

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Secara historis, pasar modal telah hadir jauh sebelum Indonesia merdeka. Pasar modal atau bursa efek telah hadir sejak jaman kolonial Belanda dan tepatnya pada tahun 1912 di Batavia. Pasar modal ketika itu didirikan oleh pemerintah Hindia Belanda untuk kepentingan pemerintah kolonial atau VOC (www.idx.co.id).

Meskipun pasar modal telah ada sejak tahun 1912, perkembangan dan pertumbuhan pasar modal tidak berjalan seperti yang diharapkan, bahkan pada beberapa periode kegiatan pasar modal mengalami kevakuman. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor seperti perang dunia ke I dan II, perpindahan kekuasaan dari pemerintah kolonial kepada pemerintah Republik Indonesia, dan berbagai kondisi yang menyebabkan bursa efek tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya (www.idx.co.id).

Visi dari bursa efek Indonesia adalah “Menjadi bursa yang kompetitif dengan kredibilitas tingkat dunia”. Sedangkan misinya adalah “Menciptakan daya saing untuk menarik investor dan emiten, melalui pemberdayaan Anggota Bursa dan Partisipan, penciptaan nilai tambah, efisiensi biaya serta penerapan *good governance*” (www.idx.co.id).

Semua perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) diklasifikasikan ke dalam 9 sektor yang didasarkan pada klasifikasi industri yang ditetapkan oleh NEJ yang disebut JASICA (*Jakarta Stock Exchange Industrial Classification*). Kesembilan sektor tersebut adalah sektor Pertanian; Pertambangan; Industri Dasar dan Kimia; Aneka Industri; Industri Barang Konsumsi; *Real Estate* dan *Property*; Infrastruktur, Utilitas, dan Transportasi; Keuangan; dan Perdagangan, Jasa dan Investasi (www.sahamok.com).

Real estate adalah sebuah istilah hukum yang mencakup tanah bersama dengan apa pun yang tinggal tetap di atas tanah tersebut, seperti bangunan. Sedangkan *property* menunjukkan kepada sesuatu yang biasanya dikenal

sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif (www.wikipedia.org).

Ada enam bentuk *property real estate* yang bisa dikenal semua orang karena keberadaannya ada di sekitar mereka. Sangat berguna dan nyaman jika dijadikan tempat tinggal ataupun tempat usaha. Berikut bentuk-bentuknya yaitu jenis apartemen, perumahan, rukan dan *office space*, ruko dan mall, tanah kavling, dan *town house* (www.anneahira.com).

Investasi di bidang properti memang masih menjadi pilihan favorit sebagian besar masyarakat, karena mereka beranggapan bahwa bisnis tersebut merupakan salah satu cara paling baik untuk memperbanyak uang. Investasi properti secara umum diyakini lebih aman daripada jenis-jenis investasi yang lain karena seseorang dapat menguasai dan mengelola sendiri investasinya sehingga mampu mengendalikan semuanya (www.anneahira.com).

Melonjaknya harga properti tak hanya terjadi di Indonesia. Kenaikan serupa juga terjadi secara global di hampir seluruh dunia. Peningkatan harga properti mencapai 6,6 persen sejak Januari-Maret 2013. Menurut Global House Index Knight Frank, pertumbuhan harga tersebut merupakan tertinggi sejak kuartal kedua 2010. Hong Kong mencatat lonjakan paling drastic harga perumahan seluruh kelas, dengan angka 63 persen (Alexander, 2013).

Pembangunan properti semua sektor, baik perkantoran, ritel, dan hunian di kawasan Asia Pasifik memang paling aktif. Selama tiga bulan pertama 2013 tercatat mencapai 109,8 miliar dollar AS atau setara dengan nilai Rp 1.075 triliun. Jumlah ini meroket 50,2 persen dari kuartal IV 2012. Ini artinya, jumlah investasi untuk triwulan pertama tahun ini lebih dari dua kali lipat (Alexander, 2013).

Survei harga properti residensial yang dilakukan Bank Indonesia (BI) menunjukkan harga tipe rumah kecil akan kembali meningkat pada triwulan II/2013, terdongkrak oleh kenaikan signifikan pada sejumlah kota. Berdasarkan survei pada 13 kota plus Jabodetabek, kenaikan rata-rata rumah tipe kecil dalam triwulan II/2013 diproyeksikan 0,65% (Maskur, 2013).

1.2.Latar Belakang Penelitian

Salah satu alat ukur untuk menentukan keberhasilan manajemen modal kerja adalah diukur dari perputaran modal kerjanya atau *Working Capital Turnover*-nya. Dengan diketahuinya perputaran modal kerja dalam satu periode, maka akan diketahui seberapa efektif modal kerja suatu perusahaan. Jadi, dapat dikatakan bahwa perputaran modal kerja atau *Working Capital Turnover*, merupakan salah satu rasio untuk mengukur atau menilai keefektifannya modal kerja perusahaan selama periode tertentu. Artinya, seberapa banyak modal kerja berputar selama suatu periode atau dalam beberapa periode (Kasmir, 2010).

Untuk mengukur perputaran modal kerja adalah dengan cara membandingkan antara penjualan dengan modal kerja atau dengan modal kerja rata-rata. Penjualan yang akan dibandingkan adalah penjualan bersih (*net sales*) dalam suatu periode. Sedangkan pembandingnya adalah modal kerja dalam arti seluruh total aktiva lancar (*current Assets*) atau dapat pula digunakan modal kerja rata-rata. Pengukuran ini sebaiknya menggunakan dua periode atau lebih sebagai data pembanding, sehingga memudahkan kita untuk menilainya (Kasmir, 2010).

Modal kerja selalu dalam keadaan operasi atau berputar dalam perusahaan selama perusahaan yang bersangkutan dalam keadaan usaha. Periode perputaran modal kerja (*working turnover period*) dimulai dari saat dimana kas diinvestasikan dalam komponen-komponen modal kerja sampai saat dimana kembali lagi menjadi kas (Riyanto, 2008).

Makin pendek periode tersebut berarti makin cepat perputarannya atau makin tinggi tingkat perputarannya (*turnover rate*-nya). Berapa lama periode perputaran modal kerja adalah tergantung kepada berapa lama periode perputaran dari masing-masing komponen dari modal kerja tersebut. Periode perputaran barang dagangan adalah lebih pendek daripada barang yang mengalami proses produksi (Riyanto, 2008).

Struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari utang

jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholder's equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Dan ini dipertegas oleh Jones bahwa struktur modal suatu perusahaan terdiri dari *long-term debt* dan *shareholder's equity*, dimana *stockholder equity* terdiri dari *preferred stock* dan *common equity*, dan *common equity* itu sendiri adalah terdiri dari *common stock* dan *retained earnings* (Fahmi, 2012).

Kebutuhan dana untuk mengukur struktur modal suatu perusahaan dapat bersumber dari internal dan eksternal, dengan ketentuan sumber dana yang dibutuhkan tersebut bersumber dari tempat-tempat yang dianggap aman (*safety position*) dan jika dipergunakan memiliki nilai dorong dalam memperkuat struktur modal keuangan perusahaan. Dalam artian ketika dana itu dipakai untuk memperkuat struktur modal perusahaan, maka perusahaan mampu mengendalikan modal tersebut secara efektif dan efisien serta tepat sasaran (Fahmi, 2012).

Ukuran perusahaan menunjukkan total aktiva yang dimiliki perusahaan. Sebuah perusahaan yang ukuran besar dan sahamnya tersebar luas, biasanya memiliki kekuatan tersendiri dalam menghadapi masalah bisnis dan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba lebih tinggi karena usaha atau bisnisnya didukung oleh asset yang besar sehingga kendala perusahaan seperti peralatan yang memadai dan sebagainya dapat diatasi (Yusraini, Hasan, dan Helen, 2009).

Profitabilitas dapat mencerminkan kemampuan modal suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Rasio profitabilitas memberikan gambaran tentang tingkat efektivitas manajemen dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya. Efektivitas manajemen ini dilihat dari laba yang dihasilkan terhadap penjualan dan investasi perusahaan (Kamaliah, Akbar, dan Kinanti, 2009).

Dewasa ini industri perusahaan *Real Estate* dan *Property* sedang berkembang, tetapi hal itu tidak menjamin industri tersebut berjalan dengan lancar dan sukses, terbukti dengan adanya pemberitaan mengenai perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang delisting dari Bursa Efek Indonesia. PT

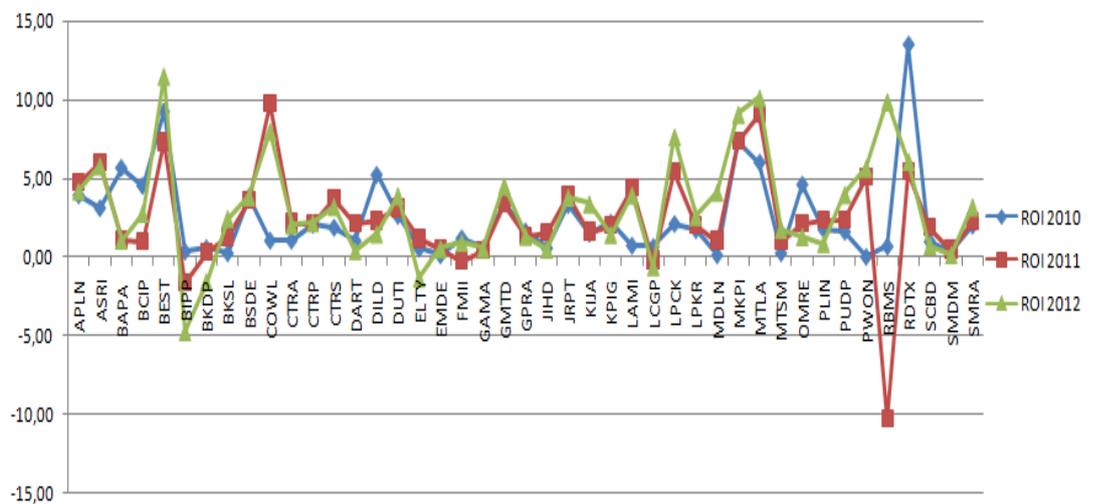
Suryainti Permata Tbk (SIIP) terpaksa di-*delisting* dari Bursa Efek Indonesia (BEI). Direktur Utama SIIP Henry Jocosity Gunawan menuturkan, perusahaan sebenarnya mampu membayar pokok utang sebesar US\$ 70,7 juta dan bunganya. Namun, menurutnya, kreditur lebih tertarik untuk mengambil alih agunan berupa tanah HGB seluas 2.851.652 meter persegi atas nama PT Suryainti Permata Tbk. Perusahaan terpaksa *delisting* setelah Bursa Efek Indonesia (BEI) membekukan perdagangan saham perusahaan (suspensi) selama dua tahun. Pembekuan perdagangan ini disebabkan perusahaan gagal membayar bunga obligasi sebesar US\$ 5,03 juta per semester kepada Oversight BV yang berkedudukan di Amsterdam, Belanda. Pembekuan perdagangan saham itu menyebabkan bisnis perusahaan tersendat. Suspensi saham SIIP di bursa berdampak signifikan terhadap kepercayaan perbankan kepada Perseroan. Dengan kondisi ini maka pendapatan Perseroan turun, dan efeknya terus berlanjut sampai akhir 2011, di mana pendapatan turun. Dalam laporan keuangan per September 2011, perusahaan mencatatkan penurunan penjualan sebesar 42,18% dari Rp 1,98 miliar per September 2010 menjadi Rp 1,14 miliar pada September 2011. Laba kotor pada periode tersebut turun 58,72% menjadi Rp 446,36 juta, dari Rp 1,08 miliar pada periode yang sama tahun sebelumnya. Denda dan beban administrasi pajak juga ikut membebani neraca keuangan perusahaan sehingga rugi tahun berjalan membengkak menjadi Rp 42,6 miliar per September 2011. Ini berarti kerugian perusahaan naik 1.093,74% dari Rp 3,66 miliar pada September 2010 (www.kontan.co.id).

Pada kasus PT Suryainti Permata Tbk (SIIP), perusahaan tersebut memiliki utang yang cukup besar dan perusahaan tidak sanggup membayar utang tersebut sehingga mengakibatkan pendapatan laba perusahaan menurun. Dengan kejadian seperti itu, maka dapat mengakibatkan perusahaan mengalami kebangkrutan. Brigham dan Houston (2006:36) menyatakan bahwa masalah-masalah yang berhubungan dengan kebangkrutan kemungkinan besar akan timbul ketika sebuah perusahaan memasukkan lebih banyak utang dalam struktur modalnya. Oleh karena itu dibutuhkan keputusan

struktur modal untuk mencegah atau meminimalisir terjadinya risiko-risiko seperti gagal bayar, kebangkrutan, dan sebagainya. Menurut Brigham dan Houston (2006:42) salah satu faktor dalam membuat keputusan struktur modal yaitu profitabilitas, perusahaan-perusahaan yang memiliki tingkat pengembalian atas investasi yang sangat tinggi menggunakan utang yang relatif sedikit sehingga mereka melakukan sebagian besar pendanaan secara internal. Kalia (2013) menyatakan bahwa penyediaan dana dapat berasal dari sumber internal yang meliputi laba ditahan dan sumber eksternal yang meliputi hutang jangka panjang, hutang jangka pendek, dan modal saham.

Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang berkembang dapat dilihat dari tingkat profitabilitasnya dari tahun ke tahun, seperti yang terlihat pada grafik di bawah ini yang menunjukkan perkembangan profitabilitas perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang menggunakan rasio *Return On Investment (ROI)*.

Gambar 1.1
Perkembangan ROI tahun 2010-2012



Sumber: Data ICMD yang diolah, 2013

Dari gambar grafik diatas terlihat bahwa perkembangan profitabilitas perusahaan *Real Estate* dan *Property* dari tahun 2010 hingga tahun 2012 mengalami kenaikan. Walaupun ada beberapa perusahaan yang mengalami

kerugian, tetapi tidak terlalu mempengaruhi perkembangan profitabilitas perusahaan. Hal ini membuktikan bahwa perusahaan *Real Estate* dan *Property* sedang berkembang dan diminati baik oleh investor maupun konsumen.

Azlina (2009) meneliti tentang pengaruh tingkat perputaran modal kerja, struktur modal, dan skala perusahaan terhadap profitabilitas dengan objek penelitiannya adalah perusahaan industri *Real Estate* dan *Property* sebanyak 38 perusahaan yang *listing* di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini mengambil periode tahun 2003 sampai dengan 2007 dengan jumlah perusahaan yang memenuhi kriteria sampel sebanyak 19 perusahaan. Pemilihan sampel dilakukan dengan metode *purposive sampling*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat perputaran modal kerja, struktur modal, dan skala perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia sedangkan secara parsial hanya tingkat perputaran modal kerja dan struktur modal yang berpengaruh terhadap profitabilitas sedangkan skala perusahaan tidak berpengaruh.

Akan tetapi, Putri (2013) meneliti tentang pengaruh tingkat perputaran modal kerja, struktur modal, umur perusahaan, dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas dengan menggunakan objek penelitian perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan periode pengamatan yaitu tahun 2008-2010 dengan sampel sebanyak 90 perusahaan. Hasil penelitian ini yaitu tingkat perputaran modal kerja dan umur perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan, sedangkan struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Yusralaini, dkk (2009) menyatakan bahwa struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas sedangkan perputaran modal kerja dan umur perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan *Automotive and Allied Products* di Bursa Efek Jakarta. Putra (2012) menyatakan bahwa pada hipotesis pertama menunjukkan bahwa rasio utang jangka pendek tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hipotesis kedua menunjukkan bahwa rasio utang

jangka panjang berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hipotesis ketiga menunjukkan bahwa rasio total utang tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hipotesis keempat menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hipotesis kelima menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Mengacu pada penelitian-penelitian terdahulu, maka penulis termotivasi untuk melakukan penelitian tentang perputaran modal kerja diukur menggunakan *working capital turnover*, struktur modal diukur menggunakan DER (*debt to equity ratio*), ukuran perusahaan diukur dengan total aset perusahaan terhadap profitabilitas yang diukur menggunakan ROI (*return on investment*) dengan objek penelitian yaitu perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan tahun 2012 sebagai tahun penelitiannya, dipilih karena penelitian ini menggunakan horizon waktu *cross-sectional* dan tahun 2012 merupakan tahun *ter-update* dalam menerbitkan laporan keuangan.

Berdasarkan penjelasan dalam latar belakang, maka penulis menyusun suatu penelitian dengan judul: **“PENGARUH TINGKAT PERPUTARAN MODAL KERJA, STRUKTUR MODAL, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP PROFITABILITAS (Studi pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012).“**

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka masalah penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat perputaran modal kerja, struktur modal, ukuran perusahaan, dan profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012?

2. Apakah perputaran modal kerja, struktur modal, dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial:
 - a. Tingkat perputaran modal kerja terhadap profitabilitas?
 - b. Struktur modal terhadap profitabilitas?
 - c. Ukuran perusahaan terhadap profitabilitas?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan di atas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis tingkat perputaran modal kerja, struktur modal, ukuran perusahaan, dan profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012.
2. Untuk menganalisis pengaruh tingkat perputaran modal kerja, struktur modal, dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012.
3. Untuk menganalisis pengaruh tingkat perputaran modal kerja, struktur modal, dan ukuran perusahaan secara parsial terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012.

1.5 Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti dalam pengembangan ilmu akuntansi.
 - b. Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi manajemen perusahaan, penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan tingkat perputaran modal kerja, struktur modal, dan ukuran perusahaan yang mungkin mempengaruhi profitabilitas.
- b. Bagi investor, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan berinvestasi.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Pembahasan dalam skripsi ini akan dibagi dalam lima bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Sistematika penulisan skripsi ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini akan diuraikan secara garis besar mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka dan Lingkup Penelitian

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai teori-teori yang melandasi penelitian ini. Bab ini juga akan mengemukakan penelitian-penelitian terdahulu yang mendukung alasan penulis untuk melakukan penelitian ini. Terdapat juga kerangka pemikiran, hipotesis penelitian, serta ruang lingkup penelitian.

Bab III : Metode Penelitian

Dalam bab ini berisi tentang jenis penelitian, variabel operasional yang diperlukan dalam penelitian, tahapan penelitian, populasi dan sampel, pengumpulan data, serta teknik analisis data yang akan digunakan untuk pengujian data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini akan dijelaskan hasil penelitian serta pembahasannya yang diuraikan secara kronologis dan sistematis sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan penelitian.

Bab V : Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini akan ditarik kesimpulan yang menyajikan penafsiran dan pemaknaan peneliti terhadap hasil analisis temuan serta saran yang merupakan implikasi kesimpulan dan berhubungan dengan masalah dan alternatif pemecahan masalah sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan.