

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Sektor property merupakan sektor bisnis yang memiliki prospek menguntungkan di masa yang akan datang. Tanggapan tersebut diperkuat dengan fakta bahwa di Indonesia selalu terjadi peningkatan pertumbuhan penduduk yang membuat jumlah penduduk terus bertambah. Pertumbuhan penduduk tersebut tentu saja mempengaruhi permintaan akan tempat tinggal dikarenakan tempat tinggal atau papan merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Tempat tinggal bagi masyarakat di Indonesia dapat berupa kos, kontrakan, maupun apartment. Adanya pertumbuhan dalam permintaan tempat tinggal akan berpengaruh kepada sektor property di Indonesia. Menurut gambar dibawah ini.

**Lanjutan Statistik Kunci/Continued Key Statistics**

Rincian/Description (1)	Satuan/Unit (2)	2014 (8)	2015 (9)	2016 (10)	2017 (11)	2018 (12)
<b>SOSIAL/SOCIAL</b>						
Penduduk <sup>1</sup> /Population <sup>1</sup>	juta/million	252,2	255,5	258,7	261,9	265,0
Laju Pertumbuhan Penduduk <sup>1</sup> /Population Growth <sup>1</sup>	%	1,35	1,31	1,27	1,23 <sup>f</sup>	1,19
Angka Kelahiran Total-AKT <sup>1</sup> /Total Fertility Rate-TFR <sup>1</sup>	anak/child	2,39	2,37	2,35	2,33	2,30
Angka Kematian Bayi-AKB (per 1000 kelahiran hidup) <sup>1</sup> Infant Mortality Rate-IMR (per 1000 life births) <sup>1</sup>	bayi infant	26,6	26,0	25,5	25,1	24,6
Angka Harapan Hidup <sup>1-e</sup> /Life Expectancy Rate <sup>1</sup>	tahun/years	70,6	70,8	70,9	71,1	71,2
Angka Melek Huruf Usia 15+/Literacy Rate Aged 15+	%	95,9	95,2	95,4	95,5	95,7
Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja -TPAK <sup>2</sup> Labour Force Participation Rate-LFPR <sup>2</sup>	%	66,6 <sup>4</sup>	65,8 <sup>4</sup>	66,3 <sup>4</sup>	66,7 <sup>4</sup>	67,3 <sup>4</sup>
Tingkat Pengangguran Terbuka-TPT <sup>2</sup> Unemployment Rate-UR <sup>2</sup>	%	5,9 <sup>4</sup>	6,2 <sup>4</sup>	5,6 <sup>4</sup>	5,5 <sup>4</sup>	5,3 <sup>4</sup>
Penduduk Miskin <sup>3</sup> /Poor People <sup>3</sup>	juta/million	28,3	28,6	28,0	27,8	25,9
Persentase Penduduk Miskin <sup>3</sup> Percentage of Poor People <sup>3</sup>	%	11,2	11,2	10,9	10,6	9,8
Indeks Pembangunan Manusia-IPM <sup>6</sup> Human Development Index <sup>6</sup>	-	68,9	69,6	70,2	70,8	71,4

Sumber : Badan Pusat Statistik Indonesia

Gambar 1.1 Data Statistik Sosial Indonesia 2019

Jika dilihat dari gambar 1.1 mulai tahun 2014 sampai 2018 penduduk Indonesia selalu bertambah. Pada tahun 2014 hanya sekitar 252.2 juta jiwa dan pada tahun 2018 menjadi 265 juta jiwa. Bertambahnya masyarakat akan membuat sebuah kota semakin padat terutama di wilayah perkotaan besar seperti Jawa, DKI dan DIY. Akibat dari semakin padat sebuah perkotaan akan sangat berpengaruh terhadap banyaknya permintaan atas property yang berbasis hunian vertikal. Hunian vertikal lebih digemari terutama oleh pemerintah dikarenakan tidak membutuhkan lahan yang luas dan dapat menampung banyak anggota.

Dalam gambar 1.1 diatas terdapat data angka kemiskinan di Indonesia yang selalu mengalami penurunan mulai tahun 2014-2018. Penduduk miskin di tahun 2014 terdapat 28,3 juta jiwa dan di tahun 2018 terdapat 25,9 juta jiwa. Penurunan angka kemiskinan tersebut memberikan informasi bahwa masyarakat Indonesia memiliki kemampuan perekonomian yang lebih baik. Oleh sebab itu, dapat ditarik kesimpulan bahwa masyarakat yang tinggal di lingkungan yang kumuh sudah mulai berkurang dan mulai mencari hunian yang lebih layak di tempat seperti rusun atau perumahan.

Pada setiap tahunnya harga indeks property residensial selalu mengalami peningkatan. Dapat dilihat melalui gambar 1.2 dibawah ini, peningkatan harga indeks property residensial hampir terjadi pada setiap triwulan. Oleh sebab itu bisnis property selalu mengalami peningkatan menjadi lebih baik.



- 1 Hasil Survei Harga Properti Residensial di pasar primer pada 18 kota.
- 2 Pelonggaran LTV/FTV KPR dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.20/8/PBI tanggal 1 Agustus 2018 tentang Rasio LTV untuk Kredit Properti, Rasio FTV untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Sumber : LPI 2018 Bank Indonesia

Gambar 1.2 Indeks Harga Properti Residensial

Dengan adanya peningkatan Indeks Harga Properti menandakan bahwa penjualan property residensial di Indonesia selalu mengalami kenaikan penjualan. Terjadinya peningkatan tersebut salah satunya diikuti oleh meningkatnya penjualan tempat tinggal tipe rumah kecil dan besar. Dan dengan adanya ke stabilan pertumbuhan penjualan rumah tipe besar juga turut mempengaruhi positifnya angka penjualan property residensial.

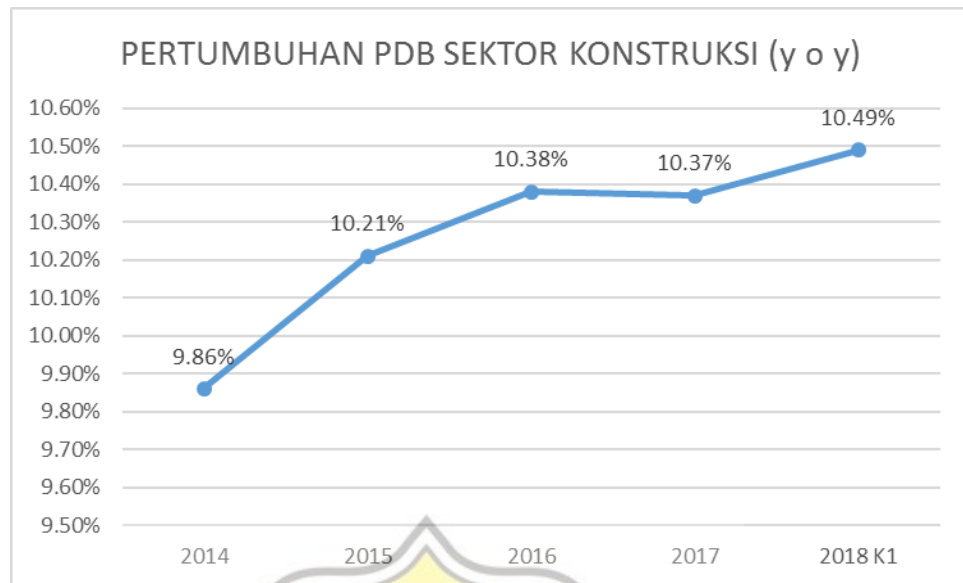
Sektor Properti dan Real Estate tidak jauh berhubungan dengan sektor konstruksi. Konstruksi merupakan salah satu sektor yang mendukung pertumbuhan perekonomian khususnya di Negara berkembang seperti Indonesia. Dikarenakan sektor ini hampir di isi oleh seluruh aspek kegiatan dalam kehidupan bernegara seperti pembangunan jalan antar provinsi yang sempat dilaksanakan oleh Presiden Joko Widodo, pembangunan tol, pembelian barang bahan baku konstruksi dan

pembelian jasa konstruksi. Pemerintah perlu mengutamakan pentingnya konstruksi untuk menunjang kegiatan perekonomian. Dengan adanya peningkatan perekonomian di Indonesia tentu akan berdampak baik pada sektor lain terutama sektor property dan real estate.

Dalam penyediaan sarana dan prasarana fisik (infrastruktur) yang dilakukan di dalam sektor konstruksi akan membantu banyak perusahaan dalam meningkatkan pendapatan dan laba. Adanya proses konstruksi akan memberi kontribusi jasa bagi proses pembangunan, misalnya pembangunan perumahan seiring dengan perkembangan penduduk.

Di dalam publikasi yang diberikan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia terdapat data bahwa sektor konstruksi memberikan kontribusi dalam hal PDB yang cukup baik bagi perekonomian Indonesia. Hal tersebut dapat dilihat pada pertumbuhan PDB sektor lapangan usaha Konstruksi 2014 – 2018 di gambar 1.3. Jika dilihat dari awal tahun 2014 sampai dengan 2018 Kuartal 1, terdapat data bahwa pertumbuhan PDB pada setiap tahun mengalami peningkatan. Pada tahun 2014 sebesar 9,86% dan tahun 2018 Kuartal 1 sebesar 10,49%. Hal itu tidak terlepas dari pelaksanaan program pembangunan yang dilakukan presiden Joko Widodo selama 4 tahun terakhir, yang hasilnya memuaskan dan nyata bagi publik, Hal tersebut membuat investor akan berlomba-lomba untuk menanamkan modal mereka di perusahaan konstruksi.

Dari gambar 1.3 dibawah ini, ternyata sektor konstruksi memiliki nilai pertumbuhan PDB Indonesia di tahun 2018 kuartal 1 sebesar 10,49%. Maksud dari nilai tersebut adalah, pada tahun 2018 kuartal 1 Nilai Rupiah PDB naik



Sumber: data sekunder yang diolah (2019)

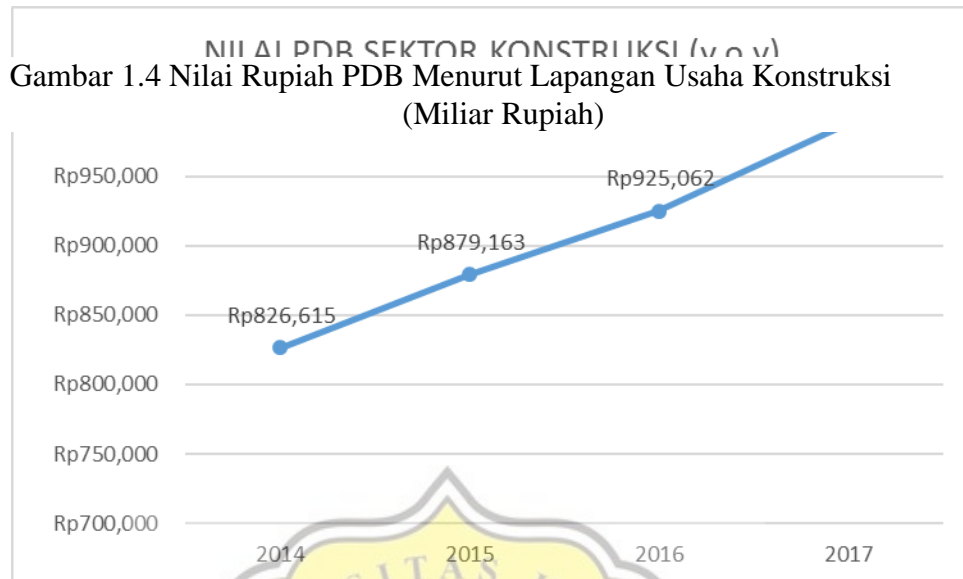
Gambar 1. 3 Laju Pertumbuhan PDB Menurut Lapangan Usaha Konstruksi 2014 – 2018 K1 (y o y)

sebesar 10,49% dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu 2017. Peningkatan dari jumlah yang sudah dihasilkan dapat mempengaruhi tumbuh kembangnya suatu Negara dan meningkatkan skala pendapatan penjualan dan juga mempengaruhi harga saham perusahaan tersebut. Jika dengan adanya peningkatan harga saham suatu perusahaan, maka akan berdampak pula pada pergerakan IHSG.

Hal itu menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai PDB, maka akan semakin meningkatnya daya beli konsumen terhadap produk-produk perusahaan dan akan meningkatkan profitabilitas.

Nilai presentase pertumbuhan diatas dapat dibuktikan dengan melihat gambar 1.4 dibawah ini. Dalam grafik terdapat data bahwa pada tahun 2014 nilai PDB sektor lapangan usaha konstruksi selalu mengalami kenaikan sampai dengan tahun 2017.

Sumber: data sekunder yang diolah (2019)



Kenaikan nilai PDB salah satunya disebabkan oleh banyaknya proyek infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah dibawah komando Presiden Joko Widodo. Fokus utama presiden dalam periode pertamanya adalah membangun dan memperbaiki infrastruktur supaya dapat memperlancar transportasi dalam pengiriman bahan baku ke seluruh wilayah Indonesia. Langkah tersebut akan mengakibatkan sama nya nilai bahan baku yang ada di luar Pulau Jawa.

Sebuah perusahaan dapat mengukur keberhasilan kinerjanya dengan menggunakan hasil perhitungan analisis Profitabilitas. Data yang digunakan dalam melakukan analisis Profitabilitas dapat ditemukan dalam Laporan Keuangan pada bagian laporan neraca dan laporan laba rugi. Pengukuran rasio dalam Profitabilitas dapat dilakukan pada setiap periode laporan keuangan. Pengukuran pada setiap periode tersebut bertujuan untuk melihat perkembangan perusahaan dalam rentang waktu tertentu. Rasio profitabilitas terdiri dari rasio margin laba (profit margin), Return On Investment (ROI) atau sering disebut juga dengan Return On Assets



(ROA), Return On Equity (ROE), dan laba per lembar saham (Hanafi dan Halim, 2016:81). Profitabilitas dalam penelitian ini diproksikan dengan Return On Assets (ROA) sebagai alat ukur untuk mengukur profitabilitas perusahaan. Menurut Brigham dan Houston (2010) dalam Utami (2016) Return on Assets digunakan untuk melihat sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan berdasarkan aset yang dimiliki. Analisis Return On Assets mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba dengan menggunakan total aset (kekayaan) yang dimiliki perusahaan setelah disesuaikan dengan biaya-biaya untuk mendanai aset tersebut (Hanafi dan Halim, 2016:157).

Suatu perusahaan atau organisasi yang telah mampu menghasilkan keuntungan cukup besar layak disebut perusahaan yang berkinerja baik. Kegiatan operasional suatu perusahaan juga akan maksimal jika didukung oleh tingkat profitabilitas yang besar. Untuk menghasilkan profitabilitas yang cukup besar, maka manajer keuangan harus mengelola modal kerja secara efisien untuk menunjang kegiatan operasional perusahaannya. Masalah utama dalam kegiatan operasional perusahaan salah satunya adalah modal kerja.

Menurut Jumingan (2009:67), modal kerja hanyalah jumlah dana yang digunakan selama periode akuntansi yang dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan jangka pendek saja, yaitu berupa kas, persediaan barang dagang, piutang, dan penyusunan aktiva tetap. Jika modal kerja dikelola dengan baik, maka perusahaan tidak akan menemukan banyak kesulitan dan hambatan dalam menjalankan aktivitas operasi perusahaan. Sebaliknya, jika pengelolaan modal

kerja yang tidak tepat akan menyebabkan aktivitas operasi perusahaan terganggu, dan hal ini merupakan sebab utama kegagalan perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidup dari perusahaan itu sendiri.

Manajemen modal kerja adalah kegiatan yang mencakup semua fungsi manajemen atas aset lancar dan kewajiban jangka pendek perusahaan yang digunakan. Manajemen modal kerja dapat mengelola aset lancar dan hutang lancar sehingga diperoleh modal kerja netto yang layak dan menjamin tingkat profitabilitas perusahaan. Manajemen modal kerja berkepentingan terhadap keputusan investasi pada aktiva lancar dan utang lancar terutama mengenai bagaimana menggunakan dan komposisi keduanya akan mempengaruhi risiko. Modal kerja diperlukan perusahaan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan (Sartono, 2010:385). Manajemen modal kerja yang digunakan dalam penelitian ini adalah perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan.

Penelitian sebelumnya mengenai pengaruh manajemen modal kerja terhadap profitabilitas menunjukkan hasil bahwa penelitian yang dilakukan oleh Santhi & Dewi (2014) menunjukkan bahwa perputaran kas, perputaran persediaan, dan perputaran piutang berpengaruh terhadap profitabilitas. Hasil penelitian tersebut didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Utami & Dewi (2016) dan Gana Putri & Sudiarta (2015). Namun penelitian yang dilakukan oleh Gana Putri & Sudiarta (2015) terdapat perbedaan hasil yang menunjukkan bahwa perputaran kas tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Tetapi terdapat penelitian lain yang dilakukan oleh Putri dan Musmini (2013) yang menunjukkan bahwa perputaran kas tetap berpengaruh pada retron on asset.



Selanjutnya hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan Nawalani (2014) memberikan hasil yang tidak sepaham dengan Santhi, Utami, dan Musmini. Hasil penelitian tersebut menerangkan bahwa perputaran kas, perputaran persediaan, dan perputaran piutang tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Didukung dengan penelitian yang dilakukan Surya, Ruliana & Soetama (2017) yang menunjukkan bahwa perputaran kas, perputaran persediaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Penelitian yang dilakukan Lestari (2016) dan Septian (2017) juga menerangkan bahwa perputaran persediaan tidak berpengaruh terhadap return on asset. Dan hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan Rahayu (2013), Budiansyah (2016) yang menyatakan bahwa perputaran piutang tidak berpengaruh terhadap return on asset.

Dengan adanya perbedaan hasil dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Saya akan mengkaji kembali mengenai pengaruh manajemen modal kerja terhadap profitabilitas. Maka judul penelitian ini: **“Pengaruh Manajemen Modal Kerja Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar di BEI Tahun 2014-2018”**

## **1.2 Perumusan Masalah**

Manajemen modal kerja adalah pengelolaan unsur-unsur modal kerja yang nampak dari perputaran kas, persediaan, dan piutang untuk menentukan tingkat ROA. Namun belum diketahui seberapa jauh pengaruhnya terhadap ROA. Maka pertanyaan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Apakah perputaran kas berpengaruh terhadap ROA ?
2. Apakah perputaran persediaan berpengaruh terhadap ROA ?
3. Apakah perputaran piutang berpengaruh terhadap ROA ?

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Pengaruh Perputaran Kas terhadap ROA pada perusahaan sektor Properti, Real Estate dan Kontruksi Bangunan Periode 2014-2018 yang terdaftar di BEI.
2. Untuk mengetahui Pengaruh Perputaran Persediaan terhadap ROA pada perusahaan sektor Properti, Real Estate dan Kontruksi Bangunan Periode 2014-2018 yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui Pengaruh Perputaran Piutang terhadap ROA pada perusahaan sektor Properti, Real Estate dan Kontruksi Bangunan Periode 2014-2018 yang terdaftar di BEI.

#### **Manfaat Penelitian**

Terdapat manfaat yang ada dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagi akademisi, Penelitian ini memberikan bukti empiris mengenai pengaruh manajemen modal kerja terhadap profitabilitas.

2. Bagi praktisi, Penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi manajemen perusahaan dalam mengelola manajemen modal kerja dalam rangka meningkatkan profitabilitas.
3. Bagi perusahaan, penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan bagi manajer dalam memberikan informasi laporan keuangannya kepada para pengguna laporan keuangan. Informasi yang dipublikasikan harus berkualitas dan dapat dipercaya karena untuk kepentingan pihak eksternal.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika yang digunakan dalam penelitian ini adalah seperti yang dijelaskan dibawah ini :

##### **BAB I**

Bagian ini berisi latar belakang dari penelitian yang dilakukan, rumusan permasalahan yang diangkat, tujuan serta manfaat dari penelitian yang dilakukan, serta sistematika penulisan.

##### **BAB II**

Bagian ini berisi penjelasan teori yang berhubungan dengan variabel penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pikir, hipotesis penelitian, dan definisi dari operasional variabel.

##### **BAB III**

Bagian ini berisi obyek dan lokasi penelitian; populasi, sampel, dan teknik *sampling* dari penelitian ini; metode pengumpulan data yang terdiri dari jenis dan sumber

data dan teknik pengumpulan data; dan analisis data yang terdiri dari; analisis data dan pengujian hipotesis.

#### BAB IV

Bagian ini berisi gambaran umum dari obyek yang diteliti, analisis dari data penelitian, dan pembahasan dari output yang telah dihasilkan.

#### BAB V

Bagian ini berisi kesimpulan serta saran atas penelitian yang telah dilakukan.

