

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Review Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu**

Dalam suatu penelitian perlu didukung dengan adanya bahan perbandingan yang di kemukakan dari peneliti terdahulu, sebagai referensi atau pembanding penelitaian yang dilakukan. Dalam penelitian menggunakan beberapa jurnal nasional dan internasional.

Penelitian oleh Ananda (2020). Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pengaruh likuiditas, *leverage*, pertumbuhan penjualan dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Populasi penelitian adalah seluruh perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2017 dan pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*. Metode analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial variabel likuiditas dan *leverage* berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*, sedangkan pertumbuhan penjualan dan perputaran modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*. Secara simultan, hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh variabel bebas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*.

Penelitian dilakukan oleh Afriyanti Hasanah, dan Risky Setiawan (2020). Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh manajemen modal kerja, pertumbuhan penjualan dan *leverage* terhadap profitabilitas. Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan teknik pengumpulan data menggunakan laporan keuangan tahunan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2017. Metode pengujian dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda dengan data panel. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa manajemen modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas, variabel pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap profitabilitas.

Penelitian dilakukan oleh Khairul dan Amal (2019). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh perputaran modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas pada industri *food and beverages* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 - 2018. Metode analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perputaran modal kerja dan likuiditas secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas. Sedangkan perputaran modal kerja dan likuiditas secara parsial berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Penelitian dilakukan oleh David Yanto Daniel Mahulae (2020). Data diperoleh melalui data sekunder dari BEI dan dianalisis menggunakan regresi berganda. Hasil analisis regresi menunjukkan efisiensi modal kerja, likuiditas dan solvabilitas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan industri barang konsumsi yang terdaftar di BEI dari tahun 2002-2005 yaitu sebesar 87,3% terbukti dari  $p_{value} = 0,000 < 0,05$ . Secara parsial efisiensi modal kerja berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, namun likuiditas dan solvabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Penelitian dilakukan oleh Siti Dini *et all* (2021). Tujuan diadakannya penelitian ini untuk mencari apakah terdapat pengaruh modal kerja, penjualan, hutang dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 - 2018 menggunakan t dan F test. Analisis data diuji dengan regresi berganda yang memenuhi asumsi klasik. Hasil penelitian ini menunjukkan secara parsial tidak ada pengaruh variabel ukuran perusahaan terhadap profitabilitas, variabel yang memiliki pengaruh signifikan dengan arah positif adalah penjualan sedangkan variabel yang memiliki pengaruh negatif terhadap profitabilitas adalah modal kerja dan hutang. Secara simultan keempat variabel independen mempengaruhi profitabilitasnya.

Penelitian dilakukan oleh Rista Bintara (2020). Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis pengaruh perputaran modal kerja terhadap profitabilitas, menganalisis pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas, menganalisis pengaruh leverage terhadap profitabilitas. Metode analisis yang

digunakan untuk menguji hipotesis adalah analisis regresi berganda.. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perputaran modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas, Likuiditas tidak berpengaruh terhadap profitabilitas, *leverage* berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Penelitian dilakukan oleh Pham Thi Hong Van, Lam Thien Quy (2018). Penelitian ini berkaitan dengan dampak manajemen modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan *real estate* Vietnam, periode (2011 - 2018). Penelitian ini menggunakan metode regresi berdasarkan model *fixed effect* – FEM. Hasil menunjukkan bahwa Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa ukuran perusahaan dan *leverage* keuangan berpengaruh positif terhadap profitabilitas.

Penelitian dilakukan oleh Pratiwi, *et all* (2020). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas. Pengujian hipotesis dan analisis data menggunakan analisis regresi data, dan analisis regresi data dilakukan dengan bantuan *E-views* 9.0 dengan taraf signifikansi 5%. Hasil menunjukkan bahwa bahwa struktur modal (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas (ROA), kebijakan dividen (DPR) tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, dan pertumbuhan penjualan juga berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

## **2.2 Kajian Pustaka**

### **2.2.1 Properti dan Real Estate**

#### **2.2.1.2 Pengertian Properti dan *Real Estate***

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan sala satu sub *sector industry* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Industry properti* dan *real estate* adalah *industry* yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perkembangan *industry properti* dan *real estate* begitu pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI pada tahun 2019 jumlah perusahaan yang terdaftar sebanyak 79 perusahaan.

Produk yang dihasilkan dari industri properti dan *real estate* sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, apartemen, rumah toko (ruko),

rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa mall, *plaza*, atau *trade center*. Perumahan, apartemen, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*) termasuk dalam *landed properti*. Sedangkan mall, *plaza*, atau *trade center* termasuk *commercial building*.

Menurut Tony Hartono Aji (2014) properti dan *real estate* pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. *Real estate* merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Umumnya masyarakat mendeskripsikan bahwa *real estate* adalah sebuah perumahan atau sebuah kantor yang bekerja di bidang perumahan namun hal ini sebetulnya kurang sesuai dengan arti sebenarnya karena *real estate* tidak hanya perumahan, bahkan masyarakat Indonesia menganggap bahwa *real estate* dan properti adalah sama.

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.

Aktivitas pengembangan subsektor industri *real estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan ini juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan. Secara spesifik, aktivitas subsektor industri *real estate* lebih mengarah pada kegiatan pengembangan perumahan konvensional berikut sarana pendukung berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial. Di sisi lain, aktivitas subsektor industri properti lebih mengarah pada kegiatan pengembangan bangunan hunian vertikal (antara lain apartemen, kondominium, rumah susun), bangunan komersial (antara lain perkantoran, pusat perbelanjaan) dan bangunan industri. Dari segi pengelolaan, subsektor industri *real estate* cenderung lebih bebas karena adanya pemindahan hak

kepemilikan dari pengembang kepada pemilik bangunan (penghuni pemukiman) sehingga pemeliharaan dan pengelolaan bangunan diserahkan sepenuhnya kepada pemilik yang bersangkutan, sedangkan subsektor industri properti lebih memiliki ketergantungan dalam hal pemeliharaan dan pengelolaan bangunan miliknya. Dari segi pendapatan, pendapatan subsektor industri *real estate* diperoleh dari penjualan dan peningkatan harga tanah, sedangkan pendapatan subsektor industri properti berasal dari penjualan, penyewaan, pengenaan *service charge*, dan lain-lain.

Pembayaran dalam pembelian properti itu terbagi atas dua bagian yaitu pembayaran tunai dan pembayaran kredit. Pembayaran tunai dibagi menjadi dua yaitu tunai keras dan tunai bertahap. Yang dimaksud dengan tunai keras adalah pembeli properti akan langsung membayar tunai properti yang dibelinya pada saat itu, sedangkan tunai bertahap adalah pembeli properti akan membayar secara tunai namun dalam bentuk bertahap yang bisa dibayarkan beberapa kali.

Pembayaran kredit yang dilakukan dalam bisnis properti dan *real estate* mengacu pada yang namanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ini adalah fasilitas untuk membeli dan memiliki rumah dengan melalui pendanaan atau kredit dari bank. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atas pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut. Untuk mendapatkan KPR, ada syarat-syarat yang wajib dimiliki oleh calon pembeli yaitu warga negara Indonesia, Berusia 21 hingga 60 tahun saat akan kredit berakhir, berpenghasilan tetap, telah bekerja sekurang-kurangnya selama dua tahun, dan bersedia membuka rekening di bank bersangkutan (Salim, 2009:75). Seiring berjalannya waktu, pengertian KPR pun saat ini telah berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada.

### **2.2.1.2 Pengertian Profitabilitas Perusahaan**

Setiap perusahaan dalam menjalankan kegiatan bisnisnya akan berusaha untuk menghasilkan laba atau profit yang optimal. Dengan memperoleh laba yang maksimal seperti yang telah ditargetkan, perusahaan dapat berbuat banyak bagi kesejahteraan pemilik, karyawan, serta meningkatkan mutu produk dan melakukan investasi baru.

Menurut Sartono dalam Fatmawati (2017:19) Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total Aset maupun modal sendiri. Pada umumnya perusahaan lebih menyukai pendapatan yang mereka terima digunakan sebagai sumber utama dalam pembiayaan untuk investasi. Apabila sumber dari perusahaan aka *alternative* yang lain digunakan adalah dengan mengeluarkan hutang baru kemudian mengeluarkan saham baru sebagai *alternative* lain untuk pembiayaan.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang diperoleh dari hasil operation perusahaan. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba pada periode tertentu. Laba seringkali menjadi salah satu ukuran kinerja perusahaan, dimana ketika labanya rendah berarti kinerjanya kurang baik. Laba perusahaan selain merupakan indikator kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban bagi para penyandang dananya juga merupakan elemen dalam penciptaan nilai perusahaan yang menunjukkan prospek perusahaan dimasa yang akan datang. Laba juga sering dibandingkan dengan kondisi keuangan lainnya dan perbandingan ini disebut rasio profitabilitas (*Home and Wachowicz* dalam Satriana, 2017 : 12)

Menurut Kasmir (2017:196) rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Menurut Phillip, dkk (2016:616) *Profitability ratio, which relate to the company 's performance in the current period (in particular), the company s ability to generate income.* Hal yang sama juga dikatakan oleh Edmonds, dkk (2015) bahwa *Profitability ratios is measurements of a firm 's ability to generate earnings.*

Tujuan penggunaan rasio profitabilitas bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan, yaitu untuk mengukur atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode tertentu, menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang, menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu, menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri, mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman

maupun modal sendiri, dan mengukur produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal sendiri. Sedangkan manfaat yang diperoleh adalah untuk mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode, mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang, mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu, mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri, dan mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri (Kasmir, 2016 : 196).

Dengan adanya berbagai cara dalam penelitian profitabilitas suatu perusahaan tidak mengherankan bila ada beberapa perusahaan yang mempunyai perbedaan dalam menentukan suatu alternatif untuk menghitung profitabilitas. Hal ini bukan keharusan tetapi yang paling penting adalah profitabilitas mana yang akan digunakan, tujuannya adalah semata-mata sebagai alat mengukur efisiensi penggunaan modal di dalam perusahaan yang bersangkutan.

Beberapa jenis rasio profitabilitas ini dapat dihitung dengan cara sebagai berikut :

1. Margin Laba Bersih (*Net Profit Margin*)

*Net Profit Margin* merupakan rasio antara laba bersih (*net profit*) yaitu penjualan sesudah dikurangi dengan seluruh *expense* termasuk pajak dibandingkan dengan penjualan. Rasio ini menunjukkan pendapatan bersih perusahaan atas penjualan. Semakin tinggi *net profit margin*, semakin baik operasi suatu perusahaan. Suatu *net profit margin* yang dikatakan baik akan sangat tergantung dari jenis industri di mana perusahaan berusaha (Syamsuddin, 2017:62).

$$\text{Margin Laba Bersih} = \frac{\text{Earning after interest and tax}}{\text{Sales}} \times 100\%$$

2. *Operating Profit Margin*

Rasio ini menggambarkan apa yang biasanya disebut *pure profit* yang diterima atas setiap rupiah dari penjualan yang dilakukan (Syamsudin, 2017 : 61). *Operating profit* disebut murni (*pure*) dalam pengertian bahwa jumlah tersebutlah yang benar-benar diperoleh dari hasil operasi perusahaan dengan mengabaikan kewajiban-kewajiban

*financial* berupa serta kewajiban terhadap pemerintah berupa pembayaran pajak. Apabila semakin tinggi *operating profit margin* maka semakin baik pula operasi perusahaan.

$$\text{Operating Profit Margin} = \frac{\text{Operating profit}}{\text{Sales}} \times 100\%$$

### 3. *Gross Profit Margin*

Margin laba kotor menunjukkan laba yang reaktif terhadap perusahaan, dengan cara penjualan bersih dikurangi harga pokok penjualan. Rasio ini merupakan cara untuk penetapan harga pokok penjualan (Kasmir, 2016:199). Semakin besar gross profit margin semakin baik keadaan operasi perusahaan, karena hal ini menunjukkan bahwa *cost of good sold relative* lebih rendah dibandingkan dengan sales, *profit margin*. Demikian pula sebaliknya, semakin rendah *gross* semakin kurang baik operasi perusahaan.

$$\text{Gross Profit Margin} = \frac{\text{Penjualan bersih}-\text{HPP}}{\text{Sales}} \times 100\%$$

### 4. *Asset Turnover*

Rasio ini menggambarkan perputaran Aset diukur dari volume penjualan dan menunjukkan tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan Aset perusahaan di dalam menghasilkan *volume* penjualan tertentu. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin efisien penggunaan keseluruhan Aset di dalam menghasilkan penjualan. Dengan perkataan lain, jumlah aset yang sama dapat memperbesar *volume* penjualan apabila total *asset turnover* nya ditingkatkan atau diperbesar. Total *asset turnover* ini penting bagi para kreditur dan pemilik perusahaan, tetapi akan lebih penting lagi bagi manajemen perusahaan, karena hal ini akan menunjukkan efisien tidaknya penggunaa seluruh Aset di dalam perusahaan (Syamsuddin, 2017:62).

$$\text{Asset Turnover} = \frac{\text{Penjualan Bersih}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

### 5. *Return on Investment (ROI)*



Rasio ini menunjukkan berapa persen diperoleh laba bersih bila diukur dari modal pemilik. Rasio ini juga menunjukkan hasil atas jumlah Aset yang digunakan dalam perusahaan. Disamping itu, hasil pengembalian investasi menunjukkan produktivitas dari seluruh dana perusahaan, baik modal pinjaman maupun modal sendiri. Semakin kecil (rendah) rasio ini, semakin kurang baik, demikian pula sebaliknya (Kasmir, 2016:202).

$$\text{Return on Investment (ROI)} = \frac{\text{Laba Bersih setelah pajak}}{\text{Rata-rata modal (equity)}} \times 100\%$$

#### 6. *Return on Asset*

Rasio ini menunjukkan berapa besar laba bersih diperoleh perusahaan bila diukur dari nilai Aset (Ristyawan, 2019:16). Rasio ini juga digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan didalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan Aset yang dimilikinya. Semakin besar ROA menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik karena *return* semakin besar.

$$\text{Return on Asset} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Rata-rata Total Asset}} \times 100\%$$

#### 7. *Basic Earning Power*

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan memperoleh laba diukur dari jumlah laba sebelum bunga dan pajak dibandingkan dengan total Aset. Semakin besar rasio semakin baik (Rachdian, 2019:144).

$$\text{Basic Earning Power} = \frac{\text{Laba Sebelum Bunga dan Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

#### 8. *Earning Per Share*

Rasio ini menunjukkan berapa besar kemampuan per lembar saham menghasilkan laba. Pada umumnya manajemen perusahaan, pemegang saham biasa dan calon pemegang saham sangat tertarik akan *earning per share* (EPS), karena hal ini menggambarkan jumlah rupiah yang diperoleh untuk setiap lembar saham biasa. Para calon pemegang saham tertarik dengan *earning per share* yang besar, karena hal ini merupakan salah satu indikator keberhasilan suatu perusahaan (Sukamulja, 2019:103).

$$Earning Per Share = \frac{Laba\ Bagian\ Saham\ Bersangkutan}{Jumlah\ Saham} \times 100\%$$

### 9. *Contribution Margin*

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan melahirkan laba yang akan menutupi biaya-biaya tetap atau biaya operasi lainnya. Dengan pengetahuan atas rasio ini kita dapat mengontrol pengeluaran untuk biaya tetap atau biaya operasi sehingga perusahaan dapat menikmati laba (Kamaruddin, 2011:58).

$$Contribution\ Margin = \frac{Laba\ Kotor}{Penjualan} \times 100\%$$

## **2.2.2 Modal Kerja**

### **2.2.2.1 Pengertian Modal Kerja**

Setiap perusahaan yang melakukan kegiatannya selalu membutuhkan dana. Kebutuhan dana tersebut digunakan untuk membiayai kebutuhan investasi maupun untuk memenuhi kebutuhan operasional sehari-hari, seperti pembelian bahan baku, pembayaran upah buruh, membayar hutang dan pembayaran lainnya disebut modal kerja.

Menurut Kasmir (2016:250) modal kerja adalah modal yang digunakan untuk melakukan kegiatan operasi perusahaan. Modal kerja juga dapat diartikan sebagai investasi yang ditanamkan dalam Aset lancar atau Aset jangka pendek seperti kas, surat-surat berharga, piutang, persediaan dan Aset lancar lainnya.

Menurut Djarwanto (2014:87) modal kerja adalah kelebihan Aset lancar terhadap utang jangka pendek. Kelebihan ini disebut modal kerja bersih. Kelebihan ini merupakan jumlah Aset lancar yang berasal dari utang jangka Panjang dan modal sendiri. Definisi ini bersifat kualitatif karena menunjukkan kemungkinan tersedianya Aset lancar yang lebih besar daripada utang jangka pendek dan menunjukkan tingkat keamanan bagi para kreditur jangka pendek serta menjamin kelangsungan usaha dimasa sekarang.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa modal kerja merupakan modal yang dimiliki oleh perusahaan yang digunakan untuk seluruh kegiatan operasional perusahaan agar menghasilkan barang atau jasa.

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa modal kerja merupakan investasi perusahaan ke dalam Aset lancar yang meliputi persediaan, piutang, kas dan surat-surat berharga, dimana seluruh investasi diharapkan kembali ke dalam perusahaan dalam jangka waktu paling lama satu tahun dan modal kerja merupakan dana yang dibutuhkan oleh perusahaan untuk memenuhi semua aktivitas perusahaan seperti kegiatan operasional sehari-hari.

Tujuan modal kerja bagi perusahaan menurut Kasmir (2016:253-254) adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memenuhi kebutuhan likuiditas perusahaan
- b. Dengan modal kerja yang cukup perusahaan memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban pada waktunya.
- c. Memungkinkan perusahaan untuk memiliki persediaan yang cukup dalam rangka memenuhi kebutuhan pelanggannya.
- d. Memungkinkan perusahaan untuk memperoleh tambahan dana dari para kreditor, apabila rasio keuangannya memenuhi syarat.
- e. Memungkinkan perusahaan memberikan syarat kredit yang menarik minat pelanggan, dengan kemampuan yang dimilikinya.
- f. Untuk memaksimalkan penggunaan Aset lancar guna meningkatkan penjualan dan laba.
- g. Melindungi perusahaan apabila terjadi krisis modal kerja akibat turunnya nilai Aset lancar.

Perusahaan memerlukan dana untuk melakukan seluruh aktivitasnya baik untuk membiayai kegiatan operasinya sehari-hari maupun untuk membiayai investasi perusahaan. Pengelolaan modal kerja yang efektif menjadi sangat penting untuk maka besar kemungkinannya akan kehilangan pendapatan dan profit.

Menurut Kasmir (2016:256) sumber modal kerja suatu perusahaan berasal dari :

- a. Hasil operasi perusahaan  
Yang mana pendapatan atau laba yang diperoleh pada periode tertentu.
- b. Keuntungan penjualan surat-surat berharga

Adalah selisih antara harga beli dengan harga jual surat berharga tersebut.

c. Penjualan saham

Yang mana perusahaan melepas sejumlah saham yang dimiliki untuk dijual kepada berbagai pihak.

d. Penjualan Aset tetap

Yang dijual yaitu Aset tetap yang kurang produktif atau masi menganggur.

e. Penjualan obligasi

Perusahaan mengeluarkan sejumlah obligasi untuk dijual kepada pihak lainnya.

f. Memperoleh pinjaman

Pinjaman dari pihak kreditor (bank atau lembaga lain)

Seluruh perusahaan mengikuti suatu siklus modal kerja dimana perusahaan tersebut membeli atau memproduksi persediaan, memilikinya selama beberapa waktu, dan pada akhirnya menjual serta menerima kas. Proses ini mirip dengan perjalanan si pedagang Yankee, dan dikenal sebagai CCC (Brigham Houston, 2011).

*Cash Conversion Cycle (CCC)* digunakan untuk mengukur berapa lama perusahaan dapat mengumpulkan kas yang berasal dari hasil operasi perusahaan yang pada akhirnya akan mempengaruhi jumlah dana yang diperlukan untuk disimpan pada *current assets* (Syarief, 2014:217). Sedangkan menurut Keown et al (2012:492), *cash conversion cycle is the sum of days of sales outstanding and days of sales in inventory less days of payables outstanding*.

Menurut Deloof (Margaretha, 2013:113), modal kerja yang diukur dengan *cash conversion cycle (CCC)* lebih cepat akan menambah profitabilitas namun CCC juga dapat mengurangi profitabilitas perusahaan jika biaya investasi tinggi. Menurut Moss dan Stine (Margaretha, 2013:117), tujuan perusahaan yaitu memperpendek siklus konversi kas tanpa mengganggu kegiatan operasional. Hal ini akan meningkatkan profit yang dihasilkan.

$CCC = \text{periode konversi persediaan} + \text{periode penerimaan rata rata} - \text{periode penangguhan utang}$

Menurut Brigham (2011:239) periode konversi persediaan (*inventory conversion period*) adalah rata-rata waktu yang dibutuhkan untuk mengubah bahan mentah menjadi barang jadi dan menjualnya. Rumus untuk menghitung periode konversi persediaan adalah  $(\text{persediaan} \times 365) / \text{harga pokok penjualan}$ .

Periode penerimaan rata-rata (*average collection period*) merupakan waktu yang diberikan kepada pelanggan untuk membayar barang setelah penjualan. Rumus untuk menghitung periode penerimaan rata-rata adalah  $(\text{piutang} \times 365 \text{ hari}) / \text{penjualan}$ .

Sedangkan periode penangguhan utang (*payables deferral period*) merupakan rata-rata waktu antara pembelian bahan baku dan tenaga kerja dengan pembayaran kasnya. Periode ini juga dapat dikatakan berapa lama waktu yang diberikan oleh pemasok kepada perusahaan untuk membayar pembeliannya. Rumus untuk menghitung periode penangguhan utang adalah  $(\text{utang} \times 365 \text{ hari}) / \text{harga pokok penjualan}$

### **2.2.3 Perputaran Aset Tetap**

Aset adalah hasil transaksi yang berasal dari peristiwa masa lalu (Margaretha, 2013:9), Aset bisa sebagai bentuk dari penanaman modal perusahaan dinyatakan dengan jelas, diukur dalam satuan uang, dan diurutkan berdasarkan lamanya waktu atau kecepatannya berubah kembali menjadi uang kas.

Aset tetap berfungsi untuk mendukung menjalankan kegiatan perusahaan, yaitu kegiatan yang dilakukan perusahaan dalam rangka memperoleh laba. Pengelolaan Aset secara efektif dan efisien otomatis dapat meningkatkan keuntungan atau profit perusahaan.

Menurut Dwi Martani (2012:271) aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk direntalkan kepada pihak-pihak lain atau untuk tujuan administrative. Aset tetap juga diharapkan untuk digunakan lebih dari satu periode.

Sedangkan menurut PSAK 16 2018 aset tetap adalah aset berwujud yang :

a) Dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif, dan b) Diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode

Sehingga dapat disimpulkan bahwa aset tetap merupakan harta atau kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang memiliki masa manfaat lebih dari 1 tahun dan digunakan untuk menghasilkan barang atau jasa perusahaan dan tidak untuk dijual.

Yang termasuk jenis-jenis Aset tetap antara lain tanah (*land*), bangunan atau gedung (*building*), mesin-mesin (*inventory*), perlengkapan dan peralatan kantor (*office furniture and fixtures*), perlengkapan dan peralatan toko (*store furniture and fixtures*), alat pengangkutan (*delivery equipment*), dan sumber-sumber alam (*natural resources*). Aset tetap yang umurnya tidak terbatas, misalnya tanah, ditunjukkan dalam neraca berdasarkan harga perolehannya. Aset tetap yang umurnya terbatas ditunjukkan dalam neraca berdasarkan harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan.

Untuk mengukur efisiensi Aset tetap dalam menunjang kegiatan penjualan perusahaan maka menggunakan rasio perputaran Aset tetap (*fixed assets turnover*). Menurut Kasmir (2017:184) *fixed assets turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanamkan dalam Aset tetap berputar dalam satu periode.

Menurut Kasmir (2017:185) dapat disimpulkan semakin tinggi tingkat perputaran Aset tetap berarti semakin tinggi tingkat penjualan yang dilakukan dan tingginya tingkat efisiensi manajemen sehingga dapat mempengaruhi tingkat profitabilitas perusahaan.

$$\text{Rasio perputaran Aset tetap} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Aset Tetap}}$$

## **2.2.4 Perputaran Piutang**

### **2.2.4.1 Pengertian Perputaran Piutang**

Menurut Kasmir (2016:41) piutang merupakan tagihan perusahaan kepada pihak lainnya yang memiliki jangka waktu tidak lebih dari satu tahun. Pada dasarnya semua perusahaan menginginkan penjualan cash, tetapi karena adanya keterbatasan daya beli masyarakat, atau alasan lainnya maka perusahaan melakukan penjualan secara kredit. Penjualan secara kredit akan dapat meningkatkan omset penjualan sehingga profitabilitas ikut bertambah. Penjualan kredit memiliki resiko tertundanya penerimaan kas sehingga membutuhkan investasi yang besar. Selain itu juga dapat mengakibatkan kerugian karena menunggak atau bahkan tidak tertagih. Semakin lama piutang tertunggak akan semakin besar investasi yang dibutuhkan.

Menurut Herry (2017:150) mendefinisikan piutang adalah mengacu pada sejumlah tagihan yang akan diterima oleh perusahaan (umumnya dalam bentuk kas) dari pihak lain, baik sebagai akibat penyerahan barang dan jasa secara kredit.

Ada 2 jenis piutang yaitu piutang dagang dan wesel tagih. Piutang dagang merupakan tagihan yang diakibatkan penjualan barang ke pelanggan, sedangkan wesel tagih adalah tagihan perusahaan kepada pihak lain karena adanya suatu perjanjian tertulis (wesel) (Kasmir, 2016:41). Untuk menghitung tingkat perputaran piutang perusahaan maka digunakan rasio perputaran piutang. Rasio ini menggambarkan efisiensi perusahaan dalam mengelola piutangnya. 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.

Dikatakan bahwa semakin tinggi rasio menunjukkan bahwa modal kerja yang ditanamkan dalam piutang semakin rendah (bandingkan dengan rasio tahun sebelumnya) dan tentunya kondisi ini bagi perusahaan semakin baik. Sebaliknya jika rasio semakin rendah ada over investment dalam piutang. Hal yang jelas adalah rasio perputaran piutang memberikan pemahaman tentang kualitas piutang dan kesuksesan penagihan piutang (Kasmir, 2012:176). Sehingga tingkat profitabilitas perusahaan dapat dipengaruhi oleh perputaran piutang. Sebab jika perputaran

piutang perusahaan semakin cepat maka pendapatan perusahaan ikut bertambah. Secara tidak langsung, penambahan pendapatan akan diikuti oleh profit perusahaan.

$$\text{Rasio perputaran piutang} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Piutang Usaha}}$$

## 2.2.5 Rasio Hutang

### 2.2.5.1 Pengertian Rasio Hutang

Menurut Herry (2016:166) Rasio Hutang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar asset sebuah perusahaan yang dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang sebuah perusahaan tersebut berpengaruh terhadap pembiayaan aset.

Sedangkan menurut Kasmir (2017:112) rasio hutang merupakan ratio yang digunakan untuk melihat atau membandingkan total utang yang dimiliki perusahaan dengan total utang yang dimiliki perusahaan dengan total Aset yang dimiliki perusahaan atau dengan kata lain yaitu melihat berapa besar Aset perusahaan yang didanai oleh utang.

Dari dua definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa rasio hutang merupakan ratio yang membandingkan antara total utang dengan total Aset dan mengukur seberapa banyak Aset yang dibiayai oleh hutang sebuah perusahaan tersebut.

Rumus *debt ratio* atau rasio hutang menurut Kasmir (2017:122) yaitu sebagai berikut :

$$\text{Rasio Hutang} = \frac{\text{Total Liabilities}}{\text{Total Asset}} \times 100\%$$

Rasio ini menunjukkan perbandingan antara utang dan Aset perusahaan. Apabila tingkat rasio hutang semakin rendah maka semakin baik hal itu menunjukkan bahwa utang yang dimiliki perusahaan sedikit, sebaliknya apabila rasio hutang memiliki nilai yang tinggi artinya Aset yang didanai oleh utang cukup besar, sehingga perusahaan akan semakin sulit untuk memperoleh tambahan pinjaman dana yang dikhawatirkan perusahaan tidak akan bisa menutupi utangnya dengan Aset yang dimilikinya.



### **2.2.5.2 Trade Off Theory**

*Trade off theory* menjelaskan bahwa adanya fakta bahwa bunga yang dibayarkan sebagai beban pengurang pajak membuat utang menjadi lebih murah dibandingkan saham biasa atau saham preferen. Secara tidak langsung, pemerintah membayar sebagian utang atau dengan kata lain, utang memberikan manfaat perlindungan pajak. Sebagai akibatnya, penggunaan utang dalam jumlah yang besar akan mengurangi pajak dan menyebabkan makin banyak laba operasi perusahaan yang mengalir kepada para investor (Brigham *et al*, 2016:184)

### **2.2.5.3 Pecking Order Theory**

*Pecking order theory* yang dikemukakan oleh Myers dan Majluf dalam buku dasar-dasar manajemen keuangan (Suad, dkk, 2016) menggunakan dasar pemikiran bahwa tidak ada suatu target *debt to equity ratio* tertentu dan tentang hirarki sumber dana yang paling disukai oleh perusahaan. Esensi teori ini adalah adanya dua jenis modal yaitu *external financing* dan *internal financing*. Teori ini menjelaskan mengapa perusahaan yang *profitable* umumnya menggunakan utang dalam jumlah sedikit. Hal tersebut bukan disebabkan karena perusahaan mempunyai *debt ratio* yang rendah, tetapi karena mereka memerlukan *external financing* yang sedikit. Perusahaan yang kurang *profitable* akan cenderung menggunakan utang yang lebih besar karena dua alasan, yaitu dana internal tidak mencukupi dan utang merupakan sumber eksternal yang lebih disukai.

## **2.3 Hubungan antar Variabel Penelitian**

### **2.3.1 Pengaruh Modal Kerja Terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate.**

Penggunaan modal kerja yang efisien dapat dilihat dari perputaran modal kerja. Apabila hasil yang diperoleh dari modal kerja bernilai lebih rendah, maka berarti makin cepat modal kerjanya meningkat. Rajesh *et al* dalam penelitiannya menemukan bahwa modal kerja memiliki hubungan yang positif signifikan dengan profitabilitas. Menurut Wijaya (2012) juga berpendapat bahwa modal kerja berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Dari penjelasan berikut dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut.

H<sub>1</sub> : Modal Kerja memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*.

### **2.3.2 Pengaruh Perputaran Aset Tetap Terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan *Real Estate*.**

Perputaran Aset tetap digunakan oleh manajemen perusahaan untuk mengukur efisiensi penggunaan Aset tetap dalam menunjang kegiatan perusahaan. Perputaran Aset tetap berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas dikarenakan banyak Aset tetap yang dipergunakan untuk kegiatan usaha sehingga menghasilkan keuntungan yang besar dan dapat meningkatkan nilai profitabilitas. Ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Sartono (2016) bahwa semakin baik perputaran Aset suatu perusahaan, maka semakin baik tingkat keuntungan yang dihasilkan.

H<sub>2</sub> : Perputaran Aset tetap memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*.

### **2.3.3 Pengaruh Perputaran Piutang Terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan *Real Estate*.**

Semakin tinggi rasio yang dihasilkan menggambarkan bahwa semakin kecil modal kerja yang ditanamkan dalam piutang. Perputaran piutang yang cepat berarti perusahaan mendapatkan kas yang diperoleh dari penjual kredit sehingga perusahaan dapat mengubah pendapatan tersebut menjadi modal kerja kembali. Seperti yang dikemukakan Agha (2014) bahwa hubungan antara perputaran piutang terhadap profitabilitas memiliki hubungan yang signifikan positif. Penjelasan berikut dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut.

H<sub>3</sub> : Perputaran piutang memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*.

### **2.3.4 Pengaruh Rasio Hutang Terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan *Real Estate*.**

Rasio hutang merupakan rasio hutang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total Aset. Dengan kata lain, seberapa besar Aset perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar

utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan Aset (Kasmir, 2016:156). Hasil dari penelitian Margaretha (2017:126) dalam penelitiannya mengatakan bahwa debt ratio memiliki pengaruh terhadap profitabilitas

H<sub>4</sub> : Rasio Hutang memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*.

### **2.3.5 Pengaruh modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang, dan rasio hutang terhadap profitabilitas pada Perusahaan Properti dan Real Estate.**

Variabel ini diukur dengan rasio profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Asset (ROA)*. *Return on Asset* dipilih angka ini menunjukkan berapa besar persentase pendapatan sebelum bunga dan pajak yang diperoleh dari total aset. Semakin besar rasio ini semakin baik karena dianggap kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba cukup tinggi. *Return on Asset* dihitung menggunakan. Menurut Karaduman (2017:109) dalam penelitiannya mengatakan bahwa semua variabel memiliki pengaruh terhadap profitabilitas

H<sub>5</sub> : Modal kerja, Perputaran Aset tetap, Perputaran Piutang, dan Rasio Hutang memiliki pengaruh positif secara simultan terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*.

### **2.4 Pengembangan Hipotesis**

Secara teknis, hipotesis dapat didefinisikan sebagai pernyataan mengenai populasi yang akan diuji kebenarannya berdasarkan data yang diperoleh dari sampel penelitian. Berdasarkan variabel yang ada dalam penelitian ini, maka hipotesis yang dapat diajukan adalah sebagai berikut:

H<sub>1</sub> = Modal Kerja berpengaruh positif dan signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan *Real Estate*.

H<sub>2</sub> = Perputaran Aset Tetap berpengaruh positif dan signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan *Real Estate*.

H<sub>3</sub> = Perputaran Piutang berpengaruh positif dan signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan *Real Estate*.

H<sub>4</sub> = Rasio Hutang berpengaruh positif terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan *Real Estate*.

H<sub>5</sub> = Modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang, dan rasio hutang berpengaruh positif secara simultan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Properti dan *Real Estate*.

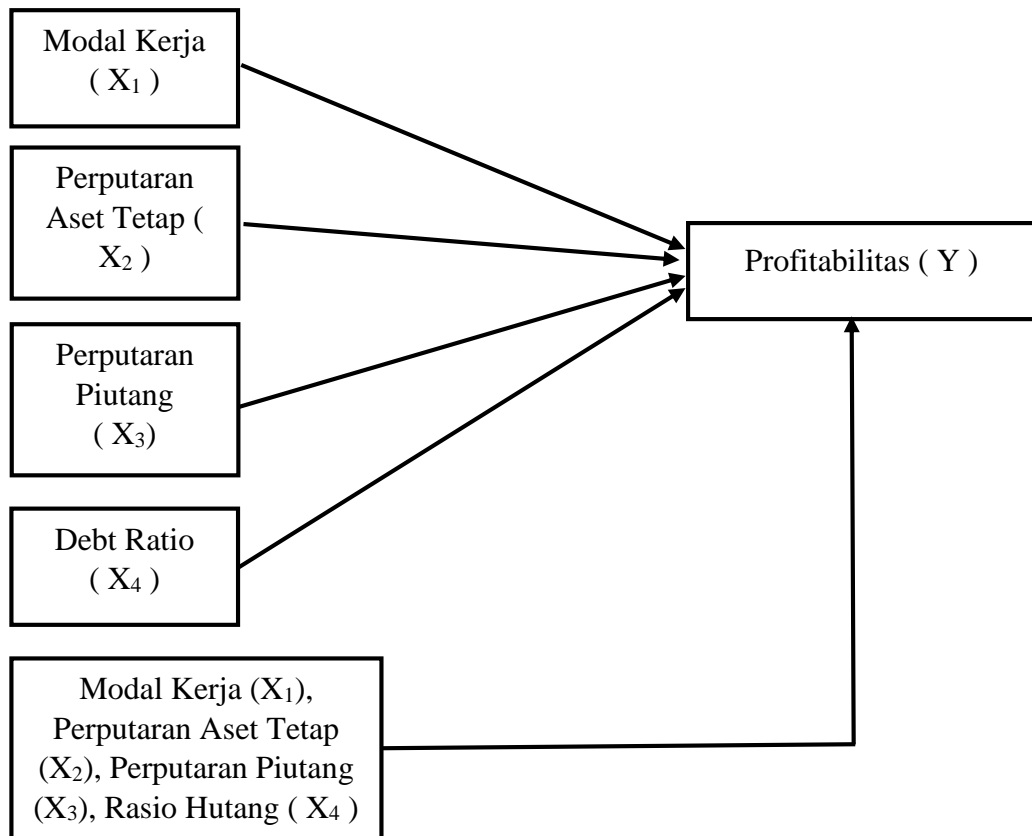
## 2.5 Kerangka Konseptual Penelitian

Kinerja suatu perusahaan dapat diukur dengan melihat tingkat profitabilitas yang dihasilkan perusahaan tersebut. Terdapat beberapa variabel yang mempengaruhi tingkat profitabilitas diantaranya modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang dan rasio hutang. Profitabilitas laba perusahaan didapat dari penjualan yang dilakukan oleh perusahaan. Jika perusahaan kekurangan modal, maka perusahaan akan meminjam dana untuk kebutuhan operasionalnya atau dengan kata lain utang. Utang memiliki potensi laba yang besar sebab perusahaan dapat memiliki dana yang besar yang berasal dari utang sehingga dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan.

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, perusahaan perlu mengelola Aset tetap yang dimiliki. Pengelolaan Aset secara efektif dan efisien otomatis dapat meningkatkan keuntungan atau profit perusahaan. Untuk mengukur efisiensi Aset tetap dalam menunjang kegiatan penjualan perusahaan maka menggunakan rasio perputaran Aset tetap (*fixed assets turnover*). Semakin tinggi rasio ini semakin baik. Artinya kemampuan Aset tetap menciptakan penjualan tinggi sehingga akan mempengaruhi laba perusahaan.

Piutang dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Perusahaan melakukan penjualan kredit agar mampu meningkatkan penjualan. Sebab penjualan kredit akan memudahkan masyarakat yang tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar tunai. Namun piutang juga memiliki resiko yang cukup besar, sebab juga piutang tak tertagih maka perusahaan akan rugi.

Untuk mengetahui permasalahan yang akan dibahas perlu adanya kerangka konseptual yang merupakan landasan dalam meneliti masalah yang bertujuan untuk menemukan kebenaran suatu penelitian. Kerangka konseptual dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar berikut:



**Gambar Kerangka Konseptual Penelitian**