

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Satu dari sekian industri yang dapat menghasilkan banyak tenaga kerja yaitu sektor Properti dan *real estate*, pengaruhnya sangat besar serta dapat mempengaruhi perkembangan sektor ekonomi lainnya, terutama perkembangan produk keuangan. Sektor ini bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Investor tertarik menanamkan modalnya di industri ini karena harga tanah dan bangunan cenderung naik ketika persediaan tanah stabil dan permintaan selalu meningkat.

Modal kerja sangat diperlukan bagi sektor properti dan *real estate* untuk mendukung kegiatan operasional properti dan *real estate*. Adanya dana yang cukup dapat memungkinkan perusahaan menjalankan aktivitas konstruksi dengan lancar sehingga dengan demikian akan meningkatkan permintaan terhadap properti dan *real estate* karena perusahaan mampu menyediakan permintaan konsumen sesuai janji yang akan berdampak pada peningkatan keuntungan.

Penjualan merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi sektor properti dan *real estate* dalam menghasilkan keuntungan. Jika properti dan *real estate* yang dimiliki oleh perusahaan laku dan banyak peminatnya maka tentunya perusahaan akan mendapatkan keuntungan. Namun, pada prakteknya dalam melakukan penjualan properti dan *real estate* tidaklah mudah karena konsumen membutuhkan pertimbangan yang matang sehingga perusahaan harus memiliki manajemen yang baik sehingga mampu membuat promosi dan menyajikan keunggulan dari *property* dan *real estate* yang ditawarkan.

Hutang adalah suatu pilihan yang harus digunakan oleh sektor properti dan *real estate*, karena sektor tersebut membutuhkan banyak dana dari pembelian tanah sampai pendirian bangunan. Jika hutang yang dimiliki oleh perusahaan mampu dikembalikan oleh perusahaan dengan baik dengan cara dicicil maka akan besar kemungkinan perusahaan akan sukses. Namun jika penggunaan hutang tidak digunakan secara bijak maka ditakutkan akan merugikan perusahaan karena laba yang ada akan digunakan untuk membayar hutang.

Ukuran perusahaan yang besar tentu akan besar juga total aset yang perusahaan miliki, hal ini dapat menunjang pertumbuhan perusahaan karena perusahaan lebih memungkinkan memiliki peluang investasi yang besar dan memperoleh keuntungan yang lebih besar.

Bertitik tolak dari penjelasan tersebut, kami berminat untuk membuat riset penelitian mengenai Pengaruh Modal Kerja, Penjualan, Hutang dan Ukuran Perusahaan Terhadap

Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018.

TINJAUAN PUSTAKA

I.2 Pengaruh Modal Kerja dan Profitabilitas

Makin cepatnya tingkat berputarnya komponen pada modal kerja, akan makin rendah total modal yang di investasikan pada komponen itu, karena semakin tinggi rasionya maka makin cepat atau makin pendek juga jumlah modal yang pulang ke perusahaan sehingga dapat menghasilkan laba lebih tinggi dari perputaran modal kerja tersebut (Syafitri dan Wibowo,2016:34).

Modal kerja sebagai dana bergulir dimana mulanya digunakan untuk mendanai kegiatan operasi sehari-hari agar proses produksi bisa terlaksana. Kemudian menjual produknya dan perusahaan akan mendapatkan keuntungan dari penjualan tersebut dan berharap keuntungannya akan terus meningkat.(Tnus,2018:67).

Alasan penurunan profitabilitas adalah karena perusahaan telah memperoleh modal kerja yang terlalu banyak, namun apabila perusahaan kekurangan modal kerja maka akan menghambat pertumbuhan omset perusahaan (Putri dan Sudiartha,2015:512).

Modal kerja perusahaan yang cukup bisa meningkatkan profitabilitas karena dapat menggunakan modal kerja yang ada untuk mendukung kelancaran operasional.

I.3 Pengaruh Penjualan terhadap Profitabilitas

Penjualan akan berpengaruh pada profitabilitas perusahaan. Semakin tinggi penjualan bersih yang diklaim perusahaan, keuntungan kotor yang bisa didapat juga semakin tinggi, sehingga berkontribusi pada peningkatan profitabilitas perusahaan (Andayani, dkk,2016:4).

Perusahaan akan mendapatkan keuntungan saat pendapatan dari penjualan besar , dan sebaliknya perusahaan akan mengalami kerugian (Kartikasari, dkk,2010:2).

Berjalannya suatu perusahaan akan lebih terjamin dan terus meningkat karena kegiatan penjualan. Meningkatnya penjualan yang dilakukan perusahaan bertujuan untuk mengoptimalkan net profit (Teratai,2017:308).

Perusahaan dapat meningkatkan penjualan maka diharapkan laba juga akan meningkat, sehingga perusahaan perlu mencari cara agar penjualannya dapat meningkat salah satunya adalah menggunakan promosi penjualan.

I.4 Pengaruh Hutang terhadap Profitabilitas

Perusahaan yang memilih hutang sebagai opsi sumber pendanaan, merupakan perusahaan yang memiliki tanggung jawab untuk melakukan pekerjaan yang lebih banyak agar ekuitas yang digunakan bisa menciptakan untung yang makin banyak dan perusahaan dapat memenuhi kewajiban. Apabila perusahaan tidak bisa mengelola hutangnya dengan baik bisa menyebabkan hutangnya makin meningkat, yang akan mengurangi batas keuntungan (Sinaga, dkk,2019:100).

Hutang merupakan salah satu aspek yang meningkatkan atau menurunkan laba tahunan perusahaan. Hutang digunakan dalam operasi perusahaan atau kegiatan investasi. Jika hutang yang diterima perusahaan naik, semoga dapat berimplikasi baik pada kenaikan profit, sehingga menjamin *going concern* perusahaan di masa depan. (Handayani dan Mayasari,2018:42).

Penggunaan hutang bisa meningkatkan profitabilitas yang diperoleh perusahaan dan tujuannya dalam peningkatan profit bisa tercapai dengan catatan modal sendiri perusahaan tidak dianalisis (Ardansyah dan Widarto,2015:51).

Penggunaan hutang diharapkan dapat meningkatkan profitabilitas, namun terkadang kurangnya kontrol terhadap penggunaan hutang menyebabkan hutang membengkak dan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan sudah melebihi manfaat yang diperoleh dari penggunaan hutang sehingga perusahaan menderita kerugian.

I.5 Pengaruh Size Perusahaan dan Profitabilitas

Size perusahaan yang besar sulit untuk menaikkan dan menurunkan harga jualnya karena mereka harus mempertimbangkan harga saingannya. Perusahaan yang dapat menetapkan harga jualnya bisa bersaing dengan unggul dari perusahaan yang lebih besar, dan memiliki profit lebih besar daripada anggaran produksinya. Oleh karena itu, ukuran perusahaan yang besar bisa saja menyebabkan *profit* pada perusahaan menurun (Astivasari dan Siswanto,2018:37).

Pendanaan dari berbagai sumber akan lebih mudah didapatkan apabila ukuran perusahaan lebih besar dan lebih mudah memperoleh pinjaman kreditur karena *profit* perusahaan yang lebih besar dan dapat bertahan atau bersaing di industri (Miswanto, dkk,2017:120).

Firm Size yang semakin besar akan dapat meningkatkan aset perusahaan untuk mendukung operasionalnya. Jika lebih banyak produk yang diproduksi dan dapat menghasilkan penjualan yang lebih besar disertai marjin profit yang lebih tinggi, maka operasi perusahaan akan berjalan lebih baik (Nursatyani,2014:98).

Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan perusahaan tersebut telah mapan dan berkembang dengan baik, sehingga dengan jumlah aset/harta yang tinggi memungkinkan organisasi untuk mengejar profit yang lebih tinggi lagi.