

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang penelitian

Berbagai macam sektor yang menggerakkan roda perekonomian, salah satunya adalah sektor properti. Investasi dalam bentuk properti masih menjadi alternatif masyarakat. Hal ini terlihat dari banyaknya masyarakat yang berminat menanamkan modalnya dalam bidang properti di Indonesia. Pertumbuhan investasi pada sektor properti ini tidak hanya terjadi di kawasan Jabodetabek saja. Banyak daerah-daerah di luar pulau Jawa yang sektor propertinya mulai berkembang. Di Bursa Efek Indonesia sendiri tercatat sebanyak 45 perusahaan yang bergerak pada sektor *property* dan *real estate*.

Umumnya perusahaan yang bergerak dalam sektor properti ini didominasi oleh pihak swasta diikuti oleh BUMN, dan mengalami perkembangan setelah krisis moneter. Semakin berkembangnya sektor ini berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terciptanya lapangan-lapangan kerja baru yang dapat menunjang meningkatnya taraf kehidupan penduduk Indonesia.

Pertumbuhan properti di Indonesia dalam lima tahun terakhir (2010-2014) terus meningkat, puncak pertumbuhannya terjadi pada tahun 2014 dengan omzet Rp. 55 triliun atau naik 71 % dibandingkan tahun 2013 sebesar Rp. 32 triliun. Tahun 2012 ada 16 group perusahaan properti yang memperoleh pendapatan diatas Rp. 1 triliun. Lippo Group memimpin dengan

pendapatan Rp. 6,1 triliun, diikuti Agung Podomoro Group Rp. 4,6 triliun, Sinar Mas Group Rp. 3,7 Triliun, Surya Internusa Group Rp. 3,5 triliun, Summarecon Group Rp. 3,4 triliun, Ciputra Group Rp. 3,3 triliun, Agung Sedayu Group Rp. 3,1 triliun, Bakrie Group Rp. 2,9 triliun, Alam Sutera Group Rp. 2,4 triliun, Pakuwon Group Rp. 2,1 triliun, Plaza Indonesia Group Rp. 1,7 triliun, Jababeka Group Rp. 1,4 triliun, Intiland Group Rp. 1,2 triliun, Jakarta Setiabudi Group Rp. 1,2 triliun, Jaya Group Rp. 1,1 triliun dan Modern Group Rp. 1 triliun.

Kinerja yang memuaskan juga ditunjukkan oleh perusahaan properti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) diantaranya adalah Pembangunan Perumahan properti sebesar Rp. 19 triliun, Adhi Persada Properti Rp. 15 triliun, Perumnas Rp. 12 triliun dan Waskita Karya Rp. 1,2 triliun. Badan Usaha ini adalah milik negara yang membantu Pemerintah dalam pembangunan perumahan diseluruh Indonesia.

Melihat pesatnya bisnis properti di Indonesia disebabkan kebutuhan masyarakat akan tempat hunian, tentu ini merupakan bisnis yang menggiurkan, apalagi masih banyak keluarga di Indonesia yang belum memiliki hunian. Jumlah ini akan semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah dan harga rumah tentu terus akan naik karena permintaan bertambah sesuai dengan *demand* dan *supply*.

Selain untuk hunian, pasar properti juga untuk investasi, berbeda dengan investasi dipasar modal dan barang berharga dimana kita harus melakukan penjualan saat harga naik, jika ingin mendapatkan keuntungan.

Hal ini tidak berlaku pada investasi properti karena properti tidak perlu dijual tapi dapat disewakan kepada orang lain, hal ini yang menjadikan investasi properti tumbuh dengan pesat.

Faktor tersebut diatas terkadang membuat konsumen tidak realistis untuk membeli properti karena harga yang dibeli tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pasar tetapi sesuai dengan *fair value*. Segmen pasar ini tidak terganggu krisis karena mereka adalah orang yang punya uang banyak dan tidak terpengaruh tingkat suku bunga pasar dan pihak developer sangat jeli melihat prospek ini.

Pada kuartal III - 2015 tingkat penjualan dan pertumbuhan harga properti menunjukkan penurunan. Bank Indonesia (BI) melalui Survei Harga Properti Residensial melaporkan tingkat penjualan hunian menciut menjadi 7,66 persen dari sebelumnya 10,84 persen pada kuartal II-2015. Sementara disegmen harga, pertumbuhannya juga melambat menjadi 1,69 persen secara triwulanan, dan 32,31 persen secara tahunan.

Melemahnya pasar dan penjualan dalam dua tahun terakhir bukan pertanda sektor bisnis properti dalam kondisi kritis, karena tidak semua segmen merasakan hal yang sama. Lembaga properti Indonesia Property Watch (IPW) menilai perlambatan yang terjadi merupakan fase alami sebuah siklus pasar properti. Daya beli konsumen yang meninggi pada periode sebelumnya memberi tekanan tersendiri dengan semakin jenuhnya pasar, khususnya segmen atas hampir disemua jenis properti baik apartemen, kondominium, rumah tapak dan lain sebagainya.

Sementara Pemerintah masih berusaha untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat, yaitu hunian bersubsidi atau rumah sederhana sehat (RSh) harganya Rp. 55.000.000, sementara untuk rusunawi harganya Rp. 144.000.000,-. Segmen hunian ini tidak berpengaruh terhadap krisis karena berapapun bunganya akan tetap disubsidi oleh pemerintah, jadi bunga yang dibayarkan oleh konsumen tetap. Segmen yang terganggu krisis financial adalah segmen pasar yang banyak menggunakan KPR. Yang masuk segmen ini adalah hunian dengan harga Rp. 150 juta - Rp. 500 juta (segmen menengah bawah) dan segmen hunian dengan harga Rp. 500 juta - Rp. 1 milyar (segmen menengah – menengah) karena fluktuasi suku bunga.

Melihat dinamika di atas perusahaan yang bergerak sektor properti harus inovatif dan mampu melakukan penyesuaian diri terhadap perubahan-perubahan yang terjadi dan yang akan terjadi di masa yang akan datang baik perubahan perekonomian nasional, peraturan pemerintah, kondisi konsumen, maupun kemampuan pesaing.

Keadaan perekonomian Indonesia yang belum stabil saat ini menyebabkan banyak perusahaan pasang surut mempertahankan kelangsungan hidup perusahaannya. Demikian pula halnya terhadap kebijakan-kebijakan yang dianut perusahaan, tentu akan mengalami perubahan-perubahan sesuai dengan situasi dan kondisi yang dihadapi.

Sukses suatu perusahaan hanya mampu dicapai dengan manajemen yang baik, yaitu manajemen yang mampu mempertahankan kontinuitas perusahaan dengan memperoleh laba yang maksimal karena pada dasarnya

tujuan perusahaan adalah memaksimalkan kemakmuran para pemiliknya dan harga pasar sahamnya.

Untuk mencapai profitabilitas setiap perusahaan akan melakukan berbagai aktivitas selama periode tertentu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terutama pada tingkat penjualan, aset perusahaan dan modal saham tertentu. Profitabilitas adalah kemampuan menghasilkan laba (profit) selama periode tertentu dengan menggunakan aktiva yang produktif atau modal, baik modal secara keseluruhan ataupun modal sendiri (Van Horn dan Wachowicz, 1997). Sedangkan, menurut Sartono (2001) profitabilitas sebagai kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungan dengan penjualan, total aktiva produktif maupun modal sendiri. Tingkat profitabilitas yang tinggi pada suatu perusahaan berarti tinggi pula efisiensi penggunaan modal yang digunakan oleh perusahaan tersebut. Maka setiap perusahaan akan berusaha untuk meningkatkan profitabilitasnya, karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan maka kelangsungan hidup perusahaan tersebut akan lebih terjamin. Profitabilitas juga merupakan salah satu pengukuran kinerja perusahaan yang dapat diukur dalam rasio untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

Hasil pengukuran dapat dijadikan evaluasi kinerja manajemen, apakah perusahaan telah bekerja secara efektif atau tidak. Jika target berhasil tercapai, maka perusahaan telah mencapai target sesuai dengan periode yang telah ditentukan. Jika gagal mencapai target yang telah ditentukan, ini akan menjadi pelajaran bagi manajemen untuk periode kedepan. Kegagalan ini

harus dievaluasi dimana letak kesalahan dan kelemahannya sehingga kejadian tersebut tidak terulang. Kemudian kegagalan atau keberhasilan dapat dijadikan sebagai bahan acuan untuk perencanaan laba kedepannya. Oleh karena itu rasio profitabilitas sering disebut sebagai salah satu alat ukur manajemen.

Profit merupakan tujuan yang paling mendasar dari operasi perusahaan. Ada banyak ukuran profitabilitas tapi dalam hal ini penulis menggunakan tingkat pengembalian atas total aktiva atau *Return On Total Assets (ROA)*, rasio ini untuk menunjukkan tingkat investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh dana (aktiva) yang dimilikinya (Prastowo dan Juliaty 2005: 91) Rasio ini digunakan sebagai salah satu ukuran efisiensi dalam perusahaan mengalokasikan dan mengatur sumber daya yang dimilikinya. Rasio ini digunakan untuk mengukur efektivitas dari keseluruhan operasi perusahaan. Semakin tinggi rasio ini semakin baik dan semakin kecil (rendah) rasio ini semakin kurang baik.

Pada dasarnya setiap perusahaan dalam melakukan berbagai aktivitas memerlukan modal kerja untuk membiayai kegiatan operasional sehari-hari, modal kerja yang telah dikeluarkan itu diharapkan dapat kembali lagi masuk dalam perusahaan dalam jangka waktu yang pendek melalui hasil penjualan persediaan (properti). Modal kerjalah yang menjadi sumber utama dalam menjalankan suatu usaha, misalnya kekurangan bahan baku dalam pembuatan bangunan properti akan menghambat proses produksi. Jika hal ini terjadi, maka akan mengakibatkan keterlambatan penyerahan produk sehingga

kemungkinan besar pelanggan akan beralih pada produk lain, yang artinya profit perusahaan akan berkurang.

Modal kerja harus dijaga kestabilannya agar tidak berlebihan karena kegagalan perusahaan ialah tidak dapat mencukupi modal kerjanya, sebaliknya jika modal kerja perusahaan berlebih maka terdapat dana yang tidak begitu produktif dan berarti ada sebagian dana yang menganggur dan ini menurunkan tingkat profitabilitas. Ada beberapa pendapat yang dikemukakan para ahli mengenai modal kerja. Modal kerja diartikan sebagai investasi yang ditanamkan dalam aktiva lancar atau aktiva jangka pendek, seperti kas, bank, surat-surat berharga, piutang, sediaan, dan aktiva lancar lainnya.

Modal kerja merupakan kelebihan nilai aktiva yang dimiliki perusahaan terhadap hutang perusahaan (Munawir, 2004). Demikian pula modal kerja dapat didefinisikan sebagai aktiva lancar yang merupakan bagian dari investasi perusahaan dan selalu berputar, dengan tingkat perputaran tidak melebihi jangka waktu satu tahun. Definisi lain mengenai modal kerja adalah keseluruhan aktiva lancar yang dimiliki oleh perusahaan, atau dapat pula dimaksudkan sebagai dana yang harus tersedia untuk membiayai kegiatan operasional sehari-hari (Sawir; 2005). Berdasarkan definisi modal kerja diatas, maka dapat disimpulkan bahwa modal kerja merupakan sumber pendanaan untuk kegiatan operasional sehari-hari dan menjamin kelangsungan usaha perusahaan.

Dalam penelitian ini digunakan *Current Ratio* sebagai *proxy* dari rasio likuiditas. Pada *Current Ratio*, semakin besar kemampuan perusahaan

untuk memenuhi kewajiban finansial jangka pendek, tetapi jika terlalu tinggi, efeknya terhadap *earning power* kurang baik karena tidak semua modal kerja dapat digunakan. Alasan pemilihan *Current Ratio* adalah karena investor memperhatikan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya pada saat jatuh tempo.

Ditengah tidak kondusifnya dunia usaha sekarang ini, salah satunya adalah tidak stabilnya mata uang rupiah sehingga mempengaruhi penjualan properti. properti termasuk dalam persediaan didalam suatu perusahaan yang sedang dibahas ini, apabila persediaan (properti) ini tidak terjual maka akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Untuk mencapai tujuan yang diharapkan perusahaan diberikan hak dan tanggung jawab dalam memiliki ataupun menguasai faktor faktor produksi yang ada. Faktor-faktor produksi inilah yang harus dikelola oleh perusahaan dengan baik melalui suatu proses produksi. Proses ini dimaksudkan untuk menghasilkan penerimaan kas yang berasal dari penjualan produk yang merupakan salah satu sumber dana utama bagi pelaksanaan kegiatan perusahaan.

Setiap perusahaan mempunyai harta (aktiva) untuk mendukung kegiatan usahanya. Aktiva tetap merupakan harta kekayaan yang nilai materilnya dimiliki perusahaan apabila dibandingkan dengan bentuk harta kekayaan lainnya. Oleh karena itu manajemen sebagai pihak yang diserahi tanggung jawab untuk mengelolanya harus senantiasa mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang mampu memberikan dampak yang positif bagi perusahaan dalam mencapai tujuannya. Aktiva tetap dapat didefinisikan

sebagai aktiva berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dengan dibangun terlebih dahulu yang digunakan dalam operasi perusahaan. Aktiva tetap juga dapat mempengaruhi profitabilitas, dan sejauh mana perusahaan properti mengelola aset tetap yang dimiliki untuk menghasilkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau profit.

Aktiva tetap berwujud bersifat relatif permanen menunjukkan sifat dari aktiva tetap yang dapat dipergunakan dalam jangka waktu yang cukup lama. Contoh dari aktiva tetap antara lain bangunan, mesin, peralatan, kendaraan dan sebagainya. Aktiva tetap juga disusutkan dengan menggunakan harga perolehan aktiva tersebut kemudian dibebankan kepada periode-periode masa penggunaannya. Investasi yang tertanam dalam aktiva tetap cukup besar nilainya, sehingga mutlak diperlakukan pengelolaan yang baik. Pengawasan terhadap aktiva tetap didasarkan kepada perencanaan yang diatur dalam bentuk anggaran mengenai pengadaan, perbaikan ataupun penghapusan aktiva tetap.

Perusahaan properti cenderung menyimpan aset dalam bentuk aset tak lancar seperti tanah dan bangunan membuat perusahaan yang bergerak pada sektor ini rentan terhadap krisis likuiditas. Hal ini dikarenakan tanah dan bangunan tergolong dalam aset tak lancar. Rasio yang dapat mengukur efisiensi pengelolaan aktiva tetap adalah yaitu rasio tingkat perputaran aktiva tetap atau *Fixed Assets Turn Over* (FATO), Rasio ini merupakan ukuran tentang sampai seberapa jauh aktiva tetap telah dipergunakan di dalam kegiatan perusahaan atau menunjukkan berapa kali aktiva tetap

berputar dalam suatu periode tertentu dalam menunjang operasi perusahaan properti

Arus kas dari aktivitas operasi merupakan indikator yang menentukan apakah dari operasinya perusahaan properti dapat menghasilkan kas yang dapat digunakan untuk melunasi pinjaman kepada bank atau perusahaan lainnya, memelihara kemampuan operasi perusahaan, membayar deviden para pemegang saham dan melakukan investasi baru tanpa mengandalkan sumber pendanaan dari luar. Sehingga arus kas aktivitas operasi dapat menjadi sinyal bagi investor mengenai kondisi perusahaan.

Arus kas operasi (*operating activities*) meliputi kas yang dihasilkan dan dikeluarkan yang masuk dalam determinasi penentuan laba atau profit bersih. Arus kas yang berasal dari (digunakan untuk) aktivitas operasi meliputi arus kas yang timbul karena adanya pengiriman atau produksi barang untuk dijual dan penyediaan jasa, serta pengaruh transaksi dan peristiwa lainnya terhadap kas yang mempengaruhi pendapatan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian. Dengan judul “ **Pengaruh Modal Kerja, Aktiva Tetap, dan Arus Kas Operasi Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012 – 2014**”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka pokok

permasalahan yang dirumuskan pada penelitian ini yaitu, sebagai berikut:

1. Apakah modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014?
2. Apakah aktiva tetap berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014?
3. Apakah arus kas operasi berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014?
4. Apakah modal kerja, aktiva tetap, dan arus kas operasi berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014.
2. Untuk mengetahui pengaruh aktiva tetap terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014.

3. Untuk mengetahui pengaruh arus kas operasi terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014.
4. Untuk mengetahui pengaruh modal kerja, aktiva tetap dan arus kas operasi terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi berbagai pihak yang terkait, diantaranya:

1. Manfaat bagi penulis. Penelitian ini merupakan tempat pelatihan dalam meningkatkan keilmuan yang telah dipelajari dan menambah wawasan serta pengetahuan dalam memahami pengaruh modal kerja, aktiva tetap dan arus kas operasi terhadap profitabilitas.
2. Manfaat ilmiah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk menambah wawasan dan pengetahuan sumber informasi dalam melakukan penelitian
3. Manfaat praktis. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi para pimpinan perusahaan, terutama dalam mengelola manajemen, agar mendapatkan profitabilitas yang maksimal

