

BABI

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan kehidupan manusia yang diikuti oleh perkembangan kebutuhan hidup, ekonomi, dan kependudukan. Kebutuhan manusia tersebut berwujud dalam pola kehidupannya. Pertumbuhan ekonomi juga diikuti oleh berbagai kelompok pekerja dan kelompok jabatan, baik yang bersifat formal maupun yang informal. Pertumbuhan penduduk juga membentuk pola-pola kehidupan manusia baru, letak geografis penduduk serta kepadatan jumlah penduduk merubah fungsi dan peran manusia.

Berkembangnya perekonomian suatu negara meningkatkan kegiatan ekonomi di negara tersebut, peningkatan taraf ekonomi semakin terlihat ketika terjadinya pertumbuhan ekonomi negara semakin berkembang pesat, salah satu faktor yang bisa dilihat adalah ketika negara sanggup menekan laju inflasi dan meningkatkan hasil produksi serta menghasilkan sumber pendapatan baru. Perkembangan ekonomi di Indonesia cenderung fluktuatif karena berbagai macam faktor dampak eksternal seperti halnya pasar bebas, kebijakan politik asing serta kondisi geopolitik yang akan berdampak terhadap perekonomian di Indonesia dan peningkatan laju ekonomi negara, daya beli pun semakin menurun seiring dengan menguatnya mata uang dolar amerika sehingga melemahkan mata uang rupiah.

Keadaan keuangan yang kompleks dan cepat mempengaruhi investor dalam pembelian dan menjual saham. Indonesia, sebagai negara berkembang yang memiliki porsi besar, penting bagi dunia usaha. Pasar modal berperan penting

sebagai tolak ukur keadaan keuangan negara. Dengan melihat pasar modal sebagai salah satu alternatif dalam pengelolaan uang yang efektif untuk aset yang mereka miliki. Melalui laporan keuangan di pasar modal investor dapat mengetahui data internal tentang kinerja perusahaan, sehingga investor keuangan dapat mengambil keputusan dalam membeli saham. Jika laporan keuangan disajikan secara informatif dan relevan, investor keuangan dapat melihat pilihan yang tepat.

Indonesia adalah ekonomi pasar di mana perusahaan milik negara (BUMN) dan kelompok usaha swasta besar sangat berperan penting. Ada banyak perusahaan swasta besar di Indonesia (namun mereka merupakan bagian kecil dari seluruh perusahaan yang aktif di Indonesia). BUMN dibangun untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat sekaligus untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Bersama BUMN, mereka menguasai ekonomi dalam negeri.

Perusahaan besar menjadi salah satu pihak yang merasakan efek langsung dari perubahan keuangan yang ada di Indonesia, keadaan ekonomi yang berubah setiap kali mempengaruhi pendapatan perusahaan, kerugian menjadi bahaya yang tak terhindarkan. Sehingga perusahaan melakukan berbagai cara agar dapat menghadapi ketidakpastian keuangan di Indonesia, solusinya yaitu dengan berinovasi sebagai cara untuk mendapatkan sumber pendapatan baru dan untuk menarik investor agar terus berinvestasi pada perusahaan sehingga aset yang dimiliki bertambah.

Pada bulan Juli 2000 PT Bursa Efek Jakarta (BEJ) bersama dengan PT Dana Reksa Investment Management (DIM) menerbitkan Jakarta Islamic Index (JII) yang terdiri dari 30 (tiga puluh) jenis saham dari emiten-emiten yang kegiatan usahanya

memenuhi syariah Islam. Penentuan kriteria dari komponen Jakarta Islamic Index (JII) tersebut disusun berdasarkan persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah DIM (Dana Reksa Invesment Manajement). Salah satu perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII) adalah PT. Summarecon Agung Tbk. dengan kode saham SMRA. Perusahaan ini didirikan pada tahun 1975 oleh Bapak Soetjipto Nagaria dan rekan-rekannya untuk melakukan pembangunan dan pengembangan real estate. Dimulai dengan lahan rawa seluas 10 hektar di daerah terpencil Jakarta, para pendiri berhasil mengubah Kelapa Gading menjadi salah satu kawasan perumahan dan komersial paling makmur di Jakarta.

PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) bergerak dalam bidang pengembangan properti dan manajemen termasuk pengembangan properti residensial dan komersial untuk dijual, pengelolaan dan penyewaan properti, dan penyediaan fasilitas klub rekreasi. Perusahaan memulai operasi komersialnya pada tahun 1975. Selanjutnya, pada tahun 2006 perusahaan itu mulai mengembangkan Kelapa Gading, yang sekarang dikenal sebagai salah satu kompleks perumahan elit, pusat bisnis, dan mal di wilayah Jakarta Timur. Sebagai gambaran, pada Kompleks Kelapa Gading saat ini terdapat sekitar 30.000 unit rumah dan 2.000 unit ruko dengan total luas lahan sekitar 500 hektar. Padahal, da-hulu daerah Kelapa Gading merupakan daerah pinggiran Jakarta yang tergolong sepi, namun sekarang berubah menjadi salah satu kawasan favorit di Jakarta.

Saat ini PT Summarecon Agung Tbk merupakan salah satu perusahaan properti ternama di tanah air. Beberapa kali pengembangan properti yang ditawarkan telah habis terjual dalam kisaran waktu beberapa hari saja. Komitmen

dalam menjaga kualitas dan kemampuan dalam membentuk citra positif perusahaan merupakan salah satu kunci keberhasilan bisnis dari PT Summarecon Agung Tbk. Properti yang ditawarkan PT Summarecon Agung Tbk, baik perumahan, ruko maupun apartemen dikenal memiliki kualitas yang memuaskan konsumen.

Menilai suatu perusahaan lewat analisis laporan keuangan salah satunya mengetahui hal yang berkenaan dengan kekayaan yang dimiliki perusahaan tersebut. Sumber kekayaan dana operasional yang dimiliki suatu perusahaan guna mendapat manfaat serta tercapainya suatu tujuan di masa yang akan datang biasa disebut aset atau istilah lainnya dalam akuntansi yaitu aktiva. Pertumbuhan suatu perusahaan biasanya identik dengan adanya pertumbuhan aset. Paradigma aset menjadi indikator pertumbuhan yang lazim digunakan. Aset terdiri dari aset lancar, aset tetap dan aset lainnya. Namun, dalam penelitian ini penulis memilih komponen aset tetap dan total aset. Aset adalah sarana atau sumber daya ekonomi yang dimiliki oleh suatu perusahaan yang harga perolehannya atau nilai wajarnya harus diukur secara objektif (Suprihatmi & Retno, 2017)

Pada laporan keuangan perusahaan di PT. Summarecon Agung Tbk. terdapat berbagai hal yang mempengaruhi Total aset. Seperti *Fixed Assets* dan *Investment Properties* kedua akun tersebut sangat berpengaruh pada kenaikan dan penurunan *Total Assets* karena apabila *Fixed Assets* dan *Investment Properties* naik maka *Total Assets* pun akan naik begitupun sebaliknya apabila *Fixed Assets* dan *Investment Properties* turun maka *Total Assets* pun ikut turun.

Aset tetap atau *fixed asset* adalah aset berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dengan cara dibangun yang digunakan dalam operasional

perusahaan, tidak dimaksud untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun. Harta kekayaan yang masuk dalam aktiva tetap diantaranya peralatan, mesin, bangunan dan tanah. Arti lain aset tetap yaitu aset berwujud yang dimiliki perusahaan untuk produksi dan penyediaan barang dan jasa, bisa juga untuk disewakan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif pada periode tertentu (Hartoko, M. S. 2017).

Aset tetap ini penting bagi perusahaan karena memiliki nilai tinggi, penggunaan yang relatif lama dan menjadi alat utama perusahaan menghasilkan *revenue*. Komponen aset lainnya yang memegang peranan penting untuk menentukan kekayaan perusahaan dalam suatu periode salah satunya yaitu *Investment properties*. *Investment properties* atau properti investasi adalah properti tanah atau bangunan yang bisa direntalkan dan bukan digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan sedangkan properti yang digunakan sendiri adalah properti tanah dan atau bangunan yang dikuasai pemilik yang bisa direntalkan untuk digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan (Kahiking, dkk, 2017). Dengan demikian *Investment Properties* menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh entitas ini yang membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri karna kedua hal tersebut berbeda penggunaannya dalam produksi.

Total Assets adalah jumlah keseluruhan kekayaan atau sumber ekonomika yang dikuasai perusahaan dan digunakan oleh perusahaan untuk mencapai tujuannya. Semakin besar aset yang dimiliki perusahaan maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut. Aset perusahaan berada pada posisi neraca yang

mencerminkan kekayaan dan merupakan hasil penjualan dalam berbagai bentuk. Dalam perusahaan untuk mengetahui besarnya ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aset yang dimiliki. *Total Assets* juga didefinisikan sebagai keseluruhan aktiva lancar yaitu kas dan aktiva-aktiva lain atau sumber-sumber yang diharapkan akan direalisasikan menjadi uang kas atau dijual untuk dikonsumsi selama siklus usaha perusahaan yang normal dalam waktu satu tahun. *Total Assets* jika dilihat dalam laporan keuangan ada pada laporan neraca. Total aset juga dapat mencerminkan kekayaan suatu perusahaan. Selain itu, total aset juga dapat menunjukkan keefektifan perusahaan dalam mengelola asetnya (Yanti, R. D. 2020).

Dengan pernyataan di atas, dapat dijelaskan bahwa aset tetap dan properti investasi yang dimiliki perusahaan berdampak pada kenaikan dan penurunan total aset pada perusahaan. Dengan itu, *fixed assets* dan *investment property* akan berpengaruh terhadap *total assets*. Demikian halnya pada PT. Summarecon Agung Tbk., di mana dalam usaha untuk mempertahankan stabilitas perusahaan, tidak terlepas dari masalah yang berkaitan dengan *fixed assets*, *investment property*, dan juga *total assets*. Berikut data nilai *fixed assets*, *investment property*, dan *total assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk.

Tabel 1.1
Fixed Assets dan Investment Property Terhadap Total Assets
di PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021

| Tahun | <i>Fixed Assets</i> | | <i>Invesment Property</i> | | <i>Total Assets</i> | | |
|-------|---------------------|-------|---------------------------|-------|---------------------|-------|----------------|
| | Ket | Nilai | Ket | Nilai | Ket | Nilai | |
| 2016 | 1 | - | 412.844.033 | - | 4.305.329.313 | - | 19.531.393.605 |
| | 2 | ↓ | 408.190.515 | ↑ | 4.359.156.554 | ↑ | 19.751.214.105 |

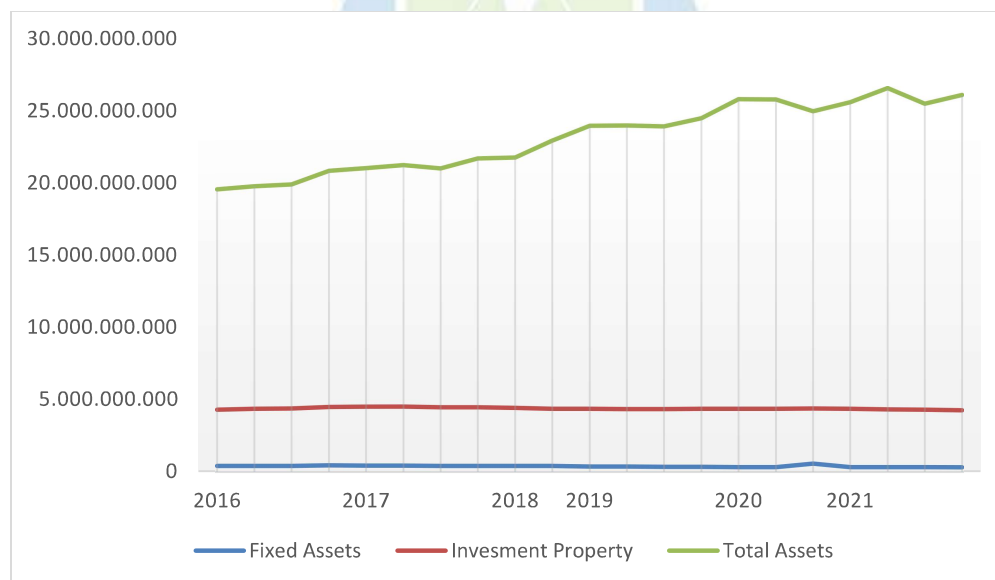
| | | | | | | | |
|------|---|---|-------------|---|---------------|---|----------------|
| | 3 | ↓ | 403.264.135 | ↑ | 4.382.170.587 | ↑ | 19.880.461.626 |
| | 4 | ↑ | 451.343.312 | ↑ | 4.486.693.698 | ↑ | 20.810.319.657 |
| 2017 | 1 | ↓ | 431.928.277 | ↑ | 4.506.122.643 | ↑ | 21.003.175.605 |
| | 2 | ↑ | 433.234.737 | ↑ | 4.512.751.842 | ↑ | 21.204.858.235 |
| | 3 | ↓ | 414.028.950 | ↓ | 4.472.849.926 | ↓ | 20.987.077.559 |
| | 4 | ↑ | 421.578.607 | ↓ | 4.461.322.679 | ↑ | 21.662.711.991 |
| 2018 | 1 | ↓ | 408.472.000 | ↓ | 4.426.517.087 | ↑ | 21.737.917.712 |
| | 2 | ↓ | 408.414.274 | ↓ | 4.354.320.383 | ↑ | 22.908.054.439 |
| 2019 | 1 | ↓ | 373.527.528 | ↑ | 4.358.081.906 | ↑ | 23.917.054.662 |
| | 2 | ↓ | 360.577.294 | ↓ | 4.343.311.516 | ↑ | 23.947.342.787 |
| | 3 | ↓ | 344.930.223 | ↓ | 4.332.738.595 | ↓ | 23.879.846.156 |
| | 4 | ↓ | 338.338.677 | ↑ | 4.356.718.748 | ↑ | 24.441.657.276 |
| 2020 | 1 | ↓ | 337.858.940 | ↑ | 4.369.155.783 | ↑ | 25.768.518.093 |
| | 2 | ↓ | 330.359.137 | ↓ | 4.353.582.175 | ↓ | 25.751.657.691 |
| | 3 | ↑ | 570.804.984 | ↑ | 4.388.115.573 | ↓ | 24.926.752.675 |
| 2021 | 1 | ↓ | 330.891.443 | ↓ | 4.359.313.882 | ↑ | 25.565.341.995 |
| | 2 | ↓ | 330.441.433 | ↓ | 4.317.517.790 | ↑ | 26.533.178.595 |
| | 3 | ↓ | 318.832.773 | ↓ | 4.295.645.499 | ↓ | 25.445.781.839 |
| | 4 | ↓ | 317.846.663 | ↓ | 4.259.613.121 | ↑ | 26.049.716.678 |

Sumber : <https://www.summarecon.com/>

Mengacu pada data di atas, yang menjadi permasalahan yaitu dilihat dari variabel Y (*Total Assets*) pada tahun 2017, 2019, 2020, dan 2021 mengalami peurunan yang cukup signifikan. Selain itu, komponen *Fixed Assets* sering mengalami fluktuasi dari tahun ke tahunnya disetiap tahunnya hampir mengalami

penurunan. Begitu pula pada komponen *Investment Property* terjadi penurunan dari tahun ke tahunnya. Fluktuasi yang menjadi permasalahan terdapat pada tahun 2018, 2019, dan 2021 dimana *Fixed Assets* dan *Investment Property* mengalami penurunan tetapi *Total Assets* mengalami kenaikan. Dan fluktuasi juga terjadi pada tahun 2020 dimana *Fixed Assets* dan *Investment Property* mengalami kenaikan tetapi *Total Assets* mengalami penurunan. Peningkatan dan penurunan setiap variabel, baik itu variabel (X) *Fixed Assets* dan *Investment Property* maupun variabel (Y) *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. periode 2016-2021 tersebut dapat dilihat pada data grafik di bawah ini.

Gambar 1.1
Fixed Assets dan Investment Property Terhadap Total Assets
di PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021



Berdasarkan grafik di atas menunjukkan bahwa Aset Tetap, Properti Investasi dan Total Aset PT Summarecon Agung Tbk. disetiap periodenya mengalami fluktuasi. Berdasarkan hasil dari data tabel dan grafik diatas terlihat bahwa aset tetap lebih sering mengalami fluktuasi disetiap tahunnya. Properti

investasi pun mengalami fluktuasi namun tidak sesering aset tetap, pergerakan yang cukup jelas terjadi pada tahun 2017-2021. Sedangkan Total Aset mengalami peningkatan secara konsisten dari tahun 2016-2021. Akan tetapi pada tahun 2020 tepatnya pada triwulan II dan III mengalami penurunan. Sehingga hal inilah yang menjadikan permasalahan dalam penelitian ini.

Merujuk pada teori yang mengungkapkan bahwa Aset Tetap dan Properti Investasi mempunyai hubungan yang positif dan berbanding lurus dengan Total Aset. Aset tetap merupakan aset berwujud yang dimiliki perusahaan untuk produksi dan penyediaan barang dan jasa, bisa juga untuk disewakan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif pada periode tertentu. Properti investasi adalah menyewakan properti tersebut ke pihak penyewa sehingga memperoleh pendapatan sewa dan/atau untuk memperoleh kenaikan nilai properti investasi. Dalam artian ketika Aset Tetap dan Properti Investasi naik maka Total Aset akan ikut naik. Begitu pula sebaliknya Ketika Aset Tetap dan property Investasi turun maka Total Aset akan turun. Namun dari data yang disajikan sebelumnya terdapat beberapa data yang menunjukkan masalah karena adanya ketidaksesuaian antara teori dan fakta.

Aset Tetap pada tahun 2016-2021 kecuali tahun 2017 triwulan 3 dan 4, 2019 triwulan 3, 2020 triwulan 2, dan 2021 triwulan 3 terjadi perlawanan arus ketika Aset tetap mengalami penurunan tapi Total Aset tetap mengalami kenaikan. Kemudian pada Properti Investasi pada tahun 2017-2021 kecuali 2017 triwulan 3, 2019 selain triwulan 2, 2020 triwulan 2 dan 3, dan 2021 triwulan 3 ketika Properti Investasi mengalami penurunan Total Aset masih tetap pada kenaikannya. Pada tahun 2018-

2021 kecuali 2020 ketika Aset tetap dan Properti Investasi mengalami penurunan namun Total Aset naik. Pada tahun 2020 triwulan 3 Aset tetap dan Properti Investasi mengalami kenaikan tetapi total Aset turun. Hal inilah yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, PT. Summarecon Agung Tbk. periode 2016-2021 *Fixed Assets* dan *Investment Property* mengalami kenaikan dan penurunan yang cukup signifikan. Tetapi, *Total Assets* setiap tahunnya mengalami kenaikan yang cukup signifikan. Dengan begitu data tersebut menyimpang dari teori yang seharusnya.

Hal ini didukung oleh penelitian terdahulu Dhiana Djuwita, Assa Fito Muhammad (2016), Nenih Triani (2019). Aset Tetap (*Fixed Assets*) berpengaruh positif terhadap Total Aset (*Total Assets*). Namun tidak sejalan dengan penelitian Nur Fadillah (2021) yang mengemukakan bahwa Aset Tetap tidak berpengaruh terhadap Profitabilitas pada PT. Tani Nusantara Produksi Beras Desa Salulemo Sukamaju. Cahyat Rohayana & Andre Arrahman (2022) yang mengemukakan bahwa Aktiva Tetap berpengaruh negatif signifikan terhadap Laba Bersih pada Perusahaan Perbankan.

Juwono, Feliana (2015) dan Muhammad Rico PF (2019) dengan hasil dari peneliti bahwa Properti Investasi (*Investment Property*) berpengaruh positif terhadap Total Aset (*Total Assets*). Pada penelitian ini penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti yang diteliti penulis. Namun, dalam penelitian ini penulis mengambil beberapa penelitian sebagai referensi untuk menambah bahan kajian pada penelitian penulis. Diantaranya penelitian yang

dilakukan oleh Muhammad Rifai et.all (2022) mengemukakan bahwa *Investment Opportunity Set* (IOS) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor Consumer Good yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Eryc Prashoyo H et.all (2017) mengemukakan bahwa *Investment* tidak berpengaruh yang signifikan terhadap Profitabilitas pada PT. MAF Logistik.

Berdasarkan data rumusan di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam yang berjudul ***Pengaruh Fixed Assets dan Investment Property terhadap Total Assets pada Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII) (Studi di PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021).***

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah yang akan diteliti, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Fixed Assets* secara parsial terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021?
2. Bagaimana pengaruh *Investment Property* secara parsial terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021?
3. Bagaimana pengaruh *Fixed Assets* dan *Investment Property* secara simultan terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang di ajukan dalam penelitian ini, oleh karena itu tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Fixed Assets* secara parsial terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021?
2. Untuk mengetahui pengaruh *Investment Property* secara parsial terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021?
3. Untuk mengetahui pengaruh *Fixed Assets* dan *Investment Property* secara simultan terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021?

D. Manfaat Penelitian

Hasil penulisan ini, diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Membuat penelitian untuk dijadikan referensi penelitian selanjutnya dengan mengkaji pengaruh *Fixed Assets* dan *Investment Property* terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021;
 - b. Memperkuat penelitian sebelumnya yang meneliti pengaruh *Fixed Assets* dan *Investment Property* terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021;
 - c. Mendeskripsikan pengaruh *Fixed Assets* dan *Investment Property* terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021;
 - d. Mengembangkan konsep dan teori tentang pengaruh *Fixed Assets* dan *Investment Property* terhadap *Total Assets* pada PT. Summarecon Agung Tbk. Periode 2016-2021.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi pelaku usaha, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan langkah-langkah strategis dan pertimbangan yang diperlukan dalam pengambilan keputusan sektor keuangan guna mencapai tujuan manajemen keuangan yang maksimal;
- b. Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat dijadikan sebagai sumber referensi bagi investor yang ingin berinvestasi di bursa efek khususnya Jakarta Islamic Index (JII) sehingga para investor dapat memilih opsi investasi sekaligus meminimalkan resiko yang terkait dengan investasi;
- c. Bagi penulis, hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Jurusan Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung;
- d. Bagi civitas akademika, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan keilmuan, dan sebagai bahan referensi pembelajaran bagi kalangan akademis;
- e. Bagi peneliti lain, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk bahan masukan sebagai penambah wawasan dan pengetahuan serta pemahaman bagi peneliti mengenai *Fixed Assets* dan *Investment Property* terhadap *Total Assets*.