PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

# ANALISIS MODAL KERJA DAN LIKUIDITAS UNTUK MENGETAHUI PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE TAHUN 2009-2012

**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh**
**Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi**
**Universitas Katolik Widya Karya Malang**

**DISUSUN OLEH :**
**RENATO BASTIAN MANURUNG**
**NIM : 200912947**

**UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA MALANG**
**FAKULTAS EKONOMI**
**JURUSAN AKUNTANSI**
**2014**

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

| | |
|---|---|
| Nama | : RENATO BASTIAN MANURUNG |
| NIM | : 200912947 |
| Universitas | : Universitas Katolik Widya Karya Malang |
| Fakultas | : Ekonomi |
| Jurusan | : Akuntansi |
| Judul | : ANALISA MODAL KERJA DAN LIKUIDITAS UNTUK MENGETAHUI PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE TAHUN 2009-2012 |

Malang, 26 Juni 2014

DITERIMA DAN DISETUJUI:

Pembimbing I

Drs. Tony Susanto, AK.,CPA
NIK: 195402121981031005

Pembimbing II

Dra. Lis Lestari S., M.Si
NIK: 188011

Mengetahui :

Dekan Fakultas Ekonomi

Drs. Cornelius Niwadolo, M.M
NIK: 185004

Ketua Jurusan Akuntansi

Dra. Lis Lestari S., M.Si
NIK: 188011

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

**PENGESAHAN**

**Skripsi yang berjudul :**

**ANALISA MODAL KERJA DAN LIKUIDITAS UNTUK MENGETAHUI PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE TAHUN 2009-2012**

*Yang dipersiapkan dan disusun oleh :*

Nama : Renato Bastian Manurung

NIM : 200912947

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Karya Malang pada tanggal : 10 Mei 2014 dan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu syarat guna memeroleh gelar Sarjana Ekonomi Strata Satu (S-1).

Disahkan oleh:

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Katolik Widya Karya Malang

Drs. Cornelius Niwadolo. M.M

NIK : 185004

| DEWAN PENGUJI | TANDA TANGAN |
|---|---|
| 1. Drs. Tony Susanto, AK.,CPA | ..... |
| 2. Dra, Lis Lestari S.,M.Si | ..... |
| 3. Dra. Silvia Indrarini, M.M., Ak | ..... |

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

GALERI INVESTASI BURSA EFEK INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI MALANG
Jalan Semarang 5, Malang 65145
Telepon: 0341-575330
Laman: www.um.ac.id

IDX
Indonesia Stock Exchange
Bursa Efek Indonesia

**SURAT KETERANGAN**
Nomor: 37/SK-14/06/GIBEI/2014

Dengan ini Direktur Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Malang menerangkan bahwa:

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | **Renato Bastian Manurung** |
| NIM | : | 100422401556 |
| Program Studi | : | S1- Akuntansi |
| Jurusan | : | Akuntansi |
| Judul | : | **"Analisis Modal Kerja dan Likuiditas untuk Mangetahui Profitabilitas pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode Tahun 2009-2012"** |

adalah mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Karya yang telah melakukan penelitian di Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Malang.

Demikian surat keterangan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Malang, 12 Juni 2014
Direktur Galeri Investasi BEI
Fakultas Ekonomi UM

DR. Puji Handayati S.E, M.M,CA., CMA
NIP. 197410122003122001

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul "ANALISA MODAL KERJA DAN LIKUIDITAS UNTUK MENGETAHUI PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE TAHUN 2009-2012" merupakan karya asli dari :

Nama : Renato Bastian Manurung
NIM : 200912947
Jurusan : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Universitas : Universitas Katolik Widya Karya Malang

dan bukan karya plagiat baik sebagian maupun seluruhnya

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan apabila terdapat kekeliruan kami bersedia untuk menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Malang, 26 Juni 2014

Renato Bastian Manurung

DITERIMA DAN DISETUJUI:

Pembimbing I

Drs. Tony Susanto, AK.,CPA
NIK: 195402121981031005

Pembimbing II

Dra. Lis Lestari S., M.Si
NIK: 188011

Mengetahui :

Dekan Fakultas Ekonomi

Drs. Cornelius Niwadolo, M.M
NIK: 185004

Ketua Jurusan Akuntansi

Dra. Lis Lestari S., M.Si
NIK: 188011

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

# DAFTAR RIWAYAT HIDUP

| | |
|---|---|
| Nama | : Renato Bastian Manurung |
| NIM | : 200912947 |
| Universitas | : Universitas Katolik Widya Karya Malang |
| Fakultas | : Ekonomi |
| Jurusan | : Akuntansi |
| Tempat, tanggal lahir | : Pematangsiantar, 30 Maret 1988 |
| Alamat | : Jl. Musa Sinaga No. 115 Kel. Pematang Simalungun Kec. Siantar Kab. Simalungun. Sumatera Utara |
| Nama Orang Tua | |
| Ayah | : Tarli Manurung |
| Ibu | : Rukiyah Siahaan |
| Riwayat Pendidikan | : |

1. SD RK Budi Mulia 3 – Pematangsiantar (Tahun 1994 – 2000)
2. SMP Swasta Assisi – Kab. Simalungun (Tahun 2000 – 2003)
3. SMA Negeri 3 – Pematangsiantar (Tahun 2003 – 2006)
4. Unversitas Brawijaya – Malang (Tahun 2007 – 2009)
5. Tercatat sebagai mahasiswa Universitas Katolik Widya Karya Malang angkatan tahun 2009/2010

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

# KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis ingin mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Rahmat dan Karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis, baik secara jasmani maupun rohani sehingga penulis dapat menyusun, mengadakan penelitian serta menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.

Skripsi ini penulis susun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Katolik Widya Karya. Walaupun terdapat hambatan dan kesulitan yang harus penulis hadapi dalam penyusunan skripsi ini, namun semuanya itu telah berhasil penulis lewati dengan bantuan dari berbagai pihak. Bantuan itu baik berupa bantuan moril, bimbingan, dorongan, semangat, dan doa yang diberikan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini dapat selesai, yaitu kepada:

1. Bapak Drs. Tony Susanto, AK.,CPA Selaku dosen pembimbing I
2. Ibu Dra. Lis. Lestari S ., M. Si  Selaku dosen pembimbing II
3. Ibu Dra. Silvia Indrarini, M.M., Ak Selaku penguji sidang skripsi
4. Ibu Ratih pegawai Bursa Efek Indonesia (BEI) Universitas Negeri Malang yang telah banyak memberikan bantuan dan kerja samanya selama penulis melakukan penelitian dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik dari semua pihak agar dapat menjadi bahan pertimbangan bagi penulis. Penulis berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi rekan mahasiswa dan pihak yang berkepentingan guna menambah wawasan dan pengetahuan pembaca.

Malang, 26 Juni 2014

Penulis

Renato Bastian Manurung

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

# DAFTAR ISI

Halaman Judul ..... i

Surat Tanda Persetujuan Skripsi ..... ii

Surat Pengesahan Skripsi ..... iii

Surat Keterangan Penelitian ..... iv

Surat Pernyataan Bebas Plagiat ..... v

Daftar Riwayat Hidup ..... vi

Kata Pengantar ..... vii

Daftar Isi ..... ix

Daftar Gambar ..... xii

Daftar Tabel ..... xv

Abstraksi ..... xviii

BAB I PENDAHULUAN ..... 1

A. Latar Belakang ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 5

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian ..... 5

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

BAB II LANDASAN TEORI ..... 7

A. Penelitian Terdahulu ..... 7

B. Teori ..... 9

1. Modal Kerja ..... 9

2. Likuiditas ..... 9

3. Profitabilitas ..... 11

4. Efisiensi Modal Kerja ..... 14

5. Kerangka Pikir ..... 17

BAB III METODE PENELITIAN ..... 18

A. Jenis Penelitian ..... 18

B. Lokasi Penelitian ..... 18

C. Ruang Lingkup Penelitian ..... 18

D. Populasi Sampel dan Kriteria Pemilihan Sampel ..... 19

E. Sumber Data ..... 20

F. Jenis Data ..... 20

G. Metode dan Teknik Pengumpulan Data ..... 20

1. Metode Pengumpulan Data ..... 20

2. Teknik Pengumpulan Data ..... 20

H. Teknik Analisa Data ..... 21

BAB IV ANALISA DAN INTERPRETASI DATA ..... 23

A. Gambaran Umum Perusahaan ..... 23

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

1. Kondisi Umum PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 23
2. Kondisi Umum PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 27
3. Kondisi Umum PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 31

B. Analisa Dan Interpretasi Data ..... 35
1. Penyajian Data ..... 35
a. PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 35
b. PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 40
c. PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 45
2. Pemecahan Masalah ..... 49
a. Menghitung dan Menganalisa Rasio keuangan Perusahaan ..... 49
1) Rasio Likuiditas ..... 49
a) PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 49
b) PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 55
c) PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 61
2) Rasio Profitabilitas ..... 67
a) PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 67
b) PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 79
c) PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 91
3) Rasio Modal Kerja ..... 103
a) PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 103
b) PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 112
c) PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 121
b. Penilaian Kinerja Keuangan Perusahaan ..... 133

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

C. Hasil yang Diharapkan ..... 144

BAB V PENUTUP ..... 145

A. Kesimpulan ..... 145

B. Saran ..... 148

DAFTAR PUSTAKA ..... 156

LAMPIRAN DATA ..... 159

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

# DAFTAR GAMBAR

Gambar Kerangka Pikir ..... 17

Gambar Struktur Organisasi PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 26

Gambar Struktur Organisasi PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 30

Gambar Struktur Organisasi PT. Bukit Darmo Property Tbk..... 34

Gambar Kurva *Trend Current Ratio* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 52

Gambar Kurva *Trend Quick Ratio* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk..... 55

Gambar Kurva *Trend Current Ratio* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 58

Gambar Kurva *Trend Quick Ratio* PT. Ciputra *Property* Tbk..... 61

Gambar Kurva *Trend Current Ratio* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 64

Gambar Kurva *Trend Quick Ratio* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk..... 67

Gambar Kurva *Gross Profit Margin* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 70

Gambar Kurva *Net Profit Margin* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 73

Gambar Kurva *Return On Investmen* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 76

Gambar Kurva *Return On Equity* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 79

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Gambar Kurva *Gross Profit Margin* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 82

Gambar Kurva *Net Profit Margin* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 85

Gambar Kurva *Return On Investmen* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 88

Gambar Kurva *Return On Equity* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 91

Gambar Kurva *Gross Profit Margin* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 94

Gambar Kurva *Net Profit Margin* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 96

Gambar Kurva *Return On Investmen* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 100

Gambar Kurva *Return On Equity* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 103

Gambar Kurva *Working Capital Turnover* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk..... 106

Gambar Kurva *Inventory Turnover* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 109

Gambar Kurva *Receivable Turnover* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk..... 112

Gambar Kurva *Working Capital Turnover* PT. Ciputra *Property* Tbk..... 115

Gambar Kurva *Inventory Turnover* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 118

Gambar Kurva *Receivable Turnover* PT. Ciputra *Property* Tbk..... 121

Gambar Kurva *Working Capital Turnover* PT. . Bukit Darmo *Property* Tbk..... 124

Gambar Kurva *Inventory Turnover* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 127

Gambar Kurva *Receivable Turnover* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk..... 130

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Gambar kurva *trend current ratio* ketiga perusahaan ..... 134

Gambar kurva *trend quick ratio* ketiga perusahaan ..... 136

Gambar kurva *trend working capital turnover* ketiga perusahaan ..... 137

Gambar kurva *trend inventory turnover* ketiga perusahaan..... 139

Gambar kurva *trend receivable turnover* ketiga perusahaan ..... 142

Gambar kurva *trend gross profit margin* ketiga perusahaan ..... 144

Gambar kurva *trend net profit margin* ketiga perusahaan ..... 145

Gambar kurva *trend return on equity* ketiga perusahaan..... 147

Gambar kurva *trend return on investment* ketiga perusahaan ..... 149

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

# DAFTAR TABEL

Tabel IV. 1 Tabel Aset Lancar PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 35

Tabel IV. 2 Tabel Kewajiban Lancar PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 36

Tabel IV. 3 Tabel Ekuitas PT. Alam Sutera *Realty* Tbk..... 37

Tabel IV. 4 Tabel Laporan Laba Rugi PT. Alam Sutera *Realty* Tbk..... 38

Tabel IV. 5 Tabel Aset Lancar PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 40

Tabel IV. 6 Tabel Kewajiban Lancar PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 41

Tabel IV. 7 Tabel Ekuitas PT. Ciputra *Property* Tbk..... 42

Tabel IV. 8 Tabel Laporan Laba Rugi PT. Ciputra *Property* Tbk..... 43

Tabel IV. 9 Tabel Aset Lancar PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 45

Tabel IV. 10 Tabel Kewajiban Lancar PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 46

Tabel IV. 11 Tabel Ekuitas PT. Bukit Darmo *Property* Tbk..... 47

Tabel IV. 12 Tabel Laporan Laba Rugi PT. Bukit Darmo *Property* Tbk..... 48

Tabel IV. 13 *Current Ratio* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk..... 50

Tabel IV. 14 *Quick Ratio* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk..... 53

Tabel IV. 15 *Current Ratio* PT. Ciputra *Property* Tbk..... 56

Tabel IV. 16 *Quick Ratio* PT. Ciputra *Property* Tbk..... 59

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Tabel IV. 17 *Current* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 62

Tabel IV. 18 *Quick* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 65

Tabel IV. 19 *Gross Profit Margin* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 68

Tabel IV. 20 *Net Profit Margin* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 71

Tabel IV. 21 *Return On Investment* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 74

Tabel IV. 22 *Return On Equity* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 77

Tabel IV. 23 *Gross Profit Margin* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 80

Tabel IV. 24 *Net Profit Margin* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 83

Tabel IV. 25 *Return On Investment* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 86

Tabel IV. 26 *Return On Equity* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 89

Tabel IV. 27 *Gross Profit Margin* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 92

Tabel IV. 28 *Net Profit Margin* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 95

Tabel IV. 29 *Return On Investment* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 98

Tabel IV. 30 *Return On Equity* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 101

Tabel IV. 31 *Working Capital Turnover* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 104

Tabel IV. 32 *Inventory Turnover* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 107

Tabel IV. 33 *Receivable Turnover* PT. Alam Sutera *Realty* Tbk ..... 110

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Tabel IV. 34 *Working Capital Turnover* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 113

Tabel IV. 35 *Inventory Turnover* PT. Ciputra *Property* Tbk..... 116

Tabel IV. 36 *Receivable Turnover* PT. Ciputra *Property* Tbk ..... 119

Tabel IV. 37 *Working Capital Turnover* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk ..... 122

Tabel IV. 38 *Inventory Turnover* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk..... 124

Tabel IV. 39 *Receivable Turnover* PT. Bukit Darmo *Property* Tbk..... 128

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

# ANALISIS MODAL KERJA DAN LIKUIDITAS UNTUK MENGETAHUI PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE TAHUN 2009-2012


## ABSTRAKSI

Tujuan dari penelitian untuk menilai kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real* estate (PT. Alam Sutera *Realty* Tbk, PT. Ciputra *Property* Tbk dan PT. Bukit Darmo *Property* Tbk) yang terdaftar di BEI periode tahun 2009-2012. Jenis penelitian adalah dokumentasi pada BEI, sumber data berupa data sekunder, penilaian kinerja keuangan dengan menggunakan analisis rasio khususnya rasio modal kerja, rasio likuiditas dan rasio profitabilitas.

Hasil analisis menunjukkan dari 3 (tiga) perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode tahun 2009-2012 yang memliki nilai yang paling baik dari ketiga rasio analisis (rasio modal kerja, likuiditas dan profitabilitas) adalah PT. Ciputra *Property* Tbk, diikuti oleh PT. Alam Suteta *Realty* Tbk dan yang terakhir adalah PT. Bukit Darmo *Property* Tbk.


**Kata kunci: Analisis, Rasio Keuangan, Kinerja Keuangan**

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Mengutip pendapat Marwan Hendry seorang pengamat ekonomi dan bisnis dalam suatu wawancara yang dilakukan oleh wartawan jawa pos pada tanggal 23/05/2008 di halaman ekonomi dan bisnis yang berjudul "meningkatnya minat investor pada bisnis *property*" mengatakan :

> **"*Property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor bisnis yang sangat berkembang pesat saat ini. Kebutuhan manusia akan tempat tinggal juga meningkat karna jumlah penduduk yang semakin tinggi sementara luas wilayah yang akan dijadikan tempat tinggal tidak bertambah. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, manusia tidaklah dapat terlepas dari sektor ini, misalnya kantor atau pabrik tempat masyarakat bekerja, pusat perbelanjaan tempat masyarakat membeli keperluan sehari-hari, rumah sakit tempat masyarakat dirawat ketika sakit, taman hiburan tempat masyarakat mengisi waktu liburnya, sekolah atau universitas tempat masyarakat mengajar maupun menimba ilmu, serta *property* dan *real estate* lain yang selalu berhubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari, dan yang paling penting adalah rumah atau apartemen tempat manusia tinggal".**

*Property* dan *real estate* khususnya perumahan merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) manusia, disamping kebutuhan akan pangan dan sandang, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari *property* dan *real estate* yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang harus memiliki rumah tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utama.

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* yang ditandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini. *Property* dan *real estate* merupakan aset yang memiliki nilai investasi yang tinggi, dan dinilai cukup aman dan stabil. Harga *property* dan *real estate* (khususnya rumah) mengalami kenaikan sekitar 10% setiap tahunnya. Sebab itu, sebuah rumah memiliki potensi mengalami kenaikan harga dua kali lipat dalam 5-10 tahun ke depan.

Kenaikan harga ini disebabkan oleh ketersediaan tanah bersifat yang tetap, sementara permintaannya cenderung meningkat setiap tahunnya, sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk. Pertumbuhan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sektor *property* dan *real estate* lainnya juga mengalami kenaikan. Selain itu, harga tanah tidaklah ditentukan oleh pasar, tetapi oleh orang yang memiliki tanah.

Marwan Hendry seorang pengamat ekonomi dan bisnis juga menambahkan pendapatnya :

> **"Akhir-akhir ini *property* dan *real estate* tumbuh dengan pesat. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan rumah dan toko (ruko), apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, kondominium, dan perumahan. Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor *property* dan *real estate* di Indonesia. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor, yang kemudian meresponnya dengan membeli saham perusahaan *property* dan *real estate* di pasar modal".**

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Modal kerja merupakan dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan operasi perusahaan. Misalkan untuk memberikan uang muka, pembelian bahan baku, membayar upah buruh, gaji, pegawai dan lain sebagainya, di mana uang atau dana yang telah dikeluarkan itu diharapkan akan kembali lagi masuk dalam perusahaan dalam waktu yang pendek melalui hasil penjualan produksinya (Edward J. Blocher, 2007). Uang yang masuk berasal dari penjualan produk tersebut akan segera dikeluarkan lagi untuk membiayai operasi selanjutnya. Dana yang dikomitmenkan sebagai modal kerja, walaupun tidak digunakan, tetap tidak boleh dimanfaatkan untuk keperluan yang lain (Edward J. Blocher, 2007).

Sebagian besar kegiatan harian manajer keuangan berhubungan dengan pengelolaan modal kerja dan likuiditas untuk menghasilkan keuntungan. Suatu yang pekerjaan yang tampak sederhana, tetapi apabila tidak dikelola dengan sungguh-sungguh akan berpeluang memperburuk tingkat likuiditas yang pada akhirnya memungkinkan perusahaan mengalami kebangkrutan (Mardiyanto, 2008)

Oleh karena itu, perusahaan dituntut untuk selalu meningkatkan efisiensi kerjanya sehingga dicapai tujuan yang diharapkan oleh perusahaan yaitu mencapai laba yang optimal.

Kebijakan modal kerja mencakup dua hal (Mardiyanto, 2008), yaitu :

1. Jumlah aktiva lancar yang dikehendaki, dan
2. Bagaimana aktiva itu akan dibiayai.

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

Kebijakan modal kerja sebenarnya bertujuan mencapai bauran yang optimal antara likuiditas dan profitabilitas. Dengan kata lain, kebijakan modal kerja dimaksudkan untuk mencapai tingkat likuiditas dan profitabilitas tertentu sesuai dengan tingkat resiko yang disediakan untuk ditanggung oleh perusahaan (Mardiyanto, 2008).

Indikator adanya manajemen modal kerja yang baik adalah adanya efisiensi modal kerja. Efisiensi modal kerja yang dimaksudkan adalah penggunaan sumber-sumber modal kerja yang tepat guna. Modal kerja dapat dilihat dari perputaran modal kerja (*working capital turnover*), perputaran piutang (*receivable turnover*) dan perputaran persediaaan (*inventory turnover*). Perputaran modal kerja dimulai dari saat kas diinvestasikan dalam komponen modal kerja sampai kemudian kembali menjadi kas. Semakin pendek periode perputaran modal kerja, semakin cepat perputarannya sehingga perputaran modal kerja semakin tinggi dan perusahaan semakin efisien yang pada akhirnya profitabilitas perusahaan semakin meningkat (Tunggal, 2009).

Dalam menentukan kebijakan modal kerja yang efisien, perusahaan dihadapkan pada masalah adanya pertukaran (*trade off*) antara faktor likuiditas dan profitabilitas. Jika perusahaan memutuskan menetapkan modal kerja dalam jumlah yang besar, kemungkinan tingkat likuiditas akan terjaga namun kesempatan untuk memperoleh laba yang besar akan menurun yang pada akhirnya berdampak pada menurunnya profitabilitas. Sebaliknya jika perusahaan ingin memaksimalkan profitabilitas, kemungkinan dapat mempengaruhi tingkat

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

likuiditas perusahaan. Semakin tinggi likuiditas, maka semakin baiklah posisi perusahaan dimata kreditur (Van Horne, 2011).

Berdasarkan gambaran tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul "ANALISIS MODAL KERJA DAN LIKUIDITAS UNTUK MENGETAHUI PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE TAHUN 2009-2012".

## B. Rumusan Masalah

"Bagaimana kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2009-2012?"

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

"Tujuan penelitian diadakan untuk mengetahui kemampuan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode tahun 2009-2012 dalam memperoleh yang ditinjau dari beberapa aspek keuangan yang meliputi modal kerja dan likuiditas".

### 2. Manfaat Penelitian

a) Bagi perusahaan

Hasil analisis dapat memberikan informasi bagi perusahaan yang digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan suatu

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

kebijakan dan memproyeksikan besarnya jumlah keuntungan yang akan dihasilkan dimasa yang akan datang.

b) Bagi Investor

Hasil analisis dapat memberikan informasi bagi para investor untuk menilai perusahaan yang lebih baik untuk menanamkan modal dan dana yang akan diberikan pada perusahaan yang akan dipilih.

c) Bagi penulis

Hasil analisis dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang kinerja perusahaan dalam mengelola modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2009-2012.

d) Bagi pihak lain

Hasil analisis ini dapat digunakan sebagai studi pembelajaran perbandingan di dalam pembuatan karya ilmiah Analisa modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perushaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2009-2012.