

SKRIPSI

**ANALISIS PENGARUH TOTAL ASSETS TURNOVER, WORKING
CAPITAL TURNOVER, CURRENT RATIO, DAN DEBT TO TOTAL
ASSETS RATIO TERHADAP ROI**

**(Studi kasus Perusahaan *Real Estate and Property* Yang Terdaftar Di BEI
Tahun 2008-2010)**



Skripsi Oleh :

ROSIDA

01081001043

Untuk Memenuhi Sebagian Dari Syarat – Syarat

Guna Mencapai Gelar

Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

INDERALAYA

Tahun 2012

S
657.307

Ros
a
2012

Record: 22531
Reg: 23015

SKRIPSI

**ANALISIS PENGARUH TOTAL ASSETS TURNOVER, WORKING
CAPITAL TURNOVER, CURRENT RATIO, DAN DEBT TO TOTAL
ASSETS RATIO TERHADAP ROI**

**(Studi kasus Perusahaan *Real Estate and Property* Yang Terdaftar Di BEI
Tahun 2008-2010)**



Skripsi Oleh :

ROSIDA

01081001043

Untuk Memenuhi Sebagian Dari Syarat – Syarat

Guna Mencapai Gelar

Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

INDERALAYA

Tahun 2012

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : ROSIDA
NIM : 01081001043
JURUSAN : MANAJEMEN
MATA KULIAH : MANAJEMEN KEUANGAN
**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PENGARUH TOTAL ASSETS
TURNOVER, WORKING CAPITAL TURNOVER,
CURRENT RATIO, DAN DEBT TO TOTAL ASSETS
RATIO TERHADAP ROI**
**(Studi kasus perusahaan *Real Estate and Property* yang
terdaftar di BEI tahun 2008-2010)**

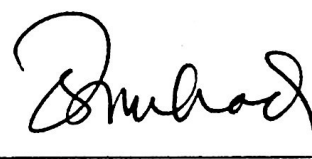
PEMBIMBING SKRIPSI

TANGGAL PERSETUJUAN

DOSEN PEMBIMBING

Tanggal :

Ketua :



H. Isnurhadi, S.E, M.B.A, Ph.D
NIP. 196211121989111001

Tanggal :

Ketua :



Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U
NIP. 195004181980031001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA**

TANDA PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

**NAMA : ROSIDA
NIM : 01081001043
JURUSAN : MANAJEMEN
MATA KULIAH : MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PENGARUH TOTAL ASSETS
TURNOVER, WORKING CAPITAL TURNOVER,
CURRENT RATIO, DAN DEBT TO TOTAL ASSETS
RATIO TERHADAP ROI
(Studi kasus perusahaan *Real Estate and Property* yang
terdaftar di BEI tahun 2008-2010)**

Telah dilaksanakan ujian komprehensif pada tanggal 3 Mei 2012 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Inderalaya, Mei 2012

Ketua,



H. Isnurhadi, S.E, M.B.A, Ph.D
NIP. 196211121989111001

Anggota,



Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U
NIP. 195004181980031001

Anggota,



Dr. Mohamad Adam, S.E, M.E
NIP. 196706241994021002

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen



Dr. Mohamad Adam, S.E, M.E
NIP. 196706241994021002

SURAT PERNYATAAN

Kami Dosen pembimbing skripsi menyatakan bahwa abstraksi dari mahasiswa :

Nama : Rosida

NIM : 01081001043

Jurusan : Manajemen

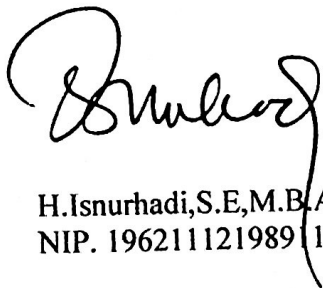
Judul Skripsi : **Analisis Pengaruh Total Assets Turnover, Working Capital Turnover, Current Ratio, dan Debt To Total Assets Terhadap ROI (Studi kasus perusahaan Real Estate and Property yang terdaftar di BEI tahun 2008-2010)**

Setelah kami periksa cara penulisan *grammar*, maupun susunan *tenses*-nya dan kami setuju untuk ditempatkan pada lembar abstrak.

Tanggal, 7 Mei 2012

Pembimbing Skripsi

Ketua,



H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., Ph.D
NIP. 196211121989111001

Anggota,



Drs. Samadi W. Bakar, S.U
NIP. 195004181980031001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI / TIDAK PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Rosida
NIM : 01081001043
Jurusan : Manajemen
Fakultas : Ekonomi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul :

ANALISIS PENGARUH TOTAL ASSETS TURNOVER, WORKING CAPITAL TURNOVER, CURRENT RATIO, DAN DEBT TO TOTAL ASSETS RATIO TERHADAP ROI (Studi kasus perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI tahun 2008-2010)

Pembimbing,

Ketua : H. Isnurhadi, S.E, M.B.A, Ph.D
Anggota : Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U
Tanggal diuji : 3 Mei 2012

Adalah benar-benar hasil karya saya dibawah tim pembimbing.

Isi Skripsi ini tidak ada hasil karya orang lain yang saya salin keseluruhan atau sebagian tanpa menyebutkan sumber aslinya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan, termasuk pembatalan gelar kesarjanaan saya.

Inderalaya, 3 Mei 2012
Yang memberi pernyataan,



Rosida
NIM. 01081001043

Motto :

“Bila Anda berpikir Anda tidak bisa, Anda pun benar... karena itu ketika seseorang berpikir tidak bisa, maka sesungguhnya dia telah membuang kesempatan untuk menjadi bisa.”

-Henry Ford-

“Pahlawan bukanlah orang yang berani meletakkan pedangnya ke pundak lawan. Tetapi pahlawan sebenarnya ialah orang yang sanggup menguasai dirinya dikala ia marah.”

-Nabi Muhammad SAW-

“Jadilah kamu manusia yang pada kelahiranmu semua orang tertawa bahagia, tetapi hanya kamu sendiri yang menangis dan pada kematianmu semua orang menangis sedih tetapi hanya kamu sendiri yang tersenyum.”

-Mahatma Gandhi-

Kupersembahkan Kepada :

- ☞ Allah SWT
- ☞ Rasulullah SAW
- ☞ Kedua Orang Tua ku
(Bapak Haris dan Ibu Hasanah)
- ☞ Kakak ku Mursid
- ☞ Keluarga besarku
- ☞ Sahabat- sahabatku
- ☞ Almamater

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah S.W.T, karena atas izinNya jualah penulisan skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya.

Penulisan skripsi ini mengambil judul **Analisis Pengaruh *Total Assets Turnover, Working Capital Turnover, Current ratio, dan Debt to Total Assets Ratio* terhadap *Return on Investment* (Studi kasus Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2010)**. Penulisan skripsi ini dibagi dalam enam bab, yaitu: Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Metodologi Penelitian, Bab IV Gambaran Umum Perusahaan dan Data Penelitian, Bab V Hasil Penelitian dan Pembahasan, dan Bab VI Kesimpulan dan Saran.

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui publikasi dari Bursa Efek Indonesia yang diakses melalui *website* Bursa Efek Indonesia, data tersebut dapat dilihat pada lampiran yang telah disajikan oleh penulis.

Penulis menyadari dalam pembuatan skripsi ini terdapat banyak kekurangan dan kelemahan, oleh karena itu penulis berharap agar kritik dan saran dapat diberikan untuk kesempurnaan penulisan skripsi ini. Penulis juga berharap kiranya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Penulis

Rosida

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas petunjuk dan perlindungan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "***Analisis Pengaruh Total Assets Turnover, Working Capital Turnover, Current ratio, dan Debt to Total Assets Ratio terhadap Return on Investment (Studi kasus Perusahaan Real Estate and Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2010)***" sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Prof. Dr. Hj. Badia Perizade, M.B.A. Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Prof. H. Syamsurijal, A.K, Ph.D. Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
3. Dr. Mohamad Adam, S.E, M.E. Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
4. Welly Nailis, S.E, M.M. Sekretaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
5. H.Isnurhadi,S.E,M.B.A,Ph.D, Pembimbing I Skripsi
6. Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U, Pembimbing II Skripsi
7. Semua Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmunya selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
8. Seluruh Staf Pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya terutama mbak Nihil.
kak Hendri dan kak Indana yang telah banyak membantu saya dalam mengurus administrasi perkuliahan.
9. Orang tua ku tersayang (Bapak Haris dan Ibu Hasanah) yang dari kecil merawat dan membimbingku .. aku sayang kalian, selalu doakan anakmu ini semoga sukses dan menjadi kebanggaan keluarga.. Aammiin

10. Kakak ku satu-satunya yang selalu jahil yaitu kak Mursid, terima kasih untuk perhatian dan kasih sayang kakak selama ini. Aku sayang kakak.
11. Terima kasih untuk orang yang telah menemaniku dalam suka dan duka selama kuliah, memberikan semangat selama 2 tahun ini untuk mencapai semuanya, thanks Wanhaspani, Amd buat doa dan dukungannya.
12. Sahabat-sahabat terbaikku Erli Yopitasari, Herlina, Janeke, Lili Ariani, Mahareta Dwin Dini, Mardiana, dan Orita. Thanks untuk persahabatan kita selama 4 tahun ini, suka duka kita lalui bersama, curhat, ngumpul, dll. Semoga persahabatan kita sampai tua walaupun kita sudah berpisah tetap sayang kalian. Semoga kita sukses semua. Aamiin ya Allah.
13. Buat Septi, Wahyu hermawan, Issac, Ryan, Kemas, Taufik, Ali, Eko, Fendra, Surya, Nehem, Yudi, Indra, Agus, Ijal, Reja, Arwin, Masdar, Ulfa, Finessa, Dera, Nurin, Vinny, dan anak-anak Medan lainnya tetap kompak ya walaupun sudah jarang kumpul.. thanks buat canda tawanya.
14. Sahabat ku dari SMP Moh.dendy adriansyah, jangan pernah lupakan perjuangan masuk UNSRI ini. Semoga kita sukses nantinya. Aamin ya Allah.
15. Deby, Fida, Lili Nur, Melisa dan kak July rekan setim yang bimbingan sama-sama. Bersakit-sakit dahulu bersenang-senang kemudian, awal dari perjuangan kawan dan semoga kita sukses kedepannya .. Aamiin ya Allah.
16. Sahabat-sahabatku di MGT'08 aku sayang kalian semoga kita semua sukses kawan. Semangat untuk mencapai cita-cita kita.
17. Untuk keluargaku Mawarni risky, Yuk Wailah, Rena, Rika, Ira, Prisia, kak Fitrah, semoga kita semua menjadi kebanggaan keluarga. Aamiin ya Allah.
18. Sahabatku Raya, Lady, Tia, Dini semangat untuk mencapai gelar masing-masing.

Semoga bantuan yang telah kalian berikan dengan penuh ketulusan mendapatkan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa. Amin.

Penulis,

Rosida

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PANITIA UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN ABSTRAKSI	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
UCAPAN TERIMA KASIH	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
ABSTRAKSI	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1. Landasan Teori	12
2.1.1. Pengertian Laporan Keuangan.....	12
2.1.2. Rasio-rasio Keuangan	12
2.2. Pengertian Modal Kerja	16
2.2.1. Fungsi Modal Kerja	16
2.2.2. Perputaran Modal Kerja dan Efisiensi Modal Kerja.....	17
2.3. Analisis Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap ROI.....	18
2.4. Penelitian Terdahulu dan Hasilnya	22
2.5. Kerangka Pemikiran Teoritis	23
2.6. Hipotesis Penelitian	24

x



BAB III	METODE PENELITIAN	25
	3.1. Jenis dan Sumber Data	25
	3.2. Populasi dan Sample Penelitian	26
	3.3. Metode Pengumpulan Data	28
	3.4. Teknik Analisis Data	28
BAB IV	Gambaran Umum Perusahaan dan Data Penelitian	32
	4.1. Profil masing-masing perusahaan real estate and property	32
	4.2. Data-data Penelitian	43
BAB V	Hasil Penelitian dan Pembahasan	48
	5.1. Pengujian asumsi Klasik.....	48
	5.1.1. Uji autokolerasi	48
	5.1.2. Uji Multikolinearitas	50
	5.1.3. Uji Regresi	51
	5.2. Pembahasan Hasil	56
	5.3. Hasil Uji Koefisien Determinasi	60
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	62
	6.1. Kesimpulan	62
	6.2. Saran	63
	DAFTAR PUSTAKA	64
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rata-rata total Aktiva	5
Tabel 1.2 Rata-rata Penjualan	6
Tabel 1.3 Rata-rata Laba bersih	7
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu dan Hasilnya	22
Tabel 3.1 Sample Perusahaan Real Estate and Property di BEI tahun 2008-2010	27
Tabel 4.1 Rata-rata <i>Total Assets Turnover</i>	43
Tabel 4.2 Rata-rata <i>Working Capital Turnover</i>	44
Tabel 4.3 Rata-rata <i>Current Ratio</i>	45
Tabel 4.4 Rata-rata <i>Debt to Total Assets Ratio</i>	46
Tabel 4.5 Rata-rata <i>Return on Investment</i>	47
Tabel 5.1 Uji Autokorelasi	49
Tabel 5.2 Uji Multikolinearitas	50
Tabel 5.3 Hasil Regresi Berganda	51
Tabel 5.4 Hasil Uji-F	54
Tabel 5.6 Pengujian Koefisien Determinasi	61

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Grafik 1.1 Total aktiva, Pendapatan, dan Laba bersih Tahun 2008-2010.....	4
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Teoritis	23

ABSTRAK

Profitabilitas perusahaan *real estate and property* di Indonesia dipengaruhi oleh berbagai faktor-faktor keuangan yang dapat diukur menggunakan rasio keuangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis apakah variabel-variabel seperti *total assets turnover*, *working capital turnover*, *current ratio*, dan *debt to total assets ratio* memiliki pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan yang diukur dengan menggunakan *Return on Investment*.

Sample dalam penelitian ini adalah perusahaan *real estate and property* di BEI pada tahun 2008-2010 sebanyak 20 perusahaan. Data yang digunakan adalah data sekunder, dimana *total assets turnover* (TAT), *working capital turnover* (WCT), *current ratio* (CR), dan *debt to total assets ratio* (DAR) sebagai variabel bebas dan *Return on Investment* (ROI) sebagai variabel terikatnya. Metode statistik yang digunakan peneliti adalah regresi linier berganda dan dilakukan uji asumsi klasik terlebih dahulu.

Hasil analisis menunjukkan secara parsial bahwa TAT dan WCT secara positif dan signifikan mempengaruhi ROI dan sebaliknya CR dan DAR tidak mempengaruhi ROI. Secara simultan menunjukkan bahwa variabel TAT, WCT, CR, dan ROI terdapat pengaruh positif dan signifikan mempengaruhi ROI. Nilai adjusted R square sebesar 0,113 yang menunjukkan bahwa 11,3% ROI dapat dijelaskan oleh variabel independen TAT, WCT, CR, dan DAR sedangkan sisanya sebesar 88,7% dijelaskan oleh variabel lain.

Kata kunci : *Total assets turnover, working capital turnover, current ratio, debt to total assets ratio, return on investment.*

ABSTRACT

Real estate n property companies' profitability in Indonesia was affected by financial factors which can be measured from financial ratio. The purpose of this study is to investigate the effect of Total assets turnover, working capital turnover, current ratio, debt to total assets ratio and firm size to ROI at real estate and property companies.

Sample in this study is real estate and property companies in BEI from 2008 to 2010 that are 20 companies. The data of this research are secondary data, which consider total assets turnover (TAT), working capital turnover (WCT), current ratio (CR), and debt to total assets ratio (DAR) as independent variable and Return on Investment (ROI) as dependent variable. The statistic method that's the researcher used is multiple regression analysis and model has been tested in classic assumptions.

The result indicated that partially TAT and WCT positive and significantly influence ROI and otherwise CR and DAR not significantly influence ROI. Simultaneously TAT, WCT, CR, DAR significantly influence ROI. The coefficient determinant (R^2) is 0.113 which means 11, 3 % ROI variation explained by four independent variables, whereas 88, 7% explained by another variables which is not followed.

Keyword: *Total assets turnover, Working capital turnover, Current ratio, Debt to total assets ratio, Return on investment.*



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu tujuan dari sebuah perusahaan adalah mendapatkan laba yang maksimal. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan manajemen dengan tingkat efektifitas yang tinggi. Pengukuran tingkat efektifitas manajemen yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan dari pendapatan investasi, dapat dilakukan dengan mengetahui seberapa besar rasio profitabilitas yang dimiliki (Weston dan Brigham, 1991:64). Dengan mengetahui rasio profitabilitas yang dimiliki, perusahaan dapat memonitor perkembangan perusahaan dari waktu ke waktu. Untuk memaksimalkan masing-masing faktor, diperlukan adanya manajemen aset, manajemen biaya dan manajemen hutang.

Manajer keuangan perlu mengetahui faktor-faktor yang memiliki pengaruh besar terhadap profitabilitas perusahaan agar dapat memaksimalkan laba yang didapat oleh perusahaan. Perusahaan dapat menentukan langkah untuk mengatasi masalah-masalah dan meminimalisir dampak negatif yang timbul dengan mengetahui pengaruh dari masing-masing faktor terhadap profitabilitas, maka dari itu perusahaan hendaknya memperhatikan faktor yang berkaitan dengan tingkat profitabilitas karena hal tersebut sangat penting untuk menunjang kelangsungan hidup perusahaan karena semakin lama waktu yang diperlukan perusahaan untuk melakukan produksi, maka semakin besar biaya yang dikeluarkan untuk biaya pemeliharaan ataupun biaya produksi lainnya. Lamanya periode perputaran dari beberapa faktor yang ada akan berpengaruh terhadap biaya yang harus dikeluarkan perusahaan.

Rasio Profitabilitas merupakan suatu alat yang biasa digunakan untuk menilai kesuksesan atau prestasi perusahaan secara keseluruhan, dengan membandingkan hasil operasi perusahaan pada laporan laba rugi dengan penggunaan investasi pada neraca. Return on Investment (ROI) merefleksikan seberapa banyak perusahaan telah memperoleh hasil dari total dana yang telah diinvestasikan. Rasio ROI sangat menarik untuk dipelajari dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan, karena melihat kondisi keuangan secara menyeluruh (pada neraca dan laporan laba rugi). Dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan, terutama analisis terhadap Return on Investment maka akan diperoleh informasi yang benar dan lengkap tentang kinerja perusahaan dalam mengoptimalkan hasil dari total aktiva yang dimilikinya.

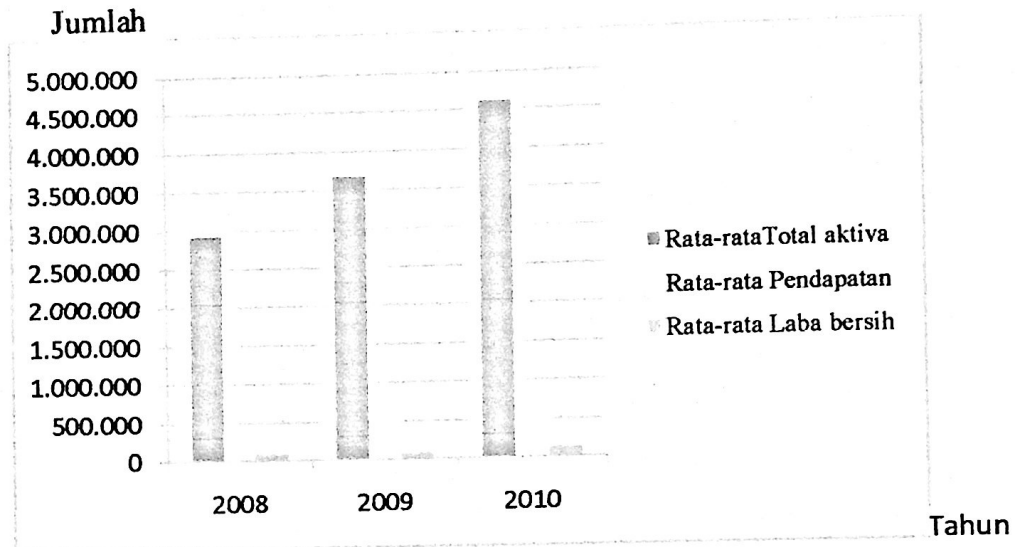
Usaha untuk dapat mencapai hasil yang maksimal dalam melaksanakan kegiatan di bidang investasi perusahaan, maka pengusahaan dan pembangunan perusahaan harus dinilai dari segi sosial, politik, teknik, manajemen, finansial/ekonomis dan operasional. Penilaian masalah-masalah tersebut biasanya dicakup dalam suatu *feasibility* studi yang bermanfaat dalam melakukan keputusan tentang investasi dan keputusan tentang pembelanjaan. Pengambilan keputusan tentang investasi baik ditinjau dari segi keuangan dan manajemen adalah ROI sebagai salah satu tolak ukurnya.

ROI sangat penting untuk diperhitungkan oleh suatu perusahaan, mengingat melalui analisis ini sebagai salah satu teknik yang dapat dipergunakan untuk mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan memperoleh keuntungan baik dalam hubungannya dengan penjualan, asset maupun laba. Dalam hubungan dengan hal tersebut, maka Sartono (1999) menyatakan bahwa *Return On investment* menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari aktiva yang dipergunakan.

Menurut Simamora (2000), laba suatu perusahaan dari tahun ke tahun dapat meningkat atau mengalami penurunan. Peningkatan laba yang stabil dari suatu perusahaan menunjukkan bahwa pertumbuhan laba perusahaan baik. Demikian juga sebaliknya, penurunan laba dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa pertumbuhan laba perusahaan kurang baik. (Suaryana, 2006)

Selain itu factor yang sangat penting untuk melihat seberapa besar profitabilitas yang diperoleh perusahaan, dengan memperhatikan pengelolaan modal kerja yang mana dapat digunakan rasio lancar atau yang lebih dikenal dengan current ratio. Perkembangan atau perubahan yang terjadi pada penjualan dan biaya, serta struktur modal akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Perubahan struktur modal atau *leverage* mempengaruhi beban biaya, serta efisiensi perusahaan dalam melakukan produksi. Hal ini dikarenakan, semakin besar hutang yang harus ditanggung perusahaan untuk memenuhi kebutuhannya akan dana, semakin besar pula biaya yang harus dikeluarkan untuk pendanaan, baik untuk membayar biaya bunga, maupun untuk membayar perantara keuangan. Karena perusahaan berkepentingan memaksimalkan laba, maka pihak manajemen perlu mengidentifikasi berbagai hal yang memiliki pengaruh terhadap laba. Dalam menghadapi persaingan bisnis, suatu badan usaha haruslah benar-benar memperhatikan hal yang sangat fundamental yaitu berkenaan dengan permodalan.

Grafik 1.1
Total aktiva, Pendapatan, dan Laba bersih
Sektor *Real Estate and Property*
Tahun 2008-2010
(dalam jutaan rupiah)



Dari grafik di atas dapat dilihat bahwa yang terjadi adalah peningkatan total aktiva dari tahun ke tahun. Pada tahun 2008 total aktiva sebesar Rp. 2.931.768. pada tahun 2009 meningkat sebesar Rp. 755.592 menjadi Rp. 3.687.360 dan terus mengalami peningkatan pada tahun 2010 sebesar Rp. 930.205 menjadi Rp. 4.617.565. Begitu juga pendapatan yang meningkat dari tahun 2008 yang semula hanya Rp. 456.525 mengalami peningkatan sebesar Rp. 173.913 menjadi Rp. 630.438 pada tahun 2009 dan pada tahun 2010 juga mengalami peningkatan sebesar Rp. 147.524 menjadi Rp. 777.962. Laba bersih yang semula Rp. 84.803 pada tahun 2008 kemudian mengalami penurunan sebesar Rp. 9.948 menjadi Rp. 74.855 pada tahun 2009, akan tetapi pada tahun 2010 kembali mengalami peningkatan sebesar Rp. 59.959 menjadi Rp. 134.814 .

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel di bawah ini :

Tabel 1.1
Rata-rata Total Aktiva

No	Perusahaan	Total Aktiva		
		2008	2009	2010
1	PT Alam Sutera Realty Tbk	3,056,536	3,559,964	4,587,986
2	PT Bekasi Asri Pemula Tbk	127,212	134,883	136,358
3	PT Bhuwanatala Indah Permai	216,882	195,067	191,368
4	PT Bukit Darmo Property Tbk	925,683	861,240	1,017,544
5	PT Sentul City Tbk	2,543,182	2,784,021	4,814,315
6	PT Bintang Mitra Semestaraya Tbk	543,472	780,671	736,913
7	PT Bumi Serpong Damai Tbk	4,381	9,334,997	11,694,747
8	PT Ciputra Development Tbk	8,106,443	8,553,946	9,378,342
9	PT Ciputra Property Tbk	3,625,080	3,651,888	3,823,458
10	PT Ciputra Surya Tbk	2,159,220	2,268,269	2,609,229
11	PT Duta Anggada Realty Tbk	2,774,514	3,213,315	2,561,931
12	PT intiland Development Tbk	2,111,152	2,140,126	4,599,239
13	PT Duta Pertiwi Tbk	4,513,527	4,429,503	4,723,365
14	PT Bakrieland development Tbk	8,334,991	11,592,631	17,064,195
15	PT Perdana Gapuraprima Tbk	1,409,097	1,323,187	1,184,685
16	PT Jaya Real Property Tbk	2,211	2,585	3,295
17	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	2,961,051	3,193,997	3,335,857
18	PT Lippo Cikarang Tbk	1,401,408	1,551,020	1,670,033
19	PT Lippo Karawaci Tbk	11,787,777	12,127,644	16,155,384
20	PT Suryamas Dutamakmur Tbk	2,031,549	2,048,242	2,063,046
Rata-rata Total Aktiva		2,931,768	3,687,360	4,617,565

Sumber : Data sekunder diolah

Tabel 1.2
Rata-rata penjualan

No	Perusahaan	Penjualan		
		2008	2009	2010
1	PT Alam Sutera Realty Tbk	435,324	403,627	765,213
2	PT Bekasi Asri Pemula Tbk	52,251	63,588	54,492
3	PT Bhuwanatala Indah Permai	30,683	30,513	29,952
4	PT Bukit Darma Property Tbk	195,482	31,173	44,770
5	PT Sentul City Tbk	80,110	162,658	443,547
6	PT Bintang Mitra Semestaraya Tbk	19,606	1,231,837	1,278,554
7	PT Bumi Serpong Damai Tbk	1,386	2,410,358	2,477,202
8	PT Ciputra Development Tbk	1,303,221	1,332,371	1,692,687
9	PT Ciputra Property Tbk	324,579	337,414	355,667
10	PT Ciputra Surya Tbk	527,249	391,451	539,300
11	PT Duta Anggada Realty Tbk	136,567	177,553	177,666
12	PT intiland Development Tbk	187,950	269,125	728,134
13	PT Duta Pertiwi Tbk	1,062,378	1,002,554	1,007,355
14	PT Bakrieland development Tbk	1,053,840	1,059,003	1,367,555
15	PT Perdana Gapuraprima Tbk	308,174	305,373	309,333
16	PT Jaya Real Property Tbk	648	662	773
17	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	460,719	392,566	597,419
18	PT Lippo Cikarang Tbk	276,557	323,158	404,660
19	PT Lippo Karawaci Tbk	2,553,306	2,565,101	3,125,312
20	PT Suryamas Dutamakmur Tbk	120,468	118,668	159,647
Rata-rata Penjualan		456,525	630,438	777,962

Sumber : Data sekunder diolah



Tabel 1.3
Rata-rata laba bersih

No	Perusahaan	Laba bersih		
		2008	2009	2010
1	PT Alam Sutera Realty Tbk	58,814	94,020	290,483
2	PT Bekasi Asri Pemula Tbk	446,623	8,982	12,680
3	PT Bhuanatala Indah Permai	(43,490)	(21,807)	(5,171)
4	PT Bukit Darma Property Tbk	828	(7,163)	(14,712)
5	PT Sentul City Tbk	(15,714)	2,457	65,489
6	PT Bintang Mitra Semestaraya Tbk	(29,663)	(19,729)	(56,910)
7	PT Bumi Serpong Damai Tbk	223	308,738	394,403
8	PT Ciputra Development Tbk	202,219	136,327	257,959
9	PT Ciputra Property Tbk	187,538	74,200	155,371
10	PT Ciputra Surya Tbk	144,326	57,118	87,178
11	PT Duta Anggada Realty Tbk	100,850	30,186	26,907
12	PT intiland Development Tbk	14,165	25,612	350,491
13	PT Duta Pertiwi Tbk	40,087	211,986	267,041
14	PT Bakrieland development Tbk	272,099	132,255	178,704
15	PT Perdana Gapuraprima Tbk	11,370	31,269	35,172
16	PT Jaya Real Property Tbk	147	191	264
17	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	(62,424)	16,368	62,123
18	PT Lippo Cikarang Tbk	14,173	25,681	65,307
19	PT Lippo Karawaci Tbk	370,872	388,053	525,345
20	PT Suryamas Dutamakmur Tbk	(16,992)	2,357	(1,839)
Rata-rata Laba Bersih		84,803	74,855	134,814

Sumber : Data sekunder diolah

Jika ditelusuri dari sejarah dan asal katanya, *real estate* berasal dari bahasa Inggris, yang asal katanya berasal dari bahasa Spanyol, yang artinya adalah sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh raja, bangsawan dan *landlord* (tuan tanah pada jaman feodal diabad pertengahan), atau singkatnya properti milik kerajaan. Sedangkan kata properti berasal dari kata aslinya dalam bahasa Inggris, yang arti sebenarnya adalah hak dan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan di atasnya. Sangat jelas disini baik kata *real estate* maupun *property* memiliki pengertian yang sama, yaitu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya (Joehartanto, 2009).

Industri *property and realestate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Menurut Michael C. Thomsett dan Jean Freestone Thomsett, pasar properti secara umum dibagi menjadi tiga yaitu, *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, *falt*, dan bangunan multi unit; *commercial property*, yaitu property yang dirancang untuk keperluan bisnis, misalnya gedung penyimpanan barang dan areal parkir; dan *industrial property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan industri, misalnya bangunan-bangunan pabrik.

Adapun pasar properti di Indonesia pada dasarnya dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*); *retail market* yang meliputi swalayan dan mall; apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*); dan pasar hotel (*hotel market*).

Semua negara termasuk Indonesia, sektor industri *property and realestate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Sulit diprediksi disini artinya, pasang surut sektor ini memiliki amplitude yang besar yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *property and realestate* mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*,

namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri sector properti dan *realestate* dikatakan juga mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Selain aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang didalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (*mark-up* tanah) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied*, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan.

Dari penjabaran diatas, penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul **"ANALISIS PENGARUH TOTAL ASSETS TURNOVER, WORKING CAPITAL TURNOVER, CURRENT RATIO, DAN DEBT TO TOTAL ASSETS RATIO TERHADAP ROI (Studi Kasus Perusahaan *Real Estate and Property* Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2008-2010)"**. Penelitian ini mencoba untuk menganalisis masing-masing variabel terhadap profitabilitas perusahaan. Dengan demikian, perusahaan dapat mengetahui kebijakan yang harus diambil untuk kelangsungan usaha.

1.2 Rumusan Masalah

Dari penjabaran latar belakang di atas, penulis menarik beberapa rumusan masalah, yaitu :

1. Berapa besar pengaruh *total assets turnover, working capital turnover, current ratio, dan debt to total assets ratio* secara parsial terhadap ROI ?
2. Berapa besar pengaruh *total assets turnover, working capital turnover, current ratio, dan debt to total assets ratio* secara bersama-sama terhadap ROI ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis berapa besar pengaruh *total assets turnover, working capital turnover, current ratio, dan debt to total assets ratio* secara parsial terhadap ROI.
2. Untuk menganalisis berapa besar pengaruh *total assets turnover, working capital turnover, current ratio, dan debt to total assets ratio* secara bersama-sama terhadap ROI

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang dilakukan adalah :

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan sebagai masukan agar dapat menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan bagi perusahaan.

2. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat memberikan pengalaman belajar dan kesempatan untuk menerapkan ilmu yang diperoleh selama di bangku kuliah sekaligus sebagai bahan perbandingan antara hal-hal teoritis dan praktis guna menambah wawasan ilmu pengetahuan.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini dapat memberikan wawasan tentang faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi profitabilitas.

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, W Samadi. 2008. *Manajemen Modal Kerja*. Palembang.
- Ahmad, Komaruddin. 1997. *Dasar-Dasar Manajemen Modal Kerja*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Ang, Robert. 1997. *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia*. Jakarta : Mediasoft Indonesia.
- Eiteman, W.J. 1963. *Working Capital Management*, dalam kumpulan karangan Essays on Bussiness Finance. Michigan : Masterco Press,Inc.
- Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya. 2010. *Pedoman Penulisan Skripsi*, Inderalaya : Tim Penyusun Buku Pedoman Skripsi FE UNSRI.
- Ghozali, Imam. 2001. *Aplikasi Analisis Multivariance dengan program SPSS*. Edisi kedua. Semarang : UNDIP.
- Hanum, Encik Latifah. 2008. *Pengaruh Kebijakan Modal Kerja Terhadap Return On Investment Pada Industri Rokok Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*. Tesis Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2007. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hilmi, Muhammad. 2010. *Analisis Penggunaan Hutang Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Telekomunikasi Yang Go Public di BEI*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Malang.
- Home,James C Van dan John M. Wachowicz, JR. 2009. *Prinsip-Prinsip Manajemen Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat.
- Husnan, Suad. 1998. *Manajemen Keuangan : Teori dan Penerapan (Keputusan Jangka Pendek)*. BPFE: Yogyakarta.
- Kasmir. 2008. *Manajemen Perbankan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Munawir, 2002. *Analisa laporan keuangan*. Edisi keempat. Yogyakarta : Liberty

Puspowarsito. 2008. *Metode Penelitian Organisasi dengan Aplikasi Program SPSS*.

Bandung : Humaniora.

Riyanto, Bambang. 2001. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi keempat.
Yogyakarta : BPFE.

Santoso. 2003. *Faktor-faktor yang mempengaruhi ROI*. Malang : Jurnal Aplikasi
Manajemen.

Sartono, Agus. 1999. *Manajemen Keuangan (Teori dan Aplikasi)*. Edisi Empat.
Yogyakarta : Salemba Empat.

Simamora, Henry. 2000. *Akuntansi (Basis Pengambilan Keputusan Bisnis)*. Edisi 1,
Jakarta : Salemba Empat

Sofiati. 2001. *Pengaruh Timbal Balik antara Utang dan Ekuitas Terhadap
Struktur Modal Perusahaan-perusahaan Go-Publik di Bursa Efek Jakarta*.
Yogyakarta: STIE.

Suaryana, Agung. 2006. *Pengaruh Pemoderasi Pertumbuhan Laba Terhadap Hubungan
Antara Ukuran Perusahaan, Debt to Equity Ratio Dengan Profitabilitas pada
Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di PT. Bursa Efek Jakarta*. Bali : Jurnal
Ekonomi, Universitas Udayana.

Sugiyono, 2007. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : ALFABETA.

Suharyadi dan Purwanto. 2004. *STATISTIKA: untuk ekonomi & keuangan
modern*. Jakarta: Salemba Empat.

Syamsuddin, Lukman. 2006. *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jakarta : PT. Raja
Grafindo Persada.

Wahyuni, Tri. 2005. *Pengaruh Total Aktiva dan Laba Bersih Terhadap Return On
Investment Pada PT. Astra Grapha, Tbk*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas
Sriwijaya.



Weston, J.F. – Brigham. E.F. 1991. *Essentials of Managerial Finance*. New York : The Dryden Press, Harcourt Brace College Publishers.

www.idx.co.id di akses pada tanggal 10 November 2011

www.google.co.id di akses pada tanggal 10 November 2011