

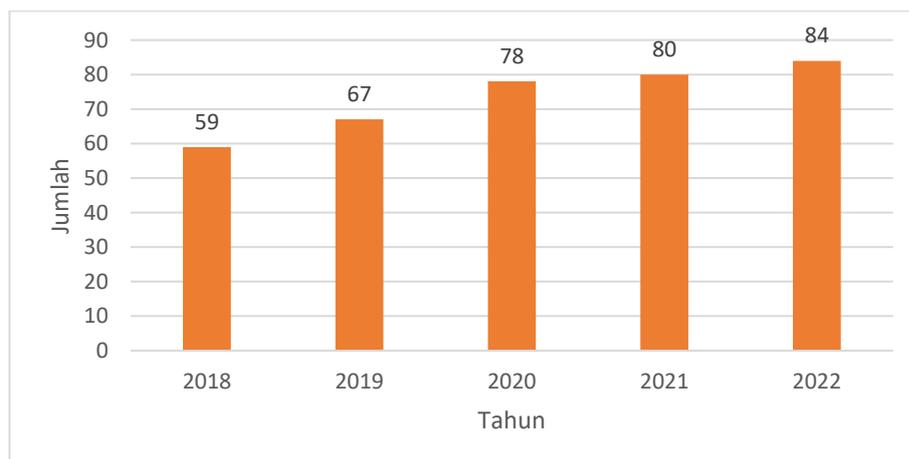
**HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN**

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Pasar modal adalah tempat perdagangan berbagai instrumen keuangan jangka panjang, baik berupa obligasi maupun saham yang diterbitkan oleh pemerintah maupun perusahaan swasta. Menurut UU No. 8 tahun 1995 tentang pasar modal, pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Lembaga yang menyediakan sarana perdagangan Efek di Indonesia adalah Bursa Efek Indonesia. Bursa Efek Indonesia didirikan pada akhir tahun 2007 setelah merger dari Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya. Setelah merger tersebut, sejak 1 Desember 2007 dalam BEI terdapat 352 emiten asal BEJ dan 30 emiten asal BES bergabung serta menambah pilihan investasinya di BEI (Aulia dkk., 2022)

Pada Bursa Efek Indonesia (BEI) terdapat 11 sektor yang terdaftar, salah satunya adalah sektor properti dan *real estate*. Industri properti dan *real estate* merupakan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa yang memfasilitasi pembangunan kawasan yang terpadu.

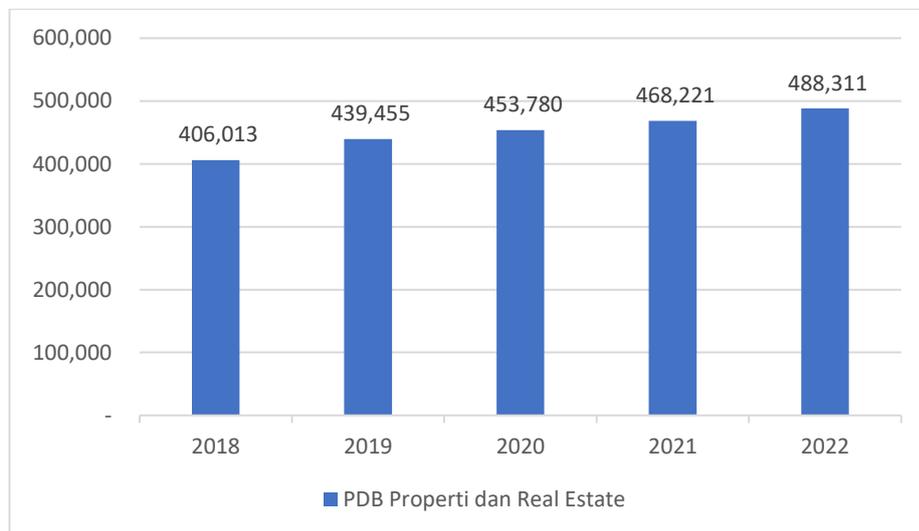


**Gambar 1. 1 Perkembangan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI 2018-2022**

*Sumber: Bursa Efek Indonesia, data telah diolah (2023)*

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa jumlah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018-2022 mengalami peningkatan setiap tahun. Dapat dilihat pada tahun 2018 perusahaan sektor properti dan *real estate* berjumlah 59 dan terus mengalami peningkatan setiap tahun sampai tahun 2022 terdapat 84 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor penting karena sektor ini dapat memberikan *multiplier effect* atau efek berganda, yaitu dengan adanya kegiatan yang dilakukan pada sektor ini maka dapat menggerakkan industri lain yang menjadi pendukung seperti industri material bahan bangunan, perdagangan retail, dan keuangan. Sektor properti dan *real estate* juga dapat mendorong kegiatan pada berbagai sektor ekonomi, memengaruhi perkembangan sektor keuangan, serta dapat berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan memperluas lapangan pekerjaan (Pusat Kebijakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, 2016). Untuk melihat kontribusi sektor properti dan *real estate* dapat dilihat dari Produk Domestik Bruto (PDB).



**Gambar 1. 2 Produk Domestik Bruto Sektor Properti dan Real Estate 2018-2022**

*Sumber: Badan Pusat Statistik, data telah diolah (2023)*

Berdasarkan gambar 1.2, dapat dilihat bahwa PDB properti dan *real estate* setiap tahunnya selama periode 2018-2022 terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2018 PDB properti dan *real estate* sebesar 406.013 Kemudian pada tahun 2019 PDB mengalami peningkatan menjadi 439.455. Pada tahun 2020 PDB mengalami peningkatan menjadi 453.780, dan tahun 2021 kembali mengalami peningkatan PDB sebesar 468.221, kemudian pada tahun 2022 PDB menjadi 488.311.

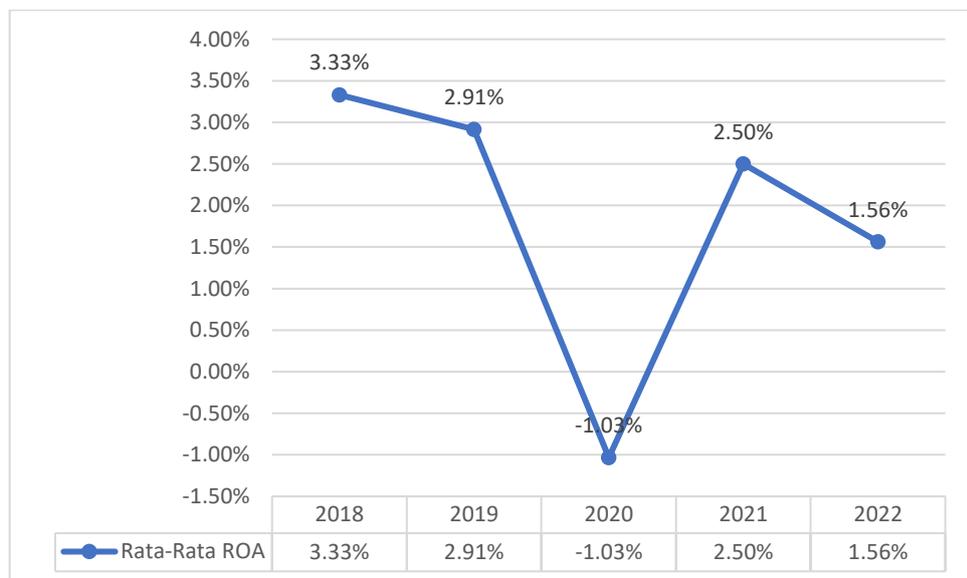
Sektor properti dan *real estate* memiliki kontribusi yang konsisten terhadap Produk Domestik Bruto (PDB), ini membuktikan bahwa sektor properti dan *real estate* memiliki peran penting dalam perekonomian. Berdasarkan paparan di atas, penulis menjadikan perusahaan sektor properti dan *real estate* sebagai objek penelitian mengenai kinerja keuangan. Penelitian ini menggunakan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022.

## **1.2 Latar Belakang Penelitian**

Perkembangan perekonomian di Indonesia saat ini semakin cepat dengan adanya kemajuan teknologi dan mulai beralih ke ekonomi yang berbasis pengetahuan (*knowledge-based economy*). *Knowledge-based economy* adalah konsep yang menekankan pentingnya peran teknologi dan ilmu pengetahuan terhadap pertumbuhan perekonomian khususnya dalam perusahaan (Mulyana, 2020). Kemajuan teknologi dan ilmu pengetahuan ini berperan penting dalam perekonomian, sehingga perusahaan diharapkan dapat mengelola aset-aset yang dimiliki secara efektif agar dapat meningkatkan kinerja perusahaannya.

Kondisi baik buruknya perusahaan dapat dilihat dari kondisi keuangannya, yaitu melalui kinerja keuangan. Kinerja keuangan merupakan kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengendalikan sumber daya yang dimilikinya. Kinerja keuangan dapat menjadi sinyal dari manajemen perusahaan kepada para investor dan merupakan hal penting yang harus diperhatikan karena semakin baik kinerja keuangan perusahaan maka semakin tinggi pula *return* yang akan didapatkan investor. Untuk dapat mengetahui bagaimana kinerja keuangan suatu perusahaan, dapat dilihat melalui analisis rasio profitabilitas (Noordiatmoko dkk.,

2020). Dalam penelitian ini, pengukuran kinerja keuangan akan menggunakan *Return on Asset* (ROA). Semakin tinggi nilai ROA, menunjukkan bahwa kinerja perusahaan semakin baik (Haryanto, 2019). Berikut merupakan grafik rata – rata *Return on Asset* pada sektor properti dan *real estate* dari tahun 2018 – 2022.



**Gambar 1. 3 Rata – Rata Return on Asset Sektor Properti dan Real Estate**

*Sumber: Bursa Efek Indonesia, data telah diolah (2023)*

Berdasarkan gambar 1.3, dapat diketahui bahwa pada tahun 2018 sebesar 3.33% dan mengalami penurunan menjadi 2.91% pada tahun 2019. Kemudian pada tahun 2020 masih mengalami penurunan menjadi -1.03%. Penurunan tersebut dapat terjadi karena penurunan laba (rugi) tahun berjalan pada perusahaan. Pada tahun 2021 sektor properti mulai mengalami peningkatan nilai *return on asset* yang cukup besar menjadi 2.50%. Namun, pada tahun 2022 sektor ini kembali mengalami penurunan rata-rata *return on asset* menjadi 1.56%. Pada tahun 2020, rata-rata ROA pada sektor ini mengalami penurunan yang cukup besar dan bernilai negatif, rendahnya nilai *return on asset* ini dapat terjadi karena menurunnya laba perusahaan.

Terdapat penurunan laba yang cukup tinggi pada beberapa perusahaan besar di sektor properti dan *real estate* pada tahun 2020. Berikut lima perusahaan yang mengalami penurunan laba pada sektor properti dan *real estate* :

No	Nama	2019	2020
1	PWON	1.365.152.374.000	482.553.069.000
2	CTRA	296.440.000.000	169.508.000.000
3	SMRA	149.018.577.000	10.204.929.000
4	BSDE	2.092.648.985.351	-89.303.385.214
5	ASRI	158.753.817.000	-512.486.965.000

**Gambar 1. 4 Laba (rugi) 5 Emiten Properti dan Real Estate (Semester I-2019 & 2020)**

*Sumber: databooks.katadata.co.id*

Berdasarkan data perolehan laba perusahaan sektor properti tersebut dapat dilihat bahwa penurunan kinerja keuangan yang paling besar terjadi pada ASRI atau PT Alam Sutera Realty Tbk yang mencatat rugi bersih tahun 2020 senilai Rp512,5 miliar, yang pada tahun sebelumnya perseroan berhasil mencatatkan laba bersih sebesar Rp158,8 miliar. Kemudian laba bersih PT Ciputra Development Tbk (CTRA) tercatat turun 42,8% dari tahun 2019 sebesar Rp296,4 miliar menjadi Rp169,5 miliar pada tahun 2020. PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) yang mendapatkan laba bersih Rp1,4 triliun pada tahun 2019 dan mengalami penurunan cukup besar pada tahun 2020 senilai Rp482,6 miliar. Fenomena lain yang menyangkut penurunan laba bersih terjadi pada PT PP Properti Tbk (PPRO). PPRO membukukan penurunan laba bersih untuk periode Januari-September senilai Rp305,82 miliar pada tahun 2018 dan Rp210,54 miliar pada 2019. Dalam laporan keuangan yang diumumkan oleh PPRO, manajemen menyebutkan bahwa penurunan laba bersih ini disebabkan oleh lemahnya bisnis properti (www.idnfinancial.com, 2019).

Kemudian fenomena lain pada PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK) yang merupakan induk perusahaan dari PT Mahkota Sentosa, pengembang proyek Meikarta mengalami penurunan laba yang cukup besar yang diakibatkan oleh

berbagai permasalahan pada proyek Meikarta. Berikut laba/rugi bersih dari LPCK tahun 2018-2022 :



**Gambar 1. 5 Laba/Rugi bersih PT Lippo Cikarang Tbk (2018-2022)**

*Sumber: Bursa Efek Indonesia, data telah diolah (2023)*

Pada akhir tahun 2019 LPCK mengalami penurunan laba bersih menjadi Rp310,91 miliar, dan pada akhir 2020 kembali mengalami penurunan laba bersih yang cukup besar dengan mencatatkan rugi bersih sebesar Rp3,65 triliun (Ahdiat, 2023).

Penurunan profitabilitas pada perusahaan – perusahaan sektor properti dan *real estate* ini juga menunjukkan bagaimana perusahaan dalam mengelola asetnya untuk memperoleh laba. *Return on Asset* merupakan rasio yang menunjukkan antara pendapatan setelah pajak terhadap total aset (Atmoko dkk., 2017). *Return On Asset* sering digunakan untuk melakukan analisis kinerja keuangan suatu perusahaan (Jewell & Mankin, 2011). Kinerja keuangan yang menurun ini perlu diketahui penyebabnya, sehingga untuk selanjutnya perusahaan dapat menggunakan strategi yang tepat. Manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja termasuk faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

Salah satu faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan adalah manajemen aset. Untuk menilai kemampuan manajemen aset perusahaan dapat menggunakan rasio perputaran total aset (*total asset turnover*). Rasio ini digunakan untuk melakukan pengukuran perputaran seluruh aset perusahaan yang dihitung dengan membandingkan penjualan dengan total aset perusahaan (Wulandari, dkk., 2020).

Rasio ini akan menunjukkan tingkat keberhasilan total aset perusahaan untuk menghasilkan penjualan. Semakin tinggi *total asset turnover*, maka menggambarkan perusahaan dapat mengelola seluruh asetnya dengan efektif dalam menghasilkan penjualan (Nursal dkk., 2023). Dengan begitu, maka akan menunjukkan juga semakin efisien kinerja keuangan perusahaan. Hal ini didukung oleh penelitian oleh (Rachman dkk., 2023) memperoleh hasil manajemen aset berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan karena nilai *total asset turnover* yang tinggi. Kemudian penelitian oleh (Felicia & Tanusdjaja, 2022) yang memperoleh hasil bahwa manajemen aset berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan karena aset perusahaan dapat berputar lebih cepat dan menghasilkan keuntungan yang maksimal. Namun bertentangan dengan hasil penelitian (Sari & Hermawan, 2023) yang menyatakan bahwa *total asset turnover* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas (ROA) karena perusahaan kurang maksimal memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan penjualan dalam mendukung peningkatan ROA.

Likuiditas merupakan salah satu faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan. Likuiditas dapat menggambarkan kemampuan perusahaan dalam melunasi utang yang harus segera dibayar dengan menggunakan harta lancarnya. Likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajiban atau utang-utang jangka pendeknya (Puspita & Hartono, 2018). Perusahaan dapat dikatakan mampu memenuhi utangnya apabila aset lancar perusahaan lebih besar daripada utang lancarnya. Penelitian oleh (Ummah & Efendi, 2022) memperoleh hasil likuiditas berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan karena tingkat likuiditasnya naik sehingga menggambarkan perusahaan mampu membayar kewajiban jangka pendeknya saat jatuh tempo. Kemudian penelitian (Rahmanda dkk., 2022) juga memperoleh hasil likuiditas berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan karena perusahaan memiliki likuiditas tinggi yang dapat menunjukkan bahwa dana yang tersedia dapat digunakan untuk membayar utang lancarnya sehingga persepsi investor terhadap kinerja keuangan semakin baik. Namun, berbeda dengan penelitian oleh (Dewi & Hernawati, 2023) memperoleh hasil likuiditas tidak berpengaruh terhadap

profitabilitas (ROA) , hal ini terjadi karena jumlah aktiva lancar lebih kecil dari kewajiban lancarnya dan menunjukkan perusahaan tidak dapat melunasi kewajiban jangka pendeknya.

Perputaran modal kerja merupakan salah satu aspek yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan. Perputaran modal kerja (*working capital turn over*) adalah rasio yang dapat menilai keefektifan modal kerja suatu perusahaan untuk periode tertentu. Perputaran modal kerja dilakukan dengan membandingkan antara penjualan perusahaan dengan modal kerja (Sari dkk., 2019). Semakin tinggi perputaran modal kerja, dapat menunjukkan bahwa perusahaan semakin efisien dalam mengelola modal kerjanya sehingga akan meningkatkan profitabilitas (Haryanto, 2019). Penelitian mengenai pengaruh perputaran modal kerja terhadap profitabilitas oleh (Haryanto, 2019) dan (Widianto dkk., 2024) memberikan hasil bahwa perputaran modal kerja berpengaruh positif terhadap profitabilitas (ROA) karena perusahaan dapat mengelola modal kerjanya menjadi penjualan dengan lebih cepat, yang pada akhirnya meningkatkan profitabilitas. Sedangkan penelitian oleh (Ummah & Efendi, 2022) memperoleh hasil perputaran modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas (ROA) dikarenakan nilai perputaran modal kerja berfluktuasi dan memiliki nilai yang rendah.

Berdasarkan uraian mengenai latar belakang penelitian, adanya fenomena dan inkonsistensi hasil penelitian terdahulu mengenai kinerja keuangan, maka relevan untuk melakukan penelitian mengenai faktor – faktor yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan. Maka penulis termotivasi untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Manajemen Aset, Likuiditas, dan Perputaran Modal Kerja terhadap Kinerja Keuangan (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022)”**.

### **1.3 Perumusan Masalah**

Kinerja keuangan dapat menggambarkan kondisi perusahaan dalam mengelola sumber dana yang dimilikinya. Kinerja keuangan dapat menjadi sinyal dari manajemen perusahaan kepada para investor dan merupakan hal penting yang harus diperhatikan karena semakin baik kinerja keuangan perusahaan maka semakin tinggi pula *return* yang akan didapatkan investor. Namun, selama periode

tahun 2018-2022, perusahaan pada sektor ini mengalami lebih banyak penurunan ROA, kenaikan hanya terjadi pada tahun 2021.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu terkait kinerja keuangan dan faktor yang mempengaruhinya, masih terdapat perbedaan hasil penelitian. Sehingga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan, seperti manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja. Adanya fenomena serta inkonsistensi hasil penelitian terdahulu, maka penulis melakukan penelitian mengenai pengaruh manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja terhadap kinerja keuangan terutama pada sektor properti dan *real estate* tahun 2018-2022.

Berdasarkan latar belakang penelitian dan perumusan masalah yang sudah dibahas, maka pertanyaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana manajemen aset, likuiditas, perputaran modal kerja, dan kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022?
2. Apakah manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja berpengaruh secara simultan terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022?
3. Apakah secara parsial :
  - a. Manajemen aset berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022?
  - b. Likuiditas berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022?
  - c. Perputaran modal kerja perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah diuraikan maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui manajemen aset, likuiditas, perputaran modal kerja, dan kinerja keuangan perusahaan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan dari manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial dari :
  1. Manajemen aset terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022
  2. Likuiditas terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022.
  3. Perputaran modal kerja perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pihak berkepentingan yang dapat dilihat dari dua aspek, yaitu :

##### **1.1.1 Aspek Teoritis**

Manfaat teoritis yang ingin dicapai peneliti dalam penelitian ini antara lain:

1. Penelitian ini diharapkan bisa memberikan pemahaman tambahan mengenai manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja perusahaan terhadap kinerja keuangan sub-sektor properti dan *real estate*.
2. Bagi penelitian selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi untuk disempurnakan pada penelitian selanjutnya.

### 1.1.2 Aspek Praktis

1. Bagi manajemen Perusahaan, penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan dan pertimbangan tambahan bagi perusahaan atas hasil penelitian ini dalam mengambil kebijakan yang berkaitan dengan manajemen aset, likuiditas, perputaran modal kerja perusahaan, dan kinerja keuangan.
2. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan referensi untuk menentukan keputusan investasi dengan pertimbangan kinerja keuangan Perusahaan.

### 1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Penulisan dalam penelitian ini akan diuraikan secara garis besar isi setiap bab untuk memberikan gambaran serta memudahkan pembaca memahami isi dari penelitian ini, sistematika penulisan penelitian ini disusun sebagai berikut:

#### a. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan secara umum mengenai hal-hal yang menjadi dasar dilakukannya penelitian. Pada bab ini terdapat: gambaran umum objek penelitian yang menjelaskan mengenai objek yang digunakan dalam penelitian, yaitu perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya, latar belakang penelitian menjelaskan permasalahan atau fenomena yang terjadi mengenai kinerja keuangan, hasil inkonsistensi penelitian terdahulu terkait kinerja keuangan dengan manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja. Kemudian, bab ini juga berisi mengenai motivasi dilakukannya penelitian ini serta menjelaskan mengenai perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

#### b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan mengenai teori yang mendukung dan digunakan dalam penelitian. Selanjutnya, bab ini berisi mengenai penelitian-penelitian terdahulu yang relevan mengenai kinerja keuangan, manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja. Pada bab ini juga menjelaskan kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

**c. BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan mengenai jenis penelitian yang dilakukan, operasionalisasi variabel, tahapan penelitian, populasi dan sampel yang akan digunakan dalam penelitian, pengumpulan data, dan metode analisis data.

**d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menyajikan hasil penelitian serta pembahasan yang dijelaskan secara sistematis sesuai dengan perumusan masalah yang ada dan tujuan penelitian. Bab ini berisi dua bagian, yaitu menyajikan hasil penelitian dan menyajikan pembahasan atas analisis dari hasil penelitian mengenai pengaruh manajemen aset, likuiditas, dan perputaran modal kerja terhadap kinerja keuangan. Setiap aspek pembahasan dimulai dari hasil analisis data, kemudian interpretasi, dan selanjutnya penarikan kesimpulan.

**e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab terakhir pada penelitian ini yaitu berisi kesimpulan dan saran. Pada bagian kesimpulan menjelaskan hasil akhir atau jawaban atas pertanyaan penelitian. Kemudian bagian saran menjelaskan saran yang dapat diberikan untuk kepentingan penelitian pada masa mendatang dan bagi perusahaan.