

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi ekonomi atau yang disebut revolusi industri 4.0, setiap negara dituntut untuk semakin kreatif dalam meningkatkan perekonomiannya. Peningkatan perkembangan dunia usaha di Indonesia disebabkan oleh kemajuan perekonomian dunia. Perusahaan dituntut lebih produktif dalam kinerja dan mampu menjalankan aktivitas perusahaan secara efektif dan efisien. Hal ini bertujuan agar perusahaan mampu berkembang dan bertahan dalam persaingan yang semakin ketat. Perusahaan yang tidak mampu menjalankan kinerjanya dengan baik akan tertinggal dan tidak akan mampu bersaing dengan perusahaan lain.

Perusahaan merupakan sebuah organisasi yang mampu memberikan keuntungan bagi para pemilik perusahaan yang memproses perubahan keahlian sumber daya ekonomi menjadi barang dan jasa yang diperuntukkan bagi pemuasan para pembeli. Perekonomian suatu perusahaan membutuhkan dana atau biaya yang cukup besar. Dana tersebut berasal dari modal sendiri ataupun pinjaman yang digunakan sebagai investasi. Investasi yang dimaksud merupakan suatu penanaman modal untuk beberapa aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mampu membuat perencanaan di masa yang akan datang serta bisa

mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan dengan cara memperoleh keuntungan atau laba.¹

Manajer keuangan tidak saja dituntut bereaksi secara cepat tetapi lebih dari itu. Dalam menciptakan instrumen di bidang keuangan, investasi dan pendanaan yang lebih baik, manajer keuangan dituntut untuk lebih kreatif dan inovatif. Selain itu untuk mengkombinasikan tenaga kerja, material dan manajemen secara baik, sebuah perusahaan dituntut untuk mampu mnghadapi tantangan dan risiko dalam suatu perekonomian yang kompleks seperti sekarang ini.²

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi suatu perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasinya sehari-hari meliputi aktiva dan modal kerja. Aktiva merupakan biaya-biaya berupa kas, piutang dan investasi yang diperkirakan mampu meningkatkan nilai manfaat ekonomi atau suatu keuntungan yang didapatkan perusahaan di masa mendatang.³

Perusahaan dikatakan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya apabila perusahaan tersebut mampu memperhitungkan tingkat modal kerja dengan baik dan benar. Hutang lancar perusahaan bisa tertutupi apabila nilai aktiva lancar lebih besar, sehingga tingkat keamanan likuiditas perusahaan pun akan terlihat. Perusahaan akan mengalami *overliquid* apabila menetapkan modal kerja secara berlebihan, sehingga perusahaan akan mengalami kesulitan dalam memperoleh laba ataupun keuntungan, hal ini disebabkan karena adanya dana perusahaan yang tidak

¹ Dewi Astuti. *Manajemen Keuangan Perusahaan*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004), hlm 20.

² Husein Umar. *Studi Kelayakan Bisnis (Teknik Menganalisis Kelayakan Rencana Bisnis Secara Komprehensif) Edisi Ketiga Revisi*. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007).

³ Hery. *Analisis Laporan Keuangan*. (Yogyakarta: CAPS, 2015), hlm. 68-70.

produktif atau dapat dikatakan dana tersebut mengendap.⁴ Dalam hal ini, perusahaan dituntut untuk mampu mengelola aset perusahaan dengan baik sehingga menjadi lebih produktif dan dapat menghasilkan laba yang lebih tinggi. Selain itu, perusahaan juga dituntut untuk mempertimbangkan tingkat modal kerja yang berasal dari pinjaman. Hal ini untuk menjaga kestabilan perusahaan dalam membayar kewajibannya.

Pada tanggal 3 Juli 2000, indeks saham syariah yang pertama kali diluncurkan di pasar modal Indonesia adalah *Jakarta Islamic Index (JII)*. Konstituen JII hanya terdiri dari 30 saham syariah paling likuid yang tercatat di BEI. Sama seperti ISSI, *review* saham syariah yang menjadi konstituen JII dilakukan sebanyak dua kali dalam setahun, Mei dan November, mengikuti jadwal *review* DES oleh OJK.⁵ Salah satu perusahaan yang terdaftar di *Jakarta Islamic Index (JII)* adalah PT Alam Sutera Realty Tbk.

PT Alam Sutera Realty Tbk merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti seperti tempat tinggal, kantor, tempat industri dan pusat perbelanjaan, tempat usaha komersil, dan juga tempat rekreasi. Perusahaan ini memiliki proyek-proyek *real estate* besar di Serpong, Cibitung, Cianjur, Tanjung Pinang dan Sanur. Pada tahun 2012, Garuda Adhimatra Indonesia diambil alih oleh Alam Sutera Realty. Alam Sutera Realty telah menjadi pengembang properti terintegrasi yang berfokus pada aktivitas-aktivitas bisnisnya dalam pembangunan dan manajemen

⁴ Johan Fawaz, *Pengaruh Perputaran Modal Kerja dan Liquiditas Terhadap Return on Asset (ROA)*. Skripsi (Dipublikasikan). (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati, 2013), hlm.2

⁵Editor, IDX Syariah, Index Saham Syariah, dalam <https://www.idx.co.id/idx-syariah/indeks-saham-syariah/>. Diakses Tanggal 2 Januari 2020.

area tempat tinggal, usaha komersil, industri, dan juga manajemen pusat-pusat perbelanjaan, pusat-pusat rekreasi dan perhotelan (termasuk kawasan terpadu skala besar). Pada tahun 1994, proyek pertama bernama Alam Sutera yang berlokasi di Serpong Tangerang. Proyek kedua berupa pembangunan sebuah area komersil. Pada tahun 2012 perusahaan ini mulai memasarkan proyek *Suvarna Padi Golf Estate* di Tangerang dan membeli sejumlah aset di lokasi-lokasi strategis di Bali dan juga menara-menara kantor di Jakarta.⁶

Dalam menjalankan usahanya, setiap perusahaan membutuhkan dana serta diperlukan pelaporan data yang akurat. Kinerja suatu perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rasio keuangan, yaitu dengan cara menganalisis laporan keuangan yang telah disusun oleh pihak manajemen perusahaan.⁷ Dalam penelitian ini, rasio yang digunakan adalah rasio aktivitas, rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas.

Rasio aktivitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa efektif perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya atau digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi pemanfaatan sumber daya perusahaan seperti di bidang penagihan piutang, persediaan, penjualan dan efisiensi di bidang lainnya. Rasio aktivitas juga digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam melaksanakan aktifitas sehari-sehari. Dari hasil pengukuran rasio aktifitas akan terlihat apakah perusahaan

⁶Editor, Bisnis, Profil Perusahaan, dalam <https://www.indonesia-investments.com/id/bisnis/profil-perusahaan/alam-sutera-realty/item461?>. Diakses Tanggal 2 Januari 2020.

⁷ Revi Febriyola, Pengaruh Quick Ratio (QR) dan Total Asset Turnover (TATO) terhadap Laba (Net Profit Margin), Skripsi (Dipublikasikan), (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati, 2017), hlm. 3-4.

lebih efisien dan efektif dalam mengelola asset yang dimilikinya atau justru sebaliknya.⁸

Rasio solvabilitas adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan atas pelunasan utang atau kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang (likuiditasi). Rasio ini juga dapat dikatakan bahwa sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh utang.⁹ Sedangkan rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dalam mendapatkan profit yang dihasilkan dari pendapatan investasi dan penjualan. Intinya rasio ini digunakan untuk menilai atau mengukur tingkat efisiensi perusahaan.¹⁰ Pada penelitian ini, rasio aktivitas, rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas yang dimaksud adalah *Total Asset Turn Over*, *Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin*.

Berikut adalah data untuk mengetahui tingkat *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* terhadap *Gross Profit Margin* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII) PT. Alam Sutera Realty Tbk Periode 2010-2019.

⁸ Amilin. *Analisis Informasi Keuangan, Edisi Kedua*. (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2015), hlm 4.67

⁹ Amilin. *Analisis Informasi Keuangan, Edisi Kedua*. (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2015), hlm 4.28.

¹⁰ Amilin. *Analisis Informasi Keuangan, Edisi Kedua*. (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2015), hlm 4.41

Tabel 1. 1
Data Penelitian *Total Asset Turn Over, Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* PT. Alam Sutera Realty Tbk Periode 2010-2019

Periode	Total Asset Turn Over		Debt to Total Assets Ratio		Gross Profit Margin	
2009	0.11		0.46		40.01	
2010	0.17	↑	0.52	↑	51.39	↑
2011	0.23	↑	0.54	↑	58.97	↑
2012	0.22	↓	0.57	↑	59.96	↑
2013	0.26	↑	0.63	↑	49.87	↓
2014	0.21	↓	0.62	↓	63.53	↑
2015	0.15	↓	0.65	↑	73.86	↑
2016	0.13	↓	0.64	↓	53.94	↓
2017	0.18	↑	0.59	↓	60.66	↑
2018	0.19	↑	0.54	↓	61.48	↑
2019	0.16	↓	0.52	↓	63.20	↑

Sumber: Data yang diolah berasal dari data keuangan PT. Alam Sutera Realty Tbk.

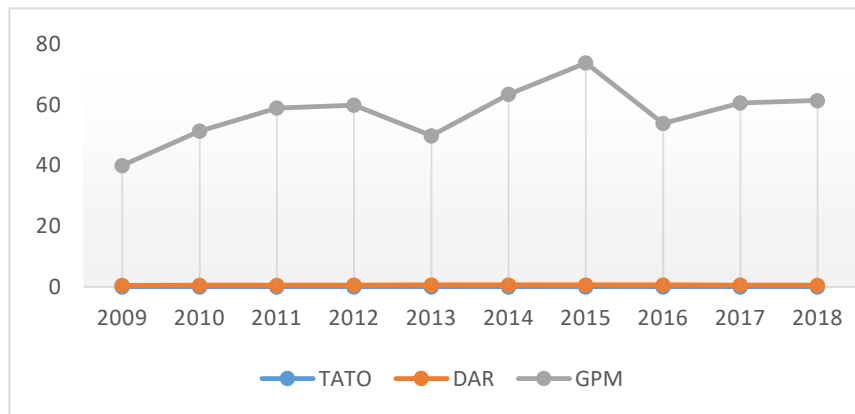
Data tabel 1.1 di atas menunjukkan adanya ketidakstabilan nilai dari *Total Asset Turn Over, Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019 karena adanya kenaikan dan penurunan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2010 hingga tahun 2011, baik *Total Asset Turn Over, Debt to Total Assets Ratio* maupun *Gross Profit Margin* mengalami kenaikan. *Total Asset Turn Over* mengalami kenaikan diantaranya 0,17 dan 0,23. *Debt to Total Assets Ratio* mengalami kenaikan diantaranya 0,52 dan 0,54;. Sedangkan *Gross Profit Margin* mengalami kenaikan diantaranya 51,39 dan 58,97. Pada tahun 2012 *Total Asset Turn Over* mengalami penurunan menjadi 0,22, sedangkan *Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* masing-masing

mengalami kenaikan menjadi 0,57 dan 59,96. Pada tahun 2013 *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* masing-masing mengalami kenaikan menjadi 0,26 dan 0,63, sedangkan *Gross Profit Margin* mengalami penurunan menjadi 49,87.

Pada tahun 2014 *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* masing-masing mengalami penurunan menjadi 0,21 dan 0,62, sedangkan *Gross Profit Margin* mengalami kenaikan menjadi 63,53. Pada tahun 2015 *Total Asset Turn Over* mengalami penurunan menjadi 0,15, sedangkan *Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* masing-masing mengalami kenaikan menjadi 0,65 dan 73,86. Pada tahun 2016, baik *Total Asset Turn Over*, *Debt to Total Assets Ratio* maupun *Gross Profit Margin* masing-masing mengalami penurunan menjadi 0,13; 0,64; dan 53,94. Pada tahun 2017 dan 2018 *Total Asset Turn Over* mengalami kenaikan masing-masing menjadi 0,18 dan 0,19. *Debt to Total Assets Ratio* mengalami penurunan masing-masing menjadi 0,59 dan 0,54. Sedangkan *Gross Profit Margin* mengalami kenaikan masing-masing menjadi 60,66 dan 61,48. Pada tahun 2019, *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* masing-masing mengalami penurunan menjadi 0,16 dan 0,52, sedangkan *Gross Profit Margin* mengalami kenaikan menjadi 63,20.

Berikut peneliti sajikan dalam bentuk grafik untuk melihat peningkatan dan penurunan antara *Total Asset Turn Over*, *Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk Periode 2010-2019.

Grafik 1. 1
Data *Total Asset Turn Over, Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* PT. Alam Sutera Realty Tbk Periode 2010-2019



Berdasarkan data yang tersaji dalam grafik di atas, menyatakan bahwa *Total Asset Turn Over, Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk mengalami fluktuasi pada setiap periodenya. Ketidakstabilan tersebut terjadi dimulai pada tahun 2012, dimana *Total Asset Turn Over* mengalami penurunan, sedangkan *Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* mengalami kenaikan. Pada tahun 2013, *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* mengalami kenaikan, sedangkan *Gross Profit Margin* mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2014 sebaliknya, *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* mengalami penurunan, sedangkan *Gross Profit Margin* mengalami kenaikan. Ketidakstabilan nilai dari *Total Asset Turn Over, Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin* terjadi juga pada tahun 2015, 2017, 2018 dan 2019.

Kejadian tersebut tentunya bertentangan dengan teori. Berdasarkan teori yang ada, jika *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* mengalami kenaikan maka *Gross Profit Margin* pun akan mengalami kenaikan. Begitupun

sebaliknya, jika *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* mengalami penurunan maka *Gross Profit Margin* pun akan mengalami penurunan. Berdasarkan data yang telah dipaparkan menunjukkan bahwa adanya ketidaksesuaian antara data dan teori mengenai *Total Asset Turn Over*, *Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin*.

Keberhasilan perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rasio aktivitas, salah satunya dengan menggunakan *Total Asset Turn Over* yang memiliki pengaruh pada tingkat penjualan. Dimana rasio *Total Asset Turn Over* mengukur sejauh mana perusahaan mampu menggunakan seluruh aktivitya terhadap penjualan untuk menghasilkan laba yang lebih besar. Selain itu keberhasilan perusahaan juga diukur dengan menggunakan rasio solvabilitas, salah satunya adalah *Debt to Total Assets Ratio* yang juga memiliki pengaruh pada laba perusahaan. Dimana rasio *Debt to Total Assets Ratio* yaitu mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban keuangannya.

PT. Alam Sutera Realty Tbk merupakan salah satu perusahaan besar di bidang properti yang ada di Indonesia. Perusahaan tersebut sudah terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII). Berdasarkan data tabel dan grafik yang tersaji di atas, peneliti menemukan adanya ketidakstabilan pada *Total Asset Turn Over*, *Debt to Total Assets Ratio* dan *Gross Profit Margin*. Hal inilah yang menjadi alasan peneliti melakukan penelitian ini.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dari itu peneliti melakukan penelitian dengan judul **Pengaruh *Total Asset Turn Over* dan *Debt To Total Assets Ratio* Terhadap *Gross Profit Margin* Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII) (Studi di PT. Alam Sutera Realty Tbk Periode 2010-2019).**

B. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang masalah di atas, peneliti dapat mengidentifikasi bahwa *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* diduga berpengaruh terhadap *Gross Profit Margin* di PT. Alam Sutera Realty Tbk. Maka peneliti merumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh *Total Asset Turn Over* secara parsial terhadap *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019?
2. Seberapa besar pengaruh *Debt to Total Assets Ratio* secara parsial terhadap *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019?
3. Seberapa besar pengaruh *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* secara simultan terhadap *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada pokok permasalahan yang dirumuskan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Total Asset Turn Over* secara parsial terhadap *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Total Assets Ratio* secara parsial terhadap *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* secara simultan terhadap *Gross Profit Margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan berbagai manfaat dan kegunaan secara akademik ataupun secara praktis bagi semua kalangan yang membutuhkan, diantaranya:

1. Kegunaan Akademik
 - a. Mendeskripsikan pengaruh *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* terhadap *Gross Profit Margin* PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019.
 - b. Mengembangkan konsep dan teori mengenai *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* terhadap *Gross Profit Margin* PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019.

- c. Menjadi bahan referensi atau informasi dalam menambah pengetahuan ilmiah dan memperkuat penelitian sebelumnya tentang hal-hal yang berkaitan dengan pengaruh *Total Asset Turn Over* dan *Debt to Total Assets Ratio* terhadap *Gross Profit Margin* PT. Alam Sutera Realty Tbk. Periode 2010-2019.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi investor, penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi, terutama untuk berinvestasi pada perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII).
- b. Bagi pihak manajemen perusahaan penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk menentukan kebijakan meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.
- c. Bagi peneliti sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Jurusan Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung. Dan juga sebagai sarana untuk mengaplikasikan teori-teori yang selama ini diperoleh dalam perkuliahan serta menambah wawasan peneliti.