

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan jaman, bisnis di Indonesia mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Dengan adanya hal tersebut maka perekonomian yang ada di Indonesia tentunya juga akan mengalami peningkatan. Kemajuan yang sangat pesat ini dikarenakan adanya peran globalisasi yang semakin kuat dan meluas ke seluruh dunia. Dalam keadaan tersebut, sebuah negara harus menerima situasi yang terjadi dan memungkinkan akan menuntut negara tersebut untuk mengikuti perkembangan yang ada. Hal tersebut tentunya juga akan berdampak pada perusahaan-perusahaan yang ada di Indonesia. Salah satu perusahaan tersebut adalah perusahaan sub sektor property and real estate. Dalam kondisi yang seperti ini, maka perusahaan-perusahaan akan memiliki daya saing yang lebih ketat pada dunia bisnis. Perusahaan yang bersaing tentunya memiliki strategi masing-masing untuk tetap menjaga perusahaannya agar tidak mengalami kebangkrutan.

Perkembangan sektor industri property di Indonesia dipercaya akan turut memberikan dampak besar bagi pertumbuhan ekonomi nasional. Hal ini dikarenakan sektor tersebut banyak berhubungan dengan bidang-bidang lainnya. Sektor property memiliki karakter yang sangat baik karena sektor tersebut bersifat mampu mendorong sektor lain supaya lebih berkembang lagi kedepannya. Sektor lain yang dimaksud adalah seperti industri material, industri logistik, industri bidang jasa, juga industri keuangan dan perbankan melalui KPR (Kredit

Pemilikan Rumah). Pertumbuhan industri property yang cepat akan berdampak terhadap pertumbuhan ekonomi negara.

Berdasarkan survei penduduk antar sensus tahun 2015, jumlah penduduk Indonesia diprediksi akan mengalami peningkatan pada tahun 2019 mencapai 266,91 juta jiwa. Dampak dari adanya pertumbuhan penduduk tersebut adalah turut meningkatnya jumlah permintaan akan hunian. Pada tahun 2016 bank dunia juga mengeluarkan laporan bahwa kebutuhan rumah di Indonesia akan mencapai 920 ribu unit pertahun. Sedangkan angka ketersediaannya hanya mencapai 400 ribu unit per tahun. Kondisi tersebut tentunya akan berdampak pada penjualan yang semakin meningkat dan keuntungan yang diperoleh juga akan meningkat.

Kinerja sektor property di Indonesia dalam kurun waktu 5 tahun terakhir hanya tumbuh di angka 3,5 persen. Dimana angka tersebut berbanding terbalik dengan pertumbuhan ekonomi nasional yang berada pada kisaran 5 persen. Kejayaan sektor property mulai mengalami penurunan di sekitar tahun 2014 sampai 2016. Penurunan sektor property diprediksi terjadi karena pertumbuhan ekonomi terus menurun salah satunya adalah karena nilai tukar rupiah melemah. Selepas tahun 2015, pertumbuhan ekonomi mulai berangsur pulih. Tahun 2017 sampai 2018 menjadi masa pemulihan sektor tersebut. Sektor property kembali mengalami peningkatan salah satunya karena mendapatkan dorongan dari sektor infrastruktur. Dimana pembangunan infrastruktur dalam 4 tahun terakhir ini sangat aktif.

Rentabilitas perusahaan diukur dengan keberhasilan perusahaan dan kemampuan perusahaan itu sendiri dalam menggunakan aktivitya secara

produktif (Munawir, 2002). Dalam penelitian ini rentabilitas diukur dengan menggunakan rentabilitas ekonomi. Rentabilitas ekonomi merupakan rasio yang akan mengukur kemampuan aktiva didalam perusahaan dalam memperoleh laba dari operasi perusahaan tersebut (Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti, 2004:73). Menurut Wahyudiono (2014:82) rasio rentabilitas ekonomi digunakan untuk mengukur kemampuan aset yang dimiliki suatu perusahaan untuk memperoleh laba dari operasi perusahaan. Chairunisa, dkk. (2019) menyatakan bahwa rentabilitas ekonomi ialah kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dengan membandingkan antara laba (sebelum pajak) dengan aktiva yang dimilikinya. Semakin tinggi rentabilitas ekonomi suatu perusahaan maka semakin tinggi pula laba yang diperoleh.

Berikut ini merupakan data perhitungan rentabilitas ekonomi perusahaan sub sektor property and real estate di BEI dari tahun 2016 sampai tahun 2018:

Tabel 1.1 data rentabilitas ekonomi perusahaan sub sektor property and real estate di BEI pada tahun 2016-2018

No.	Nama Perusahaan	2016	2017	2018
		Dalam %		
1	Agung Podomoro Tbk	3,737	6,587	0,665
2	Armidian karyatama Tbk	-	2,094	4,056
3	Alam sutera reality Tbk	2,929	6,969	4,955
4	Bekasi asri pemula Tbk	-2,718	7,397	2,872
5	Bumi citra permai Tbk	7,703	7,329	6,868
6	Bekasi fajar industrial estate Tbk	6,541	8,899	7,113
7	Binakarya jaya abadi Tbk	-3,208	-2,261	-1,092
8	Bhuawanatala indah permai Tbk	2,027	-0,746	0,833
9	Bukit darmo property Tbk	-3,687	-4,862	-4,232
10	Sentul city tbk	4,951	3,127	2,267
11	Bumi serpong damai Tbk	5,394	11,377	3,379
12	Cowell development Tbk	0,358	-0,948	-5,120
13	Ciputra development Tbk	5,162	4,055	4,665
14	Duta anggada realty Tbk	3,852	0,869	0,533
15	Intiland development Tbk	2,528	1,318	0,636
16	Puradelta lestari Tbk	9,936	8,971	6,858
17	Duta pertiwi Tbk	8,712	6,175	8,963
18	Bakrieland development Tbk	-3,959	-2,204	20,116
19	Megapolitan development Tbk	4,934	5,684	0,768
20	Forza land Indonesia Tbk	-	1,440	0,427
21	Fortune mate Indonesia Tbk	38,488	1,239	0,764
22	Gading development Tbk	0,084	0,025	0,120
23	Goa Makassar Tourism development Tbk	7,119	5,536	4,952
24	Perdana gapura prima Tbk	3,016	2,531	3,360
25	Greenwood sejahtera Tbk	3,089	2,646	2,841
26	Jaya real property Tbk	12,110	12,270	10,259
27	Kawasan industri jababeka Tbk	4,775	1,155	0,725
28	Eureka prima Jakarta Tbk	0,043	-0,798	-0,056
29	Lippo cikarang Tbk	9,727	3,057	26,171
30	Lippo karawaci Tbk	3,416	2,056	4,264
31	Modernland realty Tbk	3,786	4,636	0,516
32	Metropolitan kentjana Tbk	18,145	17,483	14,41
33	Mega manunggal property Tbk	10,066	5,464	4,619
34	Metropolitan land Tbk	8,185	11,480	9,786
35	Metro realty Tbk	-0,715	-3,289	-6,347
36	Nirvana development Tbk	-0,226	0,698	0,145
37	Indonesia prima property Tbk	7,416	-1,328	-0,868
38	PP properti Tbk	4,171	4,288	3,434
39	Plaza Indonesia realty Tbk	8,667	6,045	3,628
40	Pudjiati prestige Tbk	4,975	1,069	1,447
41	Pakuwon jati Tbk	8,376	8,869	11,407
42	Rista bintang mahkota sejati Tbk	-4,120	3,673	1,004
43	Roda vivatex Tbk	12,245	10,925	10,645
44	Pikko land development Tbk	1,879	0,622	-0,388
45	Danayasa arthatama tbk	2,989	4,545	3,938
46	Suryamas dutamakmur Tbk	0,65	0,650	2,700
47	Summarecon agung Tbk	4,216	3,689	4,079
48	Sitara propertindo Tbk	0,236	0,103	0,084
	Rata – rata	4,75	3,763	3,808

Sumber : www.idx.com

Dari tabel 1.1 dapat dilihat bahwa rata-rata pergerakan rentabilitas ekonomi perusahaan property and real estate dari tahun 2016 hingga 2018 mengalami fluktuasi terutama pada tahun 2017 yang rata-rata pergerakannya menurun sebesar 0,987 dari tahun sebelumnya yaitu tahun 2016. Namun pada tahun 2018 kembali meningkat sebesar 0,045 dari tahun 2017. Walaupun mengalami fluktuasi, rata-rata pergerakan rentabilitas ekonomi perusahaan property and real estate masih berada pada nilai yang positif. Sedangkan jika dilihat dari segi pertumbuhannya, rentabilitas ekonomi pada perusahaan sub sektor ini mengalami kenaikan dari tahun 2016 sampai pada tahun 2018 sebesar 0,22. Maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan dari penelitian ini adalah rentabilitas ekonomi perusahaan sub sektor property and real estate mengalami fluktuasi dari tahun ke tahunnya. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi rentabilitas ekonomi suatu perusahaan antara lain adalah perputaran kas, perputaran modal kerja, dan perputaran total aset.

Tabel 1.2 Rata-rata perputaran kas, perputaran modal kerja dan perputaran total aset

	Tahun	Rata-rata (kali)
Perputaran kas (X1)	2016	7,255
	2017	5,274
	2018	4,577
Perputaran modal kerja (X2)	2016	-0,363
	2017	0,175
	2018	-0,779
Perputaran total aset (X3)	2016	0,188
	2017	0,169
	2018	0,155

Sumber: Data Lampiran

Berdasarkan tabel 1.2 diatas, maka dapat dilihat bahwa pada tahun 2016 perusahaan property and real estate mengalami perputaran kas sebanyak 7,255 kali. Sedangkan pada tahun berikutnya yaitu 2017 dan 2018 perputaran kas yang dimiliki oleh perusahaan property and real estate mengalami penurunan menjadi 5,274 kali dan 4,577 kali. Pada tahun 2016, perputaran modal kerja yang dimiliki oleh perusahaan property and real estate sebanyak -0,363 kali. Hal tersebut menunjukkan bahwa perputaran modal kerja tidak dapat berputar secara optimal. Pada tahun 2017, perputaran modal kerja perusahaan property and real estate mengalami kenaikan yaitu menjadi 0,175 kali. Namun pada tahun 2018 kembali mengalami penurunan menjadi -0,779 kali. Sedangkan untuk perputaran total aset dari tahun 2016 sampai 2018 mengalami penurunan. Dimana pada tahun 2016 perputaran total asetnya sebanyak 0,188 kali dan pada tahun 2017 mengalami penurunan menjadi 0,169 kali. Pada tahun 2018 terjadi hal yang sama yaitu perputaran total aset mengalami penurunan lagi menjadi 0,155 kali.

Perputaran kas dapat menjadi faktor untuk rentabilitas ekonomi karena jika suatu perusahaan memiliki perputaran kas yang efisien maka menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mampu memperoleh laba atau keuntungan yang efisien pula. Perputaran modal kerja menunjukkan efektivitas penggunaan seluruh harta yang dimiliki oleh perusahaan dalam menghasilkan penjualan yang nantinya akan menghasilkan laba. Sedangkan untuk Perputaran total aset jika semakin tinggi tingkat perputarannya maka perusahaan tersebut dapat mengoperasikan aktiva yang digunakan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya dengan efisien.

Tentunya hal ini akan berdampak pada hasil penjualan yang meningkat dan nantinya akan memperoleh laba.

Perputaran kas atau Cash turn over ialah perbandingan dari penjualan dengan jumlah kas rata-rata yang terdapat pada suatu perusahaan. Semakin tinggi tingkat dari perputaran kas maka dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi juga kas yang akan kembali dan akan masuk ke dalam perusahaan tersebut (Riyanto, B. 2011). Dengan hal tersebut maka perusahaan dapat memenuhi kebutuhan dana operasionalnya tanpa mengganggu keuangan yang lainnya. Riyanto juga menyatakan bahwa semakin tinggi tingkat perputaran kas hal ini menunjukkan semakin efisien tingkat penggunaan kas dalam suatu perusahaan tersebut. Sedangkan menurut Rahayu, E. A; dan Susilowibowo, J. (2014) Perputaran kas yaitu periode berputarnya kas dimulai saat kas diinvestasikan sampai kembali menjadi kas lagi. Rasio perputaran kas ialah perbandingan antara penjualan dengan kas rata-rata. Rasio ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar efektivitas suatu perusahaan didalam mengelolaknya yang nantinya untuk menghasilkan pendapatan atau penjualan. Hasil penelitian dari Sofiana; Oemar, A; dan Santoso, E.B. (2018) adalah perputaran kas tidak berpengaruh signifikan terhadap rentabilitas ekonomi. Untuk hasil penelitian Wisnayanti, N.P.V. (2014) adalah Cash turnover secara parsial ada pengaruh positif signifikan pada rentabilitas ekonomi. Prabasini, K.S.G; dan Damayanthi, I.G.A.E. (2019) juga melakukan penelitian yang memiliki hasil bahwa tingkat perputaran kas berpengaruh positif dan signifikan pada rentabilitas ekonomi.

Perputaran modal kerja atau working capital turnover merupakan salah satu rasio yang nantinya akan digunakan untuk menilai keefektifan modal kerja suatu perusahaan selama periode tertentu (Kasmir, 2016). Periode perputaran modal kerja perusahaan dimulai dengan kas masuk diinvestasikan ke komponen-komponen modal kerja sampai dengan menjadi kas kembali (Ritri, A. 2019). Semakin pendek periode dari perputaran modal kerja maka semakin cepat pula tingkat perputarannya. Lamanya periode perputaran dari modal kerja tergantung dari kegiatan operasi dari perusahaan itu sendiri. Siregar, R; dkk. (2017) menyatakan bahwa perputaran kerja yang tinggi biasanya diakibatkan oleh rendahnya modal kerja yang ditanam dalam piutang dan persediaan. Jika perputaran modal kerja tinggi, maka semakin efektif penggunaan modal kerja perusahaan dan sebaliknya. Hasil penelitian Sofiana; Oemar, A; dan Santoso, E.B. (2018) menunjukkan bahwa perputaran modal kerja tidak berpengaruh signifikan terhadap rentabilitas ekonomi. Sedangkan hasil penelitian dari Prabasini, K.S.G; dan Damayanthi, I.G.A.E. (2019) menunjukkan bahwa perputaran modal kerja berpengaruh positif dan signifikan pada rentabilitas ekonomi.

Perputaran Total Aset atau total asset turnover yaitu kemampuan dana yang tertanam dalam keseluruhan aktiva berputar didalam suatu periode tertentu atau kemampuan modal yang diinvestasikan untuk menghasilkan "revenue" (Sujarweni, W. 2017). Revenue adalah pendapatan yang didapatkan yang biasanya dapat berupa laba atau profit. Total assets turnover merupakan perbandingan antara penjualan dengan total aset atau aktiva dalam suatu

perusahaan. Sedangkan menurut Halim (2007) Perputaran Total Aset adalah rasio aktivitas yang dapat digunakan untuk mengukur berapa besarnya efektivitas suatu perusahaan dalam penggunaan sumber dananya yang berupa asset. Semakin tinggi nilai rasio ini maka semakin efisien pula penggunaan aset dan semakin cepat juga pengembalian dananya yang biasanya berbentuk kas. Hasil penelitian Lestari, T. (2017) menunjukkan bahwa Perputaran aktiva usaha berpengaruh terhadap rentabilitas ekonomi. Untuk hasil penelitian dari Sofiana; Oemar, A; dan Santoso, E.B. (2018) adalah TATO berpengaruh positif dan signifikan terhadap rentabilitas ekonomi. Hasil penelitian Inuzula, L; dan Yuni, T.G. (2019) menyebutkan bahwa perputaran total aktiva berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap rentabilitas ekonomi. Sudrajat, M.A. (2014) juga melakukan penelitian yang hasilnya adalah Total Assets Turn Over (TATO) yang juga berpengaruh signifikan terhadap Rentabilitas Ekonomi.

Berdasarkan latar belakang yang telah terurai di atas, dapat disimpulkan bahwa masih terdapat hasil yang berbeda-beda dari variabel-variabel yang mempengaruhi rentabilitas ekonomi. Berdasarkan hal tersebut, penulis ingin meneliti kembali tentang pengaruh dari variabel-variabel tersebut yang terhadap rentabilitas ekonomi melalui penelitian yang berjudul **“Analisis Rentabilitas Ekonomi pada Perusahaan Sub Sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2016-2018”**.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah perputaran kas berpengaruh terhadap rentabilitas ekonomi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia 2016-2018?
2. Apakah perputaran modal kerja berpengaruh terhadap rentabilitas ekonomi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia 2016-2018?
3. Apakah perputaran total asset berpengaruh terhadap rentabilitas ekonomi pada perusahaan property real and estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia 2016-2018?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh perputaran kas terhadap rentabilitas ekonomi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia 2016-2018
2. Untuk mengetahui pengaruh perputaran modal kerja terhadap rentabilitas ekonomi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia 2016-2018
3. Untuk mengetahui pengaruh perputaran total asset terhadap rentabilitas ekonomi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia 2016-2018

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, adapun manfaat penelitian ini untuk berbagai pihak, antara lain adalah:

1.4.1 Manfaat Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan akan memberikan wawasan dan informasi untuk perusahaan yang terkait maupun tidak terkait tentang rentabilitas ekonomi yang diperoleh perusahaan.

1.4.2 Manfaat Bagi Investor

Dapat memberikan informasi mengenai kondisi keuangan perusahaan tersebut khususnya pada bagian rentabilitas ekonomi (laba) sehingga mereka dapat mempertimbangkan dimana dan kapan harus mempercayakan investasi mereka pada perusahaan tersebut.

1.4.3 Manfaat Bagi Akademis

Diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang ekonomi khususnya manajemen keuangan serta dapat digunakan sebagai bahan kajian teoritis dan referensi untuk penelitian selanjutnya.