

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Semakin pesatnya persaingan di dunia usaha, khususnya pada industri properti dan real estate mengakibatkan semakin ketatnya persaingan membuat perusahaan harus meningkatkan dan memaksimalkan kinerja dan sumber daya yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan atau laba sebesar besarnya untuk perusahaan agar tujuan perusahaan tercapai. Salah satu upaya untuk mencapai tujuan perusahaan yaitu dengan cara memaksimalkan laba sehingga dapat menghasilkan laba dengan optimal. Profitabilitas menjadi salah satu faktor yang bisa diteliti untuk mengetahui faktor yang dapat menilai baik atau buruknya kinerja perusahaan atau kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba.

Menurut Andrayani (2013) "Penjualan merupakan kriteria penting untuk menilai profitabilitas perusahaan dan merupakan indikator utama atas aktivitas perusahaan". Menurut Kennedy et al (2013) "Pertumbuhan penjualan adalah kenaikan jumlah penjualan dari tahun ke tahun atau dari waktu ke waktu".

Sedangkan menurut Pagano dan Schivardi (2003):

Pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh yang strategis bagi perusahaan karena pertumbuhan penjualan ditandai dengan peningkatan *market share* yang akan berdampak pada peningkatan penjualan dari perusahaan sehingga akan meningkatkan profitabilitas dari perusahaan.

Pengaruh positif dan signifikan pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas dibuktikan oleh hasil penelitian Hastuti (2010), Jang dan Park (2011), Hansen dan Juniarti (2014) serta Iqbal dan Zhuquan (2015). Sedangkan Sunarto dan

Budi (2009), Nugroho (2011), Santoso dan Juniarti (2014) dan Sari et al (2014), menemukan hasil yang berbeda bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas perusahaan.

Perusahaan dalam mencapai tujuannya untuk meningkatkan profitabilitas diperlukan modal untuk membiayai aktivitas operasional sehari-hari ataupun membiayai investasi jangka panjang perusahaan. Modal untuk keperluan aktivitas operasional perusahaan itu disebut modal kerja. Gifman dalam Utari (2014:89) berpendapat bahwa “modal kerja adalah jumlah harta lancar yang merupakan bagian dari investasi yang bersirkulasi dari satu bentuk ke bentuk lain dalam suatu kegiatan bisnis”. Modal kerja sangat penting bagi kelangsungan hidup perusahaan, perusahaan yang tidak memiliki modal kerja yang cukup akan kesulitan dalam menjalankan aktivitas operasionalnya. Aktivitas operasional ini akan membuat adanya perputaran modal kerja yang terjadi di perusahaan. Perputaran modal kerja yang terjadi menunjukkan efektivitas penggunaan modal kerja yang digunakan oleh perusahaan. Modal kerja menurut Halim (2015:159) ”terdiri dari beberapa elemen yaitu kas, piutang dan persediaan. Perputaran modal kerja pada penelitian ini dihitung dengan rumus perputaran modal kerja sama dengan penjualan dibagi modal kerja bersih”. Perputaran modal kerja merupakan indikator yang digunakan untuk mengukur seberapa efektif penggunaan modal kerja. Menurut Kusumo dan Ari (2018) ”Perputaran modal kerja dimulai ketika modal kerja diinvestasikan pada kegiatan usaha sampai kembali menjadi kas”. Siti Muallifah, Abrar Oemar dan Hartono (2017) mengatakan bahwa ”modal kerja yang memungkinkan perusahaan untuk beroperasi dan modal kerja yang berlebihan akan

menimbulkan pemborosan dalam operasi perusahaan, terutama dalam bentuk uang tunai dan surat berharga, dengan penggunaan modal kerja yang produktif maka akan mendapatkan laba yang maksimal”. Perputaran modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas disebabkan karena perputaran modal kerja tidak tinggi dan kurang efektif penggunaannya yang mengakibatkan penjualan yang berkurang sehingga profitabilitas perusahaan tidak meningkat.

Selain perputaran modal kerja, salah satu faktor internal yang dapat mempengaruhi rasio profitabilitas suatu perusahaan adalah ukuran perusahaan. Menurut Rasyid, et al (2014) ”Ukuran perusahaan menunjukkan bahwa besar kecilnya suatu perusahaan dapat dilihat dari besarnya modal yang digunakan dari semua total asset yang dimiliki perusahaan”. Barus dan Leliani (2013) mengatakan:

Ukuran Perusahaan dapat dikatakan bahwa semakin besar ukuran perusahaan dapat mempengaruhi meningkatnya nilai profitabilitas. Hal ini didukung dengan adanya sumber ketenagakerjaan yang maksimum, sehingga perusahaan bisa melakukan investasi baik dalam aset lancar ataupun aset tetap dan juga dapat memenuhi permintaan suatu produk.

Menurut Sartono (2010:249) ”Firm Size mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memperoleh tambahan modal eksternal untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan”. Terkait ukuran perusahaan, Ehikioya (2009); Fooladi dan Shukor (2012); Pervan dan Visic (2012); Abiodun (2013); Dogan (2013); Niresh dan Velnampy (2015) menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap kinerja perusahaan. Hasil tersebut bertentangan dengan hasil penelitian Amato dan Burson (2007); Tertius dan Christiawan (2015) yang

menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap kinerja perusahaan. Sementara Fachrudin (2011); Mahaputeri dan Yadnyana (2011) mengungkapkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja perusahaan.

Berikut ini merupakan tabel perkembangan Pertumbuhan Penjualan, Perputaran Modal Kerja, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas : Studi Kasus Pada Perusahaan Properti Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2018.

Tabel I.1
Data Pertumbuhan Penjualan (SG), Perputaran Modal Kerja (WCT),
Ukuran Perusahaan (SIZE), dan Besaran Profitabilitas (ROA) pada
Perusahaan Properti Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di
Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018

Nama Perusahaan	Tahun	Pertumbuhan Penjualan (SG) %	Perputaran Modal Kerja (WCT) x	Ukuran Perusahaan (SIZE) desimal	Profitabilitas (ROA) %
PT. Alam	2014	-1,45	9	23,6	7,00%
Sutera Realty Tbk	2015	-23,33 ↓	-3 ↓	23,7 ↑	4,00% ↓
(ASRI)	2016	-2,44 ↑	-8 ↓	23,7	3,00% ↓
	2017	44,24 ↑	-5 ↑	23,8 ↑	7,00% ↑
	2018	1,48 ↓	-5	23,8	5,00% ↓
PT. Cowell Development Tbk	2014	71,20	-44	28,9	4,49%
(COWL)	2015	2,99 ↓	76 ↑	28,9	-5,05% ↓
	2016	-2,27 ↓	3 ↓	28,9	-0,67% ↑
	2017	-7,85 ↓	-4 ↓	28,9	-1,93% ↓
	2018	-20,40 ↓	-1 ↓	28,9	-6,01% ↓
PT. Duta Anggada Realty Tbk	2014	55,29	3	22,4	8,00%
	2015	-34,57 ↓	-3 ↓	22,5 ↑	3,10% ↓
	2016	-10,44 ↑	-4 ↓	22,5	3,20% ↑

Nama Perusahaan	Tahun	Pertumbuhan Penjualan (SG) %	Perputaran Modal Kerja (WCT) x	Ukuran Perusahaan (SIZE) desimal	Profitabilitas (ROA) %
(DART)	2017	-40,91 ↓	-1 ↑	22,6 ↑	0,50% ↓
	2018	-14,92 ↑	-1	22,7 ↑	2,30% ↑
PT. Megapolitan Development Tbk (EMDE)	2014	38,26	1	27,8	3,82%
	2015	4,51 ↓	2	27,8	5,12% ↑
	2016	1,58 ↓	1 ↓	27,9 ↑	4,80% ↓
	2017	20,05 ↑	0 ↓	28,3 ↑	6,00% ↑
	2018	-42,61 ↓	0	28,4 ↑	1,00% ↓
PT. Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII)	2014	-12,29	1	26,9	0,53%
	2015	436,94 ↑	1	27,1 ↑	27,31% ↑
	2016	68,33 ↓	1	27,4 ↑	35,93% ↑
	2017	-91,23 ↓	0 ↓	27,4	-4,03% ↓
	2018	22,61 ↑	0	27,6 ↑	0,72% ↑
PT. Indonesia Prima Property Tbk (OMRE)	2014	-2,12	5	27,4	12,50%
	2015	6,04 ↑	5	27,4	-2,50% ↓
	2016	-7,63 ↓	2 ↓	29,1 ↑	7,40% ↑
	2017	-24,66 ↓	2	29,1	-1,56% ↓
	2018	-14,25 ↑	20 ↑	29,1	3,15% ↑

Sumber: Data Laporan Tahunan Keuangan Bursa Efek Indonesia (Data diolah)

Keterangan: ■ Indikator Naik
■ Indikator Turun

Dari data Tabel 1.1 dapat dilihat pertumbuhan penjualan (SG), perputaran modal kerja (WCT), ukuran perusahaan (SIZE), dan besaran profitabilitas perusahaan dengan menggunakan rasio *return on assets* (ROA)

Pada tahun 2015 dapat dilihat hampir seluruh perusahaan properti subsektor properti dan real estate mengalami penurunan pertumbuhan penjualan berdasarkan survey awal hal ini disebabkan oleh kondisi ekonomi yang melambat dan masih tingginya bunga KPR yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan menyebabkan menurunnya omzet penjualan properti. Pada November 2013, bank sentral kembali

menaikkan suku bunga acuan karena muncul kekhawatiran defisit neraca transaksi berjalan akan memburuk. Akhirnya, BI *rate* bertengger tak bergerak di level 7,5 persen sejak Desember 2013 hingga Oktober 2015. Hal ini juga mempengaruhi rasio profitabilitas perusahaan properti subsektor properti dan real estate (<https://economy.okezone.com/>)

Pada tahun 2016 juga dapat dilihat hampir seluruh perusahaan perusahaan properti subsektor properti dan real estate mengalami penurunan rendahnya perputaran modal kerja hal ini disebabkan oleh menurunnya penjualan dan meningkatnya modal kerja yang fluktuatif menyebabkan menurunnya perputaran modal kerja perusahaan. Pelambatan perekonomian global menjadi penyebabnya dan daya beli yang stagnan berpengaruh terhadap perkembangan industri properti. Perlambatan perekonomian global terutama bersumber dari perlambatan ekonomi Tiongkok, berlanjutnya penurunan harga komoditas dan ketidakpastian normalisasi kebijakan moneter Amerika Serikat. Dampak ini lebih mempengaruhi pada sektor sektor yang berhubungan dengan sektor perdagangan. Secara langsung, memang tidak ada efek yang instan pada sektor properti jual di Indonesia. Namun, apabila situasi berlarut bakal memengaruhi perekonomian Indonesia yang pada akhirnya juga akan menurunkan sektor properti. Indeks properti nasional menunjukkan adanya fluktuasi dari kuartal ke kuartal berikutnya. Penurunan modal kerja ini berkaitan dengan penurunan profitabilitas perusahaan, karena perputaran modal kerja yang tidak tinggi dan kurang efektif penggunaannya yang mengakibatkan penjualan yang berkurang sehingga profitabilitas perusahaan tidak meningkat (<https://properti.kompas.com/>)

Sektor properti sepanjang tahun 2017 masih stagnan dari sisi penjualan. Meskipun pasokan terus bertambah, namun penjualan properti tahun ini masih belum bergeliat. Berdasarkan data yang dihimpun oleh Okezone, dari sisi penjualan properti hunian kelas menengah ke bawah masih banyak diminati. Sementara untuk hunian kelas menengah relatif lebih sepi pembeli. Tingginya penjualan hunian kelas menengah atas dikarenakan banyak yang lebih memilih untuk membeli properti mahal dibandingkan yang menengah sehingga menyebabkan rasio profitabilitas perusahaan juga ikut menurun. (<https://economy.okezone.com/>)

Berdasarkan gap theory dan fenomena empiris yang telah dijelaskan di latar belakang, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan maksud dan tujuan untuk mengetahui “Analisis Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Perputaran Modal Kerja, Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode Tahun 2014-2018”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian diatas, maka peneliti mengidentifikasi beberapa pokok permasalahannya adalah sebagai berikut:

- 1) Terjadi penurunan pertumbuhan penjualan di perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2015 dan 2017 yang mengakibatkan menurunnya profitabilitas dikarenakan perlambatannya ekonomi global dan daya beli yang rendah akibat bunga KPR yang masih tinggi dan berkurangnya minat masyarakat terhadap properti menengah.

- 2) Terjadi penurunan rendahnya perputaran modal kerja di perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016 yang mengakibatkan menurunnya profitabilitas dikarenakan oleh menurunnya penjualan dan meningkatnya modal kerja yang fluktuatif menyebabkan menurunnya perputaran modal kerja perusahaan dikarenakan perlambatannya ekonomi global dan daya beli yang masih stagnan
- 3) Semakin rendahnya ukuran perusahaan dapat mempengaruhi menurunnya nilai profitabilitas. Hal ini disebabkan karena ukuran perusahaan menentukan kemampuan perusahaan untuk memperoleh tambahan modal eksternal untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan juga

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dalam penelitian ini di bahas beberapa masalah yaitu:

- 1) Bagaimana perkembangan pertumbuhan penjualan pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018
- 2) Bagaimana perkembangan perputaran modal kerja pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018
- 3) Bagaimana perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018
- 4) Bagaimana perkembangan profitabilitas pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018

- 5) Seberapa besar pengaruh pertumbuhan penjualan, perputaran modal kerja, dan ukuran perusahaan terhadap nilai profitabilitas perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018 secara simultan maupun parsial

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka peneliti merumuskan tujuan penelitian sebagai berikut:

- 1) Mengetahui perkembangan pertumbuhan penjualan pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018
- 2) Mengetahui perkembangan perputaran modal kerja pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018
- 3) Mengetahui perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018
- 4) Mengetahui perkembangan profitabilitas pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018
- 5) Mengetahui besarnya pengaruh pertumbuhan penjualan, perputaran modal kerja, dan ukuran perusahaan terhadap nilai profitabilitas perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018 secara simultan maupun parsial

1.5 Kegunaan Penelitian

1.5.1 Kegunaan Praktis

1. Bagi Penulis

Menambah wawasan mengenai masalah pengaruh pertumbuhan penjualan, perputaran modal kerja, ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI serta diharapkan penelitian ini mampu memenuhi syarat dalam menempuh Sidang Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Komputer Indonesia.

2. Bagi pihak Perusahaan

Memberikan referensi bagi manajemen perusahaan tersebut dalam menentukan kebijakan-kebijakan yang akan diambil dalam kaitannya dengan ketepatan waktu publikasi laporan keuangan.

1.5.2 Kegunaan Akademis

1. Bagi Penulis

Untuk mengadakan studi perbandingan antara pengetahuan teoritis yang diterima penulis selama masa perkuliahan dan dari literatur yang berhubungan dengan pelaksanaan dalam praktik pada perusahaan yang dijadikan objek penelitian

2. Bagi Peneliti selanjutnya

Dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya sepanjang berhubungan dengan objek penelitian yang sama.

1.6 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.6.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis pilih yaitu pada perusahaan properti sub sektor properti dan real estate yang listing di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan-Perusahaan itu adalah:

1. PT. Alam Sutera Realty Tbk

Synergy Building - Ground Floor, Jl. Jalur Sutera Bar. Alam Sutera, Serpong
No.17, RT.002/RW.003, Panunggangan Tim., Kec. Pinang, Kota Tangerang,
Banten 15143

Telp [\(021\) 29779797](tel:02129779797)

2. PT. Cowell Development Tbk

Cowell Tower, Lantai 3 - Jl. Senen Raya No. 135, Jakarta Pusat (10410) DKI
Jakarta – Indonesia

Telp (021) 3867868

3. PT. Duta Anggada Realty

Chase Plaza Kav. 21, Jl. Jend. Sudirman, RT.10/RW.1, Kuningan, Karet,
Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta
12920

Telp (021) [5214242](tel:0215214242)

4. PT. Megapolitan Development Tbk

Bellagio Mall Lantai 1 Blok OL-2 No. 8, Jalan Mega Kuningan Barat Kav.
E4 No. 3, RT.5/RW.2, Kuningan Timur, Setiabudi, RT.5/RW.2, Kuningan,
Kuningan Tim., Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 129
Telp (021) [30019938](tel:30019938)

5. PT. Fortune Mate Indonesia

Jl. Raya Darmo, No.54-56, DR. Soetomo, Kec. Tegalsari, Kota SBY, Jawa
Timur 60264
Telp (031) [5612818](tel:5612818)

6. PT. Indonesia Prima Property

Capital Place Lt. 5 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, RT.6/RW.1, Kuningan
Bar., Kec. Mampang Prpt., Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota
Jakarta 12710
Telp (021) [29181188](tel:29181188)

Untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti peneliti mengadakan penelitian pada Bursa Efek Indonesia (BEI) yang beralamat di Jl. Veteran No. 10 Kota Bandung dan data tersebut diperoleh dari website www.idx.co.id

1.6.2 Waktu Penelitian

Tabel I.2

Tabel Waktu Penelitian

No	Kegiatan	Tahun 2020																											
		Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli							
		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	Penyusunan Proposal	■	■	■	■	■	■	■	■																				
2	Seminar Proposal								■	■																			
3	Perbaikan Proposal										■	■																	
4	Pelaksanaan Penelitian											■	■																
5	Pengolahan data dan analisis data														■	■													
6	Penyusunan laporan hasil penelitian																	■	■	■	■	■	■	■	■				

