

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Kondisi perekonomian di Indonesia saat ini sedang mengalami penurunan, hal ini terjadi karena adanya perlambatan ekonomi pada tahun 2012 silam. Salah satu perusahaan yang terdampak akibat perlambatan ekonomi ini adalah perusahaan *Real Estate dan Property*. Beberapa tahun ini, perusahaan *Real Estate dan Property* yang ada di sebagian wilayah Indonesia mengalami penurunan yang cukup mengkhawatirkan. Sebagai contoh penjualan rumah menengah atas di Kota Solo untuk kuartal pertama di tahun 2015 menurun mencapai 40% lebih rendah dari tahun sebelumnya (Asiska, 2015).

Pada kuartal pertama di tahun 2014 penjualan *property* mengalami perlambatan karena hanya meningkat sebesar 5 persen dari tahun 2013. Real Estate Indonesia (REI) juga mencatat bahwa terdapat penurunan jumlah penjualan *property* pada kuartal pertama tahun 2015 dengan tingkat penurunan 50 persen, penyebab utama dari penurunan ini karena ekonomi yang melambat. Akibat adanya penurunan penjualan pada kuartal pertama, REI pun menurunkan target penjualan yang semula diharapkan naik 17 persen kini hanya menjadi 10 persen mengikuti kondisi ekonomi saat ini (Ichsan, 2015). Selanjutnya, perlambatan ekonomi ini juga diikuti oleh pelemahan rupiah terhadap dollar AS, hal ini berdampak pada biaya operasional perusahaan karena para pengembang

telah mengkalkulasikan nilai kurs dollar AS jauh dari kondisi saat ini sehingga terdapat peningkatan biaya operasional perusahaan (Jawa Pos, 2015: 6).

Adanya peningkatan biaya ini, menyebabkan para pengembang mengalami perlambatan pekerjaan dalam melaksanakan pembangunan. Stephani Prasetya, Direktur Utama PT. Dharma Prasetya Prosperindo, pengembang pengelola Yello Hotel, Surabaya menyatakan bahwa perencanaan konstruksi bangunan dilakukan pada tahun 2012. Namun karena adanya pelemahan rupiah terhadap dollar AS ini menyebabkan pembangunan terhambat dan lama pengerjaan mencapai dua tahun (Jawa Pos, 2015: 6). Dengan adanya peningkatan biaya ini, dikhawatirkan perusahaan akan mengalami kegagalan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek yang akan jatuh tempo maupun saat jatuh tempo. Mengingat besaran modal yang diperlukan dalam melakukan pengembangan cukup besar, sehingga perusahaan harus berupaya memastikan tingkat ketersediaan dana untuk mengoptimalkan aktivitas perusahaan dan dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Pada krisis ekonomi ini, Presiden Joko Widodo meluncurkan kebijakan ekonomi bagi para pelaku pasar, salah satu paket kebijakan tersebut adalah percepatan proyek strategis nasional serta peningkatan investasi di sektor *Property* dengan menghilangkan hambatan dalam pelaksanaan dan penyelesaian proyek strategis nasional (Muhammad, 2015). Hal ini menandakan bahwa bisnis dalam sektor *Real Estate* dan *Property* diharapkan dapat membantu meningkatkan perekonomian Indonesia. Diperkirakan pada tahun 2015 ini pertumbuhan bisnis *Property* di Indonesia akan meningkat 20 hingga 30 persen

(Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia, 2014). Oleh karena itu, para pelaku pasar khususnya perusahaan diuntut untuk mengelola sumber daya yang dimiliki dengan cara yang lebih efektif dan efisien. Hal tersebut diperlukan guna menarik minat investor untuk berinvestasi. Sebelum memutuskan untuk menginvestasikan dana, investor akan melakukan penilaian terlebih dahulu terhadap perusahaan.

Penilaian dilakukan untuk melihat apakah perusahaan tersebut dalam kondisi yang baik atau sebaliknya. Bukan hanya bagi investor, baik buruknya kondisi perusahaan sangat berpengaruh dalam pengajuan kredit modal di Bank. Setiap perusahaan pasti menginginkan agar perusahaannya dalam kondisi yang baik (*liquid*). Perusahaan dikatakan dalam keadaan yang baik salah satunya apabila dapat memenuhi kewajiban jangka pendek yang dimiliki.

Penilaian atas kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan alat analisis rasio keuangan. Rasio keuangan terdiri dari rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas. Penelitian ini hanya memfokuskan pembahasan pada rasio likuiditas dan rasio aktivitas. Rasio likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam menyediakan sumber daya keuangan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya (K.R Subramanyam, 2010: 239). Tingkat likuiditas berkaitan dengan laba usaha perusahaan, semakin besar laba usaha berarti semakin likuid kondisi perusahaan. Laba usaha merupakan hasil atau keuntungan yang diperoleh dari aktivitas operasional perusahaan.

Tingkat efektivitas manajemen atas melakukan aktivitas operasional dapat diukur dengan menggunakan rasio aktivitas. Rasio aktivitas akan menunjukkan kemampuan manajemen dalam menggunakan dan mengoptimalkan aset yang dimiliki untuk kegiatan perusahaan (Kasmir, 2011: 173). Beberapa rasio aktivitas yang dapat digunakan adalah perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset.

Rasio perputaran piutang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa lama piutang dapat ditagih. Pihak manajemen dapat mengetahui berapa kali tingkat perputaran dana yang ditanamkan dalam piutang selama satu periode. Dengan demikian, dapat diketahui efektif atau tidak kegiatan perusahaan dalam penagihan piutang. Lamanya jumlah hari penagihan piutang mempengaruhi arus kas masuk perusahaan, kas yang diterima oleh perusahaan dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang akan jatuh tempo maupun saat jatuh tempo (Kasmir, 2011: 174).

Rasio perputaran persediaan digunakan untuk menilai berapa lama rata-rata persediaan dapat tersimpan dalam gudang. Hasil penilaian ini akan dibandingkan dengan target yang telah ditentukan oleh manajemen. Jumlah hari penyimpanan persediaan ini akan mempengaruhi tingkat likuiditas perusahaan, semakin banyak persediaan yang tersimpan maka kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya semakin kecil (Kasmir, 2011: 174).

Perputaran total aset, merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui berapa kali dana yang ditanamkan dalam aset tetap berputar dalam satu periode. Selain itu, dengan menggunakan rasio ini manajemen dapat

mengetahui penggunaan semua aset dalam mendukung kegiatan operasional perusahaan. Penjualan merupakan salah satu aktivitas utama perusahaan, rasio ini menunjukkan berapa jumlah penjualan yang diperlukan dari nilai aset (Kasmir, 2011: 185).

Terdapat berbagai penelitian yang telah dilakukan dengan memberikan hasil penelitian yang beragam. Penelitian pertama dilakukan oleh Nanik dan Endang (2015) yang meneliti tentang pengaruh perputaran piutang dan efisiensi modal kerja terhadap kemampuan laba. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perputaran piutang berpengaruh terhadap kemampuan laba dan efisiensi modal kerja berpengaruh terhadap kemampuan laba. Penelitian lain juga dilakukan oleh Iswandi (2005) mengenai pengaruh arus kas operasi dan laba akuntansi terhadap tingkat keuntungan dan likuiditas menyatakan bahwa laba akuntansi berpengaruh lebih besar terhadap likuiditas daripada arus kas operasi.

Penelitian yang akan dilakukan menambahkan laba usaha sebagai variabel intervening karena tujuan dari rasio aktivitas adalah untuk mengukur efektivitas dan efisiensi perusahaan (Kasmir, 2011: 172). Hasil dari aktivitas operasional adalah pendapatan operasional atau laba usaha dalam satu periode. Laba usaha yang diperoleh nanti akan digunakan untuk memberikan dana tambahan dalam melakukan aktivitas operasional perusahaan serta digunakan untuk memenuhi bunga dari hutang jangka pendek perusahaan. Suatu perusahaan dikatakan dalam keadaan *liquid* apabila mampu memenuhi tagihan dari kreditur jangka pendek secara tepat waktu, mampu memelihara modal kerja

yang cukup untuk kegiatan operasional perusahaan, mampu membayar bunga hutang jangka pendek dan dividen dan mampu memelihara kredit rating yang menguntungkan (Jumingan, 2006: 123).

Penelitian ini menggunakan data sekunder, dengan menggunakan data laporan keuangan tahunan perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan *Real Estate* dan *Property* dipilih sebagai sampel penelitian karena sehubungan dengan perlambatan perekonomian ini, perusahaan *Real Estate* dan *Property* ini merupakan salah satu perusahaan yang merasakan dampak cukup besar. Selain itu, perusahaan *Real Estate* dan *Property* merupakan perusahaan yang memberikan kontribusi besar untuk pembangunan di Indonesia. Rentang waktu penelitian yang dilakukan ialah mulai dari tahun 2012 hingga 2014. Hal ini disesuaikan dengan awal mula munculnya perlambatan ekonomi di Indonesia pada tahun 2012 yang menimbulkan dampak pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Indonesia.

Berdasarkan pembahasan mengenai latar belakang tersebut, penulis ingin melakukan penelitian terkait dengan pengukuran tingkat likuiditas perusahaan. Penelitian ini penting untuk dilakukan karena likuiditas akan menentukan kondisi baik atau buruk dari suatu perusahaan. Terdapat beberapa hal yang diduga akan berpengaruh terhadap likuiditas, salah satunya adalah aktivitas operasional perusahaan. Sehubungan dengan adanya fenomena terkait dengan kondisi perekonomian yang sedang melambat, perusahaan dituntut untuk dapat tetap mengoptimalkan aktivitas operasional perusahaan agar mampu memberikan ketersediaan sumber daya guna memenuhi kewajiban jangka

pendeknya yang akan jatuh tempo maupun telah jatuh tempo. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat topik tentang **“Pengaruh Rasio Aktivitas terhadap Likuiditas dengan Laba Usaha sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* di BEI”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, maka disusun rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah perputaran piutang berpengaruh terhadap likuiditas?
2. Apakah perputaran piutang berpengaruh terhadap likuiditas melalui laba usaha?
3. Apakah perputaran persediaan berpengaruh terhadap likuiditas?
4. Apakah perputaran persediaan berpengaruh terhadap likuiditas melalui laba usaha?
5. Apakah perputaran total aset berpengaruh terhadap likuiditas?
6. Apakah perputaran total aset berpengaruh terhadap likuiditas melalui laba usaha?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan pengujian atas :

1. Pengaruh perputaran piutang terhadap likuiditas
2. Pengaruh perputaran piutang terhadap likuiditas melalui laba usaha
3. Pengaruh perputaran persediaan terhadap likuiditas
4. Pengaruh perputaran persediaan terhadap likuiditas melalui laba usaha

5. Pengaruh perputaran total aset terhadap likuiditas
6. Pengaruh perputaran total aset terhadap likuiditas melalui laba usaha

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat dari berbagai pihak, antara lain :

**a. Bagi perusahaan**

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi perusahaan untuk menilai kinerja perusahaan dan dalam pengambilan keputusan manajerial.

**b. Bagi kreditor**

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi kreditor untuk memberikan kemudahan dalam menganalisa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek yang akan jatuh tempo maupun saat jatuh tempo.

**c. Bagi peneliti selanjutnya**

Penelitian ini diharapkan akan memberikan tambahan wawasan dan dapat dijadikan sumbet maupun referensi bagi para peneliti lain dalam membuat karya tulis ilmiah di masa yang akan datang.

**d. Bagi peneliti**

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sarana dalam mengembangkan teori maupun pengetahuan lainnya dalam memahami aktivitas operasional perusahaan serta pengaruhnya terhadap kondisi baik atau buruk dari perusahaan tersebut. Selain itu, penelitian ini diharapkan



dapat memberikan manfaat terhadap diri penulis untuk diterapkan di dunia kerja.

### **1.5 Sistematika Penulisan Skripsi**

Penulisan ini disusun dalam 5 (lima) bab, diantaranya adalah sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang penelitian yang akan dilakukan meliputi motivasi penelitian, alasan pentingnya dilakukan penelitian dan teori maupun fakta dari fenomena yang diteliti. Berdasarkan latar belakang masalah maka dapat dirumuskan perumusan masalah dan tujuan penelitian yang menjelaskan hal yang ingin dicapai dalam melakukan penelitian. Berikutnya adalah manfaat penelitian yang menjelaskan hal yang berguna yang ingin diperoleh dengan melakukan penelitian baik dari segi teori maupun praktis dan sistematika penulisan skripsi yang menjelaskan isi dari masing-masing Bab yang meliputi sub bab dan sub-sub bab yang akan ditulis.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan literatur yang digunakan peneliti untuk melakukan penelitian. Literatur tersebut meliputi pembahasan seputar penelitian terdahulu yang menjelaskan tentang latar belakang penelitian, pembahasan hasil penelitian serta persamaan dan

perbedaan penelitian. Selanjutnya berisi landasan teori yang digunakan untuk mendasari dan mendukung penelitian. Kemudian berisi kerangka pemikiran dengan memberikan gambaran alur hubungan variabel yang akan diteliti, serta hipotesis penelitian yang menjelaskan keputusan sementara atas hubungan variabel yang akan diteliti.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini menguraikan prosedur atau tata cara untuk mengetahui suatu penelitian dengan menggunakan langkah-langkah yang sistematis. Langkah-langkah sistematis tersebut meliputi rancangan penelitian; batasan penelitian; identifikasi variabel; definisi operasional dan pengukuran variabel; populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel; data dan metode pengumpulan data serta yang terakhir adalah teknik analisis data.

### **BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Pada bab ini, dijelaskan secara garis besar tentang populasi dari penelitian serta aspek-aspek dari sampel yang akan dianalisis. Kemudian di bab ini akan dijelaskan pula tentang hasil analisis data penelitian serta dijelaskan tentang penalaran dari hasil penelitian secara teoritik dan/atau empirik sehingga mengarah pada pemecahan permasalahan penelitian.

## **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini, dijelaskan tentang kesimpulan penelitian yang berisikan jawaban atas rumusan masalah dan pembuktian hipotesis. Kemudian di bab ini akan diuraikan keterbatas penelitian yang telah dilakukan baik secara teoritik maupun secara teknis. Serta memberikan saran terhadap pihak-pihak yang terkait dengan hasil penelitian maupun bagi peneliti selanjutnya sehingga dapat dilakukan penyempurnaan dalam peneliti selanjutnya.

