

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perusahaan sebagai salah satu bentuk organisasi, memiliki tujuan utama untuk memperoleh keuntungan dengan cara memaksimalkan sumber daya yang dimilikinya serta bagaimana perusahaan dapat mengelola dan memanfaatkan modal, utang, dan asset yang dimilikinya. Karena tujuan manajemen keuangan adalah untuk memaksimalkan nilai yang dimiliki perusahaan atau memberikan nilai tambah terhadap asset yang dimiliki oleh pemegang saham. Perusahaan akan mendapatkan keuntungan yang dapat mempengaruhi profitabilitas, jika dapat memaksimalkan sumber daya yang dimilikinya dan mengelola aset, utang, dan modal secara efektif (Dewi et al., 2021).

Perkembangan dunia bisnis di Indonesia akan berdampak pada semakin berkembangnya dunia bisnis yang ditandai dengan banyaknya berdiri perusahaan-perusahaan besar maupun kecil sehingga muncul adanya persaingan yang ketat antar perusahaan (Fadillah et al., 2024).

Persaingan yang ketat tersebut menyebabkan perusahaan harus pintar mengelola modal kerja perusahaan dan mengelola piutang perusahaan secara efektif dan efisien agar dapat mengurangi risiko piutang macet dan menjaga kesehatan keuangan perusahaan (Utami & S Dewi, 2016).

Pada umumnya perusahaan tidak terlepas dari tujuannya yaitu untuk memperoleh keuntungan atau laba yang optimal untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya (*going concern*). Untuk mengetahui seberapa efektif dan efisien suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari aktivitas operasinya, tidak hanya dilihat dari besar kecilnya jumlah laba yang diperoleh tetapi dapat juga dilihat dari adanya kenaikan pada profitabilitas perusahaan (Handayani et al., 2016).

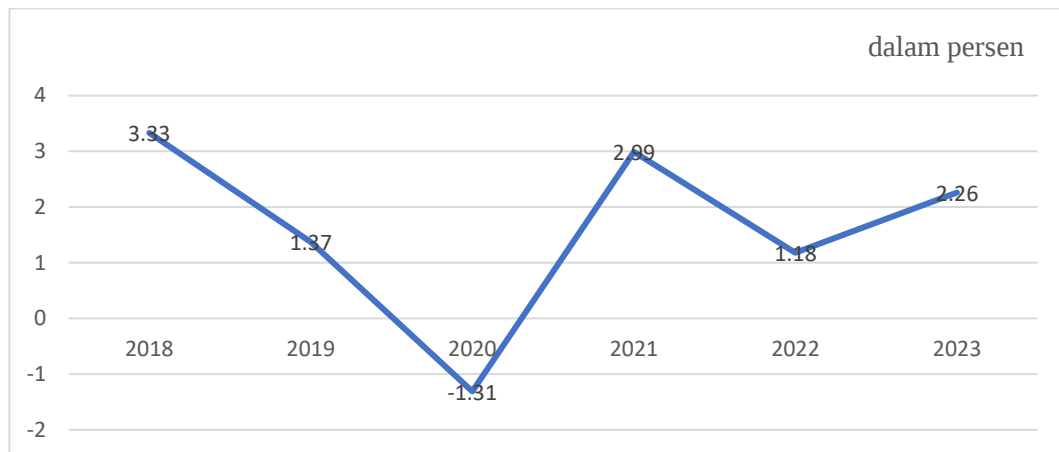
Perusahaan sektor properti dan real estate merupakan bagian dari perusahaan manufaktur yang merupakan salah satu sub sektor terpenting di suatu negara, karena dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan perekonomian dalam suatu negara (Jaya, 2020). Sektor *property* dan *real estate* merupakan bisnis yang dikenal memiliki karakteristik cepat berubah atau *volatile* (Sinaga & Permatasari, 2025). Selain itu, sektor *property* dan *real estate* juga memiliki karakteristik yang sulit diprediksi dan beresiko tinggi (Azrani et al., 2024). Namun, perusahaan sektor *property* dan *real estate* masih banyak diminati oleh masyarakat sebagai alat untuk melakukan investasi. Hal tersebut terbukti dengan kebutuhan akan hunian baru yang mengalami peningkatan (Astivasari & Siswanto, 2018).

Menurut Michael C. Thomsett dan Jean Freestone Thomsett dalam (Murah, 2017) pasar properti secara umum dibagi menjadi tiga yaitu, *residential property* yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multiunit; *commercial property* yaitu *property* yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang, area parkir, dan tanah; dan *industrial property* yaitu *property*

yang digunakan untuk keperluan industri misalnya bangunan pabrik. Investasi di bidang properti dan real estate pada umumnya bersifat jangka panjang serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan bagi pihak investor (Jaya, 2020). Salah satu cara yang dapat digunakan untuk menarik minat investor adalah dengan mempertahankan ataupun meningkatkan profitabilitas, sehingga perusahaan dapat terus dipercaya oleh investor (Astivasari & Siswanto, 2018).

Bagi investor, profitabilitas menjadi faktor penting untuk menganalisis kinerja suatu perusahaan serta kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba perusahaan (Hamzah et al., 2025). Profitabilitas perusahaan juga dianggap sebagai layaknya citra dari keberhasilan manajemen dalam pengelolaan perusahaan (Purti & Syahzuni, 2024). Dimana semakin tinggi profitabilitas maka semakin tinggi pula laba yang dihasilkan oleh perusahaan (Paramitha & Idayati, 2020). Namun, dalam praktiknya tidak sedikit perusahaan mengalami ketidakstabilan profitabilitas sehingga berdampak pada laba perusahaan, yang mana dapat menjadi sinyal adanya permasalahan dalam kinerja keuangan maupun strategi operasional.

Dalam perusahaan sektor *property* dan *real estate* ini terjadi fenomena ketidakstabilan profitabilitas sehingga terjadi ketidakstabilan mengenai besar kecilnya laba perusahaan. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya penurunan dan kenaikan atau fluktuasi pada profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan. Dimana perusahaan Sentul City Tbk. (BKSL) yang merupakan salah satu perusahaan disektor *property* dan *real estate* mengalami ketidakstabilan profitabilitas dari tahun 2018-2023. Hal tersebut dapat dilihat pada gambar 1.1.



Sumber: Laporan Tahunan Perusahaan

Gambar 1. 1 Tingkat Profitabilitas Pada Perusahaan Sentul City Tbk Tahun 2018-2023

Dalam *gambar 1.1*, menunjukkan bahwa tingkat profitabilitas pada perusahaan Sentul City Tbk. mengalami fluktuasi penurunan dan kenaikan dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2023. Pada tahun 2018, perusahaan mencatat profitabilitas tertinggi sebesar 3.33% dengan laba mencapai Rp368.537.710. Namun, pada tahun 2019 profitabilitas perusahaan menurun menjadi 1.37% yang disebabkan menurunnya efisiensi dalam pengelolaan modal kerja dan pengelolaan piutang yang berdampak pada penurunan laba, dimana laba ditahun ini menurun mencapai Rp68.928.077.412. Di tahun 2020 terjadi penurunan drastis menjadi -1.31% yang disebabkan oleh terganggunya siklus operasi akibat pandemi COVID-19, yang mana perusahaan ditahun ini rugi mencapai -Rp556.301.782.629. Tahun 2021 perusahaan Sentul City Tbk. menunjukkan pemulihan dengan adanya kenaikan profitabilitas mencapai 2.99%. Meskipun demikian, di tahun 2022 profitabilitas kembali mengalami penurunan menjadi 1.18%, yang mana perusahaan ditahun ini rugi mencapai -Rp167.082.791.575. Namun, di tahun 2023

perusahaan kembali mengalami kenaikan profitabilitas mencapai 2.26% yang menunjukkan adanya pemulihan kinerja keuangan perusahaan.

Perusahaan Sentul City Tbk. (BKSL) dalam laporan keuangannya mencatat piutang usaha sebesar Rp223,67 miliar pada tahun 2022. Piutang usaha ini timbul dari aktivitas operasional perusahaan, seperti penyewaan properti dan penjualan tanah dan bangunan, dimana pembayaran dilakukan secara kredit langsung kepada pelanggan tanpa melibatkan lembaga keuangan seperti bank. Selain itu, dalam laporan tahunan tahun 2022 menyebutkan bahwa perusahaan menerapkan sistem denda kepada pelanggan atas setiap keterlambatan pembayaran yang telah melewati masa tenggang sesuai yang tertuang dalam kesepakatan kontrak. Hal tersebut menunjukkan bahwa adanya pemberian pembayaran yang dilakukan secara kredit langsung kepada pelanggan. Piutang usaha pada perusahaan Sentul City Tbk. mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Jika kenaikan piutang usaha diiringi dengan efisiensi dalam penagihan, maka perputaran piutang perusahaan akan meningkat yang mana profitabilitas pun akan meningkat (Hadi & Yusuf, 2022).

Perputaran piutang pada perusahaan Sentul City Tbk pada tahun 2022 mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya. Dimana ditahun 2021 perputaran piutang pada perusahaan Sentul City Tbk mencapai 2,56 kali dan profitabilitas mencapai 2,99%. Pada tahun 2022 perputaran piutang perusahaan mengalami kenaikan mencapai 2.62 kali akan tetapi tidak diikuti dengan kenaikan pada profitabilitas, yang mana profitabilitas perusahaan ditahun 2022 mengalami penurunann menjadi 1,18%. Hal tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara teori dan data, dimana menurut (Thian, 2022) semakin tinggi perputaran

piutang menunjukkan bahwa modal kerja yang tertanam dalam dalam piutang semakin kecil, semakin baik bagi perusahaan karna penagihan piutang semakin cepat sehingga semakin besar profitabilitas perusahaan yang dihasilkan.

Profitabilitas dapat digunakan oleh pimpinan perusahaan sebagai tolak ukur untuk mengetahui berhasil atau tidaknya perusahaan yang dipimpinnya, sedangkan bagi pemegang saham dapat digunakan sebagai tolak ukur prospek investasi modal yang ditanamkan dalam perusahaan tersebut (Handayani et al., 2016). Salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah modal kerja (Cahyani & Fuadati, 2019). Modal kerja yang merupakan salah satu aset terpenting harus dikelola dan dimanfaatkan secara efisien dan produktif sehingga mampu meningkatkan profitabilitas perusahaan (Gustriyana & Nurhasanah, 2020).

Modal kerja dalam suatu perusahaan selalu dalam keadaan operasi atau berputar (Handayani et al., 2016). Periode perputaran modal kerja dimulai ketika kas diinvestasikan dalam komponen-komponen modal kerja sampai kemudian kembali lagi menjadi kas (Gustriyana & Nurhasanah, 2020). Perputaran modal kerja yaitu seberapa banyak modal kerja berputar selama suatu periode atau dalam beberapa periode (Kasmir, 2019). Pada dasarnya, perputaran modal kerja suatu perusahaan dapat terjadi secara cepat pada setiap periodenya yang memungkinkan perusahaan untuk menghasilkan laba yang lebih besar. Semakin cepat perputaran modal kerja maka semakin efektif penggunaan modal kerja sehingga semakin besar pula profitabilitas (Desliana & Irawan, 2018).

Selain faktor perputaran modal kerja yang mempengaruhi profitabilitas, ada faktor perputaran piutang yang dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Pada umumnya, piutang timbul karena adanya penjualan barang atau jasa yang dilakukan perusahaan dengan cara kredit (Cahyani & Fuadati, 2019). Piutang merupakan suatu bentuk investasi yang cukup besar bagi suatu perusahaan dan memberikan banyak manfaat bagi perusahaan. Oleh karena itu, pengelolaan piutang yang baik sangat diperlukan untuk meningkatkan laba perusahaan. Selain itu, piutang juga dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam mempertanggungjawabkan seluruh dana atau modal yang digunakan dalam operasi perusahaan dan diinvestasikan pada aset yang menghasilkan laba atau keuntungan yang besar bagi perusahaan (Handayani et al., 2016).

Kemampuan suatu perusahaan dalam mengukur efisiensi pengelolaan piutangnya dapat diukur dengan menggunakan rasio perputaran piutang (Melissa, 2024). Perputaran piutang yaitu berapa kali dana yang ditanam dalam piutang berputar dalam satu periode atau berapa lama penagihan piutang berlangsung selama satu periode (Kasmir, 2019). Semakin tinggi tingkat perputaran piutang, menunjukkan semakin baik pengelolaan piutangnya yang menandakan pengembalian laba yang baik. Perputaran piutang menunjukkan berapa lama modal kerja terikat dalam piutang, dimana semakin cepat periode perputaran maka semakin cepat perusahaan memperoleh keuntungan sehingga profitabilitas perusahaan meningkat (Hakim et al., 2020).

Hasil penelitian oleh (Yana et al., 2023), (Nurmawardi & Lubis, 2019), (Jannah & Yuli, 2019), (Hakim et al., 2020), dan (Simatupang, 2021) yang menunjukkan bahwa perputaran piutang berpengaruh terhadap profitabilitas. Namun, berbanding terbalik dengan hasil penelitian oleh (Setiawan & Putri, 2023), (Astuti & Aprianti, 2020), (Nurafika & Almadany, 2018), (Islamiah & Yudiantoro, 2022) dan (Rahman et al., 2021) yang menunjukkan bahwa perputaran piutang tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Selain itu, hasil penelitian mengenai perputaran modal kerja yang dilakukan oleh (Maming, 2018), (Desliana & Irawan, 2018), (Rahmawati & Mahfudz, 2018), (Natnadiandi & Yuliandhari, 2018), dan (R. A. Cahyani & Sitohang, 2020) yang menunjukkan bahwa perputaran modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas. Berbanding terbalik dengan hasil penelitian oleh (Nurhasanah & Sopian, 2024), (Hidayat & Dewi, 2023), (Firmansyah & Riduwan, 2021), (Ummah & Efendi, 2022), dan (Santi & Utiyati, 2017) yang menunjukkan bahwa perputaran modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Hal tersebut menunjukkan bahwa masih adanya inkonsistensi dari hasil-hasil penelitian mengenai perputaran piutang atau pun perputaran modal kerja terhadap profitabilitas dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan.

Berdasarkan uraian dari fenomena yang terjadi dan terdapat hasil yang inkonsistensi pada penelitian-penelitian sebelumnya, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH PERPUTARAN MODAL KERJA DAN PERPUTARAN PIUTANG TERHADAP PROFITABILITAS**

(Survei Pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023)”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka penulis dapat merumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana Perputaran Modal Kerja, Perputaran Piutang dan Profitabilitas pada perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
2. Bagaimana pengaruh Perputaran Modal Kerja dan Perputaran Piutang secara simultan terhadap Profitabilitas pada perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
3. Bagaimana pengaruh Perputaran Modal Kerja dan Perputaran Piutang secara parsial terhadap Profitabilitas pada perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Perputaran Modal Kerja, Perputaran Piutang dan Profitabilitas pada perusahaan Sektor *Property & Real Estate* tahun 2019-2023.

2. Pengaruh Perputaran Modal Kerja, dan Perputaran Piutang secara simultan Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.
3. Pengaruh Perputaran Modal Kerja, dan Perputaran Piutang secara parsial Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

1. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk menambah informasi, pengetahuan, dan pemahaman dalam bidang ilmu akuntansi khususnya mengenai perputaran modal kerja, perputaran piutang, dan profitabilitas pada Perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

2. Bagi akademik

Penelitian ini dapat memberikan penjelasan serta memahami teori yang sudah ada mengenai Perputaran Modal Kerja, Perputaran Piutang, dan *Return on Asset* (ROA).

1.4.2 Kegunaan Praktis

Hasil Penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk menambah informasi sebagai bahan pertimbangan perusahaan dalam manajemen keuangan dan sebagai bahan referensi yang berkaitan dengan perputaran modal kerja dan perputaran

piutang terhadap profitabilitas perusahaan dalam melakukan kebijakan yang akan dijadikan sebagai pengambilan keputusan di masa yang akan datang.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023, dengan melakukan penelitian secara tidak langsung berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari website resmi Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id dan situs website resmi masing-masing perusahaan.

1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini telah dilaksanakan terhitung dari bulan Oktober 2024 sampai dengan bulan Juli 2025. Dengan rincian kegiatan pada lampiran 1.