

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi ini keadaan keuangan di seluruh negara mengalami keadaan keuangan yang berbeda-beda, dimana keadaan keuangan tersebut dapat menimbulkan hal yang baik ataupun buruk. Keadaan keuangan yang menimpa pada seluruh negara sangat berpengaruh terhadap beberapa perusahaan serta industri. Perusahaan merupakan organisasi yang didirikan individu atau kelompok dimana kegiatannya melakukan produksi dan distribusi yang dirancang untuk mencukupi kebutuhan ekonomi manusia. Tidak sedikit tujuan yang harus dicapai perusahaan salah satunya memperoleh laba sebanyak-banyaknya, karena keberhasilan perusahaan dapat diukur dari besarnya keuntungan atau kerugian yang diperoleh.

Langkah-langkah antisipasi terhadap krisis keuangan pastinya mempunyai akibat yang berarti bagi dunia usaha di Indonesia termasuk perusahaan properti. Lingkungan usaha properti mempunyai maksud yang penting dalam pembangunan perekonomian nasional, yaitu dalam bentuk persediaan perumahan yang terjangkau untuk sejumlah manusia dan dalam rangka penyerapan tenaga kerja. Perusahaan harus menjalankan usahanya lebih efektif serta efisien untuk mendapat banyak laba/keuntungan. *Knight Frank Indonesia* menduga bahwa tahun 2022 saat yang tepat bagi kebangkitan kembali perusahaan properti secara perlahan. Pada pengingat properti juga percaya pertumbuhan properti diperkirakan akan bangkit atau *rebound*. Dengan mengantongi banyak keuntungan, perusahaan dapat dengan penuh melakukan hal untuk kesejahteraan pemilik dan tenaga kerjanya. Sehingga,

dalam pelaksanaannya manajemen harus mewujudkan tujuan yang telah ditetapkan guna mendapatkan keuntungan dengan maksimal. Rasio keuntungan dapat digunakan dalam pengukuran tingkat keuntungan yang dimiliki perusahaan. Salah satu teknik yang sering digunakan dalam menganalisis laporan keuangan yaitu analisis rasio keuangan.

Rasio keuangan menurut Kasmir (2010) adalah aktivitas perbandingan angka-angka yang tersedia di laporan keuangan dengan membagi satu angka dengan angka yang lain. Penjelasan jenis-jenis rasio menurut Weston, yaitu: Rasio Likuiditas (*Liquidity Ratio*), Rasio Solvabilitas (*Leverage Ratio*), Rasio Aktivitas (*Activity Ratio*), Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*), Rasio Pertumbuhan (*Growth Ratio*), Rasio Penilaian (*Valuation Ratio*). Definisi Rasio Likuiditas (*Liquidity Ratio*) adalah rasio yang mendeskripsikan kemampuan perusahaan untuk mencukupi kewajiban jangka pendek. Rasio Solvabilitas (*Leverage Ratio*) adalah rasio yang dipakai untuk mengukur perusahaan yang dibiayai dengan kewajiban.

Rasio Aktivitas (*Activity Ratio*) adalah rasio yang dipakai untuk mengukur taraf efisiensi kegunaan sumber daya perusahaan. Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*) adalah rasio untuk memperkirakan kemampuan perusahaan dalam mencari laba di periode tertentu. Rasio Pertumbuhan (*Growth Ratio*) adalah rasio yang memperkirakan kemampuan perusahaan dalam menjaga posisi ekonomi dan bidang usahanya. Rasio Penilaian (*Valuation Ratio*) adalah rasio yang memberikan skala dari kemampuan manajemen untuk mewujudkan nilai pasar usaha diatas biaya investasi.

Berdasarkan uraian diatas dapat dirumuskan bahwa untuk mengukur efisiensi kas dapat menggunakan Analisis Rasio Likuiditas (*Liquidity Ratio*) yaitu *Cash Turn Over* (CTO). Perputaran kas atau *Cash Turn Over* (CTO) adalah perbandingan antara kas dengan penjualan, atau bisa juga disebut dengan rasio penjualan atas kas. Dengan kata lain *Cash Turn Over* yaitu rasio yang memperlihatkan beberapa kali kas berputar dalam satu periode. Semakin banyak total kas yang tersedia di perusahaan maka semakin tinggi pula taraf likuiditasnya. Sehingga, perusahaan memiliki risiko yang lebih rendah untuk tidak dapat memenuhi kewajiban finansialnya.

Akan tetapi, bukan berarti perusahaan harus lebih berusaha untuk mempertahankan persediaan kas yang sangat besar, karena semakin besar kas berarti semakin banyak uang yang menganggur. Sehingga, akan meminimalisir profitabilitasnya. Begitupun sebaliknya, jika perusahaan hanya mengejar profitabilitas saja akan berusaha supaya semua persediaan kasnya dapat diputar atau dalam keadaan bekerja. Semakin tinggi *Cash Turn Over* (CTO) semakin bagus untuk perusahaan, karena semakin tinggi efisien penggunaan kasnya maka keuntungan yang diperoleh semakin besar. Selain itu, dalam mengukur perputaran persediaan atau *Inventory Turn Over* (ITO) dalam satu periode yaitu dengan menggunakan analisis rasio aktivitas.

Inventory Turn Over (ITO) adalah rasio yang dipakai untuk mengukur persediaan yang berputar dalam satu periode tertentu. Dimana jika semakin tinggi *Inventory Turn Over* (ITO) maka semakin efisien bagi perusahaan. Dalam mencapai rasio yang tinggi, perusahaan bisa menyediakan pengawasan dan rencana

yang terstruktur. Keefektifan rasio ini juga dapat dilihat ketika perusahaan memiliki dana yang mencukupi dan tidak kurang ataupun lebih.

Perusahaan dalam memperkirakan dana mencukupi atau tidak dapat dilihat dari Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*) karena rasio ini berfungsi untuk mengetahui keuntungan yang didapat perusahaan, dimana ada keterkaitannya dengan dana perusahaannya yang mencukupi atau tidak. Hal ini dapat diukur dengan *Return On Asset (ROA)*. *Return On Asset (ROA)* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur laba bersih yang didapat dari penggunaan aset. Rasio ini menentukan tingkat efisiensi suatu perusahaan memakai asetnya dalam proses aktivitas operasi untuk memperoleh keuntungan (Syamsuddin, 2011).

Semakin tinggi taraf *Return On Asset (ROA)*, sehingga semakin baik penggunaan aktiva perusahaan. Tetapi, untuk mewujudkan tujuan itu dan memperoleh laba, perusahaan harus melakukan penjualan dan memerlukan modal kerja dalam menjalankan operasional perusahaan. Secara konsep fungsional, modal kerja adalah Total dana yang dipakai selama periode akuntansi yang dimaksudkan untuk memperoleh pendapatan. Investasi yang diberikan perusahaan dapat kembali dalam kurun waktu yang singkat. Modal kerja yang terlalu besar dari kebutuhan nyata akan mengakibatkan tidak efisiensinya penggunaan dana perusahaan. Begitupun sebaliknya, apabila modal perusahaan terlalu kecil maka akan mengganggu jalannya kegiatan operasional perusahaan. Komponen modal kerja yaitu ada kas, persediaan serta aktiva lancar lainnya.

Perusahaan mengadakan penawaran umum perdana saham pada bulan November 2010 dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 11 November 2010 dengan kode sebagai berikut: APLN. Almarhum Bapak Anton Haliman mendirikan Agung Podomoro Group (APG) pada tahun 1969. Pada tahun 1973, beliau menyelesaikan proyek pertamanya, sebuah kompleks perumahan di daerah Simprug, Jakarta Selatan. APG memulai proyek di daerah Sunter Jakarta Utara di tahun yang sama dan menjadi pelopor dalam konsep real estate. PT Tiara Metropolitan Jaya didirikan oleh APG pada tanggal 30 Juli 2004. Lalu, diubah menjadi PT Agung Podomoro Land Tbk. pada tahun 2010.

PT. Agung Podomoro Land adalah salah satu dari 556 perusahaan yang tercatat dalam indeks saham syariah (ISSI). Indeks saham syariah adalah kumpulan saham-saham yang mematuhi prinsip-prinsip syariah dalam Islam yang digunakan sebagai ukuran kinerja untuk portofolio saham yang sesuai dengan hukum Islam sehingga memungkinkan investor Muslim untuk berinvestasi dalam saham tersebut dengan keyakinan bahwa investasi mereka sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. PT. Agung Podomoro Land merupakan Perusahaan property memiliki portofolio proyek yang sangat beragam, termasuk proyek-proyek perumahan, komersial, hunian vertikal (apartemen), dan mixed-use. Ini menunjukkan fleksibilitas dan keahlian perusahaan dalam berbagai jenis pengembangan properti. Perusahaan ini telah mengembangkan beberapa proyek ikonik di Indonesia, seperti Central Park Mall dan Podomoro City di Jakarta. Proyek-proyek ini tidak hanya

menjadi simbol urbanisasi, tetapi juga menawarkan fasilitas dan gaya hidup yang unik bagi penduduk setempat.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik dalam mengambil judul ini yang dimana ditentukan bahwa *Return On Asset* (ROA) sebagai variabel dependen. Sedangkan, *Cash Turn Over* (CTO) dan *Inventory Turn Over* (ITO) sebagai variabel independent. Sehingga penulis, mengambil tempat penelitian ini di PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Untuk mengetahui taraf profitabilitas, dibawah ini tersedia beberapa data mengenai *Cash Turn Over* (CTO), *Inventory Turn Over* (ITO) dan *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. selama sepuluh periode dari tahun 2012-2021.

Tabel 1.1
Cash Turn Over (CTO), Inventory Turn Over (ITO) dan Return On Asset (ROA)
pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Periode 2012-2021.

Tahun	CTO		ITO		ROA	
					%	
2012	1,93	↑	3,07	↑	5,5	↓
2013	1,39	↓	2,08	↓	4,7	↓
2014	1,07	↓	1,5	↓	4,2	↓
2015	2,18	↑	1,4	↓	4,5	↑
2016	11,57	↑	1,32	↓	3,7	↓
2017	3,18	↓	1,69	↑	6,5	↑
2018	11,53	↑	1,36	↓	0,7	↓
2019	1,16	↓	1,03	↓	0,4	↓
2020	0,9	↓	0,9	↓	0,6	↑
2021	0,92	↑	0,56	↓	-1,6	↓

Sumber : Laporan Keuangan PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Periode 2012-2021.

Keterangan :

↑ : Data mengalami kenaikan dari periode sebelumnya

↓ : Data mengalami penurunan dari periode sebelumnya

■ : Data pada periode tersebut mengalami masalah

Berdasarkan tabel diatas dapat dirumuskan bahwa variabel *Cash Turn Over* (CTO), *Inventory Turn Over* (ITO) dan *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Periode 2012-2021 mengalami fluktuasi atau tidak tetap. Pada tahun 2012 *Cash Turn Over* (CTO), *Inventory Turn Over* (ITO) masing-masing mengalami kenaikan yaitu dari 1,8 menjadi 1,93 dan *Inventory Turn Over* yaitu dari 2,35 menjadi 3,07 sedangkan *Return On Asset* mengalami penurunan dari 6,3 menjadi 5,5. Pada tahun 2013 *Cash Turn Over* (CTO), *Inventory Turn Over* (ITO) dan *Return On Asset* (ROA) ketiganya mengalami penurunan dengan masing-masing *Cash Turn Over* 1,93 menjadi 1,39 *Inventory Turn Over* 3,07 menjadi 2,08 dan *Return On Asset* 5,5 menjadi 4,7.

Pada tahun 2014 *Cash Turn Over*, *Inventory Turn Over* dan *Return On Asset* ketiganya mengalami penurunan dengan masing-masing *Cash Turn Over* (CTO) 1,39 menjadi 1,07 *Inventory Turn Over* (ITO) 2,08 menjadi 1,5 dan *Return On Asset* 5,3 menjadi 4,5. Tahun 2015 *Cash Turn Over* mengalami kenaikan dari 1,07 menjadi 2,18, sedangkan *Inventory Turn Over* mengalami penurunan yang cukup signifikan dari 1,5 menjadi 1,4 dan *Return On Asset* mengalami penurunan dari 4,7 menjadi 4,2.

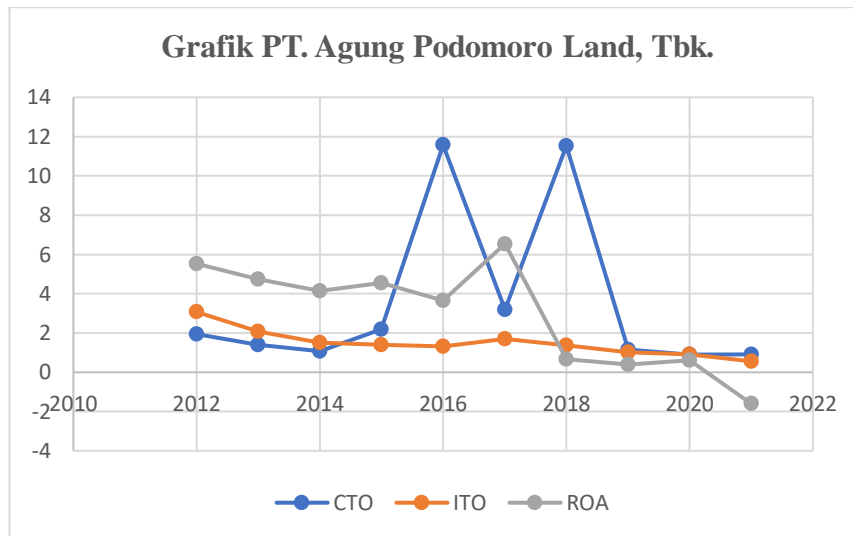
Kemudian pada tahun 2015 *Cash Turn Over* (CTO) mengalami kenaikan, dari 1,07 menjadi 2,18 *Inventory Turn Over* (ITO) mengalami penurunan dari 1,5 menjadi 1,4 Dan *Return On Asset* (ROA) mengalami kenaikan dari 4,2 menjadi 4,5.

Pada tahun 2016 *Cash Turn Over* mengalami kenaikan. Sedangkan *Inventory Turn Over* dan *Return On Asset* mengalami penurunan. Pada tahun 2017 *Cash Turn Over* mengalami penurunan, sedangkan *Inventory Turn Over* dan *Return On Asset* mengalami kenaikan.

Tahun 2018 *Cash Turn Over* mengalami kenaikan sedangkan *Inventory Turn Over* dan *Return On Asset* mengalami penurunan. Pada tahun 2019 *Cash Turn Over*, *Inventory Turn Over* dan *Return On Asset* ketiganya mengalami penurunan dengan masing-masing *Cash Turn Over* (CTO) 11,53 menjadi 1,16 *Inventory Turn Over* (ITO) 1,36 menjadi 1,03 dan *Return On Asset* 0,7 menjadi 0,4. Tahun 2020 *Cash Turn Over* dan *Inventory Turn Over* mengalami penurunan, sedangkan *Return On Asset* mengalami kenaikan. Pada tahun 2021 *Cash Turn Over* (CTO) mengalami kenaikan yaitu dari 0,9 menjadi 0,92 Namun pada *Inventory Turn Over* (ITO) dan *Return On Asset* (ROA) masing-masing mengalami penurunan dari 0,9 menjadi 0,56 dan 0,6 menjadi -1,6.

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat terjadi pergerakan yang fluktuatif dari tahun ke tahun dari PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Untuk mengetahui pergerakan fluktuatif dari variabel *Cash Turn Over*, *Inventory Turn Over* dan *Return On Asset* dapat dilihat menggunakan grafik dibawah ini.

Grafik 1.1
Perkembangan *Cash Turn Over* (X_1), *Inventory Turn Over* (X_2) dan *Return On Asset* (Y) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Periode 2012-2021.



Sumber: Annual Report PT. Agung Podomoro Land, Tbk.

Berdasarkan data diatas pada *Cash Turn Over*, *Inventory Turn Over* dan *Return On Asset* terlihat mengalami perkembangan setiap tahunnya. Perkembangan *Cash Turn Over* mengalami titik tertinggi pada tahun 2018 sebesar 11,53% dan mengalami titik terendah pada tahun 2021 sebesar 0,92%.

Perkembangan pada *Inventory Turn Over* mengalami titik tertinggi pada tahun 2012 sebesar 3,07% dan mengalami titik terendah pada tahun 2021 sebesar 0,56%. Perkembangan *Return On Asset* mengalami titik tertinggi pada tahun 2017 sebesar 6,5% dan mengalami titik terendah pada tahun 2021 sebesar -1,6%.

Dari data tersebut dapat dirumuskan dari teori sebelumnya bahwa *Cash Turn Over* dan *Inventory Turn Over* berpengaruh positif terhadap *Return On Asset*. Apabila *Cash Turn Over* dan *Inventory Turn Over* mengalami kenaikan maka *Return On Asset* pun akan berpengaruh mengalami kenaikan begitupun sebaliknya

jika *Cash Turn Over* dan *Inventory Turn Over* mengalami penurunan maka berpengaruh terhadap *Return On Asset* yang akan mengalami penurunan juga. Akan tetapi, terdapat ketidaksesuaian antara laporan keuangan dengan teori yang sebelumnya. Ketidakesuaian tersebut terjadi pada tahun 2012, 2015, 2016, 2017, 2018, 2020 dan 2021.

Berdasarkan uraian diatas penulis merumuskan bahwa data tersebut memiliki tidak sesuaian dengan teori yang ada. Maka dari itu, penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan judul :

Pengaruh *Cash Turn Over* (CTO) dan *Inventory Turn Over* (ITO) terhadap *Return On Assets* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. yang terdaftar di ISSI Periode 2012-2021.

B. Identifikasi dan Rumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berlandaskan analisis yang dilakukan pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Tahun 2012-2021 penulis mengidentifikasi masalah yang terdiri dari:

- a. Nilai *Cash Turn Over* (CTO) dari tahun 2012-2021 berfluktuasi setiap periodenya, maka dapat disebut tidak baik, karena perusahaan tidak dapat memanfaatkan kas yang dimilikinya. *Cash Turn Over* (CTO) tertinggi terdapat di tahun 2016 sebesar 11,57 mendeskripsikan perusahaan dapat memakai kas dengan efektif sehingga berdampak terhadap besarnya nilai ROA. Akan tetapi, tidak semua kenaikan *Cash Turn Over* (CTO) diikuti dengan ROA seperti yang terdapat di tahun 2012, 2016, 2018 dan 2021,

serta penurunan CTO pun tidak semuanya diikuti dengan menurunnya nilai ROA seperti yang terjadi di tahun 2017 dan 2020.

- b. Nilai *Inventory Turn Over* (ITO) dari tahun 2012-2021 berfluktuasi setiap periodenya, maka dapat disebut tidak baik karena perusahaan tidak dapat memanfaatkan perputaran persediaan yang dimilikinya. ITO tertinggi terdapat pada tahun 2012 sebesar 3,07 mendeskripsikan bahwa perusahaan dapat memakai perputaran persediaan dengan efisien sehingga berdampak pada besarnya nilai ROA. Akan tetapi, tidak semua kenaikan pada ITO diikuti dengan ROA seperti yang terdapat pada tahun 2012, dan penurunan ITO pun tidak semuanya diikuti dengan menurunnya nilai ROA seperti pada tahun 2015 dan 2020.
- c. Nilai *Return On Asset* (ROA) dari tahun 2012-2021 berfluktuasi, dan kenaikan nilai ROA nya hanya meningkat beberapa kali saja dari setiap periodenya. Kemudian untuk ROA dengan nilai tertinggi terjadi pada tahun 2017 sebesar 6,5%.

2. Rumusan Masalah

Berlandaskan identifikasi masalah di atas, maka dari itu, penulis dapat merumuskan masalah yang akan dibahas di penelitian ini yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana pengaruh *Cash Turn Over* (CTO) secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Periode 2012-2021?
2. Bagaimana pengaruh *Inventory Turn Over* (ITO) secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Periode 2012-2021?

3. Bagaimana pengaruh *Cash Turn Over* (CTO) dan *Inventory Turn Over* (ITO) secara simultan terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Periode 2012-2021?

C. Tujuan Penelitian

Dari uraian rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui pengaruh *Cash Turn Over* (CTO) secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. periode 2012-2021;
2. Untuk mengetahui pengaruh *Inventory Turn Over* (ITO) secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. periode 2012-2021;
3. Untuk mengetahui pengaruh *Cash Turn Over* (CTO) dan *Inventory Turn Over* (ITO) terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. periode 2012-2021.

D. Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan, secara akademik maupun praktis

1. Kegunaan Akademik
 - a. Mendeskripsikan pengaruh *Cash Turn Over* (CTO) dan *Inventory Turn Over* (ITO) terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk. periode 2012-2021;

- b. Mengembangkan konsep dan teori mengenai *Cash Turn Over* (CTO) dan *Inventory Turn Over* (ITO) terhadap *Return On Asset* (ROA);
- c. Menjadi bahan acuan sebagai penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan *Cash Turn Over* (CTO) dan *Inventory Turn Over* (ITO) terhadap *Return On Asset* (ROA).

2. Kegunaan Praktis

- a. Sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi (S.E) untuk penulis pada jurusan Manajemen Keuangan Syariah.
- b. Bagi penulis lain, untuk bahan referensi sebagai tambahan informasi
- c. Bagi Instansi perusahaan, diharapkan penelitian ini bisa menjadi informasi tambahan yang digunakan untuk bahan evaluasi bagi pihak manajemen dalam penggunaan kas dan persediaan dengan efektif dan efisien, agar instansi perusahaan bisa mendapatkan keuntungan dengan maksimal.