

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Penelitian Terdahulu

##### 1. **Eka Ayu Rahayu dan Joni Susilo Wibowo (2014)**

Penelitian ini meneliti tentang pengaruh perputaran kas, perputaran piutang dan perputaran persediaan terhadap profitabilitas perusahaan manufaktur. Penelitian ini bertujuan untuk memahami dari pengaruh perputaran kas, perputaran piutang dan perputaran persediaan terhadap profitabilitas perusahaan manufaktur. Variabel independen dalam penelitian ini adalah perputaran kas, perputaran piutang dan perputaran persediaan. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah profitabilitas. Tingkat profitabilitas diukur dengan Return on Asset (ROA) yang merupakan kemampuan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aset untuk menghasilkan keuntungan. Populasi adalah semua perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) di 2008-2012.

Berdasarkan analisis hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perputaran kas, perputaran piutang dan perputaran persediaan berpengaruh secara simultan terhadap profitabilitas. Sedangkan secara parsial perputaran kas dan perputaran piutang tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan manufaktur, hanya perputaran persediaan yang berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan manufaktur.

Persamaan :

Penelitian yang dilakukan Eka dan Joni dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi linear berganda, variabel dependen yang digunakan adalah profitabilitas yang diukur dengan ROA.

Perbedaan :

- a. Variabel independen penelitian terdahulu yaitu perputaran kas, perputaran piutang dan persediaan, sedangkan variabel independen dalam penelitian saat ini adalah perputaran aset tetap, perputaran kas, perputaran persediaan, perputaran piutang, perputaran hutang dan ukuran perusahaan
- b. Objek penelitian terdahulu menggunakan perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sedangkan penelitian ini adalah perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI.

**2. Iriani Susanto, Sientje Catharina Nangoy dan Marjam Mangantar (2014)**

Iriani dkk meneliti tentang perputaran modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan asuransi yang terdaftar di BEI. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh elemen-elemen perputaran modal kerja, yaitu perputaran kas dan perputaran piutang perusahaan terhadap *return on investment* (ROI) perusahaan asuransi. Variabel independen penelitian ini adalah perputaran kas dan perputaran piutang, sedangkan variabel dependen adalah profitabilitas. Populasi penelitian adalah perusahaan asuransi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sampel penelitian yaitu perusahaan asuransi yang memiliki laporan keuangan dan

menerbitkannya sejak tahun 2008 sampai tahun 2013. Analisis yang digunakan adalah metode analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian melalui uji t, perputaran piutang berhubungan positif dan signifikan terhadap ROI. Sedangkan perputaran kas berpengaruh positif tapi tidak signifikan terhadap ROI. Secara simultan dengan menggunakan uji F menunjukkan perputaran kas dan perputaran piutang berpengaruh signifikan terhadap ROI.

Persamaan :

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi linear berganda, variabel dependen yang digunakan adalah profitabilitas yang diukur dengan ROA.

Perbedaan :

- a. Variabel independen penelitian terdahulu yaitu perputaran kas dan perputaran piutang, sedangkan variabel independen dalam penelitian saat ini adalah perputaran aset tetap, perputaran kas, perputaran persediaan, perputaran piutang, perputaran hutang dan ukuran perusahaan
- b. Populasi penelitian terdahulu adalah perusahaan asuransi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sampel penelitian yaitu perusahaan asuransi yang memiliki laporan keuangan dan menerbitkannya sejak tahun 2008 sampai tahun 2013. Sedangkan penelitian saat ini adalah perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI.

### 3. Mulatsih (2014)

Penelitian ini meneliti tentang analisis tingkat perputaran persediaan, tingkat perputaran piutang, tingkat perputaran modal kerja dan tingkat perputaran kas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor kimia di bursa efek indonesia 2010-2012. Bertujuan menganalisis ada tidaknya pengaruh perputaran piutang, perputaran persediaan, perputaran modal kerja dan perputaran kas terhadap tingkat profitabilitas perusahaan-perusahaan sektor kimia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012. Variabel Independen adalah perputaran piutang, perputaran persediaan, perputaran modal kerja, dan perputaran kas sedangkan variabel dependen adalah profitabilitas. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data laporan keuangan berupa laporan rugi laba dan laporan neraca dari 10 sampel perusahaan yang bergerak dalam industri sektor kimia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010 – 2012. Metode analisis yang digunakan untuk pengujian hipotesis dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda, uji t, uji F dan uji R Square. Hasil dari penelitian ini adalah tingkat perputaran piutang, tingkat perputaran persediaan dan tingkat perputaran modal kerja secara simultan dan parsial berpengaruh terhadap tingkat profitabilitas perusahaan.

Persamaan :

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan tehnik analisis data yaitu analisis regresi linear berganda, variabel dependen yang digunakan adalah profitabilitas yang diukur dengan ROA.

Perbedaan :

- a. Variabel independen penelitian terdahulu yaitu perputaran kas, perputaran piutang, persediaan, dan perputaran modal kerja. Sedangkan variabel independen dalam penelitian ini adalah perputaran aset tetap, perputaran kas, perputaran persediaan, perputaran piutang, perputaran hutang dan ukuran perusahaan
- b. Objek penelitian terdahulu adalah perusahaan yang bergerak dalam industri sektor kimia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010 – 2012 sedangkan penelitian ini adalah perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI.

#### 4. **Amarjit Gill, Nahum Biger dan Neil Mathur (2010)**

Amarjit *et al* meneliti tentang *the relationship between working capital management and profitabilit: evidence from the united states*. Variabel Independen adalah perputaran piutang, periode pengumpulan piutang, dan siklus konversi kas sedangkan variabel dependen yaitu laba kotor. Ukuran perusahaan, rasio hutang dan rasio aset digunakan sebagai variabel kontrol. Populasi dalam penelitian ini adalah laporan keuangan yang di *publish* oleh perusahaan-perusahaan Amerika yang terdaftar di Bursa Efek New York untuk jangka waktu 3 tahun dari tahun 2005 sampai 2007. Dari 300 laporan keuangan hanya terdapat 88 laporan keuangan yang dapat digunakan. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linear dan hasil dari penelitian ini terdapat hubungan positif antara siklus konversi kas dan periode pengumpulan piutang terhadap profitabilitas (diukur menggunakan laba kotor) serta menemukan hubungan negatif antara piutang dan profitabilitas perusahaan.

Persamaan :

Penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi linear berganda, variabel dependen yang digunakan adalah profitabilitas.

Perbedaan :

- a. Variabel independen yang digunakan peneliti terdahulu yaitu perputaran piutang, periode pengumpulan piutang, dan siklus konversi kas. Sedangkan variabel independen dalam penelitian saat ini adalah perputaran aset tetap, perputaran kas, perputaran persediaan, perputaran piutang, perputaran hutang dan ukuran perusahaan
- b. Objek penelitian terdahulu Perusahaan Amerika yang terdaftar di Bursa Efek New York, sedangkan penelitian saat ini adalah perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI.
- c. Tingkat profitabilitas dalam penelitian terdahulu diukur dengan laba kotor, dan penelitian saat ini menggunakan ROA

##### **5. Farah Margaretha dan Nina Adriani (2008)**

Penelitian ini meneliti tentang pengaruh *working capital, fixed financial assets, financial debt*, dan *firm size* terhadap profitabilitas. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh modal kerja, aset tetap, utang dan ukuran perusahaan. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini modal kerja, aset tetap, utang dan ukuran perusahaan sedangkan variabel dependen adalah profitabilitas. Data dari penelitian ini adalah 19 perusahaan industri tekstil dan garmen yang telah terdaftar di Bursa Efek Jakarta dan telah dipilih dengan

menggunakan metode purposive sampling selama tahun 2001 untuk tahun 2005. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda dan pengujian hipotesis. Berdasarkan pengujian hipotesis, hasil modal kerja dan ukuran perusahaan bekerja berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas sedangkan aset tetap dan utang berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas.

Persamaan :

Persamaan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi linear berganda, variabel dependen yang digunakan adalah profitabilitas.

Perbedaan :

- a. Variabel independen penelitian terdahulu yaitu modal kerja, aset tetap, utang dan ukuran perusahaan. Variabel independen dalam penelitian ini adalah perputaran aset tetap, perputaran kas, perputaran persediaan, perputaran piutang, perputaran hutang dan ukuran perusahaan
- b. Objek penelitian terdahulu adalah perusahaan industri tekstil dan garmen yang telah terdaftar di Bursa Efek Jakarta, sedangkan penelitian ini adalah perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI.
- c. Tingkat profitabilitas diukur dengan *operating profit margin* pada penelitian terdahulu, sedangkan penelitian saat ini menggunakan ROA.

## 6. Ari Bramasto (2007)

Ari meneliti tentang analisis perputaran aset tetap dan perputaran piutang kaitannya terhadap return on assets pada PT. Pos Indonesia (persero) Bandung. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perputaran omset aset tetap dan perputaran piutang di PT. Pos Indonesia (persero) Bandung, juga untuk mengetahui *return on asset* di PT. Pos Indonesia (persero) Bandung dan untuk mengetahui berapa banyak pengaruh perputaran aset tetap dan piutang terhadap laba. Variabel independen adalah perputaran aset tetap dan perputaran piutang sedangkan variabel dependen adalah profitabilitas. Data yang diambil merupakan laporan keuangan PT.POS Indonesia merupakan data keuangan terbaru. Sampel yang diambil sebanyak tujuh periode karena sudah dianggap *representatif* (mewakili) untuk dilakukan penelitian. Metode yang digunakan adalah metode analisis deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Teknik analisis data yang digunakan adalah regresi linear berganda, uji asumsi klasik, uji hipotesis. Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan perputaran aset tetap dan perputaran piutang secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada PT.POS Indonesia. Secara parsial perputaran aset tetap tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada PT.POS Indonesia.

Persamaan :

Penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi linear berganda, uji asumsi klasik dan pengujian hipotesis. Variabel dependen yang digunakan adalah profitabilitas.



Perbedaan :

- a. Variabel independen yang digunakan peneliti terdahulu yaitu perputaran aset tetap dan perputaran piutang. Sedangkan variabel independen dalam penelitian ini adalah perputaran aset tetap, perputaran kas, perputaran persediaan, perputaran piutang, perputaran hutang dan ukuran perusahaan
- b. Sampel yang digunakan peneliti terdahulu adalah PT Pos Indonesia, sedangkan penelitian ini adalah perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI

## 2.2. Landasan Teori

### 2.2.1 Teori Akuntansi Positif

Watts dan Zimmerman (1986) dalam Ghazali dan Chariri (2007:69) menyatakan bahwa teori akuntansi positif memprediksi konsekuensi yang terjadi jika manajer menentukan pilihan tertentu. Penjelasan dan prediksi dalam akuntansi positif didasarkan pada proses kontrak atau hubungan antara manajer dengan kelompok lain seperti investor, kreditor, auditor, pihak pengelola pasar modal dan institusi pemerintahan. Teori positif didasarkan pada premis bahwa individu selalu bertindak atas dasar motivasi pribadi dan berusaha memaksimalkan keuntungan.

Teori akuntansi positif ini menjelaskan suatu proses dengan menggunakan kemampuan, pemahaman dan pengetahuan akuntansi serta penggunaan suatu kebijakan akuntansi yang sesuai ketika menghadapi kondisi tertentu di masa yang akan datang. Seorang manajer akan melakukan tindakan yang tepat demi kemajuan perusahaan dengan mempersiapkan segala sesuatu yang di butuhkan secara optimal.

Upaya manajer dalam mengelola perputaran aset tetap, perputaran kas, perputaran persediaan, perputaran piutang, perputaran hutang secara efisien serta meningkatkan ukuran perusahaan akan memberikan konsekuensi kepada perusahaan berupa peningkatan profitabilitas.

Pihak manajemen memberikan informasi berupa laporan keuangan yang positif kepada pihak luar terkait kemampuan perusahaan dalam menghasilkan profitabilitas. Pengelolaan modal kerja yang efisien akan berdampak pada operasional perusahaan dan *profit* yang dihasilkan menjadi maksimal. Informasi yang tercantum dalam laporan keuangan tersebut akan mempengaruhi kebijakan pihak luar/investor dalam pengambilan keputusan.

### **2.2.2 Profitabilitas**

Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan memperoleh laba yang berhubungan dengan penjualan, total aset maupun modal sendiri (Agus, 2000:130). Rasio profitabilitas merupakan bagian dari alat untuk mengukur prestasi keuangan perusahaan. Rasio profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kekayaan dan sumber yang ada, seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang, dan sebagainya (Sofyan, 2013:304). Samryn (2014:424) menyatakan rasio profitabilitas merupakan suatu model analisis yang berupa perbandingan data keuangan sehingga informasi keuangan menjadi lebih berarti. Analisis ini sering digunakan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tentang:

- a. Kemampuan memperoleh laba bruto
- b. Cara manajemen mendanai investasinya
- c. Pertanyaan tentang kecukupan pendapatan yang dapat diterima pemegang saham biasa dari nvestasi yang mereka lakukan dalam pemilikan perusahaan

Tujuan dan manfaat rasio profitabilitas bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan (Kasmir, 2013:197) :

- a. Untuk mengukur atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode tertentu
- b. Untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang
- c. Untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu
- d. Untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri
- e. Untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri
- f. Untuk mengukur produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal sendiri dan tujuan lainnya

Sementara itu, manfaat yang diperoleh adalah untuk :

- a. Mengetahui esarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode
- b. Mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang
- c. Mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu
- d. Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri

- e. Mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri

Banyak ukuran yang dapat digunakan sebagai proksi dari tingkat profitabilitas, diantaranya yaitu ROA, ROE, dan *net profit margin*. Semakin besar ROA, ROE, dan *net profit margin* akan membuat perusahaan melakukan pengungkapan risiko yang lebih luas dalam laporan keuangan interim perusahaan, dan juga sebaliknya.

### 2.2.3 Modal Kerja

Pengertian modal kerja merupakan modal yang digunakan untuk melakukan kegiatan operasi perusahaan. Modal kerja diartikan sebagai investasi yang ditanamkan dalam aset lancar atau aset jangka pendek, seperti kas, bank, surat-surat berharga, piutang, sediaan dan aset lancar lainnya. Modal kerja perusahaan dibagi menjadi dua jenis, yaitu (Kasmir, 2013:250) :

#### 1. Modal Kerja Kotor (*gross working capital*)

Modal Kerja Kotor adalah semua komponen yang ada di aset lancar keseluruhan dan sering disebut modal kerja. Artinya, mulai dari kas, bank, surat-surat berharga, piutang, sediaan, dan aset lancar lainnya. Nilai total komponen aset lancar tersebut menjadi jumlah modal kerja yang dimiliki perusahaan.

#### 2. Modal Kerja Bersih (*net working capital*)

Modal kerja bersih merupakan seluruh komponen aset lancar dikurangi dengan seluruh total kewajiban lancar (utang jangka pendek). Utang lancar meliputi

utang dagang, utang wesel, utang bank jangka pendek (satu tahun), utang gaji, utang pajak, dan utang lancar lainnya.

Tujuan manajemen modal kerja bagi perusahaan adalah :

- a. Memenuhi kebutuhan likuiditas perusahaan
- b. Modal kerja yang cukup perusahaan memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban pada waktunya
- c. Memungkinkan perusahaan untuk memiliki sediaan yang cukup dalam rangka memenuhi kebutuhan pelanggannya
- d. Memungkinkan perusahaan untuk memperoleh tambahan dana dari para kreditor, apabila rasio keuangannya memenuhi syarat
- e. Memungkinkan perusahaan memberikan syarat kredit yang menarik minat pelanggan, dengan kemampuan yang dimilikinya
- f. Memaksimalkan penggunaan aset lancar guna meningkatkan penjualan dan laba
- g. Melindungi diri apabila terjadi krisis modal kerja akibat turunnya nilai aset lancar

Terkadang untuk memenuhi kebutuhan modal kerja seperti yang diinginkan tidaklah selalu tersedia. Hal ini disebabkan terpenuhi tidaknya kebutuhan modal kerja sangat tergantung kepada berbagai faktor yang memengaruhinya. Beberapa faktor yang dapat memengaruhi modal kerja, yaitu (Kasmir, 2013:254) :

- a. Jenis perusahaan
- b. Syarat kredit
- c. Waktu produksi

d. Tingkat perputaran persediaan

Kasmir (2013:257) menjelaskan sumber-sumber modal kerja dapat dicari dari berbagai sumber yang tersedia. Namun dalam pemilihan sumber modal harus diperhatikan untung ruginya sumber modal kerja tersebut. Berikut beberapa sumber modal kerja yang dapat digunakan, yaitu :

- a. Hasil operasi perusahaan
- b. Keuntungan penjualan surat-surat berharga
- c. Penjualan saham
- d. Penjualan aset tetap
- e. Penjualan obligasi
- f. Memeroleh pinjaman
- g. Dana hibah dan sumber lainnya

Dapat disimpulkan bahwa secara umum kenaikan dan penurunan modal kerja disebabkan :

- a. Adanya kenaikan modal (penambahan modal pemilik atau laba)
- b. Adanya pengurangan aset tetap (penjualan aset tetap)
- c. Adanya penambahan hutang

Penggunaan dana untuk modal kerja dapat diperoleh dari kenaikan aset dan menurunnya passive. Secara umum dikatakan bahwa penggunaan modal kerja biasa dilakukan perusahaan untuk :

- a. Pengeluaran untuk gaji, upah dan biaya operasi perusahaan lainnya
- b. Pengeluaran untuk membeli bahan baku atau barang dagangan
- c. Menutupi kerugian akibat penjualan surat berharga

- d. Pembentukan dana
- e. Pembelian aset tetap (tanah, bangunan, kendaraan, mesin dan lainnya)
- f. Pembayaran hutang jangka panjang (obligasi, hipotek, utang bank jangka panjang)
- g. Pembelian atau penarikan kembali saham yang beredar
- h. Pengambilan uang atau barang untuk kepentingan pribadi

#### **2.2.4 Aset Tetap**

Aset adalah sumber daya ekonomi perusahaan yang juga meliputi biaya-biaya yang terjadi akibat transaksi sebelumnya dan mempunyai manfaat di masa yang akan datang. Harta merupakan kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan untuk menjalankan usaha. Harta perusahaan ini dapat di bedakan atas kelancaran (likuiditas), yaitu harta lancar, investasi jangka panjang, harta tetap, harta tak berwujud, dan harta-harta lain (Haryono, 2000:154).

Thomas (2011:56) menjelaskan aset tetap merupakan aset yang dibeli perusahaan dengan nilai yang relatif tinggi untuk digunakan dalam operasional perusahaan untuk jangka waktu yang lebih dari satu tahun. Kriteria dari aset tetap adalah digunakan untuk operasional perusahaan, memiliki masa manfaat lebih dari satu tahun, memiliki nilai yang relatif tinggi. Cara perolehan aset tetap dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu dibeli secara tunai, dibeli secara cicilan, diperoleh dari sumbangan, diperoleh dengan cara tukar-menukar, diperoleh dengan membangun sendiri. Harga perolehan aset tetap adalah semua biaya yang

dikeluarkan untuk memperoleh aset tetap tersebut beroperasi sesuai dengan mestinya (Thomas, 2011:57). Aset tetap dapat dikategorikan dalam:

### **1. Aset Tetap Berwujud**

Aset tetap berwujud adalah aset yang digunakan untuk operasional perusahaan dengan masa lebih dari satu tahun dan memiliki wujud fisik. Contoh aset tetap berwujud adalah gedung, peralatan, mesin, computer, mobil, AC, perabot kantor dan lainnya.

### **2. Aset Tetap Tidak Berwujud**

Aset tetap tidak berwujud adalah aset yang digunakan untuk operasional perusahaan dengan masa lebih dari satu tahun dan tidak memiliki wujud fisik. Contoh aset tetap tidak berwujud adalah hak cipta, hak paten, hak guna usaha, izin-izin usaha dan lainnya

Aset tetap yang dimiliki perusahaan *property and real estate* digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan yang terdiri dari harga perolehannya dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen, serta estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap perusahaan *property and real estate* dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap. Ketika suatu aset dilepaskan atau tidak ada manfaat



ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya, biaya perolehan dan akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada, dikeluarkan dari akun tersebut.

Berikut adalah beberapa contoh yang tergolong sebagai aset tetap dalam perusahaan *property and real estate* :

1. Bangunan dan prasarana
2. Peralatan kantor dan peralatan proyek
3. Kendaraan
4. Mesin
5. Alat-alat berat
6. Instalasi pipa air

*Fixed assets turn over* mengukur efektivitas penggunaan dana yang tertanam pada harta tetap seperti pabrik dan peralatan, dalam rangka menghasilkan penjualan, atau berapa rupiah penjualan bersih yang dihasilkan oleh setiap rupiah yang diinvestasikan pada aset tetap (Agnes, 2001:17)

Ukuran utilitas aset yang paling relevan adalah penjualan karena penjualan adalah laba. Analisis perputaran harus menyadari bahwa sebagian besar aset digunakan untuk aktivitas usaha di masa depan. Tingkat perputaran dapat ditingkatkan dengan menurunkan investasi dalam aset, tetapi ini bisa jadi kontra produktif. Jika memilih untuk mengurangi jumlah kredit yang diberikan kepada pelanggan, akan kehilangan penjualan, dan setiap manfaat yang diperoleh dari tingkat piutang yang lebih rendah akan ditutupi oleh penurunan jumlah penjualan.

Investasi dalam aset harus dioptimalkan, dan tidak selalu harus diminimalkan (Subramanyam, 2014:159-160).

$$\text{Perputaran Aset Tetap} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Aset Tetap}}$$

### 2.2.5 Kas

Kas adalah media pertukaran standar serta merupakan dasar akuntansi dan pengukuran untuk semua pos-pos lainnya. Kas merupakan aset yang paling likuid, sehingga mudah disalahgunakan (Gunasti dkk, 2015:11). Sedangkan menurut Subramanyam (2014:92), kas merupakan aset yang paling likuid serta menawarkan likuiditas dan fleksibilitas bagi perusahaan. Aktivitas oprasi perusahaan melibatkan konversi kas menjadi berbagai aset yang digunakan untuk menghasilkan piutang dari penjualan kredit.

Thomas (2011:2) menjelaskan penggunaan atau pengeluaran kas bagi sebuah perusahaan dapat disebabkan oleh adanya transaksi pembelian barang dagang secara tunai, pembayaran beban operasional perusahaan secara tunai, pembayaran hutang dagang perusahaan, pembayaran dividen, bunga atau sewa dan lainnya. Dalam sebuah perusahaan, sumber penerimaan kas dapat berasal dari :

- a. Adanya penurunan atau berkurangnya aset lancar selain kas yang diimbangi dengan penerimaan kas, berkurangnya persediaan barang dagangan karena adanya penjualan tunai, adanya penurunan piutang dagang dengan bertambahnya kas

- b. Hasil penjualan investasi jangka panjang, aset tetap, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, atau adanya penurunan aset tidak lancar yang diimbangi dengan penambahan kas
- c. Penjualan atau adanya emisi saham maupun adanya penambahan modal oleh pemilik perusahaan dalam bentuk kas
- d. Adanya penerimaan kas karena sewa, bunga atau dividen dari investasinya, sumbangan ataupun hadiah maupun adanya pengembalian kelebihan pembayaran pajak pada periode sebelumnya

Perusahaan harus melakukan prosedur yang baik untuk mengendalikan kas yaitu dengan :

- a. Menyetorkan uang kas ke bank minimal satu kali sehari
- b. Membentuk sistem kas kecil untuk pembayaran yang tidak terlalu besar jumlah uangnya
- c. Setiap pembayaran kepada pemasok dan penerimaan pembayaran sebaiknya di transfer lewat rekening bank
- d. Digunakan CCTV untuk pengawasan terhadap kas
- e. Menggunakan system *voucher* untuk setiap pembayaran, sehingga setiap pembayaran melibatkan lebih dari satu karyawan
- f. Melakukan cek fisik uang kas secara mendadak
- g. Melakukan rekonsiliasi bank

Perputaran kas adalah perbandingan antara penjualan bersih dengan jumlah kas rata-rata dan setara kas. Tingkat perputaran kas merupakan ukuran efisiensi penggunaan kas yang dilakukan oleh perusahaan. Karena perputaran kas

menggambarkan kecepatan arus kas kembali menjadi kas yang telah ditanamkan di dalam modal kerja. Dalam mengukur perputaran kas, sumber masuk kas dalam modal kerja berasal dari aktivitas operasional perusahaan.

Wild *et al.* (2005:42) menjelaskan perputaran kas dalam satu periode dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{Perputaran Kas} = \frac{\text{Penjualan Bersih}}{\text{Rata - rata Kas dan Setara Kas}}$$

### 2.2.6 Persediaan

Persediaan barang dagangan adalah elemen yang sangat penting dalam penentuan harga pokok penjualan pada perusahaan dagang eceran, maupun perusahaan dagang partai besar. Neraca sebuah perusahaan dagang atau perusahaan manufaktur, persediaan seringkali merupakan bagian yang sangat besar dari keseluruhan aset lancar yang dimiliki perusahaan. Manajemen berusaha untuk mempertahankan kuantitas dan jenis persediaan yang cukup untuk memenuhi permintaan konsumen, tapi di sisi lain manajemen juga harus menghindarkan biaya penyimpanan persediaan yang terlalu tinggi sebagai akibat penentuan persediaan yang tinggi (Haryono, 2001:100).

Persediaan barang dagang adalah aset lancar yang dibeli perusahaan yang bertujuan untuk dijual kembali. Dalam perusahaan jasa tidak terdapat barang dagangan, untuk perusahaan dagang hanya terdapat satu jenis persediaan, sedangkan untuk perusahaan pabrik terdapat beberapa jenis persediaan yaitu persediaan bahan baku, persediaan barang setengah jadi dan persediaan barang jadi. Terdapat dua jenis

metode pencatatan, yaitu metode pencatatan periodic yang menggunakan perkiraan “pembelian” dan “retur pembelian” untuk mencatat transaksi pembelian sehingga pada akhir periode perusahaan yang menggunakan metode ini harus melakukan jurnal penyesuain. Kedua metode pencatatan perpetual yaitu perusahaan menggunakan perkiraan “persediaan” atau “persediaan barang dagangan”. Setiap terjadi transaksi pembelian dan penjualan maka perusahaan akan melakukan pencatatan pada perkiraan “persediaan” atau “persediaan barang dagangan” (Thomas, 2011:40)

Subramanyam (2014:253) menjelaskan bahwa persediaan merupakan investasi yang dibuat untuk memperoleh pengembalian melalui penjualan kepada pelanggan. Jika persediaan tidak cukup, volume penjualan akan turun di bawah tingkat yang dapat dicapai. Sebaliknya, persediaan yang terlalu banyak menghadapkan perusahaan pada biaya penyimpanan, asuransi pajak, keusangan, dan kerusakan fisik. Perusahaan yang terlalu besar juga menahan dana yang dapat digunakan secara lebih menguntungkan di tempat lain.

Persediaan tanah dalam pengembangan dan bangunan dalam pengembangan/unit real estat disajikan di laporoan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai yang terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (the lower of cost or net).

#### **Biaya pengembangan proyek real estate :**

Harga perolehan unit *real estate* meliputi seluruh biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas pengembangan *real estate* dan biaya proyek tidak langsung yang dialokasikan dan dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate*.

Biaya pengembangan *real estate* yang dikapitalisasi sebagai harga perolehan unit *real estate* sebagai berikut :

1. Biaya Pra-Perolehan Tanah

Mencakup biaya sebelum perolehan tanah atau sampai Perusahaan memperoleh izin perolehan tanah dari Pemerintah. Biaya pra-perolehan tanah meliputi biaya pengurusan izin, konsultasi hukum, studi kelayakan, gaji karyawan, analisis dampak lingkungan dan imbalan untuk ahli pertanahan.

2. Biaya Perolehan Tanah

Biaya perolehan tanah mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Biaya perolehan tanah meliputi biaya perolehan, biaya gambar topografi, master plan, pengurusan dokumen, bea balik nama, komisi perantara, imbalan jasa professional.

Persediaan *property and real estate* berbeda dengan perusahaan non *property and real estate*. Berikut adalah beberapa contoh dari persediaan yang dimiliki oleh perusahaan *property and real estate* :

1. Persediaan Hotel (perlengkapan operasional hotel serta persediaan makanan, minuman dan peralatan dapur)
2. Tanah yang sedang dikembangkan dan tanah belum dikembangkan yang merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah

3. Apartemen siap dijual (sisa unit apartemen yang telah selesai pembangunannya, sehingga direklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian)
4. Kios dan counter siap dijual (kios dan counter yang telah selesai pembangunannya dari proyek)
5. Bangunan dalam penyelesaian (bangunan rumah tinggal, rumah kantor, apartemen dan perkantoran yang masih dalam proses konstruksi, pusat perbelanjaan)
6. *Real estate* belum dikembangkan (biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi untuk mendapatkan hak atas tanah, konsultan, perijinan dan lain-lain)

Rasio perputaran persediaan (*inventory turnover ratio*) mengukur kecepatan rata-rata persediaan bergerak keluar masuk perusahaan. Perputaran persediaan dihitung sebagai berikut :

$$\text{Perputaran Persediaan} = \frac{\text{Harga Pokok Penjualan}}{\text{Rata-Rata Persediaan}}$$

Rasio jumlah hari penjualan persediaan menggambarkan jumlah hari yang dibutuhkan untuk menjual persediaan akhir dengan mengasumsikan tingkat penjualan tertentu.

$$\text{Rasio Jumlah Hari Penjualan Persediaan} = \text{Persediaan} : \frac{\text{Harga Pokok Penjualan}}{360}$$

### **2.2.7 Piutang**

Haryono (2000:52-53) menyatakan bahwa piutang merupakan hak untuk menagih sejumlah uang dari si penjual kepada si pembeli yang timbul karena ada transaksi penjualan kredit. Piutang memiliki 2 jenis, yaitu piutang dagang dan piutang wesel.

#### **1. Piutang Dagang**

Piutang dagang adalah jumlah uang yang harus dibayar oleh si pembeli kepada perusahaan. Piutang dagang umumnya berjangka waktu kurang dari satu tahun. Oleh karena itu piutang dagang dalam neraca dilaporkan sebagai aset lancar. Piutang dagang harus dibedakan dari piutang wesel ataupun piutang pendapatan dan dari aset lain yang tidak timbul dari penjualan sehari-hari, karena piutang dagang berkaitan dengan operasi perusahaan yang utama. Selain itu jumlah rupiah yang dimasukkan sebagai piutang dagang harus dapat ditagih dalam jangka waktu normal yang tercermin dalam termin penjualan yang ditetapkan perusahaan.

#### **2. Piutang Wesel**

Piutang wesel lebih formal bila dibandingkan dengan piutang dagang. Debitur (pihak yang harus membayar) dalam piutang wesel membuat suatu janji tertulis kepada kreditur untuk membayar sejumlah uang yang tercantum dalam surat janji tersebut pada waktu tertentu di masa yang akan datang. Jangka waktu wesel bermacam-macam, tetapi pada umumnya paling sedikit 60 hari. Piutang wesel yang berjangka waktu satu tahun atau kurang dilaporkan dalam neraca sebagai aset lancar,



tetapi bila jangka waktunya melebihi satu tahun, maka diperlakukan sebagai piutang jangka panjang.

### 3. Piutang Lain-lain

Piutang lain-lain terdiri atas macam-macam tagihan yang tidak termasuk dalam piutang dagang maupun piutang wesel. Pada umumnya piutang semacam ini termasuk piutang jangka panjang, tetapi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun dilaporkan sebagai aset lancar. Piutang wesel jangka panjang dan piutang lain-lain biasanya dilaporkan dalam neraca di bawah (sesudah) aset lancar, yaitu pada kelompok aset tak lancar sebelum aset tetap

Piutang memiliki risiko penagihan dan membutuhkan overhead tambahan dalam bentuk bagian kredit dan penagihan. Mengurangi piutang terlalu banyak melalui kebijakan kredit yang terlalu ketat, dampaknya akan merugikan penjualan (Subramanyam, 2014:140-141).

Piutang usaha untuk perusahaan *property and real estate* awalnya diakui pada nilai wajar dan kemudian diukur dengan menggunakan biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai. Penyisihan penurunan nilai piutang usaha dibentuk apabila ada bukti nyata bahwa perusahaan tidak mampu menagih jumlah piutang sesuai dengan jangka waktu asal. Nilai tercatat dikurangi dengan satu akun penyisihan. Nilai tercatat aset tersebut dikurangi melalui penggunaan akun cadangan dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi. Ketika piutang usaha dapat ditagih, piutang tersebut dihapuskan terhadap akun cadangan. Piutang lain-lain merupakan jumlah

yang terhutang dari pihak ketiga atau pihak hubungan berelasi untuk transaksi selain penjualan atau penyerahan jasa usaha. Perusahaan mempunyai kesepakatan dengan para pembeli, dimana perusahaan baru akan menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan jika pelanggan telah melunasi seluruh.

### **Piutang Pihak Berelasi**

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, dimana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi. Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan. Piutang ini juga dapat berupa pemberian pinjaman oleh perusahaan. Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup :

- a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut;
  - 1) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
  - 2) Memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau,
  - 3) Personil manajemen kunci Grup.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Grup, jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - 1) Entitas dan Grup adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya Entitas Induk, Entitas Anak, dan Entitas Anak berikutnya terkait dengan entitas lain).

- 2) Suatu entitas adalah Entitas Asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau Entitas Asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- 3) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- 4) Suatu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah Entitas Asosiasi dari entitas ketiga.
- 5) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan kerja karyawan untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan Grup. Jika Grup adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan Grup.
- 6) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- 7) Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a)(1) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau Entitas Induk dari entitas

### **Piutang Pihak Ketiga**

Piutang pihak ketiga untuk perusahaan *property and real estate* ini terjadi karena adanya transaksi penjualan yang melibatkan bank sebagai pihak penerima pembayaran dari konsumen. Piutang tersebut diperoleh dari :

1. Penjualan apartemen dan perkantoran berasal dari selisih kurang uang yang diterima dengan pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.
  2. Penjualan rumah tinggal dan rumah toko yang merupakan tagihan atas penjualan proyek rumah tinggal.
  3. Piutang sewa berasal dari sewa area pusat perbelanjaan.
  4. Piutang hotel merupakan tagihan kepada tamu hotel dan biro perjalanan.
  5. Piutang usaha atas penjualan real estat, jasa hospitaliti dan prasarana
- Rasio perputaran piutang usaha (*accounts receivable turnover*) menunjukkan rata-rata seberapa sering, secara rata-rata, piutang berubah, yaitu diterima dan ditagih sepanjang tahun (Subramanyam, 2014:251). Perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Perputaran Piutang} = \frac{\text{Penjualan Kredit Bersih}}{\text{Rata-Rata Piutang Usaha}}$$

Jumlah hari penagihan piutang (*days sales in receivables*) mengukur jumlah hari yang dibutuhkan, secara rata-rata, untuk menagih piutang berdasarkan saldo akhir tahun piutang.

$$\text{Jumlah hari untuk menagih piutang} = \text{Piutang} \div \frac{\text{Penjualan}}{360}$$

### 2.2.8 Hutang

Perusahaan atau bank memberikan fasilitas kredit, sama artinya dengan memberikan pinjaman. Perusahaan, bank, atau individu yang memberikan pinjaman disebut kreditur (pemberi pinjaman). Individu atau perusahaan yang menerima kredit disebut debitur (peminjam) (Warren *et al*, 2015:542).

Thomas (2011:72) menjelaskan bahwa kewajiban adalah suatu keharusan atau tanggung jawab yang harus dilaksanakan sebagai konsekuensi dari kontrak atau karena tindakan atau kegiatan sebelumnya. Kewajiban mengakibatkan adanya ikatan untuk membayar uang kepada kreditur dan kepada pemasok. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa kewajiban atau hutang memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Adanya peristiwa-peristiwa yang terjadi pada masa sebelumnya, yang dapat menimbulkan adanya hutang saat ini
- b. Kewajiban yang ditanggung berupa kewajiban untuk menyerahkan uang, barang atau jasa
- c. Nilai kewajiban dinyatakan dalam bentuk satuan moneter/uang
- d. Kewajiban ditentukan oleh kedua belah pihak (yang berhutang dan yang berpiutang)

Hutang merupakan kewajiban untuk membayar yang dicatat sebagai liabilitas oleh debitur. *Liabilitas* jangka panjang adalah hutang dengan periode jatuh tempo lebih dari satu tahun. Sebaliknya, *liabilitas* lancar merupakan kewajiban yang akan dibayarkan dari aset lancar dan jatuh tempo dalam waktu singkat (satu tahun atau satu siklus akuntansi) (Warren *et al*, 2015:542). Berikut adalah penggolongan kewajiban atau hutang (Thomas, 2011:73) :

## 1. **Kewajiban Jangka Pendek**

### a. Hutang Dagang

Hutang dagang adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan kepada pemasok karena perusahaan melakukan pembelian barang atau jasa. Salah satu contoh hutang dagang adalah pembelian barang dagangan atau peralatan kantor secara kredit. Hutang ini tidak memerlukan surat atau perjanjian tertulis sehingga pelaksanaannya didasarkan atas rasa saling percaya.

### b. Hutang Wesel atau Wesel Bayar atau Promes

Hutang Wesel atau Wesel Bayar atau Promes adalah kewajiban yang dibuktikan dengan janji tertulis tanpa syarat untuk membayar sejumlah uang tertentu pada tanggal yang telah ditentukan di kemudian hari. Dapat dikatakan bahwa hutang ini bersifat lebih formal dibandingkan dengan hutang dagang biasa.

## 2. **Kewajiban Lain-Lain**

Merupakan perkiraan untuk mencatat hutang/kewajiban yang tidak memenuhi syarat untuk diperlakukan sebagai hutang lancar dan hutang jangka panjang. Yang termasuk hutang lain adalah :

- a. Hutang beban atau beban yang masih harus dibayar
- b. Hutang kepada direksi
- c. Hutang pajak
- d. Uang jaminan yang diterima dari pelanggan
- e. Pendapatan yang diterima dimuka/ditangguhkan

### 3. Kewajiban Jangka Panjang

Kewajiban jangka panjang adalah hutang yang jatuh tempo pembayarannya lebih dari satu tahun (12 bulan). Kewajiban jangka panjang meliputi :

- a. Pinjaman Obligasi, suatu hutang jangka panjang yang dikeluarkan oleh peminjam dengan berjanji untuk membayar ke pemegangnya
- b. Hutang Bank Jangka Panjang adalah hutang yang dijamin dengan barang (harta) tidak bergerak ke bank

Rasio perputaran hutang ini digunakan untuk mengetahui berapa lama waktu yang dibutuhkan perusahaan dalam melunasi hutang kepada *supplier*. Rumus perputaran hutang yaitu:

$$\text{Perputaran Hutang} = \frac{\text{Harga Pokok Penjualan}}{\text{Rata-Rata Hutang}}$$

#### 2.2.9 Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan yang tercermin pada kinerja perusahaan merupakan salah satu ukuran untuk menilai perusahaan. Besar kecil suatu perusahaan diukur berdasarkan total penjualan, rata-rata tingkat penjualan dan total aset (Panjaitan dkk., 2004). Eka (2010) dalam Ayu dan Ary (2013) menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah peningkatan dari kenyataan bahwa perusahaan besar akan memiliki kapitalisasi pasar yang besar, nilai buku yang besar dan laba yang tinggi. Sedangkan pada perusahaan kecil akan memiliki kapitalisasi pasar yang kecil, nilai buku yang kecil dan laba yang rendah. Sri dan Agnes (2015) berpendapat bahwa ukuran

perusahaan dapat menentukan tingkat kemudahan perusahaan dalam memperoleh dana dari pasar modal dan menentukan kekuatan tawar menawar (*bargaining power*) dalam kontrak keuangan. Perusahaan besar biasanya dapat memilih pendanaan dari berbagai bentuk hutang, termasuk penawaran spesial yang lebih menguntungkan dibandingkan dengan perusahaan kecil. Semakin besar jumlah uang yang terlibat, semakin memungkinkan membuat kontrak yang dapat dirancang sesuai dengan preferensi kedua pihak, sebagai ganti dari penggunaan kontrak standar utang. Pemberian hutang kepada perusahaan dapat ditentukan oleh *firm size*. Perusahaan besar dapat lebih mudah untuk mengakses pasar modal dibandingkan dengan perusahaan yang kecil. Semakin besar ukuran perusahaan semakin mudah untuk mendapatkan modal eksternal dalam jumlah yang lebih besar, sehingga investor tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut dan menaikkan nilai perusahaan (Sunarto dan Agus, 2009). Ukuran perusahaan diukur menggunakan total penjualan perusahaan.

#### **2.2.10 Pengaruh Perputaran Aset Tetap Terhadap Profitabilitas**

Berdasarkan teori akuntansi positif, manajer dapat meningkatkan perputaran aset tetap dengan menggunakan kapasitas aset tetap sepenuhnya dalam hal memperlancar transaksi penjualan. Penambahan, pemeliharaan dan pemanfaatan aset tetap dengan baik menjadi fasilitas untuk proses penjualan perusahaan dan akan mendorong peningkatan profitabilitas. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Farah dan Nina (2008), menggunakan perputaran aset tetap untuk mempengaruhi profitabilitas. Perusahaan yang mempunyai aset tetap tinggi akan memperoleh dana berasal dari pinjaman atau hutang karena dapat digunakan sebagai jaminan. Aset



tetap akan berputar dan selalu digunakan oleh perusahaan dalam kegiatan operasional. Perputaran aset tetap merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanamkan dalam aset tetap berputar dalam satu periode. Atau dengan kata lain, untuk mengukur apakah perusahaan sudah menggunakan kapasitas aset tetap sepenuhnya atau belum (Kasmir, 2013:184). Perputaran aset diukur dari volume penjualan. Semakin besar rasio ini akan memberikan nilai positif yang berarti bahwa aset dapat lebih cepat berputar dan meraih laba serta menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aset dalam menghasilkan penjualan. Dengan kata lain jumlah asset yang sama dapat memperbesar volume penjualan apabila *assets turn over* ditingkatkan atau diperbesar.

#### **2.2.11 Pengaruh Perputaran Kas Terhadap Profitabilitas**

Teori akuntansi positif memprediksi konsekuensi ketika manajer menentukan pilihan tertentu. Upaya manajer dalam meningkatkan perputaran kas adalah dengan meningkatkan penjualan. Penjualan yang tinggi akan menjadikan nilai kas perusahaan meningkat dan dapat mendorong profitabilitas perusahaan menjadi optimal. Kas harus di kelola dengan baik, karena apabila nilai kas terlalu besar menandakan perusahaan tidak menggunakan kas secara efisien. Penelitian yang telah dilakukan oleh Putu Yunita (2014) menjelaskan bahwa perputaran kas mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Tingkat perputaran kas mencerminkan efisiensi penggunaan kas yang dilakukan perusahaan serta mengukur kecepatan arus kas kembali menjadi kas yang telah di tanamkan oleh perusahaan di dalam modal kerja. Untuk mengelola kas yang sesuai dengan kebutuhan perusahaan, maka kas harus berputar dengan baik. Kas yang selalu berputar akan mempengaruhi arus dana

di dalam perusahaan. Perputaran kas adalah perbandingan antara penjualan dengan rata-rata kas. Semakin tinggi tingkat perputaran kas berarti semakin cepat kembalinya kas masuk pada perusahaan dan dapat memberikan nilai positif dalam meningkatkan profitabilitas. Kas akan dapat dipergunakan kembali untuk membiayai kegiatan operasional sehingga tidak mengganggu kondisi keuangan perusahaan. Semakin rendah tingkat perputaran, maka pengelolaan kas kurang efisien dan cenderung menurunkan profitabilitas.

### **2.2.12 Pengaruh Perputaran Persediaan Terhadap Profitabilitas**

Seorang manajer menurut teori akuntansi positif akan menentukan pilihan tertentu demi kemajuan perusahaan dengan meningkatkan perputaran persediaan. Persediaan yang tinggi dan berputar secara cepat menandakan bahwa perusahaan mampu melakukan penjualan dalam setiap periode. Penjualan yang cukup baik dan lancar akan memberikan pemasukan berupa kas yang meningkat dan laba yang dihasilkan akan tinggi. Eka dan Joni (2014) menjelaskan bahwa perputaran persediaan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas. Perputaran persediaan merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanam dalam persediaan berputar dalam satu periode. Rasio ini juga menunjukkan berapa kali jumlah barang diganti dalam satu tahun (Kasmir, 2013:180). Kualitas persediaan mengacu pada kemampuan perusahaan untuk menggunakan dan melepas persediaan. Jika perputaran persediaan dari waktu ke waktu mengalami penurunan atau lebih rendah dari angka industri, hal ini menunjukkan adanya pos persediaan yang bergerak lambat karena keusangan, melemahnya permintaan, atau tidak terjual. Kondisi ini mempertanyakan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan kembali

biaya persediaan dan akan semakin memperkecil laba. Perputaran persediaan yang semakin lama akan membutuhkan biaya pemeliharaan di gudang semakin besar. Persediaan yang semakin banyak akan membutuhkan biaya yang melebihi dari ekpektasi perusahaan. Semakin tinggi tingkat perputaran persediaan, akan memberikan nilai positif bahwa perusahaan bekerja secara efisien dan likuid persediaan semakin baik. Apabila perusahaan mempunyai persediaan yang tinggi maka keuntungan yang di dapat akan meningkat. Persediaan yang tinggi dapat mengurangi berbagai resiko seperti kerugian atas perubahan permintaan dan penurunan harga.

### **2.2.13 Pengaruh Perputaran Piutang Terhadap Profitabilitas**

Berdasarkan teori akuntansi positif, manajer akan berusaha meningkatkan perputaran piutang dengan melakukan penagihan piutang secara lancar. Piutang terjadi karena adanya penjualan kredit. Penjualan kredit yang tinggi akan mengakibatkan nilai piutang yang besar, sehingga perusahaan harus mengurangi resiko terjadinya piutang tak tertagih untuk mendorong kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba yang optimal. Penelitian Clairene (2013) menyatakan bahwa perputaran piutang memiliki pengaruh terhadap profitabilitas. Perputaran piutang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa lama penagihan piutang selama satu periode atau berapa kali dana yang ditanam dalam piutang ini berputar dalam satu periode (Kasmir, 2013:176). Perusahaan yang melakukan penjualan kredit, piutang usaha dan wesel tagih merupakan bagian penting dari modal kerja. Untuk mendapatkan besarnya rasio ini membandingkan antara penjualan kredit dengan rata-rata piutang yang di dapat dari piutang tahun lalu

ditambah piutang tahun sekarang. Nilai positif yang dapat diberikan perusahaan ketika semakin besar rasio ini berarti semakin cepat perusahaan dalam menagih piutang dari hasil penjualan kredit dan semakin kecil resiko piutang tak tertagih serta profitabilitas perusahaan akan meningkat. Sebaliknya, semakin kecil rasio ini maka besar pula piutang tak tertagih pada perusahaan tersebut. Jika proporsi penjualan kas terhadap total penjualan relative stabil, maka perbandingan rasio perputaran piutang antar tahun menjadi dapat diandalkan (Subramanyam, 2014:251).

#### **2.2.14 Pengaruh Perputaran Hutang Terhadap Profitabilitas**

Teori akuntansi positif mengharuskan seorang manajer mempersiapkan segala sesuatu yang dibutuhkan secara optimal dengan mengelola perputaran hutang. Hutang dibutuhkan dalam kepentingan pendanaan seperti pendanaan untuk persediaan dan aset tetap. Perputaran hutang juga harus dikelola dengan baik. Penelitian yang telah dilakukan Farah dan Nina (2008) menerangkan bahwa *financial debt* mempengaruhi profitabilitas. Saat sebuah perusahaan atau bank memberikan fasilitas *kredit*, sama artinya dengan memberikan pinjaman. Aset operasi lancar seperti persediaan sebagian besar didanai oleh hutang dan dilaporkan berdasarkan harga perolehan. Rasio perputaran hutang ini digunakan untuk mengetahui berapa lama waktu yang dibutuhkan perusahaan dalam melunasi hutang kepada *supplier*. Jika perputaran hutang semakin cepat, kewajiban yang ditanggung perusahaan semakin kecil. Sebaliknya ketika perputaran hutang perusahaan semakin lambat, kewajiban yang ditanggung perusahaan akan semakin besar. Hutang dapat menghasilkan tambahan modal bagi perusahaan. Ketika pembayaran hutang diperlambat, tambahan modal yang dimiliki perusahaan tersebut dapat digunakan

untuk melakukan investasi. Kegiatan produksi akan lebih efektif dengan adanya investasi. Perusahaan dengan kegiatan produksi yang efektif akan memberikan pengaruh yang positif untuk meningkatkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba, sehingga dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan.

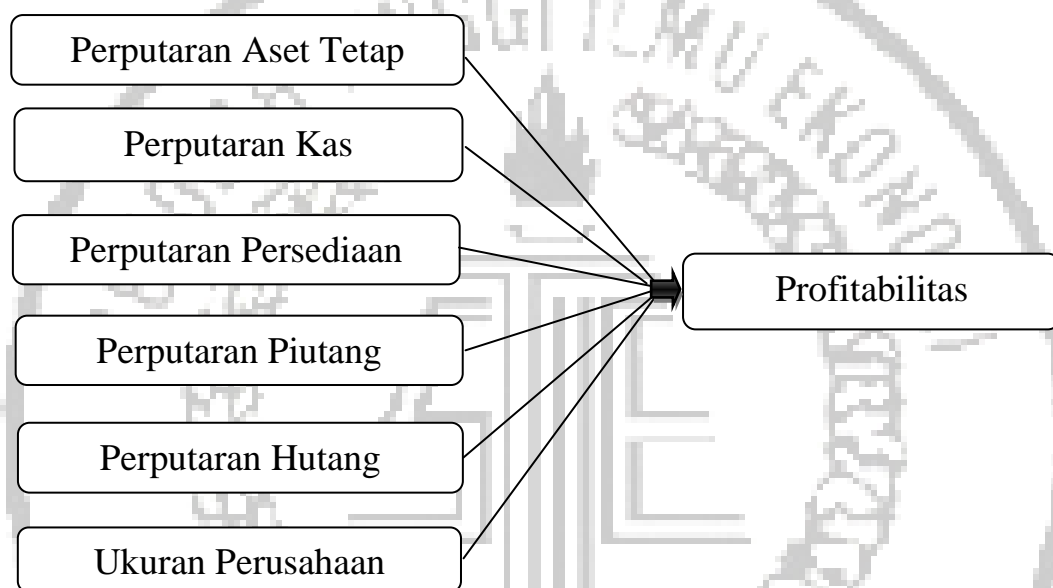
### **2.2.15 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas**

Upaya manajer dalam teori akuntansi positif akan meningkatkan ukuran perusahaan dengan memperhatikan total penjualan. Total penjualan yang tinggi menandakan perusahaan mempunyai fasilitas yang cukup dalam proses penjualan. Penjualan yang meningkat akan menutupi biaya-biaya yang diperlukan pada saat proses produksi sehingga mempermudah untuk menghasilkan konsekuensi berupa pencapaian profitabilitas yang tinggi. Penelitian terdahulu oleh Farah dan Nina (2008) menyatakan bahwa ukuran perusahaan (*firm size*) menjadi salah satu faktor yang juga mempengaruhi profitabilitas. Ukuran perusahaan digunakan untuk membandingkan secara kuantitatif antara perusahaan besar dengan perusahaan kecil. Perusahaan yang besar akan menanggung biaya yang lebih besar dari pemerintah karena biaya yang dibebankan tersebut sesuai dengan kemampuan perusahaan. Hutang yang diberikan kepada perusahaan juga di lihat dari segi ukuran perusahaan. Farah dan Nina (2008) berpendapat bahwa perusahaan besar dapat memperoleh waktu pembayaran hutang yang lebih lama dan memiliki pengalaman yang lebih baik dalam mengelola hutang dagang dibanding dengan perusahaan kecil. Ukuran perusahaan yang tinggi akan lebih mudah mendapatkan pinjaman dan modal yang diberikan oleh investor dibandingkan dengan perusahaan yang kecil. Dengan mudahnya suatu perusahaan besar mendapatkan modal, maka akan sangat

mendukung kegiatan operasional. Semakin besar suatu perusahaan akan memberikan nilai positif berupa peningkatan dari kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

### 2.3. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran penelitian ini dapat digambarkan dalam skema :



Gambar 2.1  
KERANGKA PEMIKIRAN

Keterangan kerangka pemikiran :

Berdasarkan kerangka pemikiran yang telah dibuat oleh peneliti dapat diketahui bagaimana pengaruh dari setiap variabel independen, yaitu perputaran aset tetap, perputaran kas, perputaran persediaan, perputaran piutang, perputaran hutang dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property and Real Estate*.

#### 2.4. Hipotesis Penelitian

- H<sub>1</sub> : Perputaran aset tetap berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI
- H<sub>2</sub> : Perputaran kas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI
- H<sub>3</sub> : Perputaran persediaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI
- H<sub>4</sub> : Perputaran piutang berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI
- H<sub>5</sub> : Perputaran hutang berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI
- H<sub>6</sub> : Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI