

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### 1.1 Latar Belakang

Bangkrutnya salah satu perusahaan terbesar di Amerika Serikat yang bernama Lehman Brother menyebabkan terjadinya krisis ekonomi global pada tahun 2008. Kebangkrutan perusahaan ini disebabkan kredit macet yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang berada di Amerika Serikat. Strategi yang dilakukan oleh pemerintah tidak berjalan sesuai rencana. Mereka mengira bahwa perusahaan *property* dan *real estate* akan memberikan kontribusi besar dalam pendapatan negara sebab kebutuhan akan rumah ataupun tempat tinggal masih terlihat tinggi. Namun yang terjadi adalah runtuhnya perusahaan *property* dan *real estate* di negara tersebut.

Krisis ekonomi global yang terjadi cukup berimbas pada negara-negara bagian amerika, eropa, hingga asia pasifik yang menyebabkan terjadinya kenaikan tingkat inflasi. Namun krisis ekonomi global dan kenaikan tingkat inflasi yang terjadi di Indonesia tidak menyebabkan lesunya bisnis *property* dan *real estate* yang ada. Hal ini jelas berbanding terbalik dengan bisnis *property* dan *real estate* yang terdapat di Amerika Serikat.

Ketika terjadinya krisis ekonomi global yang dikarenakan bangkrutnya perusahaan Lehman Brother pada tanggal 15 september 2008, bisnis *property* dan *real estate* tidak terlihat lesu. Hal ini bisa dilihat dari semakin terus meningkatnya

penjualan sejak krisis ekonomi global terjadi hingga tahun 2011. Tingkat penjualan pada sektor perumahan kelas kecil hingga besar dapat dilihat sebagai berikut.

**Tabel 1.1**  
**Penjualan Pada Sektor Perumahan**

TIPE	UNIT TERJUAL											
	TW I 2009	TW II 2009	TW III 2009	TW IV 2009	TW I 2010	TW II 2010	TW III 2010	TW IV 2010	TW I 2011	TW II 2011	TW III 2011	TW IV 2011
Kecil	6026	7550	10030	10088	9196	10371	9120	7762	8251	7617	8416	10299
Menengah	3172	4381	5401	5422	6270	7260	5322	5498	6808	8938	8937	8386
Besar	2230	2562	1316	1320	1481	1685	1702	2040	2655	3495	3357	4263

Sumber : Data Bank Indonesia, 2013

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 *property* dan *real estate*. Bisnis *property* dan *real estate* juga didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro (kompas, 2010). Dengan terus bertambahnya jumlah penduduk, membuat permintaan akan *property* dan *real estate* cenderung meningkat. Terbukanya peluang tersebut tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing, dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis *real estate* di Indonesia.

Tingginya tingkat persaingan menuntut setiap perusahaan untuk memiliki daya saing yang tinggi agar dapat bertahan dalam dunia perekonomian. Dan untuk dapat bersaing, perusahaan dituntut untuk meningkatkan kinerja dan kemampuan perusahaan, mempertahankan dan memiliki efektivitas dan efisiensi dalam setiap aktivitasnya. Karena persaingan yang terus meningkat ini, perusahaan harus bertindak dengan cermat dalam usahanya untuk menentukan strategi usahanya agar tercapai tujuan perusahaan.

Kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba dapat bisa disebut dengan profitabilitas. Untuk mendapatkan tingkat profitabilitas yang tinggi, perusahaan harus memiliki hasil produksi yang tinggi. Sebab laba didapat karena adanya penjualan.

Pada umumnya setiap perusahaan dan industri 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 pengelolaan yang baik akan dapat meningkatkan pendapat yang menjadi tujuan perusahaan. Modal kerja dapat diartikan sebagai dana yang diinvestasikan ke dalam aktiva 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 margaretha dan adriani (2008), mengungkapkan bahwa perusahaan dengan jumlah aktiva tetap lebih banyak dapat memperoleh dana yang berasal dari pinjaman atau utang karena aktiva tetap tersebut dapat digunakan sebagai jaminan. Tetapi tanpa disadari, besarnya pinjaman atau utang perusahaan akan berdampak negatif terhadap profitabilitas.

Pengelolaan aktiva secara efektif dan efisien otomatis dapat meningkatkan keuntungan. Rasio yang dapat mengukur efisiensi pengelolaan aktiva tetap yaitu rasio tingkat perputaran aktiva tetap, dimana Menurut Kasmir, rasio ini menggambarkan berapa kali dana yang ditanamkan dalam aktiva tetap berputar dalam satu periode.

Atau dengan kata lain, untuk mengukur apakah perusahaan sudah menggunakan kapasitas aktiva tetap sepenuhnya atau belum. Sehingga dapat menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aktiva tetap untuk menghasikan pendapatan. Wild, *et al.* (2007:39 dalam Dian,2012) menegaskan bahwa dengan melihat rasio ini kita bisa menilai efektivitas dan intensitas aktiva dalam menghasikan 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 (bandingkan dengan rasio sebelumnya) dan tentunya kondisi ini baik bagi 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 dapat merupakan kabar baik sekaligus kabar buruk bagi perusahaan. Kabar baik karena utang dapat memenuhi modal yang dibutuhkan perusahaan secara cepat, namun kabar buruknya adalah ketika harga jual *property* dan *real estate* turun maka perusahaan akan kebingungan untuk membayar utangnya. Sehingga penggunaan utang ini perlu adanya kehati-hatian atas resiko yang diakibatkan dari penggunaan utang tersebut.

Dalam kasus dunia perbankan di Indonesia, kredit yang diberikan bank pada sektor *property* merupakan piutang bank tersebut. Yang menjadi masalah adalah semakin banyak kredit yang diberikan bank pada bidang *property* tersebut, padahal ada kekhawatiran bahwa bidang *property* sebenarnya merupakan ajang spekulasi dari pihak *investor*. Apabila harga *property* turun, maka *investor* akan mengalami kesulitan dalam membayar cicilannya, yang mengakibatkan banyaknya kredit macet atau dengan kata lain bank tidak dapat menagih piutang yang diberikan pada *investor*. Hal ini akan menyebabkan tingkat keuntungan bank menurun dan bahkan bisa menjadi bangkrut, seperti yang terjadi pada Bank Summa.

Utang juga mengandung resiko. Semakin tinggi resiko suatu perusahaan, semakin tinggi tingkat profitabilitas yang diharapkan sebagai imbalan terhadap tingginya risiko dan sebaliknya semakin rendah risiko perusahaan, semakin rendah tingkat profitabilitas yang diharapkan sebagai imbalan terhadap rendahnya risiko.

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

Penelitian ini merupakan modifikasi dari penelitian sebelumnya oleh Dian Julia Rahmi (2011) yang menguji pengaruh perputaran aktiva tetap, perputaran persediaan, perputaran piutang terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* yang listing di BEI. Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya yaitu penelitian ini meneliti secara umum perusahaan *property* dan *real estate* yang berbeda dengan sebelumnya dan menggunakan sample yang lebih banyak dan rentan waktu yang lebih luas. Selain itu penulis juga mengganti variable perputaran persediaan dengan variable modal kerja dan juga menambahkan variable rasio utang untuk mengukur profitabilitas.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh modal kerja, perputaran aktiva tetap, perputaran piutang , dan *debt ratio* terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* 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 *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?
2. Apakah perputaran aktiva tetap berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?

3. Apakah perputaran piutang berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?
4. Apakah *debt ratio* berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?
5. Apakah modal kerja, perputaran aktiva tetap, perputaran piutang, dan *debt ratio* berpengaruh secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate*?

### 1.3 Tujuan Penelitian

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

1. Mengetahui apakah terdapat pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Mengetahui apakah terdapat pengaruh perputaran aktiva tetap terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Mengetahui apakah terdapat pengaruh perputaran piutang terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Mengetahui apakah terdapat pengaruh *debt ratio* terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

5. Mengetahui apakah terdapat pengaruh modal kerja, perputaran aktiva tetap, perputaran piutang, dan *debt ratio* secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate*.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi :

1. Manfaat penelitian bagi akademik adalah :

Untuk melanjutkan penelitian terdahulu tentang pengaruh perputaran aktiva tetap, perputaran persediaan, perputaran piutang terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* yang listing di BEI.

Dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya tentang pengaruh modal kerja, perputaran aktiva tetap, perputaran piutang dan *debt ratio* terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

2. Manfaat bagi perusahaan *property* dan *real estate* yang bersangkutan :

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