

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Pertumbuhan harga properti dunia pada tahun 2012 mengalami penurunan, akibat adanya kondisi krisis hutang Eropa, salah satunya merupakan kenaikan harga rumah di dunia mengalami penurunan sebesar 0,9%. Hal tersebut berdampak di wilayah Asia, diantaranya Asia Tenggara yaitu Indonesia. (sumber: mediakontraktor.com, Holt, Jumat 8 Februari 2013 23:13 WIB)

Pertumbuhan properti Indonesia tahun 2012 mengalami peningkatan yang cukup signifikan hingga mencapai 20%, yang diakibatkan permintaan masyarakat dan pengusaha asing yang membutuhkan tempat tinggal kelas menengah hingga kelas atas. Salah satu faktor yang mempengaruhi pertumbuhan properti Indonesia adalah sektor Industri. (sumber: kompas.com, Teguh Satria, Jumat 8 Februari 2013 23:28 WIB)

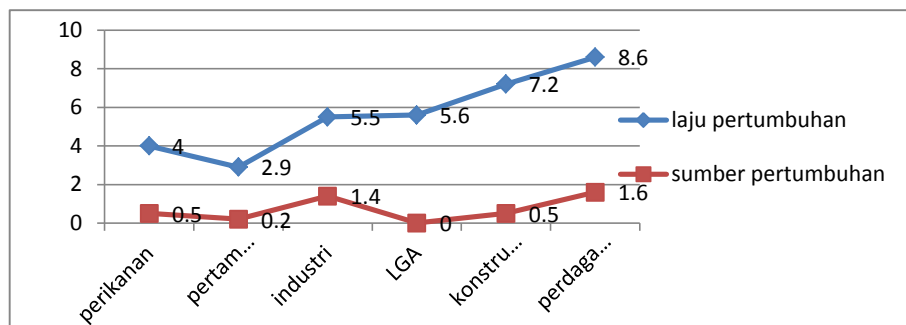
Pertumbuhan Industri dalam pasar properti selama tahun 2012 meningkat oleh investor yang bertahan dengan nilai yang tinggi, dan tingkat suku bunga yang rendah. Pertumbuhan permintaan yang terjadi di semua sektor properti mengalami kenaikan yang bervariasi, baik penjualan, sewa properti, dan lain-lain. (Sumber: tempo.com, Lauchlan, Jumat, 8 Februari 2013 23:42 WIB)

Badan Pusat Statistika menyatakan laju dan sumber pertumbuhan yang diukur berdasarkan kenaikan Produk Domestik Bruto (PDB) pada Semester I-2012. Kenaikan ini mencapai 3,1% dibanding triwulan II-2011.

**Rahmi Madyas, 2013**

Pengaruh Perputaran Aktiva Terhadap Profitabilitas (Studi Kasus pada PT.Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. Periode 2006-2011)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

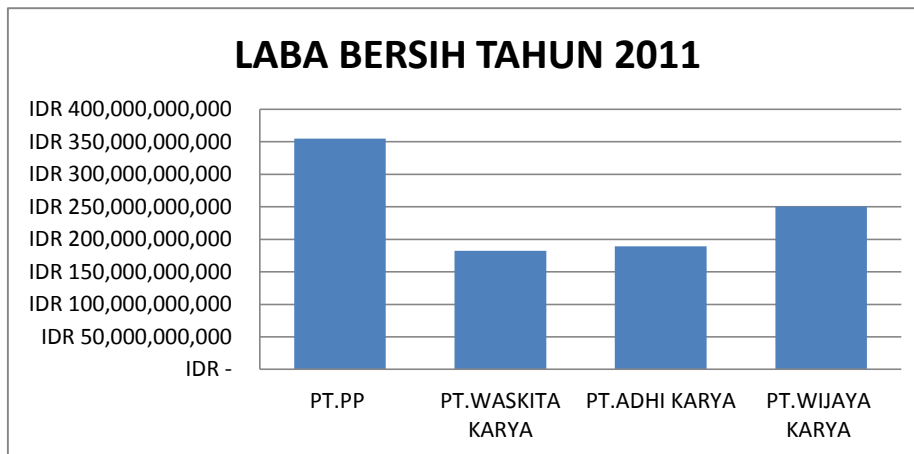


Sumber: Berita Resmi Statistik No. 54/08/Th. XV, 6 Agustus 2012

**GAMBAR 1.1**  
**LAJU DAN SUMBER PERTUMBUHAN PDB ATAS DASAR**  
**HARGA KONSTAN 2000 SEMESTER I – 2012**

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa laju pertumbuhan perdagangan mencapai 8,6% ini dikategorikan nilai tertinggi dibanding dengan sektor lainnya, diikuti oleh konstruksi 7,2%, diikuti Listrik, Gas, dan Air 5,6%, industri 5,5%, perikanan 4,0% dan pertambangan 2,9%. Perhitungan atas dasar laju pertumbuhan urutan tiga terbesarnya adalah sektor perdagangan, sektor konstruksi, dan sektor LGA.

Industri Konstruksi sebagai salah satu sektor yang mengalami pertumbuhan cukup tinggi. Kondisi Industri Konstruksi Indonesia mengalami peningkatan hingga mencapai 30%. Kenaikan tersebut ditinjau dari saham-saham berkapitalisasi besar, laba bersih yang terus meningkat, investasi yang diberikan kondusif, meningkatnya permintaan property, dan memberikan minat investor yang menarik dalam merealisasikan proyek-proyek konstruksi di Indonesia, diantaranya PT.Adhi Karya, PT.Wijaya Karya, PT.Pembangunan Perumahan (PT.PP), dan PT.Waskita. (Sumber: Bisnis Indonesia)



Sumber: Indonesia Stock Exchange tahun 2011

**GAMBAR 1.2**

**LABA BERSIH INDUSTRI KONSTRUKSI INDONESIA**

Gambar 1.2 menunjukkan bahwa berdasarkan laba bersih yang diperoleh pada tahun 2011, PT. PP menempati posisi pertama, disusul oleh PT.Wijaya Karya, diikuti oleh PT.Adhi Karya dan PT.Waskita Karya. Berdasarkan pada Gambar 1.2 salah satu perusahaan besar di Indonesia yaitu PT.PP yang merupakan Perseroan serta tetap melakukan strategi yang berfokus kepada perolehan-perolehan Proyek Pemerintah dan BUMN (80%) dengan kategori “Kelas Besar”. (Sumber: Annual Report PT.PP periode 2006-2011)

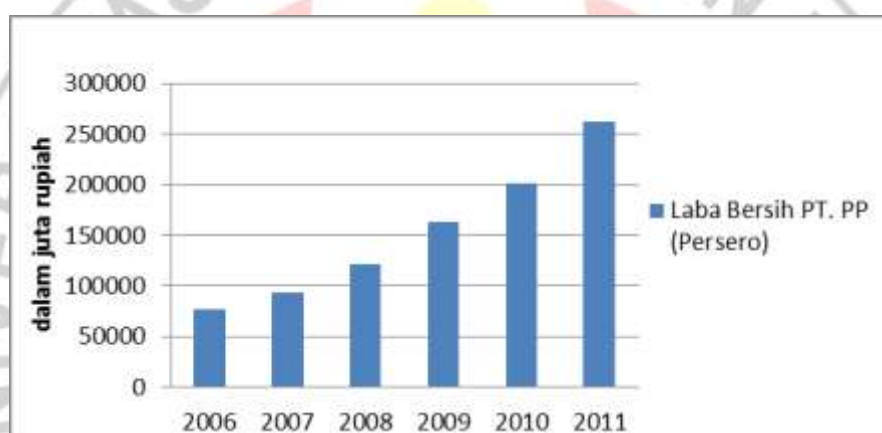
Kondisi PT.PP berada di urutan kedua, hal ini mengalami peningkatan laba bersih kuartal III-2011 sebesar Rp.60,95 miliar atau meningkat hingga 30,58%. Hal ini dihasilkan dari peningkatan pendapatan serta program inovasi dan efisiensi yang dilaksanakan secara berkelanjutan. Perkembangan Industri Konstruksi dari tahun ke tahun mencerminkan tingkat kepercayaan masyarakat, hingga saat ini perusahaan konstruksi yang terdapat di Indonesia dan memiliki nilai yang lebih unggul.

**Rahmi Madyas, 2013**

Pengaruh Perputaran Aktiva Terhadap Profitabilitas (Studi Kasus pada PT.Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. Periode 2006-2011)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

PT.PP merupakan perusahaan konstruksi dan investasi terkemuka di Indonesia, mengalami pertumbuhan 28,34% terhadap laba bersih tahun 2011, hasil pencapaian laba bersih tahun 2011 mengalami kenaikan sebesar 20% dibanding tahun sebelumnya. Rencana ini dibuat sejalan dengan strategi pertumbuhan perusahaan yang dilihat dari 4 pilar bisnis, yaitu Konstruksi, Property, EPC dan Investasi. (Sumber: antaranews.com, Adityawarman, Kamis, 5 Januari 2012 09:27 WIB)



Sumber: Laporan Tahunan PT.PP tahun 2006-2011 (data diolah)

**GAMBAR 1.3**  
**LABA BERSIH PT.PP**

Gambar 1.3 menunjukkan bahwa laba bersih PT.PP mengalami kenaikan, terlihat dari tahun 2008 menuju 2009 sebesar 3,1%. Kenaikan ini disebabkan meningkatnya kemampuan menghasilkan pendapatan yang lebih tinggi serta efisiensi dan inovasi yang terus menerus dilakukan. Sedangkan pada tahun 2009 menuju 2011 kenaikan laba bersih meningkat hingga 45,61% dibandingkan tahun sebelumnya, hal ini disebabkan meningkatnya perolehan kontrak baru, dan pendapatan selama tahun 2010.

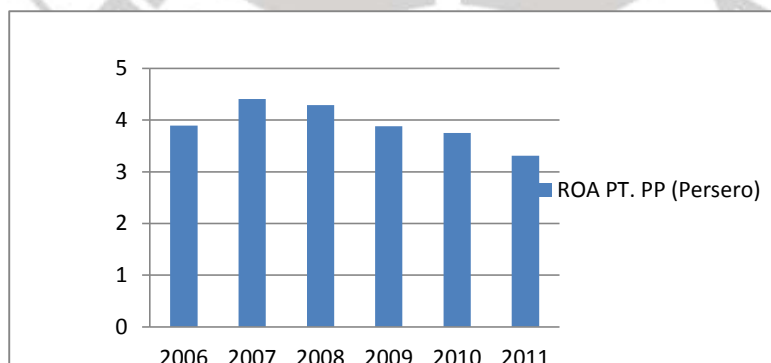
Perusahaan konstruksi PT.PP (Persero) Tbk, berhasil membukukan laba bersih sebesar 44,99 miliar, tumbuh sebesar 78,4% dari tahun lalu sebesar Rp25,22 miliar. Pertumbuhan laba bersih perseroan didukung oleh pendapatan perusahaan yang naik 23,73% menjadi Rp1,67 triliun. Aset perseroan naik tipis menjadi Rp5,64 triliun dari Rp5,44 triliun pada tahun buku 2010. (Sumber vibiznews.com, Rabu, 03 Agustus 2011 11.21 WIB)

Pencapaian ini, merupakan bukti dari inovasi yang terus menerus dari para pekerja PT. PP yang selalu berupaya mengerjakan proyek dengan kualitas tinggi secara efektif dan efisien sehingga menguntungkan selama menjadi pelaksana dan pemilik proyek. Kinerja perusahaan konstruksi ini dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangan dengan cara menganalisis dan menghitung rasio dalam kinerja keuangan. Analisis laporan keuangan merupakan alat yang sangat penting untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan serta hasil-hasil yang telah dicapai sehubungan dengan pemilihan strategi perusahaan yang akan diterapkan.

Tujuan melakukan analisis laporan keuangan perusahaan untuk mengetahui keadaan serta perkembangan financial perusahaan dengan hasil yang telah dicapai diwaktu lampau dan diwaktu yang sedang berjalan. Menurut Sofyan S Harahap (2008:304), “Salah satu kinerja yang diukur melalui laporan keuangan adalah. profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber ya ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang, dan sebagainya”.

Profitabilitas dapat dijadikan suatu gambaran bagaimana kemampuan perusahaan tersebut dalam menghasilkan keuntungan. Nilai profitabilitas yang tinggi tentu menggambarkan semakin baik perusahaan tersebut dari segi pengelolaan aset dan tingkat kesehatannyapun semakin baik. Sebaliknya, nilai profitabilitas yang rendah mengindikasikan manajemen perusahaan tersebut belum efektif dan efisien dalam mengelola aktiva untuk menghasilkan keuntungan dan tingkat kesehatannyapun kurang baik.

Tingkat profitabilitas yang menunjukkan kaitannya dengan investasi, yaitu dengan menggunakan *Return On Assets (ROA)* dan *Return On Equity (ROE)*. Dalam menggunakan profitabilitas ini perlu ditelaah mengenai menyangkut tingkat efektifitas manajemen dalam menjalankan laba atau rugi operasional usahanya dengan menggunakan *Return On Assets (ROA)*. Rasio ini akan dibandingkan dengan angka rata-rata perusahaan konstruksi dan membantu untuk mengidentifikasi kelemahan serta kekuatan keuangan perusahaan dan dapat menjelaskan perbandingan data keuangan perusahaan untuk meneliti arah pergerakannya, atau perbandingan rasio perusahaan dengan perusahaan yang lain.



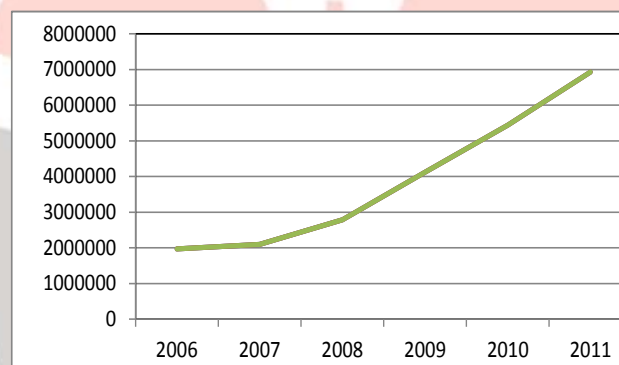
Sumber: Laporan Tahunan PT.PP tahun 2006-2011 (data diolah)

**GAMBAR 1.4**

## ROA PT.PP

### Tahun 2006-2011 (diolah kembali)

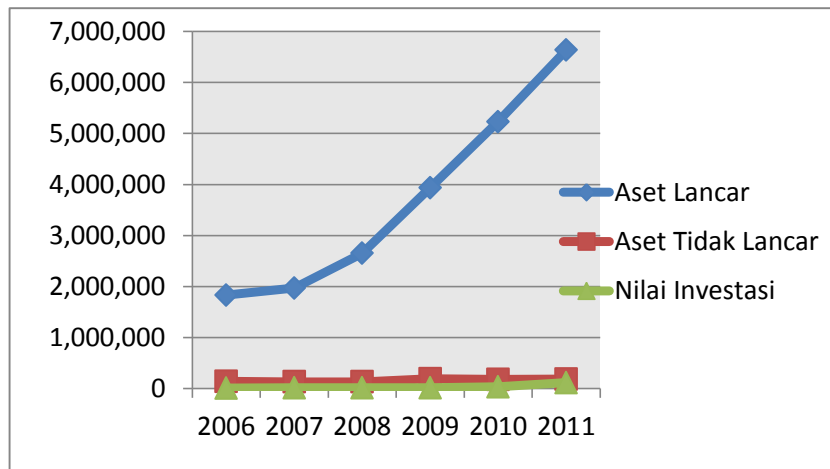
Gambar 1.4 dapat dilihat dari tahun ke tahun PT.PP mengalami peningkatan pada tahun 2006-2007, dan pada tahun 3 tahun terakhir dari periode 2008-2011 mengalami penurunan dari 4,29% sampai 3,75%. Penyebab dari menurunnya ROA terdapat pada kegiatan operasi perusahaan yang kurangnya mengontrol segala jenis aktifitas yang dilakukan perusahaan, pembelian keseluruhan harta kekayaan yang tidak produktif. Harta kekayaan tersebut harus dinyatakan secara jelas, diukur dalam satuan ruang dan diurutkan berdasarkan lamanya waktu atau kecepatannya berubah kembali menjadi uang kas.



Sumber: Laporan Tahunan PT.PP tahun 2006-2011 (data diolah)

**GAMBAR 1.5**  
**TOTAL ASET PT.PP**

Berdasarkan Gambar 1.5 pada tahun 2006 sampai 2011 total aset mengalami peningkatan secara signifikan. Pada tahun 2008 sampai tahun 2009 mengalami peningkatan sebesar 72,61% atau 4,47 Triliun, sedangkan pada tahun 2009 sampai tahun 2011 nilai total aset mencapai 6,93 Triliun. Aset yang dibeli oleh PT.Pembangunan Perumahan terdapat pada aset lancar, aset tidak lancar, dan nilai investasi pada perusahaan asosiasi.



Sumber: Laporan Tahunan PT.PP tahun 2009 (data diolah)

**GAMBAR 1.6**  
**ASET LANCAR, ASET TIDAK LANCAR, NILAI INVESTASI**  
**PT.PP (DALAM RIBUAN)**

Gambar 1.6 terdapat nilai aset lancar dari tahun 2006 sampai tahun 2011 mengalami peningkatan yang cukup signifikan, sedangkan nilai aset tidak lancar pada PT.Pembangunan Perumahan mengalami fluktuasi. Pada tahun 2006 sampai tahun 2008 nilai aset tidak lancar mengalami penurunan mencapai 131,5 Miliar, sedangkan pada tahun 2008 sampai tahun 2009 meningkat mencapai 190,6 Miliar, dan pada tahun 2009 sampai tahun 2011 nilai aset tidak lancar menurun mencapai 182,5 Miliar. Kondisi nilai investasi pada tahun 2006 sampai 2011 mengalami peningkatan yang mencapai sebesar 113,8 Miliar.

Berdasarkan analisis total aset, dapat diketahui hasil-hasil yang dianggap cukup baik dan mengetahui potensi kegagalan suatu perusahaan di bidang konstruksi. Dengan diketahuinya kemungkinan kesulitan keuangan yang akan terjadi sekecil apapun pihak manajemen keuangan dapat melakukan antisipasi



dengan mengambil langkah-langkah yang perlu dilakukan agar dapat mengatasinya.

Setiap perusahaan mempunyai harta untuk mendukung kegiatan usahanya. Dalam kegiatan usaha konstruksi, posisi keuangan perusahaan akan terus berubah sesuai dengan operasional perusahaan, begitu pula dengan aktiva yang digunakan. Pada dasarnya jumlah dan nilainya selalu meningkat dari tahun ke tahun. Hal ini dimaksudkan untuk dapat meningkatkan nilai kinerja perusahaan secara keseluruhan, namun demikian tidak menutup kemungkinan jumlah dan nilainya berkurang disebabkan oleh aktivitas perusahaan yang kurang baik, itu semua merupakan total aktiva.

Perusahaan melakukan investasi dalam total aktiva baik aktiva lancar, maupun aktiva tidak lancar dengan harapan akan mendapatkan pengembalian yang lebih besar dibandingkan sebelum investasi. Investasi dalam total aktiva dapat ditujukan untuk mengembangkan jasa perusahaan yang harus sesuai dengan kebutuhan konsumen.

Menurut Sofyan Syafri Harahap (2008:304) bahwa, “Semakin cepat aktiva berputar maka semakin cepat memperoleh laba”. Teori yang dikemukakan menjelaskan semakin tinggi perputaran total aktiva menunjukkan semakin cepat pula laba yang dihasilkan.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan, maka peneliti perlu untuk mengadakan penelitian mengenai **“Pengaruh Perputaran Aktiva terhadap Profitabilitas”**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Perusahaan konstruksi merupakan perusahaan yang menjalankan proyek yang didesain untuk mengefesienkan kegiatan yang akan dilakukan. Kegiatan utama yang dilakukan pada perusahaan konstruksi yaitu meningkatkan profitabilitas yang menunjukkan kaitannya dengan investasi.

Dilihat dari profitabilitas (*ROA*) PT.PP (Persero) mengalami peningkatan pada tahun 2006-2007, dan pada tahun 3 tahun terakhir dari periode 2008-2011 mengalami penurunan dari 4,29% sampai 3,49%. Kondisi ini menyebabkan profitabilitas pada PT.PP (Persero) tidak stabil yang disebabkan dengan adanya pembelian harta yang besar tanpa mendatangkan profit, diantara terdapat aset lancar, aset tidak lancar, dan investasi perusahaan. Nilai aset tidak lancar pada PT.Pembangunan Perumahan pada tahun 2006 sampai tahun 2008 mencapai 131,5 Miliar, sedangkan pada tahun 2008 sampai tahun 2009 meningkat mencapai 190,6 Miliar, dan pada tahun 2009 sampai tahun 2011 nilai aset tidak lancar menurun mencapai 182,5 Miliar. Kondisi nilai investasi pada tahun 2006 sampai 2011 mengalami peningkatan yang mencapai sebesar 113,8 Miliar. Itu semua merupakan total aset PT.Pembangunan Perumahan.

Fenomena ini harus dapat diatasi, karena apabila profitabilitas ini dibiarkan akan memiliki dampak yang kurang baik bagi perusahaan konstruksi. Dengan demikian langkah untuk mengatasi masalah tersebut dengan mencari penyebabnya. Salah satu alat ukur yang berhubungan dengan profitabilitas adalah perputaran aktiva.

Berdasarkan latar belakang penelitian dan identifikasi masalah, maka yang menjadi tema sentral masalah dalam penelitian ini adalah:

**Semakin meningkatnya nilai total aktiva (aset) yang dimiliki akan menghasilkan profit yang tinggi. Pada tahun 2008 profitabilitas PT.Pembangunan Perumahan mengalami penurunan, hal ini bertolak belakang dengan tujuan yang dilakukan perusahaan untuk meningkatkan laba. Jika penurunan profitabilitas perusahaan dibiarkan terus menerus, akan berdampak buruk bagi nilai perusahaan.**

### **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana gambaran perputaran aktiva pada PT.PP tahun 2006-2011
2. Bagaimana gambaran profitabilitas pada PT.PP tahun 2006-2011
3. Bagaimana pengaruh perputaran aktiva terhadap tingkat profitabilitas pada PT.PP tahun 2006-2011

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah penelitian diatas, maka penulis merumuskan beberapa tujuan penelitian untuk memperoleh hasil temuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran perputaran aktiva pada PT.PP tahun 2006-2011
2. Untuk mengetahui gambaran profitabilitas pada PT.PP tahun 2006-2011
3. Untuk mengetahui pengaruh perputaran aktiva terhadap profitabilitas pada PT.PP tahun 2006-2011

## 1.5 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan baik secara teoritis dan praktik sebagai berikut

### 1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan sebagai masukan dan acuan maupun referensi dalam pengembangan ilmu manajemen keuangan, khususnya mengenai manajemen aktivitas yaitu perputaran aktiva dalam mengelola profitabilitas.

### 2. Kegunaan Praktis

#### 1) Bagi PT.Pembangunan Perumahan

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi manajemen PT.Pembangunan Perumahan dalam mengelola dan mengukur aktiva agar dapat meningkatkan profitabilitas dengan baik serta dapat bertahan untuk berkompetensi dengan perusahaan konstruksi lain.

#### 2) Bagi penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam memahami pengaruh perputaran aktiva terhadap tingkat profitabilitas.