

PENGARUH PERPUTARAN MODAL KERJA DAN PERPUTARAN PERSEDIAAN TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Meidita Kurnia¹⁾, Hendra Gunawan²⁾

Program Studi Akuntansi Manajerial, Politeknik Negeri Batam, Jl. Ahmad Yani, Batam Centre,
Batam 29461

¹⁾E-mail: meidithakurnia195@gmail.com

²⁾E-mail: hendra@polibatam.ac.id

ABSTRACT

This study aims to test whether working capital turnover has a negative effect on profitability and inventory turnover has a positive effect on the profitability of property and real estate sector companies listed on the IDX for the 2014-2018 period. This study has one dependent variable, namely profitability and five independent variables, namely working capital turnover, inventory turnover, asset turnover, short-term bank loans, liquidity and mark up. The sampling method used the cross-sectional technique, with a sample of 210 companies in the 5 years of the study. The results of the study found that working capital turnover has a negative effect and inventory turnover has a positive effect, asset turnover has a positive effect, short-term bank loans have a negative effect, while liquidity and mark-up have a negative effect on company profitability. This shows that the lower the working capital turnover of a company, the lower the company's profitability, the smaller the inventory turnover rate, the higher the company's profitability, the higher the asset turnover, the better the company's ability to generate profits, the higher the company's short-term debt. the lower the company's profitability, the higher the liquidity and mark-up, the more difficult the company's ability to generate high profits.

Keywords: *Working Capital Turnover, Inventory Turnover, Asset Turnover, Short Term Bank Loans, Liquidity and Mark up.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah perputaran modal kerja berpengaruh negatif terhadap profitabilitas dan perputaran persediaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2018. Penelitian ini memiliki satu variabel dependen yaitu profitabilitas dan lima variabel independen yaitu perputaran modal kerja, perputaran persediaan, perputaran aset, pinjaman bank jangka pendek, likuiditas dan *mark up*. Metode penarikan sampel menggunakan teknik *crosssection*, dengan sampel berjumlah 210 perusahaan pada 5 tahun penelitian. Hasil penelitian menemukan bahwa perputaran modal kerja berpengaruh negatif dan perputaran persediaan berpengaruh positif, perputaran aset berpengaruh positif, pinjaman bank jangka pendek berpengaruh negatif, sedangkan likuiditas dan *mark up* berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan. Hal ini menunjukkan semakin rendah perputaran modal kerja suatu perusahaan maka profitabilitas perusahaan juga akan rendah, semakin kecil angka perputaran persediaan maka akan semakin tinggi profitabilitas perusahaan, semakin tinggi perputaran aset semakin baik pula kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, semakin tinggi hutang jangka pendek suatu perusahaan maka semakin rendah profitabilitas perusahaan, likuiditas dan *mark up* yang semakin tinggi maka akan sulit kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang tinggi.

Kata Kunci: Perputaran Modal Kerja, Perputaran persediaan, Perputaran Aset, Pinjaman Bank Jangka Pendek, Likuiditas dan *Mark up*.

1 PENDAHULUAN

Pengelolaan modal kerja dengan tepat adalah sebuah tindakan yang wajib dilakukan oleh suatu perusahaan agar kegiatan bisnisnya berjalan dengan lancar. Modal kerja yang dibiayai oleh utang jangka pendek akan lebih berisiko, dan perusahaan dapat menentukan proporsi modal kerja yang akan dibiayai melalui utang jangka pendek (Panda & Nanda, 2018). Efisiensi modal kerja perusahaan menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk mendapatkan kembali keuntungan melalui kegiatan operasionalnya. Perusahaan menilai atau mengukur efisiensi modal kerja dapat diketahui dengan melihat rasio perputaran modal kerja, yaitu hubungan antara modal kerja dan penjualan dalam suatu periode tertentu.

Profitabilitas pada suatu perusahaan dapat mengindikasikan perusahaan tersebut mengalami untung atau rugi dalam menjalankan bisnisnya. Rasio profitabilitas merupakan rasio yang dipakai untuk menilai kinerja suatu perusahaan dalam mendapatkan keuntungan dalam satu siklus akuntansi. Mempertimbangkan risiko dari utang jangka pendek, profitabilitas perusahaan dapat dipengaruhi oleh proporsi yang berbeda dari pembiayaan utang bank jangka pendek dalam memenuhi kebutuhan modal kerja (Panda & Nanda, 2018). Selain rasio perputaran modal kerja, efisiensi pada modal perusahaan dapat dinilai pada perputaran persediaan (*inventory turnover*). Rasio dipakai untuk mengukur seberapa banyak dana yang dialokasikan dalam persediaan ini berputar dalam suatu siklus akuntansi, jika rasio yang dihasilkan tinggi memperlihatkan bahwa perusahaan telah efisien dan likuid persediaan cukup baik, sedangkan jika *inventory turnover* kecil artinya perusahaan belum efisien dalam bekerja (Kasmir, 2014).

Penelitian yang dilakukan oleh Panda & Nanda (2018) menggunakan beberapa variabel yakni *return on total assets*, pinjaman bank jangka pendek, modal kerja

yang berasal dari selisih antara aset lancar dan hutang dagang, total aset, penjualan, investasi jangka panjang, rasio utang (yaitu utang terhadap total aset), likuiditas dan *mark up* (*markup* dihitung sebagai nilai-nilai dari penjualan ditambah perubahan dalam persediaan). Berdasarkan uraian sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaruh rasio perputaran modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan, serta bagaimana pengaruh perputaran persediaan, perputaran aset, pinjaman bank jangka pendek, dan likuiditas dan *mark-up* terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.

Berdasarkan rumusan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan, secara umum tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat profitabilitas pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018. Lebih spesifik lagi tujuan yang hendak dicapai oleh peneliti yaitu untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *working capital turnover*, *inventory turnover*, *asset turnover*, pembiayaan modal bank jangka pendek, serta pengaruh likuiditas dan *mark up* terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *real estate* dan properti yang *listing* di Bursa Efek Indonesia dalam lima tahun terakhir yakni dari tahun 2014-2018.

2 KAJIAN LITERATUR

Teori *Pecking Order*

Teori ini juga menerangkan bahwa perusahaan yang beroperasi secara aktif dalam mencari sumber pendanaan akan mencari yang aman dan tingkat risiko yang rendah. Teori *pecking order* lebih menekankan pada pendanaan dari dalam perusahaan daripada yang berasal dari luar perusahaan.

Teori Akuntansi Positif

Teori ini menyatakan proses yang mengutamakan kemampuan, pemahaman,

dan pengetahuan akuntansi serta penggunaan kebijakan akuntansi yang tepat untuk menghadapi suatu kondisi kedepannya. Teori akuntansi positif pada prinsipnya adalah untuk mendeskripsikan dan memperkirakan kegiatan dari penerapan akuntansi kedepannya.

Teori *Efficient Market Hypothesis* (EMH)

Teori *Efficient Market Hypothesis* (EMH) menyatakan bahwa harga saham yang terbentuk merupakan refleksi dari seluruh informasi yang ada, baik fundamental ditambah insider information, Statman (1998) menyatakan bahwa investor tidak dapat mengalahkan tingkat pengembalian pasar secara sistematis dan harga saham adalah rasional. Rasional maksudnya disini yaitu harga saham mencerminkan fundamental seperti nilai risiko dan tidak mencerminkan aspek psikologis seperti sentimen dari para investor.

Teori Struktur Modal

Menurut Neil Seitz (1999) struktur modal merupakan gabungan dari sumber hutang jangka panjang yang meliputi hutang, saham biasa dan saham umum. Struktur modal merupakan komposisi pendanaan antara ekuitas (pendanaan sendiri) dan utang pada suatu perusahaan.

Perputaran Modal Kerja

Modal kerja suatu perusahaan dapat diperoleh melalui investasi dan utang jangka pendek atau jangka panjang. Dana yang diperoleh nantinya akan diputar kembali untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan. Modal kerja juga penting dikelola secara bertahap karena kontribusinya terhadap nilai pemegang saham dengan mempertahankan *trade-off* antara risiko dan profitabilitas perusahaan (Ukaegbu, 2014).

Perputaran Persediaan

Perputaran persediaan (*inventory turnover*) pada perusahaan merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam

mengelola persediaan yang dimiliki. Perputaran persediaan suatu perusahaan dikatakan cukup baik ketika rasio yang dihasilkan tinggi dalam satu siklus akuntansi. Artinya kemampuan perusahaan dalam mengelola dan untuk dialokasikan untuk membuat persediaan sudah efisien.

Profitabilitas Perusahaan

Profitabilitas perusahaan merupakan suatu indikator apakah suatu perusahaan mengalami keuntungan atau tidak dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Suatu perusahaan dikatakan *profit* jika keuntungan yang diperoleh lebih besar dari beban yang ditanggung (Gunawan & Ramadhani, 2018).

Literatur

Penelitian yang dilakukan oleh Vahid, Elham, Mohsen, & Reza, (2012) yang membahas tentang pengaruh manajemen modal kerja atas kinerja pada 50 perusahaan yang berbeda selama periode tahun 2006 hingga 2009 yang terdaftar di Bursa Efek Tehran (TSE) di Iran. Manajemen modal kerja diukur dengan variabel *collection period*, perputaran persediaan, masa pembayaran rata-rata, konversi kas siklus, dan siklus perdagangan bersih. Profitabilitas operasional bersih digunakan untuk menilai kinerja perusahaan. Hasil dari penelitian yang menggunakan metode model regresi multi menunjukkan ada hubungan negatif dan signifikan antara variabel yang mengukur manajemen modal kerja terhadap kinerja perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Lin, Liang, & Zhu (2017) yang membahas mengenai pengaruh kinerja persediaan terhadap kualitas produk yang berhubungan terhadap kinerja laporan keuangan di perusahaan. Penelitian ini menggunakan metode Dua Tahap Least Square (2SLS) dalam menganalisis data laporan keuangan perusahaan manufaktur ekspor China dalam periode 2001 hingga 2013. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kinerja persediaan memiliki dampak positif pada kualitas produk saat menggunakan efisiensi

persediaan, produktivitas persediaan dan kerampingan persediaan untuk mengukur kinerja perusahaan, berikutnya efek dari kinerja persediaan pada kualitas produk memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja laporan keuangan perusahaan.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Wibowo & Rohyati (2018) menjelaskan bahwa rasio *working capital turnover* berpengaruh negatif signifikan terhadap tingkat profitabilitas perusahaan di Indonesia pada sektor manufaktur yang terdapat di Bursa Efek Indonesia dari periode tahun 2012-2014. Perputaran modal kerja yang rendah menyebabkan profitabilitas menurun. Sehingga hipotesis yang akan diuji oleh peneliti adalah:

H1: Perputaran modal kerja berpengaruh negatif terhadap profitabilitas

Penelitian yang dilakukan oleh Lin, Liang, & Zhu (2017) menjelaskan bahwa kinerja persediaan memiliki dampak positif pada kualitas produk saat menggunakan efisiensi persediaan, produktivitas dan kerampingan persediaan untuk mengukur kinerja perusahaan, selanjutnya efek dari kinerja persediaan pada kualitas produk memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja laporan keuangan perusahaan yang sudah pasti akan meningkatkan profitabilitas perusahaan. Penelitian yang dilakukan Wibowo & Rohyati (2018) pada sektor manufaktur di Indonesia juga memperlihatkan perputaran persediaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan. Sehingga hipotesis yang akan diuji oleh peneliti adalah:

H2: Perputaran persediaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas

Pengaruh perputaran aset memiliki dampak yang positif terhadap profitabilitas perusahaan (Syamsudin, 2011) karena pada rasio perputaran asset semakin tinggi angka rasio aktiva perusahaannya maka semakin baik keadaan suatu perusahaan dan

menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan. Sehingga hipotesis yang akan diuji oleh peneliti adalah:

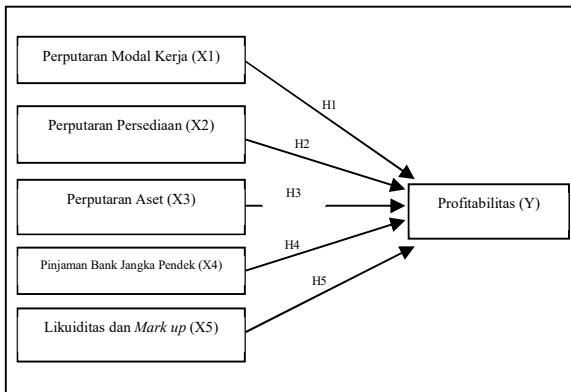
H3: Perputaran aset pengaruh positif terhadap profitabilitas

Penelitian yang dilakukan oleh Altaf & Ahmad (2018) terkait dampak dari kendala keuangan terhadap pembiayaan modal kerja dan kinerja perusahaan. Penelitian yang dilakukan berdasarkan data keuangan sekunder pada 437 perusahaan non keuangan di India dengan jangka waktu 10 tahun dari 2007 hingga 2016. Hasil dari penelitian ini adalah ketika perusahaan membiayai modal kerja dengan tingkat lebih rendah dari kinerja perusahaan dengan utang jangka pendek maka kinerja perusahaan akan menurun, selain itu utang jangka pendek untuk membiayai modal kerja yang kurang efisien memiliki dampak negatif dan perusahaan menjadi terbatas secara finansial. Sehingga hipotesis yang akan diuji oleh peneliti adalah:

H4: Pinjaman bank jangka pendek berpengaruh negatif terhadap profitabilitas

Likuiditas dan *mark up* dapat berdampak positif bagi perusahaan manufaktur (Panda dan Nanda, 2018). Namun dalam hal ini belum tentu dapat berdampak hal yang serupa pada perusahaan di bidang properti dan real estate, oleh karena itu dalam hal ini peneliti menentukan hipotesis untuk mark up dan likuiditas berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan. Sehingga hipotesis yang akan diuji oleh peneliti adalah:

H5: likuiditas dan mark-up berpengaruh negatif terhadap profitabilitas



Gambar 1 Model Penelitian

3 METODE PENELITIAN

Pendekatan metode yang akan diterapkan dalam penelitian ini yaitu metode kuantitatif, di mana data terdiri dari angka-angka yang bersumber dari laporan keuangan perusahaan *real estate* dan properti yang merupakan sampel penelitian untuk tahun 2014 hingga 2018. Data kuantitatif dipilih oleh penulis karena sesuai dengan sumber data yang digunakan, yaitu peneliti memakai data sekunder yang terdiri dari laporan keuangan perusahaan.

Variabel independen penelitian ini yaitu *return on total assets*, pinjaman bank jangka pendek, modal kerja yang berasal dari selisih antara aset lancar dan hutang dagang, total aset, penjualan, investasi jangka panjang, rasio utang (yaitu utang terhadap total aset), likuiditas dan *mark up* (*mark up* dihitung sebagai nilai-nilai dari penjualan ditambah perubahan dalam persediaan) serta tambahan sebagai variabel pengembangan dari penelitian ini yakni perputaran modal kerja dan perputaran persediaan.

Teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data untuk penelitian ini yaitu teknik basis data dengan mengakses data berupa laporan keuangan perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di BEI dari tahun 2014-2018. Teknik pengumpulan data yang lain yang digunakan adalah teknik data silang (*cross sectional*), karena data dalam penelitian ini menggunakan data normal. Kemudian data

ditabulasi menggunakan program *Microsoft Excel*. Teknik mengolah data pada penelitian ini adalah dengan menggunakan aplikasi statistik berupa *SPSS 26 version*. Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis statistik deskriptif dan uji asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heterokedastisitas. Pengujian hipotesisnya menggunakan uji parsial dan uji koefisien determinasi.

4 HASIL DAN PEMBAHASAN

Data yang digunakan pada penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh melalui hasil unduhan laporan keuangan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di *website* Bursa Efek Indonesia dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018. Total sampel yang memenuhi kriteria yang telah ditetapkan sebanyak 210 sampel.

Tabel 1 Karakteristik Sampel

Kriteria	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Perusahaan properti & real estate 2014-2018	81	81	81	81	81	405
Perusahaan tidak menyediakan LK 2014-2018	(16)	(12)	(9)	(3)	0	(40)
Perusahaan tidak memenuhi variabel	0	(4)	(7)	(13)	(16)	(40)
Data perusahaan outlier	(20)	(27)	(25)	(22)	(21)	(115)
Sampel akhir	45	38	40	43	44	210

Statistik Deskriptif

Jumlah data yang digunakan pada penelitian ini yakni 45 data sampel pada tahun 2014. Penelitian ini menguji 1 variabel dependen yaitu profitabilitas (ROI) yang diukur dengan menggunakan laba bersih setelah pajak dibagi dengan total aset. Rata-rata perusahaan dalam menghasilkan laba sebesar 0,0607 atau 6,07% dari total aset yang dimiliki. Laba bersih tertinggi sebesar 0,20 atau 20% dari total aset dalam menghasilkan laba dimiliki oleh PT Indonesia Pondasi Raya Tbk. Rugi sebelum pajak terendah sebesar 0,00 dari total aset, dan nilai ketimpangan antara nilai tertinggi dan nilai terendah sebesar 0,04791. Jumlah variabel independen yang diuji pada tahun ini sebanyak lima, yaitu perputaran modal kerja dimana pada tahun 2014 perputaran kerja paling tinggi sebanyak 12,4 yaitu diperoleh dari PT

Wijaya Karya (Persero) Tbk. Perputaran modal kerja terendah sebanyak 0,09 yaitu pada PT Perdana Gapuraprima Tbk. Sedangkan dari 45 perusahaan memiliki rata-rata perputaran modal kerja 2,5214.

Jumlah data yang digunakan pada penelitian tahun 2015 yakni sebanyak 38 data sampel. Penelitian ini masih sama dengan tahun 2014 di mana menguji 1 variabel dependen yaitu profitabilitas (ROI) yang diukur dengan menggunakan laba bersih setelah pajak dibagi dengan total aset. Rata-rata perusahaan dalam menghasilkan laba sebesar 0,0672 atau 6,72% dari total aset yang dimiliki. Laba bersih tertinggi sebesar 0,27 atau 27% dari total aset dalam menghasilkan laba dimiliki oleh PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan nilai ketimpangan antara nilai tertinggi dan nilai terendah sebesar 0,06495. Variabel perputaran persediaan diperoleh dari perhitungan harga pokok penjualan dibagi jumlah persediaan. Perputaran persediaan rata-rata mencapai 13,2770 sedangkan yang tertinggi diperoleh PT Totalindo Eka Persada Tbk sebanyak 296,79 dan yang terendah yaitu PT Mega Manunggal Property Tbk. Nilai ketimpangan pada perputaran persediaan di tahun 2015 ini sebesar 48,44774 yang artinya karena jumlahnya yang hampir berbeda jauh dengan rata-rata perputaran persediaan, maka jumlah ini artinya lebih tersebar.

Pada tahun 2016 jumlah data yang digunakan pada penelitian ini yakni sebanyak 40 data sampel perusahaan. Penelitian ini sama seperti yang sudah dijelaskan pada tahun sebelumnya, yaitu menguji 1 variabel dependen profitabilitas (ROI) yang diukur dengan menggunakan laba bersih setelah pajak dibagi dengan total aset. Rata-rata perusahaan dalam menghasilkan laba sebesar 0,0473 atau 4,73% dari total aset yang dimiliki. Laba bersih tertinggi sebesar 0,16 atau 16% dari total aset dalam menghasilkan laba dimiliki oleh PT Plaza Indonesia Realty Tbk. Rugi sebelum pajak terendah sebesar 0,00 dari total aset, dan nilai ketimpangan antara nilai tertinggi dan nilai terendah sebesar

0,03845. Variabel independen yang digunakan masih sama yaitu menggunakan rasio perputaran modal kerja, perputaran aset, pinjaman bank jangka pendek, dan *mark up*. Variabel independen perputaran aset diperoleh dari total penjualan bersih pada tahun tersebut dibagi rata-rata jumlah aktiva sehingga didapatlah rata-rata 0,2810 atau 28,1%. PT Paramita Bangun Sarana, Tbk adalah perusahaan yang memiliki perputaran aset yang tinggi pada tahun 2016 yaitu sebesar 1,58 dan perusahaan yang memiliki perputaran aset yang rendah sebanyak 0,02 yaitu PT Greenwood Sejahtera, Tbk.

Jumlah data yang digunakan pada penelitian ini yakni sebanyak 43 data sampel perusahaan di tahun 2017. Penelitian ini menguji 1 variabel dependen yaitu profitabilitas (ROI) yang diukur dengan menggunakan laba bersih setelah pajak dibagi dengan total aset. Rata-rata perusahaan dalam menghasilkan laba di tahun 2017 sebesar 0,0434 atau 4,34% dari total aset yang dimiliki. Laba bersih tertinggi sebesar 0,14 atau 14% dari total aset dalam menghasilkan laba dimiliki oleh PT Surya Semesta Internusa Tbk dan nilai ketimpangan antara nilai tertinggi dan nilai terendah sebesar 0,03701. Variabel yang digunakan salah satunya yaitu pinjaman bank jangka pendek, pada tahun ini rata-rata pinjaman bank jangka pendek perusahaan yaitu sebanyak Rp257.680.077.689 dan pinjaman tertinggi yaitu dimiliki oleh perusahaan Intiland Development Tbk, dengan total pinjaman Rp1,440,465,175,639.00. Sedangkan perusahaan yang meminjam bank jangka pendek terendah sebanyak Rp753,492,704.00 yaitu PT Bekasi Asri Pemula, Tbk, pinjaman jangka pendek tentunya dibutuhkan perusahaan untuk melanjutkan proses operasional, nantinya pinjaman ini akan dibayarkan dengan jangka waktu yang kurang dari satu tahun.

Pada tahun 2018 jumlah data yang digunakan pada penelitian ini yakni sebanyak 44 data sampel perusahaan. Penelitian ini masih sama dengan menguji

1 variabel dependen profitabilitas (ROI) yang diukur dengan menggunakan laba bersih setelah pajak dibagi dengan total aset. Rata-rata perusahaan dalam menghasilkan laba sebesar 0,0308 atau 3,08% dari total aset yang dimiliki, berbeda dari tahun-tahun sebelumnya pada tahun 2018 jumlah rata-rata profitabilitas perusahaan yang paling rendah dari 4 tahun sebelumnya. Laba bersih tertinggi sebesar 0,10 atau 10% dari total aset dalam menghasilkan laba dimiliki oleh PT Metropolitan Land Tbk. Rugi sebelum pajak terendah sebesar 0,00 dari total aset, dan nilai ketimpangan antara nilai tertinggi dan nilai terendah sebesar 0,02708.

Penelitian ini menggunakan 4 variabel independen yaitu perputaran modal kerja (PMK), perputaran persediaan (PP), perputaran aset, pinjaman bank jangka pendek (SBL) dan *mark up* (MU). Variabel independen pertama yang digunakan yaitu perputaran modal kerja yang diproksi dengan menggunakan jumlah total penjualan dibagi selisih antara aktiva lancar dan jutang lancar pada tahun tersebut. Perputaran modal kerja dengan rata-rata paling tinggi terjadi pada tahun 2015 yaitu sebesar 2,6962 dan yang paling rendah dengan rata-rata 1,7937 terjadi pada tahun 2018.

Variabel independen kedua menggunakan perputaran persediaan yang diproksi dengan menggunakan harga pokok penjualan dibagi dengan jumlah persediaan akhir tahun. Rata-rata dari perputaran persediaan setiap tahunnya yaitu 10,9%. Perputaran persediaan paling tinggi terjadi pada tahun 2016 yaitu dengan rata-rata mencapai 23,6%, sedangkan perputaran terendah pada tahun 2018 yaitu hanya sebesar 3,2%, tentunya hal ini juga dipengaruhi oleh banyaknya persediaan berupa apartement dan properti yang terjual pada tahun tersebut.

Variabel independen ketiga yaitu perputaran aset yang diproksi dengan total penjualan bersih pada tahun tersebut dibagi rata-rata jumlah aktiva. Rata-rata perputaran aset yang tertinggi terjadi pada

tahun 2015 yaitu sebesar 0,4132 atau 41,32% dari total aset yang menunjukkan bahwa perusahaan masih memiliki tingkat perputaran aset yang wajar. Variabel independen keempat yang digunakan yaitu pinjaman jangka pendek, pada variabel ini tidak ada rumus spesifik yang digunakan, namun peneliti hanya melihat dari neraca perusahaan apakah suatu perusahaan memiliki hutang pinjaman bank jangka pendek ataukah tidak di tahun tersebut.

Berdasarkan dari data perusahaan selama lima tahun diketahui bahwa perusahaan yang memiliki pinjaman bank paling tinggi yaitu PT Intiland Development Tbk dengan total pinjaman bank sebesar Rp1.440.465.175.639 pada tahun 2017. Variabel independen yang terakhir atau kelima yang digunakan yaitu likuiditas dan *mark up* yang diproksi dengan selisih persediaan awal dan akhir ditambah jumlah penjualan dikurangi biaya material dibagi jumlah dari penjualan dan selisih dari persediaan pada variabel *mark up* ini diperoleh nilai rata-rata tertinggi terjadi pada tahun 2017 juga sebanyak Rp1.778.641.706.186,95.

Uji Asumsi Klasik Uji Normalitas

Berdasarkan Tabel 2 hasil pengujian normalitas dengan *one sample kolmogorov-smirnov* menerangkan bahwa nilai signifikansi dari tahun 2014-2018 hasil yang diperoleh memiliki nilai yang lebih besar dari 0,05 sehingga variabel yang digunakan seperti perputaran modal kerja (PMK), perputaran persediaan (PP), perputaran aset (ROA), pinjaman bank jangka pendek (SBL), likuiditas dan *mark up* (MU) dan profitabilitas (ROI) pada penelitian ini terdistribusi normal.

Tabel 2 Uji Normalitas

Tahun	Nilai Sig K-S
2014	0,067
2015	0,005
2016	0,171
2017	0,193
2018	0,058

Asymp. Sig (2-tailed)

Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas dilakukan menggunakan uji *gletser*. Pada Tabel 3 dapat dilihat hasil pengujian heterokedastisitas menunjukkan besarnya nilai signifikansi dari kelima variabel pada waktu lima tahun dengan bentuk pengujian dilakukan secara terpisah setiap tahunnya. Sehingga dihasilkan semua variabel yang diuji telah memenuhi kriteria pengujian yakni jika nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 maka dapat dinyatakan perputaran modal kerja (PMK), perputaran persediaan (PP), perputaran aset (ROA), pinjaman bank jangka pendek (SBL), likuiditas dan *mark up* (MU) dengan variabel dependen profitabilitas (ROI) tidak terdapat adanya heterokedastisitas. Artinya model regresi dalam penelitian ini tidak terjadi kesamaan varians dari residual suatu pengamatan.

Tabel 3 Uji Heterokedastisitas

Variabel	2014	2015	2016	2017	2018
PMK	0,441	0,460	0,078	0,754	0,419
PP	0,393	0,117	0,508	0,407	0,538
ROA	0,930	0,233	0,814	0,119	0,997
SBL	0,104	0,098	0,200	0,080	0,110
MU	0,542	0,413	0,361	0,343	0,431

Uji Multikolinearitas

Berdasarkan hasil uji multikolinearitas pada Tabel 4 dapat diketahui kelima variabel yang diuji memiliki rata-rata nilai VIF lebih besar dari 1,000. Setiap variabel diuji secara terpisah berdasarkan tahunnya, sehingga dapat kita lihat dari tahun 2014 hingga tahun 2018 nilai VIF yang diperoleh cukup beragam. Tahun 2017 misalnya, yang menjadi tahun dengan rata-rata nilai VIF nya paling kecil namun seluruh variabel bernilai diatas 1,000, berbeda dengan tahun 2016 yang memiliki nilai VIF tertinggi sebesar 2,297. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan melihat nilai VIF yang lebih kecil dari 10,00 maka tidak terjadi multikolinearitas. Semua variabel yang diuji telah memenuhi kriteria yang telah ditetapkan, maka dapat dinyatakan bahwa variabel perputaran modal kerja (PMK), perputaran persediaan (PP), perputaran aset (ROA), pinjaman bank jangka pendek (SBL), likuiditas dan *mark*

up (MU) dengan variabel dependen yakni profitabilitas (ROI) tidak terdapat adanya multikolinearitas.

Tabel 4 Uji Multikolinearitas

Variabel	2014	2015	2016	2017	2018
PMK	1,486	1,184	1,043	1,360	1,163
PP	1,046	1,101	1,151	1,400	1,181
ROA	1,277	1,315	1,342	1,037	1,260
SBL	1,308	1,155	2,164	1,070	1,041
MU	1,718	1,246	2,297	1,087	1,160

Pengujian Hipotesis

Adapun pada penelitian ini penulis menjabarkan hasil kelima hipotesis secara pertahun, hal ini dikarenakan metode pengolahan data yang menggunakan aplikasi SPSS yang hanya memungkinkan untuk jenis data *cross section* yang digunakan oleh penelitian kali ini. Pada Tabel 5 menunjukkan ringkasan hasil uji hipotesis yang dilakukan selama 5 tahun.

Tabel 5 Hasil Uji Hipotesis

Hipotesis	Tahun	Koef Reg	t hitung	Sig	R-Square	F hitung
H1	2014	-0,001	-0,205	0,839	0,218	2,180
	2015	-0,004	-1,158	0,000	0,239	2,010
	2016	-0,003	-1,591	0,001	0,425	5,022
	2017	-0,003	-1,207	0,001	0,475	6,695
	2018	-0,002	-0,275	0,001	0,176	1,628
H2	2014	0,000	-0,472	0,001	0,218	2,180
	2015	0,000	-0,534	0,005	0,239	2,010
	2016	0,000	-2,022	0,041	0,425	5,022
	2017	0,000	-1,264	0,032	0,475	6,695
	2018	0,001	2,128	0,021	0,176	1,628
H3	2014	0,049	3,081	0,004	0,218	2,180
	2015	0,073	2,403	0,022	0,239	2,010
	2016	0,063	3,376	0,002	0,425	5,022
	2017	0,030	4,584	0,000	0,475	6,695
	2018	0,018	0,966	0,040	0,176	1,628
H4	2014	-2,32E-14	0,829	0,012	0,218	2,180
	2015	-7,76E-14	-1,582	0,023	0,239	2,010
	2016	-3,31E-14	-1,504	0,042	0,425	5,022
	2017	-2,11E-14	-1,553	0,029	0,475	6,695
	2018	-4,67E-14	1,100	0,027	0,176	1,628
H5	2014	-2,18E-15	-0,642	0,025	0,218	2,180
	2015	-5,13E-16	-0,063	0,005	0,239	2,010
	2016	7,12E-15	1,418	0,016	0,425	5,022
	2017	4,13E-15	2,160	0,037	0,475	6,695
	2018	-2,64E-15	-0,099	0,022	0,176	1,628

Seperti yang sudah dilakukan uji di tahun 2014 hasil dari penelitian pengaruh perputaran modal kerja dengan profitabilitas perusahaan memiliki hasil yang terdukung, artinya pada tahun ini perputaran modal yang dihasilkan dari perusahaan sektor real estate memang berpengaruh negatif terhadap laporan keuangan perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Wibowo & Rohyati (2018)

yang menggunakan sampel penelitian perusahaan manufaktur dari tahun 2012 hingga 2018 juga menunjukkan hasil yang negatif antara perputaran modal kerja dan profitabilitas perusahaan. Perusahaan yang memiliki perputaran modal kerja di tahun 2014 ini yaitu PT Perdana Gapuraprima Tbk, di mana setelah dilakukan proses perhitungan di tahun 2014 menghasilkan perputaran persediaan hanya sebesar 0,0946 tentunya hal ini mempengaruhi dari rata-rata perputaran modal kerja di tahun ini.

Perputaran modal kerja yang rendah mempengaruhi keuntungan yang diperoleh oleh suatu perusahaan. Semakin rendah tingkat perputaran modal kerja suatu perusahaan maka tingkat pengembalian keuntungan juga akan ikut menurun. Tentunya hal ini bukan merupakan sesuatu yang baik, jika tingkat pendapatan suatu perusahaan menurun maka akan berdampak pada kegiatan operasional yang terkendala.

Hasil penelitian yang dilakukan di tahun 2018 membuktikan bahwa hipotesis yang dikemukakan oleh Wibowo & Rohyati (2018) didukung dengan perputaran persediaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan dengan nilai signifikansi sebesar 0,021. Perputaran persediaan yang oaling tinggi yaitu pada perusahaan PT Nusa Konstruksi Enjiniring Tbk dengan nilai perputaran di tahun 2018 sebesar 49,5623 artinya perusahaan ini memiliki persediaan yang cukup aktif sehingga dapat diperoleh perputaran dalam satu periodenya.

Perputaran persediaan yang efisien juga mempengaruhi besarnya keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, sehingga semakin efisien suatu perusahaan dapat mengendalikan jumlah persediaan maka akan menghasilkan keuntungan yang berdampak positif pada perusahaan. Persediaan yang dapat dikelola dengan baik juga akan menambah nilai profitabilitas suatu perusahaan.

Penelitian yang dilakukan di tahun 2015 juga memiliki hasil yang mendukung artikel acuan dimana sebanyak 38

perusahaan properti dan *real estate* dengan nilai koefisien 0,0432. Perusahaan yang paling tinggi tingkat perputaran asetnya di tahun 2015 yaitu sebanyak 1,4870 dimiliki oleh PT Paramita Bangun Sarana Tbk. Artinya perusahaan ini sudah mampu mengefisienkan jumlah rasio dari aktiva perusahaan, dengan demikian berdampak positif pula terhadap keuntungan perusahaan.

Semakin besar nilai ROA suatu perusahaan akan menunjukkan kinerja yang membaik pula (Silfina & Gunawan, 2019). Kewajiban jangka pendek juga dipengaruhi oleh nilai ROA suatu perusahaan dan memengaruhi tingkat profitabilitas perusahaan. Tentunya perusahaan yang memiliki tingkat perputaran aset yang tinggi akan memperoleh keuntungan juga.

Hasil penelitian ini mendukung hasil penelitian yang dilakukan oleh Hosea, Sulistyadi & Ispriyahadi (2017) dan Habib, Khan, & Wazir (2016), yang memaparkan bahwa pinjaman bank jangka pendek (SBL) berpengaruh negatif terhadap profitabilitas (ROI). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hutang jangka pendek merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas. Hasil penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Safa & Maulana (2017) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh positif antara hutang jangka pendek terhadap profitabilitas.

Pinjaman bank jangka pendek yang tidak dapat dilunasi oleh perusahaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan tentunya akan menghambat proses operasional perusahaan. Hal ini menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam membayar kewajibannya rendah, sehingga dapat mengurangi tingkat kepercayaan pihak ketiga yang akan berinvestasi di perusahaan. Oleh karena itu, penting suatu perusahaan untuk dapat melunasi kewajibannya dengan tepat waktu.

Hasil penelitian yang dilakukan di tahun 2014 menunjukkan bahwa likuiditas dan mark up tertinggi dimiliki oleh PT

Wijaya Karya (Persero) Tbk dengan jumlah Rp. 13.065.382.316, hasil tersebut menunjukkan semakin tinggi likuiditas maka kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba akan semakin rendah. Artinya hasil ini sejalan dengan artikel yang mana hal tersebut terjadi karena perusahaan telah sebagian besar menggunakan dananya untuk memenuhi kewajiban dan likuiditasnya daripada digunakan untuk investasi Van Horne dan Wachowicz, (2009).

5 KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini bertujuan mengetahui pengaruh perputaran modal kerja dan perputaran persediaan terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018 dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Perputaran modal kerja berpengaruh negatif terhadap profitabilitas, perputaran persediaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan, perputaran aset berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan, hutang jangka pendek berpengaruh negatif terhadap profitabilitas, likuiditas dan *mark up* berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Altaf, N., & Ahmad, F. (2018). Working capital financing, firm performance and financial constraints: empirical evidence from India. *International Journal of Managerial Finance*, hal: 36-38.
- Baker, K., Kumar, S., Harsh, S. C., & Singh, P. (2017). Working capital management practices in India: survey evidence. *Managerial Finance*, Vol. 43, Issue: 3, hal: 14-15.
- Botzem, S., & Dobusch, L. (2017). Financialization as strategy: Accounting for organizational value creation in European real estate

Implikasi dari penelitian ini secara teoritis dapat menjadi referensi literatur bagi mahasiswa jika ingin mengambil topik yang serupa dengan penelitian ini. Bagi perusahaan, penelitian ini dapat menambah informasi dan menjadikan pertimbangan bagi perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas melalui manajemen modal kerja dan rasio perputaran persediaan agar investor lebih tertarik untuk menanam modal di perusahaan tersebut. Bagi investor, penelitian ini dapat menjadi saran dan pertimbangan ketika menentukan rencana dalam berinvestasi kedepannya dengan memerhatikan keuntungan dari perusahaan tersebut.

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas jumlah dan jenis sampel perusahaan yang digunakan dan menambah rentang waktu yang lebih lama agar dapat menggambarkan efek langsung dari perputaran modal dan profitabilitas perusahaan. Penambahan jumlah indikator pada penelitian juga diharapkan dapat dilakukan pada penelitian berikutnya. Serta menambah variabel penelitian lain yang diduga dapat mempengaruhi praktik penghindaran pajak seperti kepemilikan manajerial dan pertumbuhan perusahaan.

industry. *Accounting, Organizations and Society*, hal: 1-13.

- Gama, P. M., & Pais, M. A. (2015). Working capital management and SMEs profitability: Portuguese evidence. *International Journal of Managerial Finance*, Vol. 11, Issue 3, hal: 72-80.
- Ghozali, I. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 20*. Semarang: Universitas Diponegoro, hal: 45-53.
- Gunawan, H., & Ramadhani, W. (2018). How Intellectual Capital Effects Firm's Financial Performance. *Journal of Applied Accounting and Taxation*, 3(1), 1-8.

- Kasiran, F. W., Mohamad, N. A., & Chin, O. (2016). Working Capital Management Efficiency: A Study on the Small Medium Enterprise in Malaysia. *Procedia Economics and finance*, Volume 35, hal: 297-303.
- Lin, Y., Liang, B., & Zhu, X. (2017). The effect of inventory performance on product quality: the mediating effect of financial performance . *International Journal of Quality and Reliability Management*, hal: 162-175.
- Panda, A. K., & Nanda, S. (2018). Working capital financing and Corporate profitability of Indian manufacturing firms. *Management Decision*, Vol. 56 Issue : 2, hal: 441-457.
- Silfina, S., & Gunawan, H. (2019). Pengaruh Manajemen Modal Kerja dan Solvabilitas terhadap Kinerja Perusahaan. *Jurnal Akuntansi, Ekonomi dan Manajemen Bisnis* | e-ISSN: 2548-9836, 7(1), 94-104.
- Simbolon, L., & Purwanto. (2018). The Influence of Macroeconomic Factors on Stock Price: The Case of Real Estate and Property Companies. *Global Tension in Financial Markets*, hal: 19-39.
- Ukaegbu, B. (2014). The significance of working capital management in determining firm profitability evidence from developing economies in Africa. *Research in International Business and Finance*, Vol. 31, May, hal: 1-16.
- Vahid, T. K., Elham, G., Mohsen, A. K., & Reza, E. M. (2012). Working capital management and corporate performance: evidence from Iranian companies. *Procedia social and behavioral sciences*, hal: 1313-1318.
- Wibowo, S. S., & Rohyati, E. (2018). The Effect of Working Capital Turnover and Profitability of Inventory Turnover Manufacturing Companies Listed in Indonesia Stock Exchange. *Journal of Applied Accounting and Taxation*, Vol. 3, No. 1, hal: 215-224.