

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada dasarnya setiap perusahaan diberbagai bidang industri dalam melakukan aktivitas produksi perusahaan akan selalu membutuhkan dana untuk mencapai tujuan perusahaan yaitu memperoleh keuntungan yang maksimal, dana yang digunakan dalam perusahaan untuk membiayai kegiatan operasional sehari-hari maupun untuk membiayai kegiatan investasi yang dilakukan perusahaan disebut modal kerja.

Perusahaan yang memiliki modal kerja yang cukup akan mudah mencapai tujuan yang sudah ditetapkan, dengan tercapainya tujuan tersebut setiap perusahaan ikut mendorong bertumbuhnya perekonomian suatu negara.

Salah satu bidang industri yang mendorong bertumbuhnya perekonomian Indonesia adalah industri properti, *real estate* dan konstruksi bangunan. Industri ini memberikan kontribusi yang besar terhadap perekonomian Indonesia karena perusahaan yang bergerak dibidang industri ini banyak menyerap tenaga kerja, sehingga terbukanya lapangan pekerjaan yang dapat mengurangi tingkat pengangguran serta meningkatkan pendapatan perkapita di Indonesia.

Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki populasi penduduk terbesar didunia, hal ini membuat kebutuhan primer manusia akan pangan mengalami peningkatan yang mendorong industri properti, *real estate* dan konstruksi bangunan mengalami pertumbuhan pada profitabilitas.

Pentingnya industri properti menurut Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI) Soelaeman Soemawinata, pentingnya sektor ini diungkapkan Eman, salah satunya terkait pengembangan kota baru disekitar jakarta yang tidak kurang dari 34 kota baru yang telah dikembangkan itu sekitar 1000 hektar oleh para pengembang REI dalam beberapa waktu terakhir. Industri real estate Indonesi juga bergerak di sektor perkantoran, apartemen, mal dan lain-lain. Pada 2017 nilai kapitalisasi sebesar 35 persen saham dari 46 grup perusahaan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia yang nilainya mencapai 280 triliun. Apabila nilainya di akumulasikan 100 persen, maka diprediksikan mencapai 840 triliun, dan salah satu fungsi strategis pengembangan yaitu menarik investor. Hal ini menjadikan industri properti sebagai tolok ukur pertumbuhan ekonomin nasional suatu negara (properti.kompas.com).

Bertumbuhnya sektor industri properti, *real estate* dan kontruksi bangunan yang ada di Indonesia membuat investor tertarik untuk menanamkan modalnya kedalam saham perusahaan properti, *real estate* dan kontruksi bangunan yang ada di Indonesia. Perusahaan properti, real estate dan kontruksi bangunan dipilih investor untuk berinvestasi karena memiliki potensi dalam meningkatkan nilai investasi jangka panjang dan memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang.

Bertumbuhnya sektor industri properti maka persaingan antar perusahaan yang sejenis semakin ketat untuk menarik para investor. Perusahaan industri properti, *real estate* dan kontruksi bangunan yang sudah *go public* serta terdaftar di BEI dapat mengeluarkan laporan keuangan perusahaan yang

dipublikasikan secara berkala melalui website resmi BEI di www.idx.co.id atau website resmi perusahaan, sehingga investor dengan mudah mendapatkan laporan keuangan perusahaan dan memilih perusahaan yang sehat untuk berinvestasi.

Salah satu aspek yang diperhatikan investor dalam laporan keuangan adalah tingkat profitabilitas suatu perusahaan. Profitabilitas dapat digunakan sebagai tolak ukur untuk mengetahui keberhasilan suatu perusahaan mencapai tujuan. Semakin tinggi tingkat profitabilitas yang didapat perusahaan, maka kinerja perusahaan dapat dikatakan baik.

Menurut I Made Sudana (2011) Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal atau penjualan. Pada prinsipnya setiap perusahaan yang masih beroperasi dituntut untuk meningkatkan kinerja perusahaan, untuk mendapatkan profitabilitas dalam jangka panjang dengan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki.

Suatu perusahaan dapat dikatakan perusahaan yang sehat apabila perusahaan beroperasi secara stabil dalam meningkatkan profitabilitas bagi perusahaan dalam jangka waktu yang panjang. Meningkatnya profitabilitas perusahaan dapat diukur dengan menggunakan beberapa pengukuran diantaranya adalah *return on investment*, *return on asset*, *return on equity*, dan pengukuran lainnya.

Setiap perusahaan dalam meningkatkan profitabilitas akan dihadapi beberapa permasalahan salah satu diantaranya adalah masalah keseimbangan finansial. Masalah keseimbangan finansial yaitu kurangnya modal dalam perusahaan yang berdampak langsung pada penurunan kinerja perusahaan dalam

mencapai profitabilitas yang tinggi bagi perusahaan serta membuat harga saham perusahaan juga ikut menurun.

Menurut kepala riset paramitra alfa sekuritas, Kevin Juido Hutabarat mengatakan bahwa harga saham emiten PT.PP Properti Tbk (PTPP), PT.Sentul City Tbk. (BKSL), PT.Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE), dan PT.Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) berada dibawah harga sektor kontruksi sepanjang pekan lalu karena adanya penurunan pada kinerja emiten. Anjloknya harga saham emiten sektor kontruksi menarik investor atau pelaku saham untuk membeli saham emiten yang turun tapi berpotensi dapat meningkat karena adanya proyek-proyek yang akan diselesaikan tahun ini sehingga dapat memperbaiki arus kas emiten menjadi positif dan mengkat kembali harga saham emiten (CNN Indonesia.com, 2018).

Adanya penambahan modal dari investor seharusnya membuat perusahaan semakin optimal dalam meningkatkan profitabilitas dalam perusahaan properti, *real estate* dan kontruksi bangunan.

Banyaknya fenomena yang sering terjadi dalam perusahaan properti, *real estate* dan kontruksi bangunan adalah bertambahnya modal kerja semakin menurunkan kinerja perusahaan, yang berdampak langsung terhadap penurunan profitabilitas pada perusahaan properti, *real estate* dan kontruksi bangunan.

Berikut adalah daftar properti, *real estate* dan kontruksi bangunan yang mengalami penurunan profitabilitas atas bertambahnya modal kerja dalam perusahaan dapat dilihat dari table berikut ini:

Tabel 1.1

pertumbuhan *return on asset* (ROA) pada perusahaan properti, *real estate*
dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017

No.	Kode	Tahun	Modal kerja	ROA
1.	ADHI	2013	2,557,809	4.20
		2014	2,414,595	3.12
		2015	5,276,690	0.39
		2016	3,805,654	1.57
		2017	7,184,381	1.82
2.	APLN	2013	3,538,407	4.73
		2014	4,959,582	4.14
		2015	2,740,356	4.55
		2016	519,206	3.74
		2017	2,212,750	6.50
3.	ASRI	2013	-918,534	6.08
		2014	384,980	6.95
		2015	-1,053,549	3.66
		2016	-351,912	2.53
		2017	-825,520	6.68
4.	BEST	2013	727,724	22.17
		2014	696,294	10.71
		2015	1,124,140	4.58
		2016	1,286,714	6.46
		2017	1,303,903	8.45
5.	BKSL	2013	5,205,220	5.67
		2014	1,223,610	0.41
		2015	963,489	0.55
		2016	1,170,368	4.95
		2017	1,642,589	3.13
6.	BSDE	2013	7,395,547	12.87
		2014	5,735,001	14.16
		2015	10,643,156	6.53
		2016	10,775,258	5.32
		2017	10,395,706	4.63
7.	CTRA	2013	2,542,015	7.03
		2014	3,318,800	7.62
		2015	4,530,946	6.63
		2016	6,368,375	4.03
		2017	7,384,193	3.21
8.	DART	2013	512,315	3.79
		2014	412,115	7.98
		2015	-248,832	3.10
		2016	-215,229	3.16
		2017	-308,931	0.47
9.	DILD	2013	-354,927	4.38
		2014	729,288	4.80
		2015	-360,117	4.07
		2016	-258,400	2.51
		2017	-499,263	2.07
10.	GAMA	2013	218,095	1.59
		2014	278,900	3.40
		2015	255,440	0.37
		2016	277,701	0.09
		2017	370,906	0.03
11.	GPRA	2013	825,133	7.99
		2014	740,421	6.04
		2015	925,351	4.63
		2016	1,065,898	2.99
		2017	978,895	2.49
12.	JKON	2013	1,035,702	6.17
		2014	1,033,693	5.54
		2015	1,235,324	6.56
		2016	1,021,670	8.23
		2017	996,707	7.17
13.	KIJA	2013	3,272,914	1.27
		2014	4,130,085	4.63
		2015	5,598,353	3.40
		2016	6,301,408	3.97
		2017	6,610,434	1.33
14.	LPCK	2013	1,204,703	15.32
		2014	2,212,343	19.27
		2015	3,142,681	16.71
		2016	3,662,637	9.55
		2017	8,308,717	2.98

No.	Kode	Tahun	Modal kerja	ROA
15.	MDLN	2013	-405,054	25.41
		2014	354,046	6.81
		2015	-5,112	6.80
		2016	1,004,787	3.45
		2017	783,919	4.21
16.	LPKR	2013	19,171,563	5.09
		2014	24,233,091	8.29
		2015	28,720,053	24.78
		2016	30,587,100	2.69
		2017	36,176,741	1.51
17.	MTLA	2013	820,687	8.50
		2014	1,095,612	9.51
		2015	1,145,232	6.63
		2016	1,335,241	8.05
		2017	1,534,486	11.31
18.	PLIN	2013	79,499	0.81
		2014	530,207	7.90
		2015	501,445	5.99
		2016	-97,558	15.82
		2017	137,808	6.17
19.	PTPP	2013	3,125,572	3.39
		2014	3,616,207	3.66
		2015	4,316,121	4.42
		2016	8,660,226	3.68
		2017	9,208,034	4.13
20.	PWON	2013	860,448	12.22
		2014	1,593,843	15.50
		2015	984,883	7.46
		2016	1,508,590	8.61
		2017	3,514,427	8.67
21.	SMRA	2013	1,417,996	0.80
		2014	1,862,418	10.19
		2015	2,879,995	5.67
		2016	4,446,861	2.91
		2017	2,882,440	2.46
22.	SSIA	2013	1,864,804	12.88
		2014	1,173,842	8.61
		2015	1,042,974	5.93
		2016	1,484,325	1.40
		2017	2,445,306	14.02

Sumber: Hasil pengolahan peneliti

No.	Kode	Tahun	Modal Kerja	ROA
23.	TOTL	2013	710,479	9.57
		2014	464,916	6.66
		2015	459,065	6.72
		2016	500,769	7.50
		2017	519,963	7.13
24.	WIKA	2013	695,819	4.96
		2014	1,038,404	4.68
		2015	1,962,750	3.59
		2016	6,946,335	3.69
		2017	8,214,490	2.97
25.	WSKT	2013	2,354,273	4.19
		2014	2,376,826	4.08
		2015	4,410,039	3.46
		2016	8,428,921	2.95
		2017	117,819	4.29
26.	DGIK	2013	553,937	3.15
		2014	571,725	3.00
		2015	514,552	0.22
		2016	132,870	-24.88
		2017	70,651 1	0.85
27.	GWSA	2013	804,350	7.06
		2014	615,597	10.68
		2015	579,544	18.57
		2016	718,490	3.02
		2017	790,668	2.62
28.	RDTX	2013	-255,660	12.79
		2014	-19,719	13.57
		2015	202,382	13.69
		2016	393,526	12.37
		2017	431,864	10.83
29.	RBMS	2013	57,282	-8.79
		2014	75,894	3.81
		2015	52,776	18.99
		2016	34,092	-4.01
		2017	61,645	6.43

Berdasarkan tabel 1.1 diatas perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangan perusahaan secara lengkap sebanyak 29 perusahaan dan menunjukan kinerja perusahaan dalam mencapai tingkat profitabilitas dengan memanfaatkan modal kerja yang ada. Pada tahun 2013 sampai 2014 salah satu perusahaan yang mengalami peningkatan modal kerja tetapi penurunan tingkat profitabilitas ada pada perusahaan MDLN sebesar 18.6 persen, sedangkan tahun 2014 sampai 2015, ada pada perusahaan BSDE sebesar 7.63 persen. Tahun 2015 sampai 2016 ada pada perusahaan GWSA sebesar 15.55 persen dan pada tahun 2016 sampai 2017 salah satu perusahaan yang mengalami peningkatan modal kerja tetapi penurunan tingkat profitabilitas ada pada perusahaan PLIN sebesar 9.65 persen.

Pada tabel di atas menunjukan perusahaan properti, *real estate* dan kontruksi bangunan tahun 2013 sampai 2017 dengan adanya peningkatan modal kerja yang diterima tidak membuat perusahaan mendapatkan tingkat profitabilitas yang maksimum sehingga peneliti tertarik meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas diantaranya adalah perputaran modal kerja, pertumbuhan penjualan, dan ukuran perusahaan.

Meidiyustina (2016), dalam penelitiannya ada empat variabel yang mempengaruhi profitabilitas suatu perusahaan, yaitu variabel modal kerja, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan dan likuiditas. Hasil penelitian menyebutkan bahwa variabel ukuran perusahaan berpengaruh tidak signifikan dan sedangkan variabel modal kerja, pertumbuhan penjualan, dan likuiditas berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas perusahaan.

Badjra (2013), penelitian dilakukan untuk mengetahui pengaruh leverage, pertumbuhan penjualan, dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan industri makanan dan minuman di BEI periode 2008-2013. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui situs resmi BEI dan ICMD. Hasil penelitian yang dilakukan peneliti menunjukkan bahwa leverage berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas, pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas, dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas.

Berdasarkan latar belakang dan hasil penelitian terdahulu variabel tersebut belum memberikan hasil yang konsisten terhadap faktor yang mempengaruhi tingkat profitabilitas dan peneliti tertarik untuk meneliti ulang faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya profitabilitas pada perusahaan industri perusahaan properti *real estate* dan konstruksi bangunan dengan menggunakan variabel pertumbuhan penjualan, perputaran modal kerja, dan ukuran perusahaan. “PENGARUH KOMPOSISI MODAL KERJA TERHADAP TINGKAT KEUNTUNGAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI, *REAL ESTATE* DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2013-2017”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan

- properti, *real estate* dan konstruksi bangunan?
2. Apakah perputaran modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan?
 3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan?

1.3 Tujuan penelitian

Tujuan yang ingin di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap tingkat keuntungan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan.
2. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh perputaran modal kerja terhadap tingkat keuntungan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan
3. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh ukuran perusahaan terhadap tingkat keuntungan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan.

1.4 Manfaat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat :

1. Manfaat bagi perusahaan

penelitian ini diharapkan memberikan referensi bagi manajer untuk dapat meningkatkan kinerja manajer keuangan dalam memperoleh tingkat profitabilitas sesuai dengan tujuan yang ingin di capai perusahaan.

2. Manfaat bagi akademis

penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk memberikan pengertian dan menambah wawasan para pembaca mengenai topik yang berhubungan dengan modal kerja, pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan profitabilitas

3. Manfaat bagi investor

Penelitian ini di harapkan memberikan pengetahuan bagi investor sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi di sektor properti, *real estate* dan kontruksi bangunan.

