

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bisnis properti dan *real estate* adalah suatu kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan oleh perorangan ataupun perusahaan yang bergerak di bidang kepemilikan properti yang dapat dijadikan sebuah aset, baik berupa tanah, bangunan serta segala sarana dan prasarana yang terdapat di dalamnya sebagai satu kesatuan. Bisnis properti ini bisa dipahami sebagai sebuah bisnis yang bergerak di bidang jual-beli atau sewa-menyewa tanah dan berbagai aspek seperti termasuk didalamnya merancang bangun lahan atau sejenisnya. Hal-hal yang tergolong dalam kategori tersebut adalah jual beli ataupun sewa bangunan beserta saran prasarana dari berbagai jenis produk properti yang dapat dijumpai di pasaran.

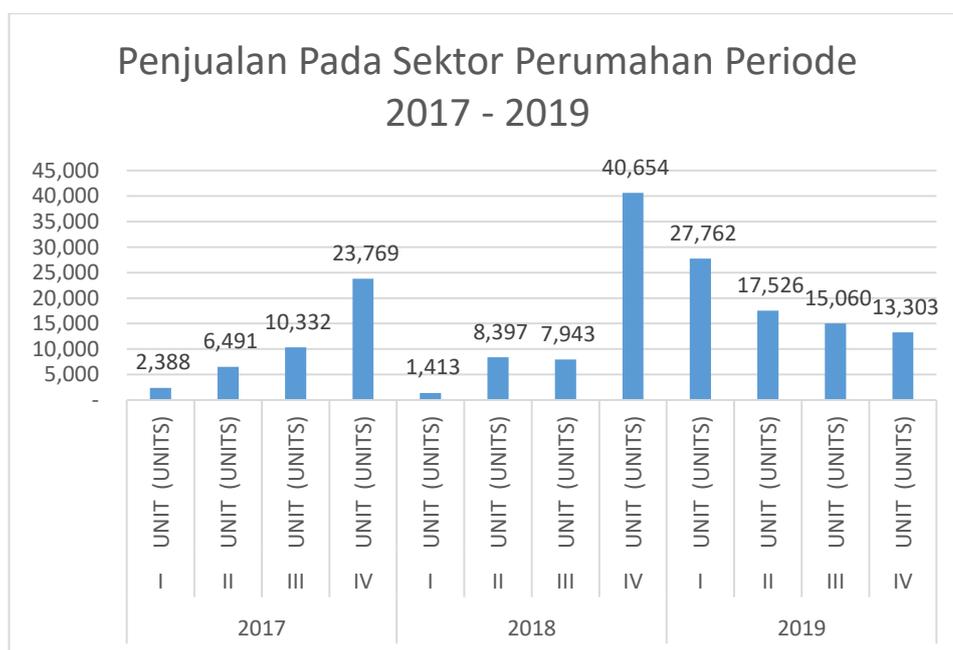
Ada banyak sekali produk bisnis properti yang bisa dijumpai. Beberapa yang saat ini populer di Indonesia tentu saja adalah jenis properti untuk tempat tinggal atau residensial, seperti rumah atau perumahan, rumah susun atau apartemen, bangunan atau gedung hingga villa. Selain produk properti untuk tempat tinggal atau hunian diatas, juga terdapat beberapa produk properti yang lain. Produk properti tersebut dapat dilihat dari tujuannya. Diantaranya, properti untuk komersial, properti untuk industri, dan properti untuk tujuan khusus.

Yang termasuk di dalam properti komersial, seperti toko ritel, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran (*office tower*), hotel, ruko atau rukan, dan lainnya. Contoh dari properti industri, seperti gudang, pabrik atau manufaktur sebagai tempat produksi maupun perakitan, hingga kawasan industri. Dan contoh properti untuk tujuan khusus seperti bandara, terminal bus, lapangan golf, sekolah, tempat ibadah, dan lainnya,

Perusahaan properti adalah suatu perusahaan ataupun perorangan yang mengembangkan dan membangun suatu lahan atau tanah menjadi suatu produk properti beserta segala sarana dan prasarana yang lengkap didalamnya menjadi satu kesatuan. Sehingga, produk peroperti tersebut memiliki nilai (*value*). Selain itu,

perusahaan properti juga sering dijumpai memasarkan produk properti yang tengah dikembangkannya. Di dalam bisnis properti, tidak terdengar asing istilah salah satu ini, yaitu perusahaan properti atau sering disebut dengan *developer*.

Dapat dicontohkan bahwa perusahaan properti (*developer*) membangun suatu kompleks perumahan diatas lahan 1 hektar lengkap berupa sarana prasarana. Yang dimana, di dalam lokasi perumahan tersebut terdapat unit rumah lengkap dengan segala fasilitasnya. Tingkat penjualan pada sektor perumahan dapat dilihat sebagai berikut.



Sumber : Data Bank Indonesia, 2021

Kenaikan tingkat penjualan menyebabkan meningkat pula tingkat pendapatan bagi perusahaan. Sebab tingkat penjualan berbanding lurus dengan tingkat pendapatan. Banyak hal yang mempengaruhi tingkat pendapatan pada perusahaan properti dan *real estate*. Bisnis properti dan *real estate* juga didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi mikro (Liputan 6, 2020). Dengan terus bertambahnya jumlah penduduk, membuat permintaan akan properti dan *real estate* cenderung meningkat. Terbukanya peluang tersebut tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun *domestic* untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, untuk investor asing dana akan

mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing, dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis *real estate* di Indonesia.

Tingkat persaingan perusahaan properti sangat tinggi sehingga harus memiliki daya saing yang kuat agar dapat bertahan dalam dunia perekonomian. Dan untuk dapat bersaing, perusahaan dituntut untuk meningkatkan kinerja dan kemampuan perusahaan, mempertahankan dan memiliki efektivitas serta efisiensi dalam setiap aktivitasnya. Karena persaingan yang terus meningkat ini, perusahaan harus bertindak dengan cermat dalam usahanya untuk menentukan strategi usahanya agar tercapai visi, misi dan tujuan perusahaan.

Perusahaan properti itu harus mampu meraih prestasi Kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba dari investasi yang ditanamkan. Oleh sebab itu, maka tingkat profitabilitas perusahaan harus dicapai secara maksimal dengan kinerja dan kegiatan produksi. Salah satunya dengan volume penjualan yang maksimal akan memperoleh laba yang tinggi.

Pada umumnya setiap perusahaan industri properti akan melakukan berbagai operasional untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan. Untuk melakukan setiap aktivitas atau operasionalnya, perusahaan membutuhkan modal yang cukup agar kelangsungan operasionalnya dapat dijalankan. Dapat dikatakan bahwa semakin besar aktivitas atau operasional yang dilakukan perusahaan maka semakin besar pula modal yang dibutuhkan oleh perusahaan tersebut.

Modal kerja memiliki peranan yang sangat strategis dalam pengukuran tingkat keberhasilan perusahaan, karena dengan tata kelola yang baik akan dapat meningkatkan pendapatan yang menjadi tujuan perusahaan. Modal kerja dapat diartikan sebagai dana yang diinvestasikan ke dalam Aset lancar jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kegiatan operasional sehari-hari perusahaan.

Modal kerja yang dibutuhkan setiap perusahaan pasti berbeda, hal ini tergantung kepada bagaimana sikap perusahaan dalam menghadapi risiko dan pandangan mereka terhadap profitabilitas. Pengelolaan modal kerja yang efektif sangat penting untuk pertumbuhan kelangsungan perusahaan dalam jangka panjang. Apabila perusahaan kekurangan modal kerja untuk memperluas penjualan

dan meningkatkan produksinya maka besar kemungkinannya akan kehilangan pendapatan.

Dalam mengoperasikan perusahaan, selain menggunakan modal kerja, perusahaan juga membutuhkan aktivitas tetap seperti tanah, bangunan, mesin, pabrik, kendaraan dan peralatan lainnya yang mempunyai manfaat jangka panjang atau lebih dari satu tahun. Aktivitas tetap ini akan membantu perusahaan untuk melakukan kegiatan operasionalnya. Dengan lancarnya kegiatan perusahaan akan membantu melancarkan proses produksi dari perusahaan tersebut.

Dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Dini Pertiwi (2018), mengungkapkan bahwa perusahaan dengan jumlah Aset tetap lebih banyak dapat memperoleh dana yang berasal dari pinjaman atau utang karena Aset tetap tersebut dapat digunakan sebagai jaminan. Tetapi tanpa disadari, besarnya pinjaman atau utang perusahaan akan berdampak negatif terhadap profitabilitas.

Pengelolaan Aset secara efektif dan efisien otomatis dapat meningkatkan keuntungan. Rasio yang dapat mengukur efisiensi pengelolaan Aset tetap yaitu rasio tingkat perputaran Aset tetap, dimana Menurut Kasmir, rasio ini menggambarkan berapa kali dana yang ditanamkan dalam Aset tetap berputar dalam satu periode. Atau dengan kata lain, untuk mengukur apakah perusahaan sudah menggunakan kapasitas Aset tetap sepenuhnya atau belum. Sehingga dapat menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola Aset tetap untuk menghasilkan pendapatan.

Dalam rangka peningkatan profitabilitas, salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan meningkatkan *volume* penjualan melalui penjualan kredit. Hal ini akan membuat kemudahan konsumen yang tidak memiliki uang tunai untuk membeli produk atau jasa perusahaan. Tingkat perputaran piutang menggambarkan tingkat efisiensi modal perusahaan, karena semakin cepat perputaran piutang berarti semakin cepat modal kembali. Perputaran piutang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa lama penagihan piutang selama satu periode atau berapa kali dana yang ditanam dalam piutang ini berputar dalam satu periode. Semakin tinggi rasio ini menunjukkan bahwa modal kerja yang ditanamkan dalam piutang

semakin rendah perusahaan, sebaliknya jika rasio ini semakin rendah berarti ada *over investment* dalam piutang.

Dalam perkembangan perusahaan, perusahaan akan sulit berkembang jika hanya menggunakan modal sendiri tanpa adanya dana pinjaman atau utang. Sehingga untuk memenuhi kebutuhan perusahaan yang semakin bertambah perusahaan kadang menggunakan utang agar modalnya cukup. Utang juga mengandung resiko. Semakin tinggi resiko suatu perusahaan, semakin tinggi tingkat profitabilitas yang diharapkan sebagai imbalan terhadap tingginya resiko dan sebaliknya semakin rendah resiko perusahaan, semakin rendah tingkat profitabilitas yang diharapkan sebagai imbalan terhadap rendahnya resiko.

Dalam penelitian kali ini saya penulis akan mengukur profitabilitas dengan *Return on Asset (ROA)* yang dipengaruhi oleh variabel-variabel independen adalah modal kerja, perputaran aset tetap, perputaran piutang, dan debt ratio.

Penelitian ini merupakan modifikasi dari penelitian sebelumnya oleh Ory Arjuna Soedirman (2018) yang menguji analisi pengaruh pertumbuhan penjualan, perputaran modal kerja, ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang *listing* di BEI 2014 - 2018. Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya yaitu penelitian ini meneliti secara umum perusahaan properti dan *real estate* yang berbeda dengan sebelumnya dan menggunakan sample yang lebih banyak dan rentan waktu yang lebih luas. Selain itu penulis juga menambahkan variabel rasio utang untuk mengukur profitabilitas.

Dengan melihat dan mengamati *trend* penjualan yang sudah dipaparkan diatas, berbagai hal yang terkait dengan persaingan yang ketat di perusahaan properti maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang, dan debt ratio terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah perputaran Aset tetap berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah perputaran piutang berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
4. Apakah rasio hutang berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
5. Apakah modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang, dan rasio hutang berpengaruh secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian tentang pengaruh modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang, dan rasio utang terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI ini bertujuan untuk memberikan bukti empiris tentang:

1. Untuk mengetahui adanya pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk mengetahui adanya pengaruh perputaran Aset tetap terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui adanya pengaruh perputaran piutang terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk mengetahui adanya pengaruh rasio hutang terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
5. Untuk mengetahui adanya pengaruh modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang, dan rasio hutang secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Akademik

Untuk melanjutkan penelitian terdahulu tentang berpengaruh perputaran Aset tetap, perputaran persediaan, perputaran piutang terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang *listing* di BEI.

Dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya tentang pengaruh modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang, dan rasio hutang terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

2. Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang bersangkutan :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi para manajer khususnya manajer perusahaan properti dan *real estate* dalam upaya memaksimalkan profitabilitas perusahaan sebagai tujuan utama perusahaan.

3. Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada investor karena membantu investor memahami faktor-faktor yang mempengaruhi waktu pengumuman laporan keuangan tahunan sehingga dapat melakukan valuasi yang lebih baik dan dapat membantu keputusan investasi yang lebih tepat.