

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu industri yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Industri *property* dan *real estate* pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. Menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, *property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Sedangkan menurut peraturan perundang-undangan PDMN No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*, Industri *real estate* adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri. Dengan demikian dalam melaksanakan aktivitas sehari-hari, manusia tidak dapat terlepas dari industri ini, misalnya perumahan untuk tempat tinggal dan kantor atau pabrik untuk bekerja.

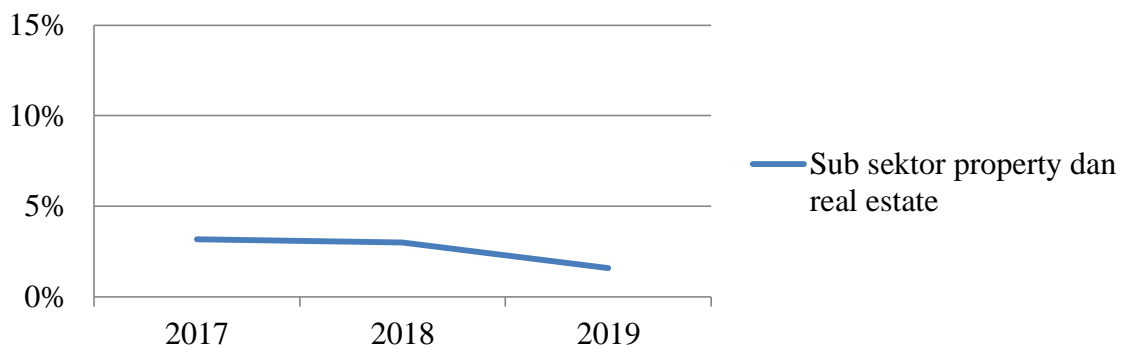
Pada saat ini perusahaan industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu perusahaan *Go Public* yang telah mendaftarkan namanya di Bursa Efek Indonesia. Salah satu tujuan pendaftaran tersebut adalah untuk mendapatkan perhatian media sehingga memperoleh sumber pendanaan yang dapat membantu dalam pengembangan usaha di masa depan. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan dan minat pembeli yang semakin bertambah setiap tahunnya yang secara otomatis akan meningkatkan penjualan dan laba perusahaan di bidang

property dan *real estate* tersebut. Merujuk data dari Badan Kebijakan Fiskal (BKF) Kementerian Keuangan, sektor *property* dan sektor *real estate* diperkirakan tetap tumbuh stabil sejalan dengan progres investasi di kedua sektor tersebut. Disebutkan, penerimaan sektoral properti pada 2018 meningkat 6,9% dibanding 2017.

Keberhasilan suatu perusahaan seringkali dinilai dari besarnya profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Profitabilitas menunjukkan derajat kemampuan perusahaan *Go Publik* untuk menghasilkan profit atau laba bersih melalui penggunaan semua asset yang dimilikinya (Kasmir, 2015). Penelitian ini mengukur profitabilitas dengan menggunakan *Return on Assets* (ROA). ROA merupakan salah satu rasio profitabilitas yang dapat mengukur kemampuan menghasilkan laba dari total aktiva yang digunakan. Profitabilitas penting diperhatikan oleh perusahaan, karena jika profitabilitas perusahaan rendah maka akan susah menarik dana dari luar. Begitu pula sebaliknya, profitabilitas yang tinggi dapat mencerminkan kinerja perusahaan yang baik dan menjadi daya tarik bagi investor dan calon investor yang akan membuat perkembangan di sektor *property* dan *real estate* lebih maju dan dapat meningkatkan perekonomian negara ke arah yang lebih baik. Analisis mengenai profitabilitas sangatlah penting bagi perusahaan itu sendiri, bagi investor dan perekonomian negara.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor *property*, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dimana dalam penelitian ini memfokuskan pada sub sektor *property* dan *real estate* hal ini

dikarenakan sub sektor *property* dan *real estate* profitabilitasnya mengalami penurunan. Berikut grafik profitabilitas sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2019 nampak pada Gambar 1.1



Gambar 1.1
Grafik Profitabilitas pada Perusahaan Sub Sektor *Property*
dan *Real Estate*

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan sebesar 0,19% pada tahun 2018 dan 1,41% pada tahun 2019. Maka dari itu, perlu mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate*.

Profitabilitas dipengaruhi oleh perputaran modal kerja, *operating leverage*, *financial leverage* Fuad, dkk (2019). Kusuma (2016) menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi oleh DAR, ukuran perusahaan, risiko, pajak dan likuiditas. Wibowo dan Wartini (2012) menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi oleh modal kerja, likuiditas dan *leverage*. Wahyuliza dan Dewita (2018) menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi oleh likuiditas, solvabilitas, dan perputaran modal kerja. Mailinda, dkk (2018) menemukan bahwa

profitabilitas dipengaruhi oleh *leverage*, likuiditas, dan ukuran perusahaan. Rahmawati dan Kholiq (2018) menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi oleh perputaran modal kerja, likuiditas, struktur modal, *sales growth*, struktur aktiva dan *size*. Anggarsari (2018) menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, *leverage*, likuiditas, perputaran modal kerja dan pertumbuhan penjualan. Iskandar, dkk (2014) menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi oleh perputaran modal kerja, struktur modal dan likuiditas. Kholifah dan Dyah (2016) menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi oleh efisiensi modal kerja, likuiditas dan solvabilitas. Jadi, dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel yang mempengaruhi profitabilitas adalah perputaran modal kerja, *operating leverage*, *financial leverage*, DAR, ukuran perusahaan, risiko, pajak, likuiditas, solvabilitas, struktur modal, struktur aktiva, pertumbuhan penjualan dan *leverage*. Dalam penelitian ini hanya memfokuskan menggunakan variabel perputaran modal kerja dan likuiditas. Variabel perputaran modal kerja berpengaruh dominan pada penelitian Kholifah dan Dyah (2016) dan variabel likuiditas berpengaruh dominan pada penelitian Wahyuliza dan Dewita (2018).

Profitabilitas perusahaan dapat dimaksimalkan melalui efisiensi terhadap penggunaan sumber daya atau modal kerja perusahaan. Perusahaan perlu modal kerja untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan. Untuk mengukur atau menilai keefektivan modal kerja perusahaan selama periode tertentu dapat menggunakan rasio perputaran modal kerja atau *working capital turnover* (WCT). Secara konsep, semakin cepat perputaran modal kerja maka semakin efisien perusahaan menggunakan modal kerja tersebut, dan pada akhirnya profitabilitas mengalami peningkatan (Pangestuti dan Oetomo, 2016). Penelitian oleh

Rahmawati dan Kholiq (2018), Wibowo dan Wartini (2012), Wahyuliza dan Dewita (2018) menemukan hasil bahwa perputaran modal kerja berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Berbeda dengan Iskandar, dkk (2014), Anggarsari (2018) menemukan hasil bahwa perputaran modal kerja tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

Likuiditas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek (Kasmir, 2015). Dalam penelitian ini menilai likuiditas menggunakan rasio lancar atau *current ratio*. Rasio lancar merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar asset yang dibiayai dengan utang. Perusahaan yang memiliki *current ratio* besar menunjukkan bahwa perusahaan dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya pada saat ditagih. Horne dan Wachowicz (2013) menyatakan likuiditas perusahaan berbanding terbalik dengan profitabilitas. Semakin tinggi likuiditas perusahaan maka kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba semakin rendah. Penelitian Wahyuliza dan Dewita (2018), Mailinda, dkk (2018) menemukan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Wibowo dan Wartini (2012), Kusuma (2016), Anggarsari (2018) menemukan bahwa likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

Berdasarkan uraian latar belakang sebelumnya, penting dilakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Perputaran Modal Kerja dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**. Penelitian ini menggunakan data tahun 2017 sampai 2019.

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yang terjadi pada perusahaan Sub Sektor *property* dan *real estate*.

- (1) Terjadinya fluktuasi perputaran modal kerja pada perusahaan Sub Sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- (2) Terjadinya fluktuasi likuiditas pada perusahaan Sub Sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- (3) Terjadinya penurunan profitabilitas pada perusahaan Sub Sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- (4) Adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian berkaitan dengan pengaruh perputaran modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas.

1.3 Pembatasan Masalah Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah sebelumnya, maka penelitian ini difokuskan pada pengaruh perputaran modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

- (1) Bagaimana pengaruh perputaran modal kerja dan likuiditas secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

- (2) Bagaimana pengaruh perputaran modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- (3) Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian dan rumusan masalah yang ada, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan menguji tentang hal-hal sebagai berikut.

- (1) Pengaruh perputaran modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- (2) Pengaruh perputaran modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- (3) Pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang diuraikan di atas maka penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut.

- (1) Manfaat Teoretis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memperdalam ilmu pengetahuan dalam bidang manajemen khususnya manajemen keuangan

tentang pengaruh perputaran modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas.

(2) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran serta informasi kepada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* terkait masalah pengelolaan perputaran modal kerja dan likuiditas terhadap profitabili

