

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Dengan semakin maraknya pembangunan seperti apartemen, pusat bisnis, perumahan dan mall dalam tahun-tahun terakhir, hal ini menunjukkan bahwa perkembangan bisnis property dan real estate di Indonesia cukup pesat. Dengan meningkatnya permintaan akan kebutuhan pokok dan tempat tinggal membuat para emiten property dan real estate membutuhkan dana dari sumber eksternal.

Dana eksternal dapat diperoleh dari pasar modal. Salah satu faktor yang menyebabkan investor menginvestasikan modalnya di industri property dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, oleh karena itu para investor pun akan berminat menanamkan modalnya pada perusahaan. Semakin banyak investor yang menanamkan modalnya pada perusahaan maka dapat menambah modal kerja sehingga tujuan perusahaan dalam mendapatkan keuntungan pun dapat bertambah. Sedangkan jika perusahaan memiliki banyak aset, maka biaya modalnya terlalu tinggi dan labanya akan tertekan. Di lain pihak, jika aset terlalu rendah, penjualan yang menguntungkan akan hilang (Linna Ismawati & Ade Prima (2018)).

Setiap perusahaan tujuan utamanya adalah mendapatkan keuntungan atau profit, Keuntungan suatu perusahaan dapat dinilai melalui rasio profitabilitas. Menurut

Nuriyani dan Rachma Zannati (2017) Rasio profitabilitas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba melalui semua kemampuan perusahaan dan sumber daya yang ada. Menurut (Brigham & Daves, 2016; Gumanti, 2017) apabila perusahaan mampu secara berkesinambungan mempertinggi nilai profitabilitasnya maka menunjukkan bahwa perusahaan yang bersangkutan semakin mampu mengelola semua asset yang dimilikinya dengan baik sehingga mampu mencapai nilai profit yang terus meningkat.

Profitabilitas yang tinggi atau meningkat dapat mendukung kegiatan operasional secara maksimal. Tinggi rendahnya profitabilitas dipengaruhi banyak faktor salah satunya yaitu modal kerja. Setiap perusahaan memerlukan modal kerja yang akan digunakan untuk keperluan aktivitas sehari-hari seperti membeli bahan baku, membayar gaji karyawan dan biaya-biaya lainnya. Selain itu modal kerja digunakan untuk keperluan seperti investasi, membeli aktiva tetap yang bersifat jangka panjang serta dapat digunakan secara berulang-ulang, seperti pembelian mesin, tanah, bangunan, kendaraan dan aktiva tetap lainnya.

Keberhasilan dalam pengelolaan modal kerja mencerminkan keberhasilan perusahaan dalam mengelola aktiva lancar dan pasiva lancarnya dalam meningkatkan profitabilitas yang dihasilkan dari efektifitas modal kerja. Pengukuran keberhasilan pengelolaan modal kerja dapat menggunakan rasio perputaran modal kerja.

Perputaran modal kerja atau working capital turnover adalah suatu rasio yang digunakan dalam mengukur keefektifan modal kerja perusahaan selama periode tertentu (Clairene E.E. Santoso 2013). Secara konsep, semakin cepat perputaran modal

kerja maka semakin efisien perusahaan menggunakan modal kerja tersebut, dan pada akhirnya profitabilitas mengalami peningkatan (Pangestuti & Oetomo, 2016) dalam jurnal Muhamad Fuad et al(2019). Dengan menggunakan rasio perputaran modal kerja ini dapat diketahui efektifitas penggunaan modal kerja perusahaan pada satu periode tertentu, Mengukur perputaran modal kerja adalah membandingkan penjualan perusahaan dengan modal kerjanya selama satu periode.

Perputaran modal kerja atau working capital turnover adalah suatu rasio yang digunakan dalam mengukur keefektifan modal kerja perusahaan selama periode tertentu (Kasmir 2011:182). Menurut (Yudiana, 2013:103) dalam jurnal Angelita et al (2019) Perputaran modal kerja menunjukkan keefektifan pendayagunaan modal kerja untuk melakukan kegiatan perusahaan. Dalam arti, berapa banyak modal kerja berputar selama suatu periode tersebut.

Semakin pendek periode perputaran modal kerja, semakin cepat perputarannya sehingga perputaran modal kerja semakin tinggi dan perusahaan semakin efisien yang pada akhirnya profitabilitas meningkat (Tri Haryanto 2019), demikian halnya bilamana perputaran modal kerja yang rendah menunjukkan adanya kelebihan modal kerja yang mungkin disebabkan rendahnya perputaran persediaan, piutang atau adanya saldo kas yang terlalu besar.

Menurut Angelita dan Humisar Sihombing (2019) Dari hasil penelitiannya menunjukkan bahwa rasio perputaran modal kerja berpengaruh positif dan namun tidak signifikan terhadap profitabilitas, hasil berbeda ditunjukkan oleh Mas intan Purba et al

(2019) yang menunjukkan perputaran modal kerja secara parsial tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan adalah perputaran kas. Perputaran kas adalah periode berputarnya kas yang dimulai pada saat kas diinvestasikan hingga kembali menjadi kas (Eka Ayu Rahayu & Joni Susilowibowo 2014). Kecukupan kas dalam perusahaan akan memudahkan perusahaan tersebut dalam melakukan aktifitas sehingga tidak akan menimbulkan masalah. Menurut Rika Ayu Nurafika & Khairunnisa Almadany (2018) Kas merupakan aktiva yang paling likuid, yang bisa digunakan segera untuk memenuhi kewajiban financial.

Perputaran kas yang makin tinggi akan semakin baik, karena menunjukkan semakin efisiensi dalam penggunaan kas, begitu pula sebaliknya dengan makin rendahnya perputaran kas mengakibatkan banyaknya uang kas yang tidak produktif sehingga akan mengurangi keuntungan perusahaan Kadek Agustia Dewi et al (2016).

Menurut Nuriyani & Rachma Zannati (2017) dari hasil penelitiannya menyatakan bahwa secara parsial perputaran kas memberikan pengaruh positif yang signifikan terhadap profitabilitas namun hasil penelitian tersebut bertentangan dengan hasil penelitian dari Tri Wartono (2017) yang menunjukkan bahwa perputaran kas tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas.

Selain perputaran modal kerja dan perputaran kas faktor lain yang dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan adalah Perputaran Persediaan. Menurut (Husaeri Priatna dan Regina Aswiani 2017) Perputaran persediaan adalah berapa kali barang dijual dan diadakan kembali selama 1 periode tertentu. Rasio perputaran

persediaan merupakan hasil dari perbandingan antara penjualan dengan persediaan rata-rata.

Periode perputaran persediaan ini perlu diperhatikan untuk mengetahui berapa lama waktu yang dibutuhkan oleh perusahaan untuk menghabiskan persediaan dalam proses produksinya. Hal ini dikarenakan semakin lama periode perputaran persediaan, maka semakin banyak biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk menjaga agar persediaan di gudang tetap baik (Irman Deni 2014).

Dengan adanya pengelolaan perputaran persediaan yang baik, dan penjualan yang meningkat maka perusahaan dapat meningkatkan keuntungan menurut Cintya Dewi Farhana et al (2016). Apabila tingkat perputaran persediaan tinggi maka keuntungan perusahaan akan tinggi begitu juga dengan pertumbuhan penjualan yang tinggi maka akan meningkatkan pendapatan serta laba operasi juga akan meningkat sehingga hal tersebut akan menimbulkan peningkatan keuntungan yang diperoleh (Cintya Dewi Farhana et al (2016) hasil penelitiannya menunjukkan menunjukkan bahwa ada pengaruh positif dan signifikan secara parsial Perputaran persediaan terhadap profitabilitas namun hasil ini bertolak belakang dengan hasil penelitian dari Rosy Aprieza Puspita Zandra (2016) yang menyatakan bahwa perputaran persediaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Kegiatan operasional merupakan kegiatan utama dari bisnis sebuah perusahaan. Kegiatan operasional pada sektor property dan real estate pada umumnya adalah mengelola dan pengembangan proyek-proyek pembangunan, melakukan perbaikan dan pemeliharaan gedung.

Tabel 1.1
Pengaruh Perputaran Modal Kerja, Perputaran Kas dan Perputaran
Persediaan Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sub Sektor Property dan
Real Estate yang terdaftar di BEI tahun periode 2014-2019

NAMA PERUSAHAAN	Tahun	Perputaran Modal Kerja (X)	Perputaran Kas (X)	Perputaan Persediaan (X)	Profitabilitas (%)	Ket
Alam Sutera Realty Tbk(ASRI)	2014	9.43	1.41	1.03	6.95	-
	2015	2.64	3.66	0.59	3.65	↓
	2016	7.71	2.97	0.47	2.52	↓
	2017	4.74	4.11	0.68	6.68	↑
	2018	5.13	6.75	0.73	4.64	↓
	2019	5.81	4.16	0.63	4.62	↓
Sentul City Tbk(BKSL)	2014	0.11	1.85	0.13	0.41	-
	2015	0.58	1.29	0.14	0.55	↑
	2016	1.03	2.75	0.56	4.95	↑
	2017	0.98	3.63	0.74	3.12	↓
	2018	0.91	3.14	0.57	2.26	↓
	2019	0.66	3.07	0.37	0.39	↓
Bumi Serpong Damai Tbk(BSDE)	2014	0.97	1.57	1.31	14.15	-
	2015	0.58	1.39	1.07	6.52	↓
	2016	0.61	2.13	0.93	5.32	↓
	2017	0.99	2.18	1.34	11.24	↑
	2018	0.45	2.28	0.78	3.26	↓
	2019	0.39	0.94	0.73	5.74	↑
Ciputra Development Tbk (CTRA)	2014	1.72	1.99	1.12	7.71	-
	2015	1.65	2.53	1.07	6.62	↓

	2016	1.05	2.07	0.87	4.02	↓
	2017	0.87	1.92	0.74	3.21	↓
	2018	0.94	2.37	0.79	3.79	↑
	2019	0.77	2.03	0.32	3.54	↓
Perdana Gapura Prima Tbk (GPRA)	2014	0.76	11.77	0.66	6.03	-
	2015	0.44	6.65	0.44	4.63	↓
	2016	0.28	4.66	0.26	1.31	↓
	2017	0.37	4.29	0.35	2.48	↑
	2018	0.39	7.24	0.42	3.28	↑
	2019	0.33	7.41	0.34	3.23	↓
Lippo Karawaci Tbk (LPKR)	2014	0.48	4.32	0.76	8.31	-
	2015	0.31	3.28	0.48	2.47	↓
	2016	0.34	4.14	0.48	2.69	↑
	2017	0.31	3.82	0.42	1.51	↓
	2018	0.43	5.72	0.44	3.46	↑
	2019	0.41	3.78	0.46	3.74	↑

Sumber: www.idx.co.id, (data diolah kembali)

Keterangan:

- Gap Teori Perputaran Modal Kerja, Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan
- Gap Fenomena Perputaran Modal kerja, Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa 6 perusahaan sektor property dan real estate mengalami fluktuasi kenaikan dan penurunan pada setiap variabelnya, seperti perputaran modal kerja tinggi tetapi profitabilitas turun, Hal ini tidak sesuai

dengan penelitian Menurut Angelita dan Humar Sihombing (2019) Dari hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Perputaran modal kerja secara parsial berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan. Hal yang sama terdapat pada variabel perputaran kas yakni perputaran kas tinggi tetapi profitabilitas turun hal ini tidak sesuai dengan penelitian Nuriyani & Rachma Zannati (2017) dari hasil penelitiannya menyatakan bahwa secara parsial perputaran kas memberikan pengaruh positif yang signifikan terhadap profitabilitas. Pada variabel perputaran persediaan pun terjadi hal yang sama, perputaran persediaan tinggi tetapi profitabilitas menurun, hal ini tidak sesuai dengan penelitian (Cintya Dewi Farhana et al (2016) hasil penelitiannya menunjukkan menunjukkan bahwa ada pengaruh positif dan signifikan secara parsial Perputaran persediaan terhadap profitabilitas.

Penjualan yang tinggi dapat membuat dapat membuat tingkat modal kerja semakin tinggi hal ini bisa membuat perputaran modal kerja semakin cepat perputaran modal kerja yang tinggi dapat membuat tingkat keuntungan yang didapat semakin besar. Namun dilihat pada tabel fenomena diatas pada tahun 2017 rata-rata perusahaan mengalami penurunan perputaran modal kerja hal ini diakibatkan oleh penurunan jumlah penjualan (Finance detik.com), sehingga berdampak terhadap tingkat profitabilitas, faktor yang mempengaruhi lemahnya penjualan pada tahun 2017 adalah bunga KPR yang mengalami kenaikan dikarenakan bank masih terbebani ongkos pendanaan yang cukup tinggi, serta kenaikan harga bahan bangunan kenaikan tersebut dilatar belakangi meningkatnya harga sejumlah komponen produksi seperti bahan material atap, besi dan kayu.

Penjualan juga sangat berkaitan dengan perputaran kas. Pada tahun 2019 rata-rata perusahaan mengalami penurunan perputaran kas hal ini terjadi karena rata-rata penjualan tidak menacapai target atau menurun. Faktor penyebab menurunnya adalah sektor property sedang melemah dan tahun tersebut merupakan tahun pemilu dan pilkada sehingga para investor kurang tertarik untuk berinvestasi karena melihat kondisi pasar yang masih lesu dan harga jual yang mahal dengan ukuran kecil, sehingga penjualan pun tidak mencapai target (Rumah.com), Selain itu faktor menurunnya penjualan adalah tingginya harga bangunan/rumah sehingga permintaan terhadap barang menurun dan berdampak terhadap menurunnya profitabilitas. Tingginya harga bangunan juga diakibatkan oleh meningkatnya harga sejumlah komponen produksi. Diantaranya bahan material seperti atap, besi dan kayu.

Selain perputaran modal kerja dan perputaran kas, penjualan juga sangat berkaitan dengan perputaran persediaan. Berdasarkan tabel diatas pada tahun 2015 rata-rata perusahaan mengalami penurunan perputaran persediaan. Penurunan perputaran persediaan ini diakibatkan oleh penurunan penjualan yang disebabkan dengan rendahnya daya beli masyarakat imbas dari kondisi ekonomi yang mengalami perlambatan, selain itu peraturan kredit yang lebih ketat membuat kondisi sektor property melemah (Tempo.co). Sehingga penurunan perputaran persediaan ini berdampak terhadap profitabilitas perusahaan.

Berdasarkan adanya gap teori dan fenomena empiris yang telah dijelaskan pada latar belakang maka penulis membuat judul “Pengaruh Perputaran Modal Kerja, Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan Terhadap Profitabilitas” Studi Kasus Pada

Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI tahun periode 2014-2019.

1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan fenomena di latar belakang maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Pada periode tahun 2017 rata – rata perusahaan Subsektor Property dan Real Estate mengalami penurunan perputaran modal kerja Fluktuasi penurunan perputaran modal kerja diakibatkan menurunnya penjualan.
2. Pada periode tahun 2019 rata-rata perusahaan Subsektor Property dan Real Estate mengalami penurunan perputaran kas, Fluktuasi penuruna perputaran kas diakibatkan menurunnya penjualan.
3. Pada periode tahun 2015 rata-rata perusahaan Subsektor Property dan Real Estate mengalami penurunan perputaran persediaan, Fluktuasi penuruna perputaran persediaan diakibatkan menurunnya penjualan.
4. Terjadi percepatan perputaran modal kerja tetapi tidak diikuti dengan peningkatan profitabilitas.
5. Terjadi percepatan perputaran kas tetapi tidak diikuti dengan peningkatan profitabilitas,
6. Terjadi percepatan perputaran persediaan tetapi tidak diikuti dengan meningkatnya profitabilitas.

1.2.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Perkembangan Perputaran Modal Kerja Pada Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.
2. Bagaimana Perkembangan Perputaran Kas Pada Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.
3. Bagaimana Perkembangan Perputaran Persediaan Pada Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.
4. Bagaimana Perkembangan Profitabilitas Pada Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.
5. Seberapa Besar Pengaruh Perputaran Modal kerja, Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data dan informasi serta mengetahui pengaruh Perputaran Modal Kerja, Perputaran Kas dan Perputaran

Persediaan terhadap Profitabilitas pada perusahaan subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perkembangan Perputaran Modal Kerja pada perusahaan subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.
2. Untuk mengetahui perkembangan Perputaran Kas pada perusahaan subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.
3. Untuk mengetahui perkembangan Perputaran Persediaan pada perusahaan subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.
4. Untuk mengetahui perkembangan Profitabilitas pada perusahaan subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Perputaran Modal Kerja, Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan terhadap Profitabilitas pada perusahaan subsektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Praktis

1. Bagi Manajemen Perusahaan subsektor Property dan Real Estate, Hasil penelitian ini dapat menunjukkan apakah Perputaran Modal Kerja, Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan sebagai kinerja keuangan perusahaan benar-benar mencerminkan Profitabilitas yang berhasil dihasilkan oleh perusahaan.
2. Bagi Investor Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate, Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menentukan keputusan untuk berinvestasi yang akan dilakukan oleh Investor pada perusahaan Property dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, apakah dengan investasi tersebut dapat menghasilkan pengembalian sesuai yang diharapkan atau tidak.

1.4.2 Akademis

1. Kegunaan penelitian ini adalah bisa menjadi referensi untuk penelitian berikutnya terkait Perputaran Modal kerja, Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan dan Profitabilitas.
2. Menambah keilmuan baru terkait Perputaran Modal Kerja Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan terhadap Profitabilitas Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdapat di BEI.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di 6 perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2014-2019. Lokasi penelitiannya berada di beberapa perusahaan, diantaranya sebagai berikut:

1. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), Wisma argo manunggal, Jl. Jend. Gatot Subroto. Kav.22.
2. Sentul City Tbk (BKSL), JL. MH. Thamrin Kav.8, Sentul City Bogor 16810.
3. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), Sinar Mas Land Plaza Grand Boulevard, BSD Green Office Park, Tangerang 15345.
4. Ciputra Development Tbk(CTRA), Ciputra World 1 DBS Bank Tower Lantai 39, Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 – Indonesia.
5. Perdana Gapura Prima Tbk(GPRA), The Bellezza, Permata Hijau, Jl. Arteri Permata Hijau No. 34, Jakarta 12210.
6. Lippo Karawaci Tbk(LPKR), Jl. Boulevard Palem Raya No. 7, Menara Matahari Lantai 22-23, Lippo Karawaci Central, Tangerang 15811, Banten – Indonesia.

Untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti peneliti mengadakan penelitian pada Bursa Efek Indonesia (BEI) yang diperoleh dari website www.idx.co.id dan <https://www.idnfinancials.com/id/>

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu penelitian analisis Pengaruh Perputaran Modal kerja, Perputaran Kas dan Perputaran Persediaan terhadap Profitabilitas pada sektor property dan real estate berlangsung selama 6 Bulan, terhitung bulan Februari 2020 hingga Juli 2020. Adapun jadwal penelitian sebagai berikut.

Tabel 1.2
Tabel Waktu Penelitian

No	Uraian	Waktu Kegiatan																											
		Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus							
		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.	Sidang UP									■	■																		
6.	Revisi											■	■	■															
7.	Penelitian lapangan													■	■	■	■												
8.	Bimbingan															■	■	■	■										
9.	Pengolahan data																	■	■	■	■								
10.	Penyusunan Laporan hasil penelitian																			■	■	■	■						
11.	Sidang Akhir																					■	■	■	■				