

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

1.1.1 Profil Perusahaan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk

PT. Bumi Serpong Damai, Tbk (BSD City), merupakan salah satu pengembang terbesar di Indonesia. Mengembangkan kota mandiri di atas lahan seluas sekitar 5.950 hektar yang terletak di barat daya Jakarta, PT. Bumi Serpong Damai didirikan pada tanggal 16 Januari 1984 berdasarkan Akta No. 50 dari Benny Kristianto, S.H., notaris di Jakarta. Sejak tahun 2003, manajemen BSD City sepenuhnya ditangani oleh Sinarmas *Developer and Real estate* yang merupakan bisnis unit properti dari Sinarmas.

Fokus BSD City adalah untuk menyediakan kawasan dan tempat tinggal yang berkualitas untuk para penghuni, menciptakan komunitas usaha komersil dan menyediakan fasilitas untuk industri dan perdagangan dalam wilayah pembangunan kota tersebut. BSD City didukung dengan sarana sosial, pendidikan dan rekreasi, serta prasarana dan teknologi yang memadai untuk mendukung usaha-usaha komersial dan komunitas penghuni yang tinggal di dalam kota.

PT. Bumi Serpong Damai, Tbk senantiasa berkomitmen untuk memastikan bahwa BSD City memenuhi kualitas standar berkelas guna menunjang harga properti yang dikembangkan dan meningkatkan permintaan pasar atas produk-produk berkualitas dari perse RO An. Perse RO An juga senantiasa mengkaji strategi inovatif dalam pemasaran proyeknya, melakukan diversifikasi arus pendapatan dan meningkatkan *brand image*.

Sejak tahun 2008, perusahaan menjadi perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan kapitalisasi pasar per 30 September 2012 sebesar Rp. 21,5 triliun.

1.1.2 Visi dan Misi Perusahaan

1. Visi Perusahaan

Menjadi pengembang kota mandiri terkemuka dengan membangun kota yang nyaman, dinamis dan lingkungan sehat.

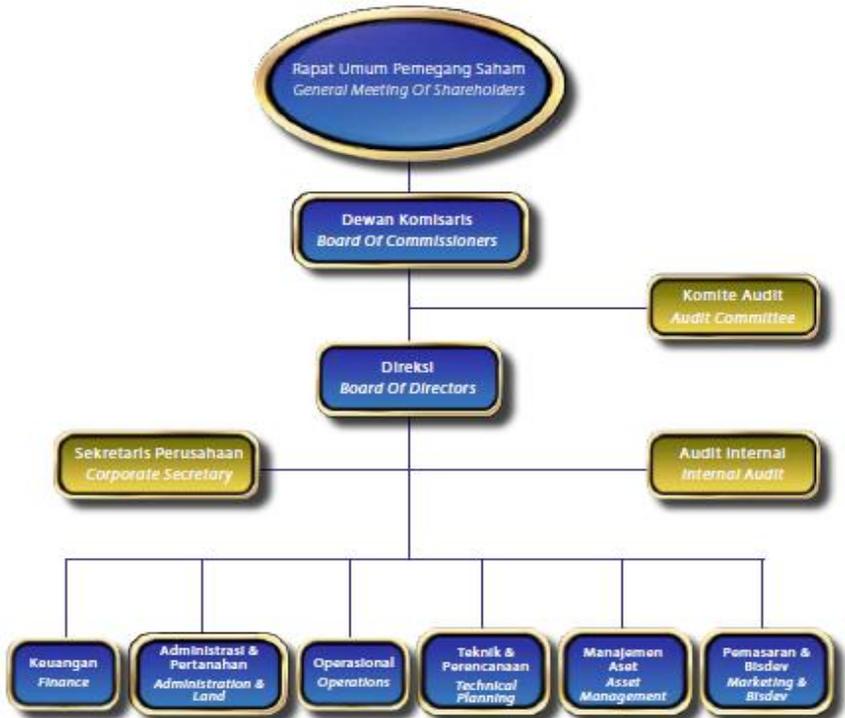
2. Misi Perusahaan

- a. Membangun kota baru yang menyediakan produk pemukiman untuk semua segmen serta produk komersil yang meliputi usaha kecil, menengah sampai dengan perusahaan besar.
- b. Meningkatkan nilai tambah kepada para pemangku kepentingan.

1.1.3 Struktur Organisasi Perusahaan

Gambar 1.1

Struktur Perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk



Sumber: Laporan Tahunan BSD 2011

1.2 Latar Belakang Penelitian

Indonesia merupakan negara yang sedang berkembang, demikian pula dengan perekonomiannya. Berdasarkan Nota Keuangan RAPBN 2013, pertumbuhan perekonomian Indonesia selama lima tahun terakhir (2007-2011) mampu tumbuh rata-rata sebesar 5,9%, lebih tinggi dibanding dengan 5 tahun sebelumnya (2002-2006) yang tumbuh sebesar 5,1%. Pertumbuhan ekonomi pada tahun 2011 mengalami peningkatan hingga mampu tumbuh 6,5% dengan kontribusi sebesar 0,7% diberikan oleh sektor keuangan, real estat dan jasa perusahaan.

Kontribusi tersebut masih tergolong kecil dengan demikian sektor ini masih memiliki peluang yang sangat besar untuk berkembang dan berkontribusi lebih untuk memajukan perekonomian Indonesia. Hal ini didukung oleh penuturan Ketua Umum DPP Real Estat Indonesia (REI) Setyo Maharso, “kontribusi sektor properti Indonesia terhadap produk domestik bruto (PDB) masih tergolong kecil. Dengan demikian, sektor ini masih memiliki peluang untuk berkembang”. (www.starbrainindonesia.com diakses pada 11 April 2013). Keadaan tersebut tentunya memicu meningkatnya persaingan usaha yang kompetitif antar perusahaan didalamnya. Menghadapi persaingan ini perusahaan dituntut untuk mampu menciptakan kinerja usaha yang baik, sehingga perusahaan akan dapat menjamin kelangsungan hidupnya.

Pada dasarnya setiap perusahaan mempunyai tujuan yang sama yaitu memaksimalkan keuntungan perusahaan guna mensejahterakan para pemangku jabatan dan menjamin kontinuitas hidup perusahaan. Tujuan tersebut akan sulit tercapai apabila perusahaan tidak beroperasi secara efektif dan efisien dalam mengelola sumber daya yang dimilikinya sehingga perusahaan tidak mampu menghadapi persaingan kompetitif dengan perusahaan-perusahaan sejenis. Oleh karena itu, setiap

bagian di dalam perusahaan khususnya pihak manajemen harus senantiasa berupaya meningkatkan efisiensi operasional secara optimal.

Menurut Harahap (2008:305) profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan sebagainya. Bagi pimpinan perusahaan, profitabilitas dapat digunakan sebagai tolak ukur untuk mengetahui berhasil atau tidaknya perusahaan yang dipimpinnya, sedangkan bagi investor profitabilitas digunakan sebagai tolak ukur bagaimana prospek modal yang ditanamkan dalam perusahaan. Pencapaian profitabilitas yang tinggi tergantung kepada kemampuan pihak manajemen perusahaan dalam merencanakan, mendapatkan dan mengelola dana-dana seefektif dan seefisien mungkin. Salah satu pengukuran atas kinerja tersebut adalah dengan mengetahui tingkat pengembalian atas investasi (*Return on Assets*).

Dalam menjalankan aktivitas operasional sehari-hari perusahaan membutuhkan modal kerja. Modal kerja merupakan investasi yang ditanamkan dalam aktiva lancar atau aktiva jangka pendek seperti kas, bank, surat berharga, piutang, sediaan dan aktiva lancar lainnya. (Kasmir, 2010:210). Modal kerja harus cukup jumlahnya dalam arti harus mampu membiayai pengeluaran operasi sehari-hari (Munawir, 2007:116). Modal kerja yang kurang akan mengganggu kegiatan operasional perusahaan. Apabila proses operasional perusahaan terganggu maka akan menyebabkan hilangnya kesempatan perusahaan untuk memperoleh laba yang optimum. Namun sebaliknya jika modal kerja terlalu berlebih maka ini menunjukkan adanya dana yang tidak produktif dimana dana yang tersedia tidak dipergunakan secara efektif.

Keefektifan penggunaan modal kerja dapat diukur dengan rasio perputaran modal kerja (*working capital turnover*).

Disamping pengelolaan modal kerja untuk kegiatan operasional, dana yang dimiliki perusahaan juga dapat dialokasikan untuk berinvestasi ke dalam aktiva tetap. Menurut Suhayati dan Anggadini (2009:247) aktiva tetap dapat digunakan oleh perusahaan dalam menjalankan aktivitas usaha dan sifatnya relatif tetap atau jangka waktu perputarannya lebih dari satu tahun. Dengan berinvestasi dalam aktiva tetap diharapkan dapat lebih meningkatkan produktifitas perusahaan dalam menghasilkan produk sehingga laba perusahaan menjadi lebih besar. Pengelolaan aktiva tetap juga harus diperhatikan oleh pihak manajemen. Sama halnya dengan modal kerja, kekurangan aktiva tetap akan membuat perusahaan kehilangan peluang dalam memperoleh laba. Hal ini terjadi ketika permintaan produk tinggi sedangkan jumlah aktiva tetap yang ada tidak menambah jumlah produk sesuai permintaan tersebut, maka perusahaan akan kehilangan konsumen yang potensial. Sebaliknya jika perusahaan terlalu banyak memiliki aktiva tetap maka akan terdapat aktiva yang tidak terpakai atau menganggur. Rasio perputaran aktiva tetap digunakan untuk mengetahui sampai seberapa efektif penggunaan aktiva tetap perusahaan mempengaruhi penjualan. (Prihadi, 2007:117).

Berdasarkan uraian diatas, penulis berkeinginan untuk mengkaji secara lebih dalam mengenai perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap dan mengangkat PT. Bumi Serpong Damai, Tbk sebagai objek penelitian. PT. Bumi Serpong Damai, Tbk merupakan salah satu perusahaan pengembang terbesar di Indonesia. Sejak tahun pertama *listing* di Bursa Efek Indonesia, PT. Bumi Serpong Damai, Tbk telah berhasil masuk ke dalam 50 *leading company in market capitalization*,

dan hal tersebut masih tetap bertahan hingga tahun 2012. Bergerak dibidang Industri *property* dan *real estate*, PT. Bumi Serpong Damai, Tbk memiliki *total assets* yang tidak sedikit. Berdasarkan laporan keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk dari tahun 2007-2011 dapat terlihat bahwa *total assets* perusahaan terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Adapun jumlah *total assets* yang dimiliki perusahaan dari tahun 2007-2011 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1.2

Perkembangan *Total assets* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk

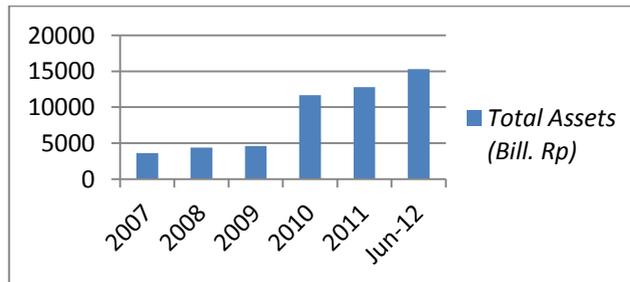
Tahun	<i>Total assets</i>
2007	3.607.961.284.000
2008	4.381.085.317.000
2009	4.592.836.482.000
2010	11.694.747.901.551
2011	12.787.376.914.156
Juni 2012	15.294.463.346.667

Sumber: Bursa Efek Indonesia 2012

Perkembangan *total assets* tersebut akan lebih terlihat jelas apabila disajikan dalam bentuk grafik seperti dibawah ini.

Gambar 1.2

Perkembangan *Total assets* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk



Sumber: Bursa Efek Indonesia 2012

Dari gambar diatas dapat diketahui bahwa *total assets* yang dimiliki perusahaan terus mengalami peningkatan. Peningkatan yang signifikan terjadi pada tahun 2010, dimana *total assets* pada tahun sebelumnya yaitu tahun 2009 sebesar Rp. 459.836.482.000 meningkat menjadi Rp. 11.694.747.901.551.

Berdasarkan uraian mengenai perkembangan *total assets* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk tersebut tentunya penting bagi pihak manajemen perusahaan untuk melakukan pengelolaan yang baik terhadap aset-aset yang dimiliki perusahaan. Dengan pengelolaan yang baik akan berimbas pula pada peningkatan laba atau profit perusahaan. Modal kerja termasuk ke dalam aset lancar atau aktiva lancar perusahaan, sedangkan aktiva tetap yang digunakan perusahaan dalam hal ini PT. Bumi Serpong Damai, Tbk adalah berupa tanah dan bangunan. Pengukuran efektivitas penggunaan modal kerja dan aktiva tetap masing-masing dapat dihitung dengan mengukur tingkat perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap.

Dari uraian diatas serta fenomena yang terjadi di PT. Bumi Serpong Damai, Tbk tersebut, maka penulis terdorong untuk mengambil judul **“Pengaruh Perputaran Modal Kerja dan Perputaran Aktiva Tetap Terhadap *Return on Assets (ROA)* Pada PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.”**

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka perumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap PT. Bumi Serpong Damai, Tbk?
2. Bagaimana perkembangan *ROA* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk?

3. Bagaimana pengaruh perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap secara simultan terhadap *ROA* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk?
4. Bagaimana pengaruh perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap secara parsial terhadap *ROA* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini berkaitan dengan perumusan masalah yang dikaji oleh peneliti. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perkembangan perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.
2. Untuk mengetahui perkembangan *ROA* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.
3. Untuk mengetahui pengaruh perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap secara simultan terhadap *ROA* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.
4. Untuk mengetahui pengaruh perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap secara parsial terhadap *ROA* PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.

1.5 Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi manfaat bagi berbagai pihak, yaitu:

1.5.1 Secara Praktis

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai pertimbangan bagi perusahaan untuk pengambilan keputusan

yang berkaitan dengan perputaran modal kerja dan perputaran aktiva tetap dalam memaksimalkan laba.

2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan masukan dalam pengambilan keputusan investasi.

1.5.2 Secara Teoritis

1. Bagi Peneliti Berikutnya

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dan tambahan masukan bagi penelitian berikutnya, terutama penelitian tentang topik permasalahan yang sama.

2. Bagi Penulis

Penelitian ini digunakan sebagai tambahan wawasan, ilmu, dan pengetahuan bagi penulis tentang analisis profitabilitas.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk lebih terarah penelitian ini dibagi menjadi lima bagian, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN

Bab ini merupakan bagian yang berisi tentang teori-teori dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian dan mendukung solusi permasalahan serta kerangka teori dan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi uraian mengenai jenis penelitian yang dibuat, metode pengumpulan data, teknik analisis data, dan pengujian hipotesis.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil penelitian, dan pembahasan dari hasil penelitian.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian yang berisi kesimpulan dan saran dari penelitian ini.