

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Pada era saat ini pasar modal memiliki peran yang penting bagi perekonomian suatu negara dimana dengan adanya pasar modal maka perusahaan dapat dengan mudah menarik minat para investor agar menanamkan modalnya di perusahaan.

Pasar modal merupakan sarana yang efektif untuk mempercepat akumulasi dana bagi pembiayaan pembangunan melalui mekanisme pengumpulan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada sector-sektor yang produktif (Andayani: 2015). Dimana pasar modal bertindak sebagai penghubung antar investor dengan perusahaan melalui instrument keuangan.

Tujuan didirikannya suatu perusahaan adalah untuk menghasilkan laba bagi pemiliknya. Dimana untuk menghasilkan laba, suatu perusahaan harus memiliki produk yang dapat dijual kepada masyarakat. Produk tersebut dapat berupa produk-produk nonfisik, bahan mentah ataupun barang jadi siap konsumsi. Untuk dapat menghasilkan suatu produk tertentu, setiap perusahaan harus memiliki berbagai sumber daya yang dibutuhkan untuk menghasilkan produk tersebut.

Tanpa adanya sumber daya dan produk maka suatu perusahaan tidak dapat disebut perusahaan, karena perusahaan adalah organisasi dimana sumber daya seperti bahan baku dan tenaga kerja di proses untuk menghasilkan barang maupun jasa bagi pelanggan (Nuripa, 2017).

Perusahaan property dan real estate merupakan perusahaan yang menyediakan jasa. Didalam kegiatannya terjadi proses transformasi atas barang-barang yang ada dengan menggunakan sumber daya manusia. Aktiva tetap merupakan aktiva perusahaan yang tidak dimaksudkan untuk diperjual belikan melainkan untuk digunakan dalam kegiatan perusahaan, yang umumnya lebih dari satu tahun dan merupakan pengeluaran perusahaan dalam jumlah besar. Setiap perusahaan yang melakukan investasi baru dalam aktiva tetap selalu dengan harapan bahwa perusahaan akan memperoleh kembali dana yang tertanam dalam investasi.

Setelah aktiva tetap perusahaan membutuhkan modal, dimana modal merupakan salah satu instrument terpenting agar terlaksananya kegiatan dalam perusahaan. Modal dibutuhkan perusahaan untuk dapat melakukan transaksi atas setiap kegiatan operasional perusahaan, dimana modal kerja ialah keseluruhan aktiva lancar yang dimiliki perusahaan atau dapat pula dimaksudkan sebagai dana yang harus tersedia untuk membiayai kegiatan operasi perusahaan sehari (Azlina, 2009).

Setelah aktiva tetap dan modal kerja yang telah dikeluarkan oleh perusahaan maka ukuran perusahaan merupakan hal penting bagi perusahaan dimana semakin besar sebuah perusahaan maka semakin besar pula kesempatan bagi perusahaan untuk mendapatkan suntikan dana dari para investor, dimana investor akan lebih tertarik kepada perusahaan yang besar karna dapat menghasilkan laba yang besar.

Semakin besar laba yang didapat oleh perusahaan maka akan semakin besar pula keuntungan yang didapat oleh perusahaan. (Efilia, 2014)

Laba merupakan indikator dari keberhasilan suatu kinerja perusahaan. Laba digunakan manajemen dalam perencanaan penggunaan dana untuk perusahaan dimasa yang akan datang atau masa selanjutnya, serta untuk mengambil langkah-langkah yang akan dilakukan oleh manajemen melalui laporan laba sebagai antisipasi dimasa selanjutnya. Mendapatkan pengembalian modal yang sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh perusahaan untuk memprediksi kondisi usaha pada masa yang akan datang yang penuh ketidakpastian, serta mengamati faktor-faktor yang dapat mempengaruhi laba.

Didalam memilih perusahaan yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia terutama, dapat menggunakan beberapa metode dengan melihat faktor-faktor eksternal terutama ekspor-impor perusahaan serta melihat sisi keuangan dengan melihat kinerja keuangan sebuah perusahaan yang bisa didasarkan atas data masa lalu rasio-rasio keuangan.

Dimana penulis menggunakan tiga variabel antar lain perputaran aktiva tetap dimana merupakan rasio untuk mengukur seberapa efektifkah perusahaan dalam menggunakan pabrik atau peralatannya (Brigham dan Houston: 2011). Modal kerja merupakan investasi dalam bentuk aktiva lancar (Susan Irawati: 2006). Sedangkan Ukuran Perusahaan untuk memperlihatkan bahwa semakin besar perusahaan itu maka investor semakin ingin menanamkan modalnya di perusahaan.

Masing-masing sub yang dibahas oleh peneliti memiliki fungsi untuk mengukur suatu perusahaan dalam menciptakan kepercayaan untuk investor agar yakin untuk menanamkan modalnya.





Pemilihan perusahaan property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014-2018 menjadi objek dalam penelitian ini. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui lebih lanjut mengenai pengaruh rasio keuangan perusahaan. Berikut ini adalah data mengenai variable yang digunakan dalam penelitian ini yaitu : Perputaran Aktiva Tetap, Modal Kerja dan Ukuran Perusahaan terhadap Pengembalian Modal

Tabel 1.1
Perkembangan Pengaruh Perputaran Aktiva Tetap, Modal Kerja dan
Ukuran Perusahaan Terhadap Pengembalian Modal Pada Perusahaan
Property dan Real Estate

No	Nama Perusahaan	Tahun	Perputaran Aktiva Tetap (X)	Modal Kerja (RP)	Ukuran Perusahaan (Ln)	Pengembalian Modal (%)
1.	APLN (PT.AGUNG PODOMORO LAND TBK)	2014	0.41	4.959.582.062	23.88	21%
		2015	0.40	2.740.356.748	23.92	13%
		2016	0.34	519.206.171	23.97	10%
		2017	0.36	2.212.750.922	24.08	16%
		2018	0.23	436.717.456	24.11	2%
2.	ASRI (PT.ALAM SUTERA REALTY TBK)	2014	0.26	384.980.923	23.55	20%
		2015	0.17	-1.053.549.654	23.65	11%
		2016	0.15	-351.912.845	23.72	8%
		2017	0.21	-825.520.841	23.75	17%
		2018	0.20	-774.686.814	23.76	11%
3.	COWL (PT.COWEL DEVELOPMENT TBK)	2014	0.17	-12.865.465.189	28.93	15%
		2015	0.19	7.683.800.850	28.89	12%
		2016	0.19	217.158.059.678	28.88	1%
		2017	0.18	-25.502.855.361	28.90	3%
		2018	0.14	-283.380.720.217	28.94	21%
4.	DUTY (PT.DUTA PERTIWI NUSANTARA TBK)	2014	1.54	168.660.260.631	26.31	7%
		2015	1.32	171.234.343.338	26.33	5%
		2016	0.95	163.373.451.930	26.41	5%
		2017	0.87	162.365.984.410	26.45	3%
		2018	1.10	167.439.914.049	26.29	4%
5.	DILD (PT.INTILAND DEVELOPMENT TBK)	2014	0.27	729.288.061.313	29.82	10%
		2015	0.29	-360.117.752.823	29.96	9%
		2016	0.25	-258.400.284.055	30.10	6%
		2017	0.23	-29.626.389.4719	30.20	3%
		2018	0.27	48.064.042.220	30.28	1%
6.	ELTY (PT.BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK)	2014	0.16	4.754.578.792.496	30.30	7%
		2015	0.14	-1.483.559.097.300	30.31	11%
		2016	0.21	238.794.240.425	30.27	9%
		2017	0.15	-306.502.537.724	30.27	5%
		2018	0.12	2.530.627.250.170	30.24	28%

Sumber : www.idx.co.id

Keterangan :

-  Gap Empiris(perputaran aktiva tetap terhadap pengembalian modal)
-  Gap Empiris(modal kerja terhadap pengembalian modal)
-  Gap Empiris(ukuran perusahaan terhadap pengembalian modal)
-  Gap Empiris(ukuran perusahaan terhadap pengembalian modal)

Berdasarkan survey awal diatas terdapat fenomena berupa naik dan turunnya setiap variabel setiap tahunnya dimana itu menunjukkan tidak sesuai dengan teori yang ada. Berdasarkan berita yang dikutip dari berita kontan.co pada 2018 APLN mengalami penurunan laba bersih yang drastic sebesar 94.1% dari 1.36 triuliuon pada tahun 2017 menjadi 79.6 miliar pada tahun 2018. Dikutip dari berita bisnis.com tekana bisnis yang dialami oleh sector property sepanjang tahun lalu berimbas pada kinerja emiten ASRI yang harus puas dengan penurunan laba bersih sebesar 15% dari 595,5 miliar di tahun 2015 menjadi 208,5 miliar ditengah kondisi sector property yang *cylical*, Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk mengalami penurunan sebesar 15% menjadi Rp508,8 miliar di tahun 2016 dari Rp 595,5 miliar di tahun 2015. Dikutip dari berita britama.com COWL pada tahun 2015 mengalami kerugian sebesar 178,71 miliar atau 37% per saham, dimana dengan kerugian tersebut kinerja perseroan menjadi anjlok dibandingkan dnegan kinerja pada periode yang sama pada tahun 2014 yang masih mencetak laba bersih sebesar 164,63 miliar. Kerugian yang sangat besar pada tahun 2015 yang dialami perseroan disebabkan oleh kerugian kurs yang sangat besar yaitu 171,31 miliar.

Dikutip dari berita kontan.co pada tahun 2018 DILD mengalami penurunan laba sebesar 123 miliar atau turun 47% dibandingkan periode yang sama tahun lalu yang mencapai 233 miliar, namun membengkaknya beban bunga pinjaman untuk membiayai penyelesaian konstruksi royek membuat laba bersih perusahaan mengalami penurunan yang signifikan. Dikutip dari kontan.com ELTY pada tahun 2017 mengalami penurunan laba sebesar 1.24 triliun, turun 26% yakni 1.68 triliun. Penurunan tersebut disebabkan oleh turunnya pendapatan *non-recurrig* atas tanah, rumah dan apartemen serta unit perkantoran sebesar 61%. Selain itu pula kerugian lebih banyak dikarenakan oleh beban bunga.(<http://kontan.co.id>). Dimana hal ini akan membuat investor berpikir ulang untuk menginvestasikan dananya kepada perusahaan-perusahaan yang tidak dapat menghasilkan laba yang tinggi. Dari analisa diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang “Pengaruh Rasio Hutang dan Modal Kerja Terhadap Pengembalian Modal Pada Perusahaan Property dan Real Estate Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (periode 2014 - 2018)”.

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

1. Kondisi perputaran aset tetap mengalami kenaikan diikuti penurunan profitabilitas.
2. Kondisi modal kerja mengalami penurunan diikuti kenaikan profitabilitas.
3. Kondisi ukuran perusahaan yang mempengaruhi profitabilitas.
4. Terjadi penurunan profitabilitas yang disebabkan oleh faktor eksternal dan internal perusahaan.

5. Terjadinya penurunan modal kerja yang mempengaruhi profitabilitas

1.2.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perkembangan perputaran aktiva tetap pada perusahaan property dan real estate pada periode 2014-2018.
2. Bagaimana perkembangan modal kerja pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018.
3. Bagaimana perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018.
4. Bagaimana perkembangan pengembalian modal pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018.
5. Seberapa besar pengaruh perputaran aktiva tetap, modal kerja dan ukuran perusahaan terhadap pengembalian modal pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018.

1.3 Maksud dan tujuan penelitian

1.3.1 Maksud penelitian

Dengan adanya keputusan yang tepat dan rasio yang baik dalam laporan keuangan perusahaan maka dapat memberikan gambaran kondisi perusahaan. Maksud dari penelitian ini untuk mengetahui informasi dan perputaran aktiva tetap, modal kerja dan ukuran perusahaan terhadap pengembalian modal pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2014-2018.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini yang didasarkan pada rumusan masalah ialah:

1. Mengetahui perkembangan perputaran aktiva tetap pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018.
2. Mengetahui perkembangan modal kerja pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018.
3. Mengetahui perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018
4. Mengetahui perkembangan pengembalian modal pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018.
5. Mengetahui besar pengaruh perputaran aktiva tetap dan ukuran perusahaan terhadap pengembalian modal pada perusahaan property dan real estate periode 2014-2018.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Praktis

Menurut Sugiyono (2013:283), kegunaan praktis berkaitan dengan kontribusi praktis yang diberikan dari penyelenggaraan penelitian terhadap objek penelitian, baik individu, kelompok maupun organisasi.

Kegunaan praktis penelitian ini adalah sebagai berikut:

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan acuan untuk :

1. Bagi manajemen terutama dalam mengambil keputusan investasi perusahaan dengan menggunakan modal sendirinya dalam rangka pengembangan usahanya.
2. Bagi perusahaan yang menjadi penelitian ini, semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat sebagai masukan dan dapat mengetahui informasi yang diperoleh dari profit perusahaan dan modal perusahaan.
3. Hasil penelitian ini semoga bermanfaat bagi ilmu-ilmu lain yang ada kaitannya dengan pembahasan pada penelitian ini.

1.4.2 Kegunaan Akademis

Menurut Sugiyono (2013:283), kegunaan akademis terkait dengan kontribusi tertentu dari penyelenggaraan penelitian terhadap perkembangan teori dan ilmu pengetahuan serta dunia akademis, kegunaan akademis memberikan kontribusi bagi pihak akademis dan untuk peneliti lain. Kegunaan akademis penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bagi penulis

Untuk mengetahui dan mengimplementasikan ilmu yang diperoleh selama perkuliahan dan sebagai pembanding anatara teori perkuliahan dengan fakta yang terjadi di lapangan, serta menambah pengetahuan di bidang keuangan.

b. Bagi universitas

Dapat dijadikan sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin melanjutkan penelitian ini lebih lanjut dengan variabel dan metode – metode yang berbeda guna pengembangan ilmu pengetahuan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2014-2018.

1.5 Waktu dan Lokasi Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, Peneliti mengadakan penelitian pada enam Perusahaan Property dan Real Estate sebagai objek dalam penelitian ini. Berikut adalah nama dan alamat enam perusahaan yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh dari halaman www.idx.co.id.

Tabel 1.2
Tempat Penelitian

No	Nama Perusahaan	Alamat
1.	APLN (PT.Agung Podomoro Land Tbk)	JL. Letjen. S. Parman Kav.28, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11470.
2.	ASRI (PT.Alam Sutera Realty Tbk)	JL. Jalur Sutera Barat No.17, Banten 15143
3.	COWL (PT.Cowel Development Tbk)	JL. Senen Raya, No. 135, RW.2, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10410.
4.	DUTY (PT.Duta Pertiwi Nusantara Tbk)	JL. Jendral Sudirman No.Kav 60, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12190.
5.	DILD (PT.Intiland Development Tbk)	JL. Jenderal Sudirman Kav 32, Jakarta 10220
6.	ELTY (PT.Bakrieland Development Tbk)	JL. H. R. Rasunan Said, Karet Kuningan: Daerah khusus Ibu Kota Jakarta 12940.

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu yang dibutuhkan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah selama 6 bulan, yaitu pada bulan September 2019 sampai bulan Februari 2020.

Tabel 1.3
Tabel Waktu Pelaksanaan Penelitian

No	Uraian	Waktu Kegiatan																											
		September				Oktober				November				Desember				Januari				Februari							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1.	Survey tempat penelitian	■	■																										
2.	Melakukan penelitian			■																									
3.	Mencari data				■																								
4.	Membuat proposal					■	■	■	■																				
5.	Seminar									■	■	■	■																
6.	Revisi												■	■	■	■													
7.	Penelitian lapangan													■	■	■	■	■	■	■	■								
8.	Bimbingan															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
9.	Sidang																					■	■	■	■	■	■	■	■