

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

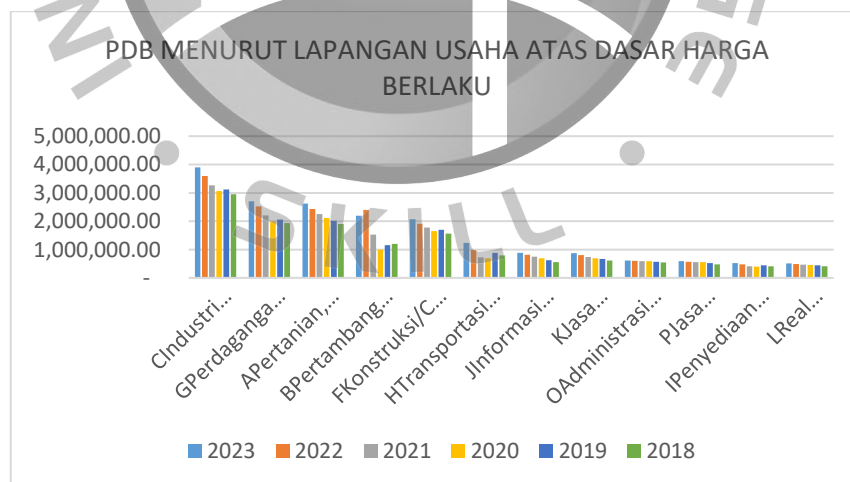
Sektor properti dalam negeri mengalami kenaikan permintaan yang signifikan seiring pemulihan ekonomi global. Investasi dan pembangunan infrastruktur diberbagai wilayah menjadi pendorong utama pertumbuhan sektor properti. Selain pertumbuhan ekonomi yang kuat, perkembangan teknologi juga memiliki peran penting dalam mengubah cara orang mencari, membeli, dan menggunakan properti. Kebijakan pemerintah yang berhubungan dengan peraturan investasi dan pajak properti juga berpengaruh pada pasar properti.

Perekonomian nasional perlu terus didukung melalui kontribusi properti sehingga bisa optimal menggerakkan industri lainnya yang terkait properti. Industri properti tidak hanya terkait permukiman dan *real estate*, tetapi juga sejumlah sektor yang saling beriringan seperti komersial, superblok, apartemen, kondominium, pusat perbelanjaan, kota bandara, kota pelabuhan, kawasan industri, pariwisata dan kegiatan konstruksi. Industri properti sudah memberikan dampak positif dan kontribusi terhadap negara. Kontribusi industri properti sebagai salah satu sektor unggulan untuk menggerakkan perekonomian Indonesia.

Tabel 1.1 PDB Menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Berlaku

Lapangan Usaha	2023	2022	2021	2020	2019	2018
1. Industri Pengolahan/Manufacturing	3,900,061.70	3,591,774.70	3,266,905.50	3,068,041.70	3,119,593.80	2,947,450.80
2. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor/Wholesale and Retail Trade; Repair of Motor Vehicles and Motorcycles	2,702,445.60	2,516,696.70	2,199,934.90	1,993,988.70	2,060,268.90	1,931,813.00
3. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan Agriculture, Forestry, and Fishing	2,617,670.00	2,428,900.50	2,254,541.30	2,115,494.50	2,012,742.80	1,900,621.70
4. Pertambangan dan Penggalian/Mining and Quarrying	2,198,018.10	2,393,390.90	1,523,650.10	993,541.90	1,149,913.50	1,198,987.10
5. Konstruksi/Construction	2,072,384.80	1,912,978.70	1,771,726.70	1,652,659.60	1,701,741.20	1,562,297.00
6. Transportasi dan Pergudangan/Transportation and Storage	1,231,241.90	983,519.50	719,610.30	689,552.40	881,505.40	797,777.00
7. Informasi dan Komunikasi Information and Communication	883,637.00	812,737.30	748,802.90	695,963.30	626,532.60	558,938.00
8. Jasa Keuangan dan Asuransi Financial and Insurance Activities	869,167.80	809,370.70	736,187.20	696,072.90	671,433.80	616,315.10
9. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib/Public Administration and Defence; Compulsory Social Security	616,444.40	604,938.50	586,757.00	585,960.10	571,584.10	541,685.60
10. Jasa Pendidikan/Education	583,612.40	566,535.90	557,666.70	551,227.10	522,354.20	481,747.00
11. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum Accommodation and Food Service Activities	526,263.50	471,938.70	412,233.80	394,055.00	440,207.70	412,709.70
12. Real Estat/Real Estate Activities	505,457.40	488,311.20	468,221.70	453,780.90	439,455.90	406,013.70

Sumber: Badan Pusat Statistik



Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan PDB menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku

Dari grafik diatas, menunjukkan PDB (Produk Domestik Bruto) menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku. Industri Pengolahan/Manufacturing

berada pada peringkat pertama yang menyumbang PDB nasional tahun 2023 sebesar 3.900.1 triliun, di peringkat kedua adalah sektor perdagangan sebesar 2.704,4 triliun, di peringkat ketiga adalah sektor pertanian sebesar 2.617,7 triliun, peringkat keempat adalah sektor pertambangan sebesar 2.198 triliun dan pada peringkat kedua belas terdapat sektor real estate sebesar 505.5 triliun, nilai ini mencapai 2.42% terhadap PDB nasional yang mencapai 20.89 kuadriliun.

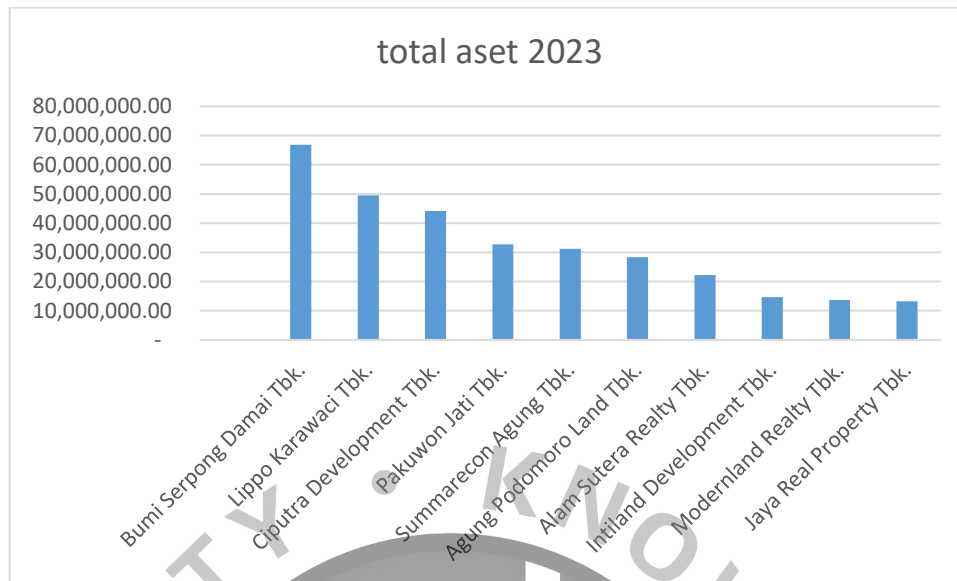
Meski bukan yang pertama dalam menyumbang PDB, Namun sektor real estate memiliki peluang yang besar untuk menumbuhkan perekonomian Indonesia. Sektor properti mampu menciptakan nilai tambah sebesar Rp 2.349-2.685 triliun per tahun atau setara dengan 14.6 %-16.3% terhadap PDB.

Harga properti terus melambung, data BI mencatat selama lima tahun terakhir, grafik indeks harga properti komersial menunjukkan tren pertumbuhan positif. Pada kuartal kedua 2023, indeks harga properti komersial mencapai 103.29 atau tumbuh 0.32 secara tahunan.

Tabel 1.2 Daftar 10 Besar Perusahaan Berdasarkan Total Aset Terbesar

	Kode	Nama Perusahaan	Tanggal IPO	Total Aset
				2023
1	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	06 June 2008	66,827,648.00
2	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	28 June 1996	49,570,824.00
3	CTRA	Ciputra Development Tbk.	28 March 1994	44,115,215.00
4	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	09 October 1989	32,710,787.00
5	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	07 May 1990	31,168,375.00
6	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.	11 November 2010	28,327,552.00
7	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	18 December 2007	22,236,237.00
8	DILD	Intiland Development Tbk.	04 September 1991	14,603,908.00
9	MDLN	Modernland Realty Tbk.	18 January 1993	13,688,938.00
10	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	29 June 1994	13,206,898.00

Sumber: Laporan Keuangan Masing - Masing Perusahaan



Gambar 1.2 Grafik Total Aset Perusahaan Properti Tahun 2023

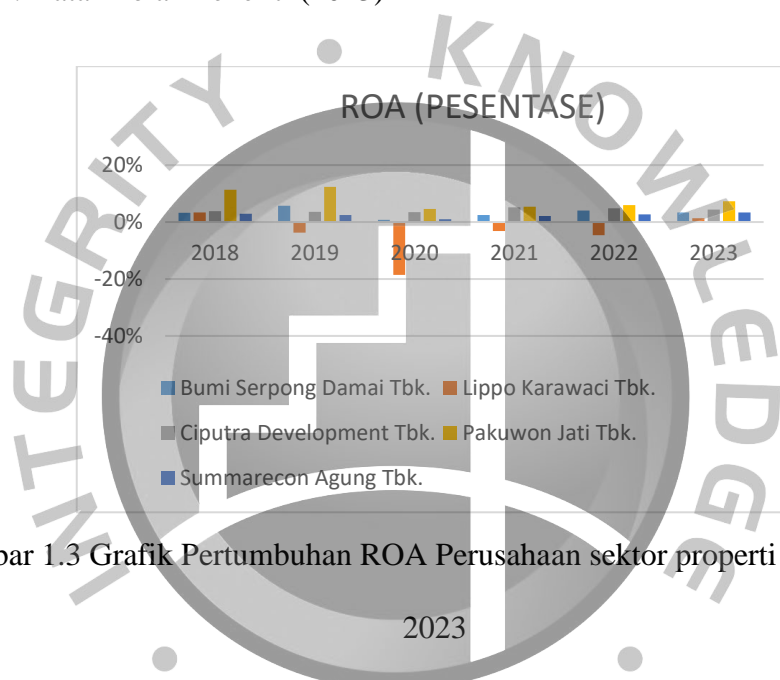
Tabel dan grafik diatas memeringkatkan sejumlah developer properti dengan aset terbesar di Indonesia berdasarkan laporan keuangan yang dirilis pada kuarta ke IV 2023. PT Bumi Serpong Damai memiliki total aset pada tahun 2023 sebesar Rp 66.8 triliun, total aset PT Bumi Serpong Damai bertambah sekitar Rp 1.9 triliun dari total aset tahun 2022 yaitu Rp 64.9 triliun. Kemudian PT Lippo Karawaci dengan total aset pada tahun 2023 sebesar Rp 49.5 triliun. Ciputra Development dengan total aset tahun 2023 Rp 44.1 triliun dan pada peringkat terakhir terdapat PT Jaya Real Properti dengan total aset tahun 2023 sebesar Rp 13.2 triliun.

Tabel dan grafik diatas juga menunjukkan pencapaian kinerja sejumlah developer yang terus tumbuh positif dengan peningkatan aset secara tahunan. Bagi suatu perusahaan, aset menjadi sangat penting karena berfungsi untuk menjaga kondisi finansial agar tetap aman, menjaga kekayaan serta meningkatkan fundamental perusahaan.

Tabel 1.3 Data ROA Sektor Perusahaan Properti Tahun 2018-2023

Nama Perusahaan	ROA (DALAM PERSENTASE)					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bumi Serpong Damai Tbk.	3%	6%	1%	3%	4%	3%
Lippo Karawaci Tbk.	3%	-4%	-19%	-3%	-5%	1%
Ciputra Development Tbk.	4%	4%	3%	5%	5%	4%
Pakuwon Jati Tbk.	11%	12%	5%	5%	6%	7%
Summarecon Agung Tbk.	3%	3%	1%	2%	3%	3%

Sumber : Data Diolah Peneliti (2023)



Gambar 1.3 Grafik Pertumbuhan ROA Perusahaan sektor properti tahun 2018-2023

Dari tabel dan gambar di atas, adalah lima besar perusahaan sektor properti dengan total aset terbesar yang menunjukkan data pengembalian aset perusahaan yang berbeda tiap tahun nya. Pada tahun 2018-2023, PT Bumi Serpong Damai, PT Ciputra Development, PT Pakuwon Jati dan PT Summarecon Agung membukukan keuntungan bersih setiap tahunnya, hal ini berdampak pada total pengembalian aset yang terus tumbuh positif. Namun Pada tahun 2020 sampai dengan 2022 PT Lippo Karawaci mengalami rugi bersih sehingga berdampak pada total pengembalian asetnya. Hal ini disebabkan dampak dari pandemi *Covid-19*. Angka ROA ini

memberikan gambaran kepada investor tentang seberapa efektif perusahaan dalam mengkonversi uang yang di investasikan menjadi laba bersih.

Profitabilitas merupakan tolak ukur untuk menilai keberhasilan suatu perusahaan dalam menggunakan modal kerja secara efektif dan efisien dalam menghasilkan tingkat laba yang diharapkan (Sanjaya & Rizky Fajri, 2018). Menurut (Ely Siswanto, 2021) Rasio profitabilitas digunakan sebagai alat ukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki, seperti aktiva, modal atau penjualan. Rasio-rasio profitabilitas yang sering digunakan diantaranya *return on asset (ROA)*, *return on equity (ROE)*, *Profit Margin Ratio*, dan *basic earning power*.

(Tnius, 2018) *Return On Asset (ROA)* adalah salah satu rasio profitabilitas yang terdapat dalam analisis laporan keuangan yang sangat sering digunakan karena mampu menunjukkan keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba. ROA mampu mengukur kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan dimasa lampau untuk kemudian di proyeksikan dimasa yang akan datang. Aset atau aktiva yang dimaksud adalah seluruh harta perusahaan yang didapatkan dari modal sendiri maupun modal asing yang telah diubah perusahaan menjadi aktiva perusahaan yang digunakan untuk kelangsungan hidup perusahaan.

Perputaran modal kerja menunjukkan keefektifan modal kerja pada periode tertentu, dan untuk mengukur modal kerja digunakan perhitungan rasio sehingga mengetahui berapa banyak modal berputar selama periode tertentu. Variabel dalam penelitian ini menggunakan tiga variabel yaitu, Variabel Independen meliputi

Periode Penagihan Piutang, Periode Hutang, Periode Konversi Persediaan, Periode Konversi Kas. Variabel Dependennya adalah *Return On Asset* (ROA) dan Variabel Kontrolnya adalah *Size Firm* (Ukuran Perusahaan), *Sales Growth* (Pertumbuhan Penjualan), *Current Ratio* dan *Leverage* (Lev).

Piutang (*Receivable*) meliputi semua klaim dalam bentuk uang terhadap pihak lainnya termasuk individu, perusahaan atau organisasi lainnya (Warren, 2014). Hasil penelitian oleh (Utami & Dewi, 2015) dan (Kurniawan & Ariyani, 2021) mengatakan bahwa periode penagihan piutang berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Demiraj et al., 2022) yang menyatakan bahwa periode penagihan piutang berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Periode hutang menunjukkan jumlah hari rata-rata yang diperlukan perusahaan untuk membayar pemasok. Pembayaran hutang usaha yang semakin panjang, maka akan mempersingkat siklus perubahan kas yang memperlihatkan tingkat kebutuhan modal kerja semakin berkurang sehingga dapat meningkatkan profitabilitas, hal ini disebabkan oleh semakin lama perusahaan menunda pembayaran hutangnya maka kas yang dimiliki tidak akan berkurang, sehingga perusahaan dapat menambah kapasitas usahanya (Setyawati, 2019).

Berdasarkan hasil penelitian oleh (Ardiansah & Wahyudi, 2022) dan (Setyawati, 2019) mengatakan bahwa periode hutang berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh

(Margaretha & Oktaviani, 2018) yang mengatakan bahwa periode hutang berpengaruh positif terhadap profitabilitas.

Perputaran persediaan adalah kenaikan persediaan yang disebabkan oleh meningkatnya aktifitas atau karena terjadi perubahan kebijakan persediaan, jika terjadi kenaikan persediaan yang tidak proporsional dengan peningkatan aktivitas, maka terjadi pemborosan dalam mengelola manajemen persediaan (Husnan & Pudjiastuti, 2012).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Utami & Dewi, 2015) dan (Margaretha & Oktaviani, 2018) mengatakan perputaran persediaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Hasil yang berbeda ditemukan dalam penelitian oleh (Raheman & Nasr, n.d.) yang mengatakan hubungan negatif yang kuat antara perputaran persediaan terhadap profitabilitas.

Siklus konversi kas dapat dihitung saat kas dikeluarkan untuk membeli persediaan sampai dengan diterimanya kas hasil dari penjualan yang telah dilakukan untuk mengembalikan kas yang telah dikeluarkan dengan tujuan menaikkan keuntungan perusahaan. Modal kerja efisien yang dapat disediakan pada operasional perusahaan terjadi apabila periode siklus konversi kas semakin rendah (Arnaldi et al., 2021). Hasil penelitian oleh Hermanto & Chohan (2023) dan Nguyen *et al.*, (2020) mengatakan bahwa siklus konversi kas memberikan pengaruh negatif terhadap profitabilitas, hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Demiraj *et al.*, (2022) yang juga mengatakan bahwa siklus konversi kas memiliki dampak negatif signifikan terhadap profitabilitas.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Meningkatkan sumber modal kerja dari para pemegang saham dapat meningkatkan nilai perusahaan. Pengelolaan modal kerja yang baik sangat penting bagi perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas dan mempertahankan arus kas positif untuk perusahaan yang mencari keberlanjutan, pertumbuhan dan pengembangan. Terpenuhinya pengelolaan modal kerja yang baik dapat mempengaruhi kinerja perusahaan yang baik.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh manajemen modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang ada di Indonesia berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Demiraj et al., 2022) terhadap seluruh perusahaan yang terdaftar di industri otomotif Eropa untuk tahun 2010 hingga 2021 sehingga penulis memilih judul **“Pengaruh Manajemen Modal Kerja Terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2023”**

1.2. Identifikasi Masalah

Perusahaan properti adalah entitas bisnis yang berfokus pada pengembangan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan properti. Berbagai macam cara dilakukan untuk mempertahankan dan menjaga keseimbangan modal kerja yang baik. Beragam temuan dalam penelitian sebelumnya mengenai pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan.

Dalam penelitian oleh (Demiraj et al., 2022) seluruh variabel yang digunakan untuk mengukur pengelolaan modal kerja yaitu Periode Penagihan Piutang (*Days-AR*), Periode Konversi Persediaan (*Days-INV*), Periode Hutang (*Days-AP*) dan siklus konversi kas (*CCC*) berpengaruh negatif terhadap ROA yang digunakan untuk mengukur profitabilitas. Identifikasi masalah yang ditemukan berdasarkan latar belakang diatas adalah bagaimana pengaruh manajemen modal kerja yg terdiri dari periode penagihan piutang, periode konversi persediaan, periode hutang dan siklus konversi kas terhadap profitabilitas perusahaan yang di proksikan dengan *Return On Asset* (ROA) pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2023?

1.3. Ruang Lingkup Masalah

Penelitian ini mencakup sektor perusahaan properti periode 2018-2023, dan difokuskan pada pengaruh manajemen modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan properti yang ada di Indonesia yang terdaftar di Bursa efek Indonesia. Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Demiraj et al., 2022).

Penelitian ini menguji pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas dalam hal ini indikatornya adalah *Return On Assets* (ROA) dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Dalam penelitian ini, terdapat tiga jenis variabel yang digunakan, yaitu *Return On Assets* (ROA) sebagai Variabel Dependen, Periode Penagihan Piutang, Periode Konversi Persediaan, Periode Hutang dan Siklus

Konversi Kas sebagai variabel independen serta Pertumbuhan Penjualan (SG), Ukuran (S), *Current Ratio* (CR) dan *Leverage* (L) sebagai Variable Kontrol.

Objek pada penelitian ini akan membatasi penelitian pada perusahaan properti Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pemilihan perusahaan berdasarkan kriteria tertentu, seperti ketersediaan data keuangan yang lengkap dan relevan. Data penelitian bersumber dari laporan keuangan tahunan perusahaan properti yang mencakup laporan arus kas, neraca dan laporan laba-rugi.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang ada, penelitian ini bertujuan untuk meneliti pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas. Maka rumusan masalah yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Apakah Periode Penagihan Piutang (*Days-AR*) berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan properti di Indonesia?
2. Apakah Periode Konversi Persediaan (*Days-INV*) berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan properti di Indonesia?
3. Apakah Periode Hutang (*Days-AP*) berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan properti di Indonesia?
4. Apakah Siklus Konversi Kas (CCC) berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan properti di Indonesia?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai adalah:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Periode Penagihan Piutang (*Days-AR*) terhadap profitabilitas perusahaan properti di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2023.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Periode Konversi Persediaan (*Days-INV*) terhadap profitabilitas perusahaan properti di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2023.
3. Untuk menguji dan menganalisis Pengaruh Periode Hutang (*Days-AP*) terhadap profitabilitas perusahaan properti di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2023.
4. Untuk menguji dan menganalisis Pengaruh Siklus Konversi Kas (CCC) terhadap profitabilitas perusahaan properti di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2023.

1.6. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini adalah:

- 1 Bagi Penulis
Memberikan tambahan ilmu pengetahuan tentang bagaimana pengaruh manajemen modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan.

2 Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk perusahaan dalam mengambil kebijakan-kebijakan dalam rangka meningkatkan profitabilitas perusahaan.

3 Bagi Pembaca

Diharapkan dapat menjadi tambahan informasi bagi mahasiswa yang akan menyusun skripsi yang berkaitan dengan penelitian ini.

1.7. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini memuat tentang pendahuluan, yang berisikan sub-sub bab yang terdiri dari latar belakang, identifikasi masalah, ruang lingkup penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: LANDASAN TEORI

Bab ini berisikan tentang teori-teori yang mendukung penelitian dan di dalamnya terdapat hasil penelitian-penelitian terdahulu.

BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Berisi tentang penjelasan penelitian yang akan dilakukan, dijabarkan dalam objek yang menjadi penelitian, metode penelitian, populasi dan sampel, operasional variable dan teknik analisis data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai pembahasan dan hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB V: Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini berisikan tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran yang diperoleh dari analisis data yang dilakukan pada bab sebelumnya.

