.728.430.487	2.317.958.282	1.385.189.177
2	MDLN	2015	6.057.456.838.674	12.843.050.665.229	6.805.277.762.308	873.420.195.958
		2016	6.595.334.000.460	14.540.108.285.179	3.921.828.260.101	501.349.673.188
		2017	7.077.457.731.242	14.599.669.337.351	3.158.284.474.516	614.773.608.046
3	SMDM	2015	2.452.132.459	3.154.581.181	1.009.206.130	75.239.795
		2016	2.475.866.647.011	3.098.989.165.921	822.203.813.845	20.429.870.704
		2017	2.497.872.652.542	3.141.680.323.403	876.583.776.938	19.737.381.645

Berdasarkan Tabel diatas, dapat di lihat bahwa aktiva lancer pada PT ASRI dari tahun 2016 ke 2017 terjadi penurunan sebesar 24,79%, sedangkan untuk laba bersih setelah pajaknya dari tahun 2016 ke 2017 mengalami kenaikan sebesar 171,47%.

Berdasarkan Tabel diatas, dapat di lihat bahwa PT MDLN untuk total ekuitas dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 81,57%, dan untuk laba bersih setelah pajaknya mengalami penurunan sebesar 42,59%.

Berdasarkan Tabel diatas kita dapat menyimpulkan bahwa total asset pada PT SMDM dari tahun 2016 ke tahun 2017 ada peningkatan sebesar 1,37%, sedangkan untuk laba bersih setelah pajaknya mengalami penurunan sebesar 3,09%.

**Debt to Equity Ratio terhadap Return on Asset**

- Menurut Ni Kadek, Wayan Cipta dan I Ketut (2015) , Debt to Equity Ratio(DER) secara parsial berpengaruh negatif dan Debt to Equity Ratio(DER) berpengaruh secara simultan terhadap

- Return on Asset terhadap Return on Asset(ROA) pada penelitiannya terhadap Pengaruh LDR, LAR, DER dan CR terhadap ROA.
- b. Menurut Jeni Susanti dan Made Dana (2015), Debt to Equity Ratio(DER) tidak berpengaruh secara parsial dan Debt to Equity Ratio(DER) berpengaruh secara simultan terhadap Return on Asset(ROA) terhadap penelitiannya mengenai Pengaruh Working Capital, Firm Size, Debt to Equity Ratio dan Financial Fixed Asset ratio terhadap Profitabilitas.
  - c. Menurut Trisha (2019), Debt to Equity Ratio(DER) secara parsial tidak berpengaruh dan Debt to Equity Ratio(DER) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Return on Asset(ROA) pada penelitiannya Pengaruh TATO, DER dan Current Ratio terhadap ROA pada Perusahaan Property and Real Estate.

### **Working Capital terhadap Return on Asset**

- a. Menurut Jeni Susanti dan Made Dana (2015), Working Capital(WC) berpengaruh secara parsial dan Working Capital berpengaruh secara simultan terhadap Return on Asset terhadap penelitiannya mengenai Pengaruh Working Capital, Firm Size, Debt to Equity Ratio dan Financial Fixed Asset ratio terhadap Profitabilitas.
- b. Menurut Andrei (2018), Working Capital(WC) berpengaruh secara parsial dan berpengaruh secara simultan terhadap Return on Asset pada penelitian mengenai Pengaruh Modal Kerja terhadap Profitabilitas pada Industri Dasar dan Kimia di Bursa Efek Indonesia.
- c. Menurut Yocky (2014), Working Capital tidak berpengaruh secara parsial terhadap Return on Asset terhadap penelitiannya terhadap Pengaruh Perputaran Kas dan Modal Kerja terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013.

### **Firm Size terhadap Return on Asset**

- a. Menurut Jeni Susanti dan Made Dana (2015), Firm Size tidak berpengaruh secara parsial dan Firm Size berpengaruh secara simultan terhadap Return on Asset terhadap penelitiannya mengenai Pengaruh Working Capital, Firm Size, Debt to Equity Ratio dan Financial Fixed Asset ratio terhadap Debt to Equity Ratio, Working Capital dan Firm Size berpengaruh secara simultan Profitabilitas.
- b. Menurut Gladys dan Yulius (2016), Firm Size tidak berpengaruh signifikan secara parsial dan berpengaruh signifikan secara simultan terhadap Return on Asset pada penelitiannya dalam Pengaruh Manajemen Modal Kerja, pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Properti dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2010-2014.
- c. Menurut Nopita Sari (2019), Firm Size tidak berpengaruh signifikan secara parsial dan berpengaruh signifikan secara simultan terhadap Return on Asset terhadap penelitiannya terhadap Pengaruh Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Firm Size dan Perputaran Modal Kerja terhadap Profitabilitas (ROA) pada Perusahaan Wholesale dan Retail Trade yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia pada Periode 2013-2017.

## **I.II Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return on Asset*?

2. Apakah *Firm Size* berpengaruh terhadap *Return on Asset*?
3. Apakah *Working Capital* berpengaruh terhadap *Return on Asset*?
4. Apakah ketiga variable x ( *Debt to Equity Ratio*, *Firm Size* dan *Working Capital*) berpengaruh terhadap *Return on Asset*?

### **I.III Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Agar mengetahui apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return on Asset* atau tidak.
2. Agar mengetahui apakah *Firm Size* berpengaruh terhadap *Return on Asset* atau tidak.
3. Agar mengetahui apakah *Working Capital* berpengaruh terhadap *Return on Asset* atau tidak.
4. Agar mengetahui apakah ketiga variable x ( *Debt to Equity Ratio*, *Firm Size* dan *Working Capital*) berpengaruh terhadap *Return on Asset* atau tidak.

### **I.IV Manfaat Penelitian**

Dari penelitian diatas terdapat beberapa manfaat yaitu :

1. Memberikan rincian lebih jelas mengenai *Debt to Equity Ratio*, *Firm Size* dan *Working Capital* terdapat *Return on Asset* dalam perusahaan property and real estate yang ada di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2017.
2. Memberikan lebih banyak wawasan mengenai *Debt to Equity Ratio*, *Firm Size* dan *Working Capital* terhadap *Return on Asset* dalam perusahaan property dan real estate yang ada di Bursa Efek Indonesia.
3. Memberikan informasi kepada para investor-investor yang akan menginvestasi di perusahaan property and real estate yang ada di Bursa Efek Indonesia.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **II.1 Teori *Debt to Equity Ratio* (DER)**

##### **II.1.1 Pengertian *Debt to Equity Ratio* (DER)**

DER merupakan suatu rasio keuangan yang utama dan digunakan untuk menilai posisi keuangan di dalam suatu perusahaan. Rasio ini juga merupakan ukuran kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajibannya atau hutangnya. Jika rasio ini meningkat artinya perusahaan dibiayai oleh kreditor dan bukan dari sumber keuangannya sendiri yang mungkin merupakan trend yang cukup berbahaya. Pemberi pinjaman dan investor biasanya memilih *Debt to Equity Ratio* yang rendah karena kepentingan mereka lebih terlindungi jika terjadi penurunan bisnis pada perusahaan yang bersangkutan.

##### **II.1.2 Indikator *Debt to Equity Ratio***

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total hutang (Liabilitas)}}{\text{Ekuitas (Equity)}}$$

## **II.2 Teori *Firm Size***

### **II.2.1 Pengertian *Firm Size***

Firm size atau ukuran perusahaan secara umum merupakan suatu perbandingan besar atau kecilnya suatu objek atau perusahaan.

Menurut Riyanto (2013;313), besar kecilnya suatu perusahaan dapat dilihat dari besarnya nilai equity, nilai penjualan atau nilai aktiva.

### **II.2.2 Indikator *Firm Size***

$$\text{Firm Size} = \ln \text{ Total Aset}$$

Ln ( Logaritma Natural) merupakan suatu logaritma yang berbasis  $e$  yaitu sebuah konstanta euler yang merupakan bilangan irasional layaknya konstanta pi.

Logaritma Natural ini digunakan untuk semua bilangan riil positif atau untuk bilangan kompleks yang bukan 0.

## **II.3 Teori *Working Capital***

### **II.3.1 Pengertian *Working Capital***

Working capital atau modal kerja adalah suatu investasi jangka pendek bersih yang dibutuhkan perusahaan untuk menjalankan semua aktivitas sehari-hari yang ada di dalam perusahaan. Dengan adanya working capital atau modal kerja suatu perusahaan dapat lebih mudah dan efisien dalam menjalankan kegiatan operasionalnya.

### **II.3.2 Indikator *Working Capital***

$$\text{Modal kerja} = \text{Aktiva Lancar} - \text{Utang Lancar}$$

## **II.4 Teori *Return on Asset (ROA)***

### **II.4.1 Pengertian *Return on Asset (ROA)***

Return on Asset merupakan suatu rasio keuangan yang mengukur kemampuan suatu perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki untuk menghasilkan suatu laba setelah pajak. Semakin besar ROA, berarti semakin efisien penggunaan aktiva perusahaan atau suatu jumlah aktiva yang sama bisa dihasilkan laba yang lebih besar.

### **II.4.2 Indikator *Return on Asset (ROA)***

$$\text{Return on Asset} = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total aset}}$$