

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perusahaan harus mencermati dan menganalisis kinerja perusahaan agar dapat bertahan, salah satunya adalah dengan cara menganalisis dari sisi laporan keuangan. Laporan keuangan memuat berbagai macam informasi mengenai posisi keuangan, kinerja, dan perubahan modal yang berhubungan langsung untuk mengambil keputusan. Laporan keuangan melaporkan baik posisi perusahaan pada suatu waktu tertentu maupun operasinya selama beberapa periode yang lalu, akan tetapi nilai riil dari laporan keuangan adalah fakta bahwa laporan keuangan dapat digunakan untuk membantu memprediksi laba dan deviden untuk masa depan (Brigham dan Houston, 2011). Analisa laporan keuangan sangat dibutuhkan bagi suatu perusahaan, bagi media komunikasi, investor, kreditur, manajemen yang memiliki kepentingan dengan perusahaan, dan digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas bagi perusahaan tersebut.

Struktur modal adalah perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri, seberapa banyak porsi modal dan hutang ditentukan sesuai dengan posisi keuangan dan kemampuan perusahaan untuk meningkatkan modal tersebut atau juga bisa diartikan struktur modal sebagai keputusan penggunaan sumberdana hutang untuk membiayai operasional perusahaan. Struktur modal memiliki dampak langsung terhadap profitabilitas karena akan mempengaruhi

laba bersih dan juga menambah tingkat kemakmuran pemilik. Struktur modal yang akan digunakan harus dipertimbangkan oleh pemilik perusahaan tersebut.

Profitabilitas digunakan perusahaan untuk mengukur nilai ekonomi perusahaan juga untuk mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan, yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh perusahaan. Keuntungan yang diperoleh berupa laba dari hasil penjualan ataupun investasi, dan lain - lain, kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan menggambarkan semakin baiknya profitabilitas dalam suatu perusahaan.

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan bangunan seperti perumahan, apartemen, hotel, tempat wisata, dan lain-lain. Perkembangan *property* saat ini terus meningkat yang disebabkan oleh bertambahnya jumlah penduduk, dan bertumbuhnya ekonomi. Bisnis *property* merupakan bisnis yang sangat menjanjikan dan hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati, karena kebutuhan akan papan merupakan kebutuhan pokok manusia dan setiap orang berusaha untuk memenuhinya. Selain itu bisnis *property* merupakan salah satu pilihan bisnis yang memberikan jaminan kepastian nilai keuntungan kepada investor. Hal ini karena adanya peluang keuntungan dari naiknya harga lahan setelah *property* tersebut mulai dibangun (Rinaldi, 2015).

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang melalui semua kemampuan dan sumber yang ada, seperti penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan sebagainya. Profitabilitas diukur dengan menggunakan *earning power* yang merupakan kemampuan dari modal yang

diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan, (Riyanto, 2011). Profitabilitas adalah hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan. Rasio yang sudah kita bahas sebelumnya berguna untuk menilai keefektifan operasi perusahaan, tetapi rasio profitabilitas (*profitability ratio*) menunjukkan pengaruh gabungan dari likuiditas, manajemen aktiva, dan hutang terhadap hasil operasi (Brigham, dan Houston, 2011).

Perusahaan memiliki dua model dalam pendanaan untuk perusahaannya yaitu pendanaan secara internal atau pendanaan secara eksternal. *Liabilitas* atau hutang merupakan hutang perusahaan kepada pihak lain seperti pemasok ataupun kreditur yang wajib dilunasi perusahaan (Wijaya, 2017). Perusahaan melakukan berbagai aktifitas dengan memaksimalkan penggunaan modal kerja yang tersedia, merupakan suatu aset lancar yang digunakan dalam menunjang kegiatan operasional perusahaan yang memerlukan pengelolaan yang baik dari manajer perusahaan.

Solvabilitas menurut (Wijaya, 2017) yaitu rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola liabilitasnya, meliputi *debt to equity ratio*, *long term debt to total capital*, *debt ratio*, *interest coverage*, dan *net worth growth ratio*. Solvabilitas adalah suatu kegiatan yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk melakukan kewajibannya, seperti melakukan pelunasan hutang pada pihak lain (kreditor).

Pengelolaan modal kerja merupakan hal yang sangat penting dalam perusahaan, meliputi pengambilan keputusan mengenai jumlah dan komposisi aktiva lancar dan bagaimana membiayai aktiva ini. Perusahaan yang tidak dapat

memperhitungkan tingkat modal kerja yang memuaskan, maka kemungkinan perusahaan akan mengalami *insolvency* (tidak mampu memenuhi kewajiban jatuh tempo) dan bahkan mungkin terpaksa harus dilikuidasi. Aktiva lancar harus cukup besar untuk dapat menutup hutang lancar, sehingga menggambarkan adanya tingkat keamanan. Sementara itu, jika perusahaan menetapkan modal kerja yang berlebih akan menyebabkan perusahaan *overlikuid* sehingga menimbulkan dana menganggur yang akan mengakibatkan inefisiensi perusahaan, dan akan membuang kesempatan memperoleh laba (Nugraheni, 2005).

Fenomena yang terjadi pada perusahaan PT Waskit Karya Tbk, laporan keuangan pada tahun 2017 enunjukkan bahwa hutang jangka pendek yang mereka miliki mencapai Rp. 16.6 triliun per Desember 2017 atau naik hampir 147% dari periode yang sama pada 2016 sebesar Rp.6,7 triliun yang artinya beban hutang perusahaan tersebut meningkat dibanding tahun sebelumnya.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah dilakukan sebelumnya, dapat memberikan gambaran mengenai beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas. Faktor-faktor tersebut diantaranya adalah struktur modal, solvabilitas, dan perputaran modal kerja. Hubungan struktur modal dengan profitabilitas merupakan penggunaan modal sendiri dan hutang sebagai sumber pembiayaan semua aktivitas bagi perusahaan, dengan tingkat perputaran modal kerja yang tinggi berarti maka tingkat penjualan juga akan tinggi. Tingkat penjualan yang tinggi tentu saja akan memberikan keuntungan yang juga lebih besar sehingga dapat mempengaruhi tingkat profitabilitas perusahaan. Besarnya profitabilitas modal sendiri selain dipengaruhi profitabilitas ekonomi juga

dipengaruhi oleh struktur modal dalam hal ini rasio hutang jangka panjang dengan modal sendiri (Azlina, 2009). Profitabilitas merupakan suatu kemampuan perusahaan untuk mewujudkan suatu keuntungan bagi perusahaan atau merupakan suatu pengukuran efektivitas pengelolaan perusahaan dalam mengelola manajemennya(Wiagustini,2010)

Pada beberapa penelitian telah menguji pengaruh struktur modal, solvabilitas dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas . Penelitian yang dilakukan oleh (Azlina, 2009), Pontororing marusya (2015) , (Yanuesti, 2017), Wayan (2019) struktur modal berpengaruh secara signifikan terhadap profitabilitas. Berdasarkan penelitian (Fadhilah, 2017) dan (Khafids, 2015) solvabilitas berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Clairene, 2013), dan (Azlina, 2009) perputaran modal kerja berpengaruh positif terhadap profitabilitas .

Berdasarkan penjelasan hasil – hasil penelitian maka di butuhkan pengujian kembali pengaruh struktur modal, solvabilitas dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan.

1.1. Rumusan Masalah

Profitabilitas adalah hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan manajemen perusahaan, jadi profitabilitas perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari aktivitas yang dilakukan pada periode akuntansi (Brigham dan Houston, 2010). Sartono, 2011 menyatakan profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Rasio

profitabilitas terdiri atas profit margin, *basic earning power*, *return on assets* dan *return on equity*. Profitabilitas yaitu hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan. Rasio yang sudah kita bahas sebelumnya berguna untuk menilai keefektifan operasi perusahaan, tetapi rasio profitabilitas (*profitability ratio*) menunjukkan pengaruh gabungan dari likuiditas, manajemen aktiva, dan hutang terhadap hasil operasi (Brigham dan Houston, 2001). Profitabilitas adalah hasil dari sebuah perusahaan mengeluarkan produk atau jasa untuk penjualan dan pelayanannya, untuk menilai kinerja perusahaan. Modal kerja merupakan salah satu unsur keuangan yang penting dalam mendukung aktivitas operasional perusahaan, tanpa adanya modal kerja yang cukup, maka perusahaan akan mengalami kesulitan keuangan untuk membiayai aktivitas operasional selanjutnya, sehingga laba yang telah ditargetkan tidak tercapai. Oleh karena itu diperlukan suatu analisa untuk mengetahui kualitas dana yang tertanam dalam modal kerja, yaitu melalui tingkat perputaran modal kerja (Angriani, 2006).

Pengelolaan modal kerja merupakan hal yang sangat penting dalam perusahaan, karena meliputi pengambilan keputusan mengenai jumlah dan komposisi aktiva lancar dan bagaimana membiayai aktiva ini. Perusahaan yang tidak dapat memperhitungkan tingkat modal kerja yang memuaskan, maka kemungkinan perusahaan akan mengalami *insolvency* (tidak mampu memenuhi kewajiban jatuh tempo) dan bahkan mungkin terpaksa harus dilikuidasi. Aktiva lancar harus cukup besar untuk dapat menutup hutang lancar, sehingga menggambarkan adanya tingkat keamanan. Sementara itu, jika perusahaan menetapkan modal kerja yang berlebih akan menyebabkan perusahaan overlikuid

sehingga menimbulkan dana menganggur yang akan mengakibatkan inefisiensi perusahaan, dan akan membuang kesempatan memperoleh laba (Angriani, 2006).

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Apakah struktur modal berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* ?
- b. Apakah solvabilitas berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* ?
- c. Apakah perputaran modal kerja berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan *Property* dan *Real Estate* ?
- d. Apakah struktur modal, solvabilitas dan perputaran modal kerja bersama-sama berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*?

1.2. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.2.1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah diajukan dalam penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas perusahaan *Property* dan *Real Estate*.
- b. Untuk menganalisis pengaruh solvabilitas terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.
- c. Untuk menganalisis pengaruh perputaran modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

- d. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal, solvabilitas dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas terhadap perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

1.2.2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi pembaca dan penulis dari teori yang diterima dengan kenyataan sebagai sarana untuk melatih berfikir secara ilmiah dengan berdasarkan pada ilmu yang diperoleh di bangku kuliah khususnya dan menerapkannya pada data yang diperoleh dari objek penelitian.

2. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), juga diharapkan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan yang secara teoritis dipelajari di bangku perkuliahan.

3. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk mengembangkan wawasan bagi peneliti selanjutnya.

4. Bagi akademisi dan pembaca

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi referensi untuk mengembangkan wawasan bagi peneliti selanjutnya terkait dengan

pengaruh struktur modal, solvabilitas dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

1.2.3. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai penelitian yang dilakukan, maka sistematika dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

BAB II TELAAH PUSTAKA

Bab ini mengkaji landasan teori dan penelitian terdahulu, menggambarkan kerangka pemikiran dan pemaparan hipotesis yang akan diuji.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini akan dibahas variabel penelitian dan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis.

BAB IV HASIL DAN ANALISIS

Bab ini berisi deskripsi objek penelitian, analisis data, dan interpretasi hasil statistik.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini akan dibahas mengenai simpulan dan keterbatasan penelitian yang dilakukan serta saran untuk penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Teori Agensi (*Agency Theory*)

Robert dan Govindarajan (2010) menyatakan teori agensi adalah hubungan atau kontrak antara *principal* dan agen. Teori agensi memiliki asumsi bahwa tiap-tiap individu semata-mata termotivasi oleh kepentingan dirinya sendiri. Teori keagenan adalah suatu teori yang biasanya dipakai oleh peneliti ketika akan meneliti pada sebuah entitas bisnis dan biasanya juga berhubungan dengan perekonomian. Teori ini kecenderungan berhubungan dengan pihak yang memberiwewenang atau biasanya disebut sebagai investor dan dengan pihak yang menerima wewenang tersebut sering disebut dengan manajer. *Agency theory* menjelaskan bahwa sebagai agen dari pemegang saham, manajer tidak selalu bertindak demi kepentingan pemegang saham sehingga terjadi konflik antara manajer perusahaan dengan pemegang saham. Hal ini terjadi karena manajer perusahaan lebih mengutamakan kepentingan pribadi. Pemegang saham tidak menyukai kepentingan pribadi manajer karena akan menambah biaya bagi perusahaan dan mengurangi keuntungan yang diterima, untuk mengurangi *agency conflict* tersebut, diperlukan mekanisme pengawasan yang dapat mensejajarkan dengan kepentingan-kepentingan tersebut yang dapat

dilakukan dengan cara seperti pengikatan agen, pemeriksaan laporan keuangan, dan pembatasan terhadap pengambilan keputusan oleh manajemen. Dengan melakukan pengawasan tersebut maka diperlukan biaya keagenan atau sering disebut dengan *agency cost*.

Principal tidak memiliki informasi yang cukup tentang kinerja *agent*. *Agent* mempunyai lebih banyak informasi mengenai kapasitas diri, lingkungan kerja, dan perusahaan secara keseluruhan. Hal inilah yang mengakibatkan adanya ketidakseimbangan informasi yang dimiliki oleh *principal* dan *agent*. Ketidakseimbangan inilah yang disebut dengan asimetri informasi oleh (Widyaningdyah, 2001).

Manajemen laba muncul sebagai dampak keagenan yang terjadi karena adanya ketidakselarasan kepentingan antara pemegang saham (*principal*) dan manajemen perusahaan (*agent*), sehingga memicu biaya keagenan (*agency cost*). Asimetri informasi dan konflik kepentingan yang terjadi antara *principal* dan *agent* mendorong *agent* untuk menyajikan informasi yang disesuaikan untuk kepentingan *agent* kepada *principal*, terutama jika informasi tersebut berkaitan dengan pengukuran kinerja agen. Asimetri informasi antara manajemen (*agent*) dengan pemilik (*principal*) dapat memberikan kesempatan kepada manajer untuk melakukan manajemen laba (*earning management*) dalam rangka menyesatkan pemilik (pemegang saham) mengenai kinerja ekonomi perusahaan.

2.1.2. Profitabilitas

Perusahaan tidak mendapatkan keuntungannya mutlak dari besarnya laba yang diperoleh oleh perusahaan. Namun, perusahaan mendapatkan keuntungannya dari berbagai unsur-unsur tolok ukur lainnya karena perolehan laba yang besar tidak mampu menunjukkan keuntungan perusahaan yang besar. Profitabilitas adalah hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan manajemen, dengan demikian dapat dikatakan bahwa profitabilitas perusahaan

merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari aktivitas yang dilakukan pada suatu periode akuntansi. Profitabilitas menurut (Saidi, 2004) adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, investor menanamkan saham pada perusahaan adalah untuk mendapatkan *return*.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam Sartono (2011) menjelaskan bahwa profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu yang dapat dihitung berdasarkan penjualan atau aktiva atau modal sendiri.

Analisis profitabilitas merupakan analisis yang digunakan untuk mengukur kekuatan laba suatu perusahaan. Analisis profitabilitas merupakan analisis kemampuan perusahaan dalam mendayagunakan kekayaan yang ada untuk menghasilkan laba pada periode tertentu yang diukur melalui rasio-rasio profitabilitas. Profitabilitas atau yang sering digunakan adalah *Return on Asset* (ROA) menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih melalui penggunaan sejumlah aktiva perusahaan. Dengan pengukuran sebagai berikut :

$$\text{ROA} = \frac{\text{Pendapatan Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

2.1.2.1. Manfaat Profitabilitas

1. Untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu.
2. Untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total asset.
3. Untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total ekuitas.
4. Untuk mengukur margin laba kotor atas penjualan bersih.
5. Untuk mengukur margin laba operasional atas penjualan bersih.
6. Untuk mengukur margin laba bersih atas penjualan bersih.

2.1.3. Struktur Modal

Struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri (Riyanto, 2010) Pendapat lain menyatakan bahwa struktur modal merupakan perimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat permanen, hutang jangka panjang, saham preferen, dan saham biasa (Sartono, 2011).

Struktur modal memiliki efek langsung terhadap posisi keuangan perusahaan. Pengertian struktur modal sekarang struktur modal merupakan suatu tolok ukur keuangan jangka panjang atau pendek dan modal sendiri dalam melakukan kegiatan perusahaan. Struktur modal juga sangat berperan penting bagi perusahaan, karena baik atau buruknya struktur modal akan berpengaruh langsung pada posisi keuangan perusahaan. Struktur modal dalam penelitian ini diukur dari

Debt Of Equity ratio (DER) dikarenakan DER mencerminkan besarnya proporsi antara total dept (total hutang) dan *total share holder' equity* (total modal sendiri).

Total Dept merupakan total *liabilitas* (baik hutang jangka pendek maupun jangka panjang, sedangkan total *share holder equity* merupakan total modal sendiri (total modal saham yang disetor dan laba yang ditahan) yang dimiliki perusahaan. Rasio ini menunjukkan komposisi dari total hutang terhadap total ekuitas.

Nur (2012) dalam jurnal “Pengaruh Struktur Modal Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI”. Menyatakan bahwa rasio yang umum digunakan untuk melihat pengaruh pinjaman dari kreditor baik digunakan sebagai tambahan modal maupun sumber dana untuk pembelian aktiva adalah rasio hutang yaitu dilihat dari struktur modal antara lain *debt to equity ratio* (DER). *Debt equity ratio* (DER) adalah variabel yang mendefinisikan seberapa banyak prporisi dari modal perusahaan yang sumber pendanaannya berdasar dari pinjaman atau kredit. Struktur modal suatu perusahaan merupakan gabungan antara modal sendiri (*equity*) dan hutang perusahaan (*dept*). Riyanto (2001) menyatakan bahwa truktur modal perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor - faktor yang utama adalah:

- a. tingkat bunga.
- b. stabilitas pendapatan.
- c. kadar resiko dan aktiva.
- d. Besarnya jumlah modal yang dibutuhkan.

Keputusan pendanaan (Riyanto, 2001) memiliki pengertian yaitu keputusan yang berkaitan dengan penentuan sumber dana yang akan digunakan, penentuan pertimbangan pembelanjaan yang terbaik atau penentuan struktur modal yang optimal. Fungsi penentuan kebutuhan dana atau fungsi pendanaan harus dilakukan secara efisien. Manajer keuangan harus mengusahakan agar perusahaan dapat memperoleh dana yang diperlukan dengan biaya yang minimal dan syarat-syarat paling menguntungkan. Manajer keuangan harus mempertimbangkan sifat dan biaya dari masing-masing sumber dana memiliki konsekuensi yang berbeda. Tujuan perusahaan dalam menentukan struktur modal yang optimal ialah meminimumkan biaya modal rata-rata yang pada akhirnya untuk memperoleh dan meningkatkan penghasilan pemegang saham.

Sumber-sumber pendanaan (Riyanto, 2011) menyatakan bahwa ditinjau dari asalnya, sumber modal (pendanaan) dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Sumber intern modal yang berasal dari sumber intern

Sumber Intern Modal yang berasal dari sumber intern adalah modal atau dana yang dibentuk atau dihasilkan sendiri didalam perusahaan seperti akumulasi penyusutan (*Depresiasi*) perusahaan yang berasal dari laba yang ditahan (*Retained Net Profit*). Besarnya akumulasi penyusutan setiap tahunnya tergantung pada metode depresiasi yang digunakan oleh perusahaan yang bersangkutan. Sementara sebelum depresiasi tersebut digunakan mengganti aktiva tetap yang akan diganti, dapat digunakan untuk membelanjai perusahaan meskipun waktunya terbatas sampai saat penggantian tersebut.

2. Modal yang berasal dari para kreditur

Modal yang berasal dari para kreditur merupakan hutang bagi perusahaan yang bersangkutan dan dana ini disebut “modal asing” atau pembelanjaan asing atau pembelanjaan dengan hutang (*Debt Financing*), sedangkan dana yang berasal dari pemilik, peserta atau pengambil bagian didalam perusahaan adalah merupakan dana yang akan tetap ditanamkan dalam perusahaan yang bersangkutan dan dana ini dalam perusahaan tersebut disebut “modal sendiri” dimana metode pembelanjaan dana dari pemilik yang disebut pembelanjaan sendiri (*Equity Financing*).

2.1.4. Solvabilitas

Solvabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan pada perusahaan apabila perusahaan tersebut dilikuidasikan atau solvabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar semua hutang-hutang perusahaan baik kewajiban jangka panjang maupun kewajiban jangka pendek hingga perusahaan tutup atau dilikuidasi. Rasio solvabilitas menekankan pada bagaimana perusahaan membayarkan kewajibannya, solvabilitas juga memiliki peran penting terhadap pendanaan hutang bagi perusahaan dengan menunjukkan presentase aktiva perusahaan yang didukung oleh pendanaan hutang. Solvabilitas meninjau nilai aktiva tetap terhadap modal, apakah sudah seimbang atau belum. Karena semakin banyak aktiva yang dimiliki oleh perusahaan tersebut maka semakin tinggi kemampuan perusahaan tersebut untuk melunasi kewajiban yang dimiliki oleh perusahaan tersebut.

2.1.5. Perputaran Modal Kerja

2.1.5.1. Modal Kerja

Berdasarkan pendapat (Brigham dan Houston, 2006) menyatakan bahwa modal kerja adalah investasi sebuah perusahaan pada aktiva-aktiva jangka pendek seperti kas, sekuritas, persediaan, dan piutang. Modal kerja diartikan sebagai investasi yang ditanamkan dalam aktiva lancar atau aktiva jangka pendek, seperti kas, bank, surat-surat berharga, piutang, persediaan, dan aktiva lancar lainnya, (Kasmir, 2011). Dana sebagai modal kerja merupakan dana yang digunakan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan, terutama yang memiliki jangka waktu pendek. Jadi modal kerja adalah seluruh aktiva lancar atau aktiva jangka pendek yang sering digunakan dalam kegiatan operasional sehari-hari dalam perusahaan.

2.1.5.2. Perputaran Modal Kerja

Perputaran modal kerja atau *working capital turnover* adalah suatu rasio yang digunakan dalam mengukur keefektifan modal kerja perusahaan selama periode tertentu dan atau rasio yang menunjukkan hubungan antara modal kerja dengan penjualan. Dalam arti, berapa banyak modal kerja berputar selama suatu periode tersebut kita dapat mengukur rasio ini dengan membandingkan penjualan bersih dengan modal kerja atau dengan modal kerja rata-rata. Dari hasil perhitungan ini, apabila perputaran modal kerja rendah berarti pengelolaan modal kerja belum efektif dan sebaliknya apabila perputaran modal kerja tinggi berarti modal kerja perusahaan telah efektif, Kasmir (2011). Rasio ini juga menunjukkan seberapa efisiensi perusahaan menghasilkan pendapatan dari modal kerja

perusahaan tersebut. Rumus untuk mengukur perputaran modal kerja sebagai berikut :

$$\text{PMK} = \frac{\text{Penjualan Bersih}}{\text{Modal kerja}}$$

2.2. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjadi salah satu acuan dalam melakukan penelitian sehingga dapat memperkuat teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dalam sub-sub ini akan dijelaskan mengenai pengaruh struktur modal, solvabilitas dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai dengan 2019 pada penelitian sebelumnya.

Tabel 2.1.

Ringkasan penelitian terdahulu

JURNAL	VARIABEL DAN METODOLOGI PENELITIAN	HASIL
Pengaruh likuiditas, dan solvabilitas terhadap Profitabilitas pada perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI	Variabel independen: likuiditas, dan solvabilitas Variabel dependen : Profitabilitas	Hasil: Solvabilitas berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan.

(Dia Permata Sari : 2006)	Metodologi : Diuji dengan analisi asumsi klasik regresi linier berganda	
Pengaruh likuiditas dan solvabilitas terhadap profitabilitas perusahaan subsector telekomunikasi terdaftar di Jakarta Islamic index periode 2010-2014 (Khafids, Mansur: 2015).	<p>Variabel independen : likuiditas,solvabilitas</p> <p>Variabel dependen : Profitabilitas</p> <hr/> <p>Metode penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda</p>	<p>Hasil dari penelitian tersebut adalah solvabilitas berpengaruh positif terhadap perusahaan.</p>
Perputaran modal kerja dan perputaran piutang pengaruhnya terhadap profitabilitas pada PT. pegadaian (Persero). (Clairene, Santoso.E.E : 2013)	<p>Variabel independen: perputaran modal kerja, dan perputaran piutang</p> <p>Variabel dependen : profitabilitas</p>	<p>Hasil dari Penelitian menunjukkan bahwa perputaran modal kerja terhadap profitabilitas menunjukkan pengaruh positif</p>

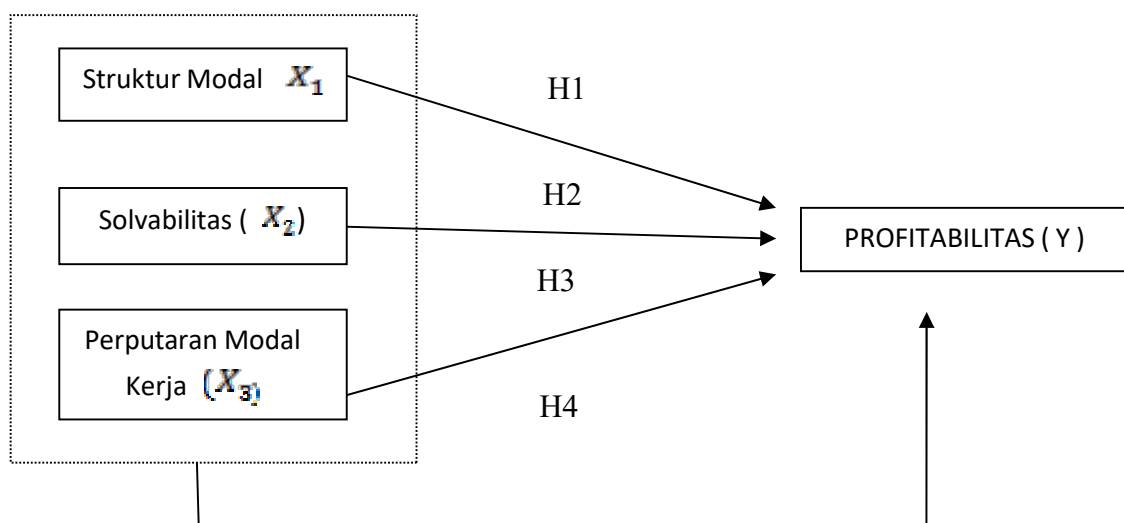
	<p>Metodologi yang digunakan :</p> <p>Menggunakan metode deskriptif dan verivikatif dengan tehnik sampling purposive, dengan regresi linier sederhana</p>	terhadap profitabilitas
<p>Pengaruh tingkat perputaran modal kerja, struktur modal dan skala perusahaan terhadap Profitabilitas (Nur Azlina, 2009)</p>	<p>Variabel Independen : Perputaran Modal Kerja, Struktur Modal, Skala Perusahaan</p> <p>Variabel dependen: profitabilitas</p> <p>Metodologi : Diuji dengan analisis uji asumsi klasik dengan metode regresi linier sederhana dan berganda</p>	<p>Hasil dari Penelitian menunjukkan bahwa perputaran modal kerja terhadap profitabilitas menunjukkan pengaruh positif terhadap profitabilitas</p>
<p>Pengaruh likuiditas dan solvabilitas terhadap profitabilitas perusahaan</p>	<p>Variabel independen : Likuiditas, solvabilitas.</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa solvabilitas</p>

pada sub sektor makanan dan minuman yang terdaftar di bursa efek indonesia Periode 2013-2016 (Anis Fadhillah, 2017)	variabel dependen : Profitabilitas metode penelitian: analisis linier berganda.	berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan.
--	--	---

2.3. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini menunjukkan pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Variabel independen dalam penelitian ini adalah struktur modal, solvabilitas dan perputaran modal kerja, kemudian variabel dependennya adalah profitabilitas. Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat dilihat dari gambar 2.1

Gambar 2.1



2.4. Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara dari jawaban rumusan masalah penelitian. Dikatakan sementara karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan, belum berdasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data. Berdasarkan pada teori yang digunakan dalam penelitian-penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, pada sub-sub akan menjelaskan mengenai hipotesis yang dirumuskan dalam penelitian. Berikut ini penjelasan tentang hubungan antar variabel dan masing-masing hipotesis dalam penelitian berikut ini.

2.4.1. Pengaruh Struktur Modal Terhadap Profitabilitas

Pemilik pada sebuah perusahaan mungkin dapat mempergunakan hutang yang berjumlah relatif besar untuk membatasi manajernya. Rasio hutang yang tinggi akan meningkatkan ancaman kebangkrutan untuk menjadi lebih berhati-hati dan tidak menghambur-hamburkan uang para pemegang saham. Kebanyakan perusahaan melakukan pembelian melalui hutang yang dirancang untuk meningkatkan efisiensi dengan mengurangi arus kas yang tersedia bagi para manajer (Brigham dan Houston, 2004). Pembelanjaan yang dilakukan oleh manajemen keuangan akan membentuk struktur keuangan yang dapat menunjukkan komposisi perbandingan sumber dana perusahaan dalam membiayai operasional perusahaan. Bagi setiap perusahaan, keputusan dalam pemilihan sumber dana merupakan hal penting sebab hal tersebut akan mempengaruhi struktur keuangan perusahaan, yang akhirnya akan mempengaruhi profitabilitas. (Azlina, 2009), menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh secara signifikan

terhadap profitabilitas perusahaan. Dengan adanya penjelasan tersebut, bisa dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

H1 : Struktur modal berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan

2.4.2. Pengaruh Solvabilitas Terhadap Profitabilitas

Solvabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar semua hutang-hutang perusahaan baik kewajiban jangka panjang maupun kewajiban jangka pendek. Rasio solvabilitas juga digunakan untuk menilai seberapa besar perusahaan dibiayai dengan hutang, karena penggunaan hutang yang terlalu tinggi akan berbahaya bagi perusahaan, selain kewajiban yang harus dibayarkan oleh perusahaan terdapat juga bunga yang harus dibayarkan oleh perusahaan. Pada jurnal (Permata, 2016), menyatakan bahwa solvabilitas berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan, dengan adanya penjelasan tersebut, maka bisa dirumuskan hipotesis untuk solvabilitas terhadap profitabilitas sebagai berikut :

H2 : Solvabilitas berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan

2.4.3. Pengaruh Perputaran Modal Kerja Terhadap Profitabilitas

Dengan tingkat perputaran modal kerja yang tinggi berarti maka tingkat penjualan juga akan tinggi. Tingkat penjualan yang tinggi tentu saja akan memberikan keuntungan yang juga lebih besar sehingga dapat mempengaruhi tingkat profitabilitas perusahaan. Dari uraian diatas dapat disimpulkan hipotesis sebagai berikut

H3 = perputaran modal kerja berpengaruh positif terhadap profitabilitas

2.4.4. Pengaruh Struktur modal , solvabilitas dan perputaran modal kerja

Struktur modal merupakan suatu tolok ukur keuangan jangka panjang atau pendek dan modal sendiri dalam melakukan kegiatan perusahaan. Maka dari itu, semakin baik tolok ukur struktur modal, semakin baik perusahaan mengelola hutang pada perusahaan dan menilai sendiri perusahaan tersebut. Pada jurnal (Sugih, 2014) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh terhadap Profitabilitas. Solvabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar semua hutang-hutang perusahaan baik kewajiban jangka panjang maupun kewajiban jangka pendek hingga perusahaan tutup atau dilikuidasi. Perputaran modal kerja merupakan kemampuan perusahaan dalam mengetahui berapa banyak perusahaan mengeluarkan modal kerja. Dengan demikian, apabila perusahaan mampu memenuhi kewajibannya dengan membayar semua hutang-hutang perusahaan, dengan demikian solvabilitas berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Dengan adanya penjelasan tersebut, bisa dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

H4: Struktur modal, solvabilitas dan perputaran modal kerja berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Bab ketiga ini merupakan lanjutan dari tinjauan pustaka yang berisi tentang metode-metode apa yang digunakan dan bagaimana penelitian akan dilaksanakan. Dalam bab ini akan membahas tentang definisi dan operasional variabel dependen dan variabel independen yang akan digunakan dalam penelitian pada studi kasus pada perusahaan *Property* dan *Real estate* dan populasi serta sampel data, metode pengumpulan data dan metode analisis. Selanjutnya akan dibahas lebih rinci sebagai berikut.

3.1. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

3.1.1. Variabel Dependen atau Variabel Terikat

Variabel dependen merupakan variabel yang disebabkan atau dipengaruhi oleh adanya variabel independen atau variabel bebas. Dalam penelitian ini variabel dependennya adalah profitabilitas perusahaan, yang ditandai dengan variabel (Y). Profitabilitas merupakan faktor yang begitu penting bagi perusahaan pada hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan, profitabilitas juga menjadi suatu faktor yang sangat penting sebagai daya tarik bagi investor yang akan menanamkan modal. Pada penelitian ini profitabilitas diukur dengan menggunakan *return on assets* (ROA), *return on assets* merupakan ukuran efektifitas perusahaan yang menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya (WiyashaIBM, 2007). Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia .