

BAB I

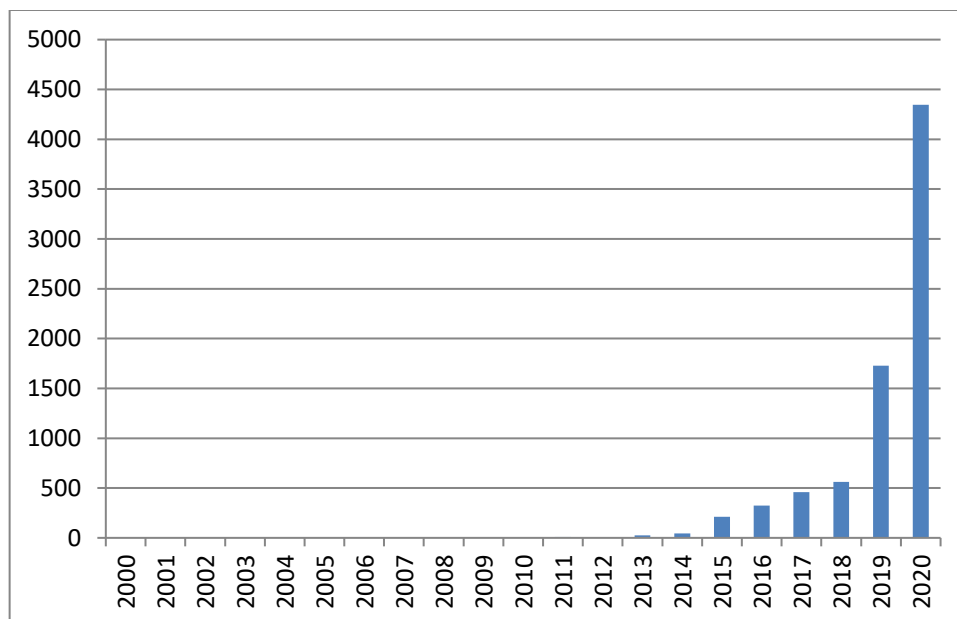
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan sarana-sarana infrastruktur menjadi salah satu upaya pemerintah Indonesia dalam menunjang pertumbuhan ekonomi negara. Pembangunan sarana-sarana infrastruktur ini dapat dimanfaatkan oleh perusahaan di berbagai sektor. Salah satu perusahaan yang mendapatkan manfaat dari upaya pemerintah ini dalam pembangunan infrastuktur adalah perusahaan di bidang properti dan *real estate* (Hasanah, dkk, 2017). Sektor ini merupakan salah satu indikator pertumbuhan ekonomi suatu negara karena memiliki efek berantai (*multiplier effect*) serta *backward linkage* yang cukup besar terhadap sektor ekonomi lainnya. Selain itu, sektor properti dan *real estate* juga merupakan salah satu sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar sehingga memiliki dampak besar untuk menarik dan mendorong perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya (Fransiska, 2014). Sektor properti dan *real estate* juga memiliki dampak terhadap perekonomian khususnya perkembangan produk keuangan. Dengan perbaikan infrastruktur, pertumbuhan perusahaan berbagai sektor termasuk sektor properti dan *real estate* akan terdorong sehingga tiap perusahaan pun akan terus meningkatkan kinerjanya.

Di Indonesia sendiri, sejumlah emiten sektor properti dan *real estate* menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan selama beberapa tahun terakhir. Hal ini dapat dibuktikan dari data yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi

dalam rentang waktu 2000-2020. Dari data tersebut diketahui bahwa unit proyek sektor properti dan *real estate* cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya khususnya mulai dari tahun 2011 (BPS, 2021). Peningkatan tersebut dapat dilihat pada bagan di bawah ini :



Gambar 1.1

Unit Proyek Sektor Properti dan *Real Estate* 2000-2020

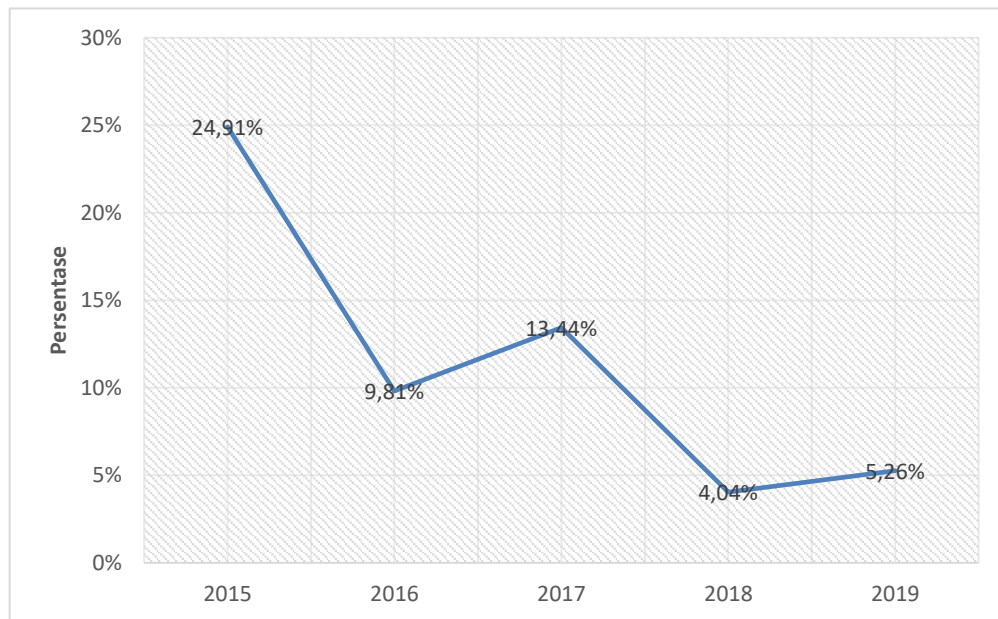
Sumber : BPS (2021) data diolah

Meskipun sempat mengalami penurunan yang sangat signifikan karena terdampak pandemi, sektor properti dan *real estate* tetap menjadi sektor yang menyumbang pertumbuhan positif terhadap PDB Indonesia sebesar 2,30% pada Quartal kedua tahun 2020 (*infobanknews.com*). Tidak hanya itu, pandemi Covid-19 ternyata membuat pembelian properti residensial dengan skema kredit pemilikan rumah (KPR), semakin diminati. Berdasarkan Survei Harga Properti Residensial

(SHPR) kuartal III tahun 2020 yang dikeluarkan Bank Indonesia, mengindikasikan mayoritas konsumen (76,02%) membeli properti residensial dengan menggunakan fasilitas KPR. Sementara, *Real Estate* Indonesia (REI) menyebutkan, pembiayaan rumah bersubsidi yang mampu bertahan, ditopang masih tingginya minat konsumen terutama di daerah, dan realisasi anggaran stimulus Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) senilai Rp1,5 triliun. Sehingga, segmen rumah subsidi mampu bertahan di tengah pandemi. (*economy.okezone.com*)

Tidak hanya makin diminati, pandemi juga membuka makin besar peluang pada para investor domestik. Menurut *Head of Advisory Service Colliers International* Indonesia, pasar investasi kini sangat bergantung pada investor domestik baik dari segi nilai maupun jumlah proyek karena adanya perlambatan ekonomi global. Berdasarkan data dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), dominasi pada Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) mengalami penguatan hingga memiliki porsi 51% pada kuartal 3 tahun 2020. Apalagi dengan terbentuknya Dana Investasi *Real Estate* (DIRE). DIRE menawarkan peluang besar bagi publik untuk berinvestasi dalam institusi *real estate* yang lebih besar di mana mereka dapat membeli saham gedung-gedung besar atau portofolio dari jenis aset institusional yang lebih besar. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan dalam negeri masih memiliki kepercayaan untuk berinvestasi di Indonesia. (*economy.okezone.com*).

Selain itu, sektor properti dan *real estate* juga terus mengalami peningkatan yang berfluktuasi untuk total assetnya. Hal tersebut dapat dilihat dalam grafik dibawah ini :



Gambar 1.2

Rata-rata Pertumbuhan Total Aset (PTA) Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2015-2019

Sumber: IDX (data diolah, 2021)

Berdasarkan gambar di atas, dapat dilihat bahwa nilai pertumbuhan total aset tertinggi terjadi pada tahun 2015 yaitu sebesar 24,91%, sedangkan yang terendah terjadi pada tahun 2018 yaitu hanya sebesar 4,04%. Dari data di atas, dapat diketahui bahwa pergerakan pertumbuhan total aset rata-rata perusahaan sektor properti dan *real estate* cenderung mengalami fluktuasi dari tahun ke tahunnya. Namun meskipun nilainya berfluktuasi, tetapi pertumbuhan total asetnya masih bertahan di angka positif. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan sektor properti dan *real estate* masih bertumbuh dan memberikan indikasi untuk peningkatan-peningkatan dimasa yang akan datang seperti ekspansi dan lain sebagainya.

Oleh sebab itu, perusahaan sektor properti dan *real estate* terutama emiten-emiten harus terus meningkatkan kinerjanya. Salah satu cara untuk meningkatkan kinerja ialah dengan meningkatkan profitabilitas.

Kasmir (2015:196) menjelaskan bahwa profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri (Sartono, 2010). Bagi perusahaan masalah profitabilitas sangat penting. Bagi pimpinan perusahaan, profitabilitas digunakan sebagai tolak ukur berhasil atau tidak perusahaan yang dipimpinnya. Sedangkan bagi karyawan perusahaan, semakin tinggi profitabilitas yang diperoleh perusahaan, maka ada peluang untuk meningkatkan gaji karyawan. Profitabilitas yang tinggi akan dapat mendukung kegiatan operasional secara maksimal. Jika perusahaan tidak dapat memenuhi tujuan yang akan dicapai, perusahaan tidak dapat berkembang (*growth*) dan bertahan hidup (*going concern*). Semakin tinggi tingkat profitabilitas maka kinerja perusahaan semakin baik. (Dahliani, J. A., & Kiswanul, A, 2019).

Salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah *leverage*. *Leverage* merupakan nama lain dari rasio utang. Rasio ini menunjukkan seberapa besar kebutuhan dana perusahaan yang dibelanjai dengan hutang. Brigham dan Houston (2001:36) menyatakan bahwa *leverage* merupakan alternatif yang dapat digunakan untuk meningkatkan laba. Penggunaan utang dalam bentuk investasi sebagai tambahan untuk mendanai aset perusahaan yang diharapkan dapat meningkatkan keuntungan yang akan diperoleh perusahaan, karena aset yang

dimiliki perusahaan digunakan untuk menghasilkan laba. Dengan demikian laba yang tersedia untuk pemegang ekuitas pun semakin besar (Ririind, 2013). Hal ini ditunjukkan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ririind (2013) dimana *leverage* berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Namun hal ini berbanding terbalik dengan hasil penelitian Laurentia (2018) dan Agus & Prayoga (2015) dimana *leverage* menunjukkan pengaruh negatif dan juga tidak signifikan terhadap profitabilitas.

Faktor lain yang mempengaruhi profitabilitas ialah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Munawir (2007) menyebutkan bahwa perusahaan-perusahaan yang memiliki ukuran lebih besar memiliki dorongan yang kuat untuk menyajikan tingkat profitabilitas yang tinggi dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan yang lebih kecil karena perusahaan yang lebih besar diteliti dan dipandang dengan lebih kritis oleh para investor. Ukuran perusahaan juga mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memperoleh tambahan modal eksternal untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. (Imwi, B., Mujino dan Risal, R, 2020)

Dalam penelitian ini ukuran perusahaan diukur dengan total aset yang ada dalam perusahaan. Perusahaan yang besar memiliki total aset yang besar, sehingga perusahaan mampu mengoptimalkan kinerja perusahaan dengan aset yang dimilikinya. Oleh sebab itu ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang menentukan kemampuan perusahaan menghasilkan laba (Ririind, 2013). Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rinny (2016) dimana ukuran perusahaan menunjukkan pengaruh secara positif terhadap besar kecilnya

profitabilitas yang dihasilkan oleh suatu perusahaan. Namun hasil penelitian ini berbanding terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Agus & Prayoga (2015) dimana ukuran perusahaan berpengaruh tidak signifikan terhadap profitabilitas yang dihasilkan oleh suatu perusahaan.

Selain dipengaruhi oleh besar kecilnya suatu perusahaan, dana juga sangat diperlukan oleh perusahaan dalam memperoleh laba atau profitabilitas. Salah satu dana tersebut ialah modal kerja. Modal kerja merupakan dana yang dapat digunakan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan terutama pembiayaan jangka pendek (Kasmir, 2015). Adanya modal kerja yang cukup sangat penting bagi suatu perusahaan karena dengan modal kerja yang cukup itu memungkinkan bagi perusahaan untuk beroperasi dengan seekonomis mungkin dan perusahaan tidak mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya-bahaya yang mungkin timbul karena adanya krisis. Akan tetapi, adanya modal kerja yang berlebihan menunjukkan adanya dana yang tidak produktif dan hal ini akan menimbulkan kerugian bagi perusahaan karena adanya kesempatan untuk memperoleh keuntungan telah disia-siakan, sebaliknya adanya ketidakcukupan modal kerja merupakan sebab utama kegagalan suatu perusahaan (Hasbir, 2019).

Kinerja pengelolaan modal kerja yang baik bisa diukur dari tingkat perputaran modal kerja, yang menunjukkan adanya efisiensi sejak uang tunai diinvestasikan ke dalam bentuk-bentuk modal kerja sampai saat kembali menjadi uang tunai kembali (Kasmir, 2015). Perputaran modal kerja digunakan perusahaan dalam mengukur keefektifan suatu modal kerjanya pada periode yang telah ditentukan. Dengan menggunakan rasio ini perusahaan dapat mengetahui berapa

banyak modal kerja yang telah berputar pada periode tertentu yang digunakan dalam pembiayaan kegiatan operasional perusahaan sehari-harinya. Untuk mengukurnya dapat membandingkan penjualan bersih dengan modal kerja atau rata-rata modal kerja. Semakin pendek periode tersebut menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat perputaran modal kerja (Anggraeni, 2018). Perputaran modal kerja yang semakin tinggi akan membuat perusahaan memperoleh keuntungan dari aliran dana yang diinvestasikannya (Candra, Y, K., & Ari, D, 2017). Hal tersebut sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh M. Fuad, Oyami, dan M. Nur Daud (2017) dimana perputaran modal kerja berpengaruh secara positif terhadap profitabilitas suatu perusahaan dan berbanding terbalik dengan Anggraeni dan Lilis (2019) dimana hasil penelitiannya menunjukkan bahwa perputaran modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas suatu perusahaan.

Di hampir semua negara termasuk Indonesia, sektor properti dan *real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Pasang surutnya sektor ini memiliki amplitud yang besar, yaitu pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, sektor ini mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya saat pertumbuhan ekonomi menurun, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula (Mulviawan, 2012).

Pasang surutnya ekonomi yang terjadi saat ini ditandai dengan melemahnya daya beli masyarakat. Menurut survey yang dilakukan oleh Bank Indonesia, pertumbuhan Indeks Harga Properti Resensial (IHPR) di Kuartal-II tahun 2019 hanya sebesar 1,47% secara tahunan. Hal tersebut merupakan yang paling kecil

setidaknya sejak tahun 2012. Perlambatan kenaikan IHPR juga sejalan dengan perlambatan kenaikan biaya yang dikeluarkan oleh rumah tangga untuk membiayai tempat tinggal. Hal itu tercermin dari kenaikan Indeks Harga Konsumen (IHK) sub kelompok biaya tempat tinggal yang hanya sebesar 0,8% secara kuartalan di kuartal II tahun 2019, lebih rendah dari kuartal sebelumnya yang sebesar 1,13%. Selain itu, harga penjualan properti berupa rumah pada kuartal II tahun 2019 berkontraksi hingga 15,79% berbanding terbalik dengan kuartal sebelumnya yang meskipun tipis tetapi masih mampu tumbuh sebesar 0,05%. (*cncbindonesia.com*)

Sektor properti dan *real estate* memiliki risiko yang tinggi karena pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aset tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan digunakan untuk melunasi hutang, tetapi aset tersebut tidak dapat dikonversikan ke dalam kas dalam waktu yang singkat. Sehingga banyak perusahaan-perusahaan pada sektor ini yang tidak dapat melunasi hutangnya tepat waktu. (Fani Karina, 2015)

Disamping karena aset tetap, ketidakmampuan perusahaan dalam melunasi hutang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Tingginya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied*, menyebabkan tingkat penjualan jauh di bawah target yang telah ditetapkan. Bila tingkat penjualan jauh di bawah target, maka tingkat perputaran

modal kerja pun mengalami penurunan sehingga dapat menghambat kinerja perusahaan kedepannya.

Berdasarkan penjelasan diatas, terdapat beberapa persamaan dan perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilaksanakan oleh penulis.

Persamaan dan perbedaan tersebut dapat dilihat dari tabel 1.1 dibawah ini:

Tabel 1.1

Persamaan dan Perbedaan Penelitian terdahulu dengan Penelitian Penulis

No	Penulis, Judul Penelitian dan Tahun Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil	Sumber
1	Imwi Brastibian, Mujino dan Risal Rinofah (2020) “Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas Perusahaan Farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan. • Variabel dependen: Profitabilitas • Indikator Profitabilitas : <i>Return On Asset</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Struktur Modal dan Pertumbuhan Penjualan • Analisis Regresi Linear Berganda 	Ukuran Perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Profitabilitas	Jurnal Sains Manajemen dan Bisnis Indonesia (JSMBI) Vol. 10 No 1 Juni 2020 : 81-88 e-ISSN : 2541-2566 p-ISSN : 2088-916X

2	Angelita dan Humisar Sihombing (2019)	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> dan Perputaran Modal Kerja • Variabel dependen: Profitabilitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan 	Terdapat pengaruh <i>leverage</i> terhadap profitabilitas dan terdapat pula pengaruh perputaran modal kerja terhadap profitabilitas	Jurnal Penelitian Ilmu Manajemen dan Bisnis Vol. 14 No 1 Mei 2019 ISSN : 1978-7057
3	Novi Sagita Ambarwati, Gede Adi Yuniarti dan Ni Kadek Sinarwati (2015) “Pengaruh Modal Kerja, Likuiditas, Aktivitas dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di BEI”	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>purposive sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> dan Perputaran Modal Kerja • Analisis Regresi Linear Berganda 	Ukuran Perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas	E-Jurnal S1 Akuntansi Universitas Pendidikan Ganesha Vol. 3, No. 1 Tahun 2015

4	<p>Laurentia Brahmana (2018) “Pengaruh <i>Leverage</i> dan Aktivitas terhadap Profitabilitas pada Perusahaan sub Sektor Tekstil dan Garmen yang terdaftar di BEI”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> • Variabel dependen: Profitabilitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel Independen : Perputaran modal kerja dan Ukuran Perusahaan • Metode analisis regresi linear berganda 	<i>Leverage</i> berpengaruh tidak signifikan terhadap profitabilitas	<p>Jurnal Financial Vol. 4 No. 1 Juni 2018 ISSN : 2502-4574</p>
5	<p>Hasbir (2019) “Pengaruh Perputaran Modal Kerja terhadap Profitabilitas Perusahaan”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Modal Kerja • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>Time Series</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> dan Ukuran Perusahaan • Analisis Kuantitatif dengan metode regresi linear sederhana 	Perputaran Modal Kerja berpengaruh tidak signifikan terhadap profitabilitas	<p>Jurnal Ilmu Ekonomi Universitas Patria Artha, Makassar Vol. 2 No. 2, April 2019 e-ISSN : 2622-6383</p>
6	<p>Agus Zainul Arifin dan Prayoga Indrayang (2015) “Dampak Kebijakan Modal Kerja, <i>Leverage</i>, dan Aset Perusahaan terhadap Profitabilitas Perusahaan yang terdaftar di BEI 2010-2012”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> dan Ukuran Perusahaan • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>purposive sampling</i> • Indikator Ukuran Perusahaan : Ln Total Aset • Metode Regresi Data Panel 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Modal Kerja • Nilai perusahaan indikator <i>Tobins'Q</i> 	<i>Leverage</i> dan Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh secara parsial terhadap Profitabilitas	<p>Jurnal Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara Vol. XX No. 01, Maret 2015 : 20-35</p>

7	<p>Rinny Meidiyustiani (2016) “Pengaruh Modal Kerja, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan dan Likuiditas terhadap Profitabilitas pada perusahaan manufaktur <i>sector industry</i> barang konsumsi yang terdaftar di BEI 2010-2014”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan dan Perputaran Modal Kerja • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>Purposive Sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel Independen : Pertumbuhan Penjualan dan Likuiditas • Analisis regresi linear berganda 	<p>Perputaran Modal Kerja tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap profitabilitas sedangkan Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas</p>	<p>Jurnal Akuntansi dan Keuangan Fakultas Ekonomi Universitas Budi Luhur Jakarta Vol. 5 No.2 Oktober 2016 ISSN: 2252-7141</p>
8	<p>Diah Nurdiana (2018) “Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Likuiditas terhadap Profitabilitas”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>purposive sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Likuiditas • Analisis Regresi Linear Berganda 	<p>Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Profitabilitas</p>	<p>Jurnal Menara Ilmu LPPM UMSB Vol. XII No. 6, Juli 2018 ISSN : 1693-2617</p>
9	<p>Nurhana Dhea Parlina (2017) “Pengaruh Perputaran Modak Kerja Terhadap Profitabilitas Melalui Perputaran Piutang sebagai Variabel Intervening”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Modal Kerja • Variabel dependen: Profitabilitas • Teknik data <i>purposive sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel intervening : Perputaran Piutang 	<p>Terdapat pengaruh yang signifikan antara perputaran modal kerja terhadap profitabilitas melalui variabel intervening perputaran piutang</p>	<p>Jurnal Inspirasi Bisnis dan Manajemen Universitas Swadaya Gunung Jati Vol. 1 No. 2, 2017 : 159-166 e-ISSN : 2579-9401 p-ISSN : 2579-9312</p>

10	<p>Ni Kadek Sri Wilasmi, Putu Kepramareni dan Putu Novia Hapsari Ardianti (2020) “Pengaruh Ukuran Perusahaan, Perputaran Kas, Perputaran Piutang dan Perputaran Persediaan terhadap Profitabilitas”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan • Variabel dependen: Profitabilitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Kas, Perputaran Piutang dan Perputaran Persediaan • Regresi Linear Berganda 	<p>Ukuran Perusahaan berpengaruh positif terhadap Profitabilitas</p>	<p>Jurnal Kharisma Universitas Mahasaraswati Denpasar Vol. 2 No. 2, Juli 2020 e-ISSN : 2716-2710</p>
11	<p>Henny Wahyu Andika Putri dan Yulia Tri Kusumawati (2020) “Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Profitabilitas Perusahaan <i>Food and Beverages</i> yang terdaftar di BEI 2013-2017”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>Purposive Sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan dan Perputaran Modal Kerja • Metode Regresi Linear Berganda 	<p><i>Leverage</i> secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas</p>	<p>Borneo Student Research Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur Vol. 1 No. 2, April 2020 e-ISSN : 2721-5727</p>
12	<p>Dhea Lorenza, Muh. Akob Kadir dan Herman Sjahrudin (2020) “Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas pada perusahaan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>purposive sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel Independen : Struktur Modal • Analisis Regresi Linear Berganda 	<p>Ukuran Perusahaan berpengaruh tidak signifikan terhadap profitabilitas</p>	<p>Jurnal Ekonomi Manajemen Vol. 6 No. 1, Mei 2020 p-ISSN : 2477-2275 e-ISSN : 2685-7057</p>

otomotif yang terdaftar di BEI”					
13	Suci Rizky Amelia dan Lukman Cahyono (2016) “Pengaruh Perputaran modal Kerja terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Manufaktur LQ-45 2015-2017”	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Modal Kerja. • Variabel dependen: Profitabilitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>leverage</i> dan Ukuran Perusahaan • Analisis Regresi Linear Berganda 	Perputaran Modal Kerja berpengaruh signifikan secara simultan terhadap Profitabilitas	Wacana Ekonomi (Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Akuntansi) STIE Bhakti Karya Praja Vol. 19 No. 2, September 2020 : 114 - 122 p-ISSN : 1978-4007 e-ISSN : 2655-9943
14	Sunarto dan Agus Prasetyo Budi (2009) “Pengaruh <i>Leverage</i> , Ukuran dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Profitabilitas”	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> dan Ukuran Perusahaan. • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>Purposive Sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Modal Kerja • Analisis regresi linier berganda • Teknik <i>Ordinary Least Square (OLS)</i> 	<i>Leverage</i> dan Ukuran Perusahaan berpengaruh secara parsial dan signifikan terhadap Profitabilitas	Telaah Manajemen Program Pasca Sarjana Universitas Stikubank Vol. 6 Edisi 1, Maret 2009 : 86-103 ISSN : 1693-9727
15	Muhammad Fuad, Oyami Sara dan Muhammad Nur Daud (2019)	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Modal Kerja • Variabel dependen : Profitabilitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> dan Ukuran Perusahaan • Analisis Regresi Linear Berganda 	Perputaran Modal Kerja berpengaruh positif terhadap Profitabilitas	Jurnal Konsep Bisnis dan Manajemen Fakultas Ekonomi

	<p>“Pengaruh Perputaran Modal Kerja, <i>Operating Leverage</i> dan <i>Financial Leverage</i> terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Retail di BEI”</p>				<p>Universitas Samudra</p> <p>Vol. 5 (2) Mei 2019</p> <p>p-ISSN : 2407-2648</p> <p>e-ISSN : 2407-263X</p>
16	<p>Y.P. Hutomo, D.D. Lestari dan M.N. Mukmin (2019)</p> <p>“Perputaran Modal Kerja, Pertumbuhan Penjualan, <i>Leverage</i>, dan Profitabilitas : Kajian Terhadap Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di BEI”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Modal Kerja dan <i>Leverage</i> • Variabel Dependen : Profitabilitas • Data <i>Purposive Sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Pertumbuhan Penjualan • Analisis Regresi Linear Berganda 	<p>Perputaran Modal Kerja dan <i>Leverage</i> berpengaruh secara simultan terhadap Profitabilitas</p>	<p>Jurnal Akunida Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Djuanda</p> <p>Vol. 5 No. 2 : Desember 2019</p> <p>ISSN: 2442-3033</p>
17	<p>Anggraeni Eka Pratiwi dan Lilis Ardini (2019)</p> <p>“Pengaruh Perputaran Modal Kerja, Ukuran Perusahaan, <i>Leverage</i> dan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Modal Kerja, Ukuran Perusahaan dan <i>Leverage</i> • Variabel dependen: Profitabilitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Perputaran Piutang • Analisis Regresi Linear Berganda 	<p>Perputaran Modal Kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas</p> <p>Ukuran Perusahaan berpengaruh Positif</p>	<p>Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi Sekolah tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya</p>

	Perputaran Piutang terhadap Profitabilitas”	<ul style="list-style-type: none"> • Data <i>purposive sampling</i> • Indikator Profitabilitas : <i>Return On Asset</i> 		terhadap Profitabilitas	Vol. 8 No. 3 : Maret 2019 e-ISSN : 2460-0585
18	Agus Wibowo dan Sri Wartini (2012) “Efisiensi Modal Kerja, Likuiditas dan <i>Leverage</i> terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Manufaktur di BEI”	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> • Variabel dependen: Profitabilitas • Data <i>Purposive Sampling</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel Independen : Efisiensi Modal Kerja dan Likuiditas • Analisis Regresi Linear Berganda 	<i>Leverage</i> tidak berpengaruh terhadap Profitabilitas	Jurnal Dinamika Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang Vol.3 No 1 2012 p-ISSN : 2086-0668 e-ISSN : 2337-5434
19	Miswanto, Yanuar Rifqi Abdullah dan Shofia Suparti (2017) “Pengaruh Efisiensi Modal Kerja, Pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas perusahaan”	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: Ukuran Perusahaan dan Perputaran Modal Kerja (efisiensi) • Variabel dependen: Profitabilitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel Independen : Pertumbuhan Penjualan 	Perputaran Modal Kerja berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas Ukuran Perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap Profitabilitas	Jurnal Bisnis dan Ekonomi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) YKPN Yogyakarta Vol. 24 No. 2 September 2017 : 119-135 ISSN : 1412-3126

20	<p>Yulita M. Gunde, Sri Murni dan Mirah H. Rogi (2017)</p> <p>“Analisis Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Manufaktur Sub Industri <i>Food and Beverages</i> yang terdaftar di BEI 2012-2015”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Variabel independen: <i>Leverage</i> • Variabel dependen: Profitabilitas • Indikator <i>Leverage</i> : <i>Debt to Equity Ratio</i> • Indikator Profitabilitas : <i>Return On Asset</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis regresi berganda 	<p>Secara Simultan, <i>leverage</i> tidak berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas. Sedangkan secara parsial terdapat pengaruh yang signifikan antara <i>leverage</i> dan Profitabilitas</p>	<p>Jurnal EMBA Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Manajemen Universitas Sam Ratulangi Vol. 5 No. 3, September 2017 : 4185-4194 ISSN : 2303-1174</p>
----	--	---	---	--	--

Sinta Putri Awal Yunita (2022) 173403087

Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Perputaran Modal Kerja Terhadap Profitabilitas (Survei pada Emiten Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2020).

Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berjudul “Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Perputaran Modal Kerja terhadap Profitabilitas (Survei pada Emiten Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2020)”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka pokok permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Perputaran Modal Kerja dan Profitabilitas pada Emiten Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2020?

2. Bagaimana pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Perputaran Modal Kerja baik secara parsial maupun simultan terhadap Profitabilitas Emiten Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari permasalahan yang akan diteliti, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Perputaran Modal Kerja dan Profitabilitas pada Emiten Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2020.
2. Mengetahui pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Perputaran Modal Kerja baik secara parsial maupun simultan terhadap Profitabilitas pada Emiten Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2020.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

1.4.1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini bermaksud untuk memberikan kegunaan bagi pihak-pihak sebagai berikut :

a. Bagi Penulis

- Dapat mengetahui seberapa besar *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Perputaran Modal Kerja dan profitabilitas Emiten Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- Dapat membandingkan teori yang dipelajari dengan praktek yang terjadi sesungguhnya.
- Untuk memenuhi salah satu syarat ujian sidang guna mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi.

b. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perusahaan sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan kebijakan-kebijakan di masa yang akan datang terutama kebijakan yang berkaitan dengan upaya perusahaan dalam meningkatkan profitabilitasnya.

c. Bagi Pihak Lain

Yaitu sebagai sumbangan yang diharapkan akan memperkaya ilmu pengetahuan dan dalam rangka pengembangan disiplin ilmu akuntansi, serta memberikan referensi khususnya untuk mengkaji topik-topik yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian yang dilakukan penulis.

1.4.2. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan baik bagi penulis secara pribadi maupun bagi pihak lainnya mengenai Emiten Sektor Properti dan *Real Estate*, topik-topik berkaitan dengan *leverage*, ukuran perusahaan, perputaran modal kerja, dan profitabilitasnya.

Tidak hanya itu, penulis juga berharap semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan, antara lain :

a. Bagi Perusahaan

Seluruh Emiten pada sektor Properti dan *Real Estate* diharapkan menjadi lebih mengetahui informasi terkait dengan pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaannya.

b. Bagi Pihak Lain

Diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang menaruh minat dalam penelitian sejenis atau dapat dijadikan bahan penelitian yang lebih lanjut.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil data berupa laporan keuangan tahunan Emiten Sektor Properti dan *Real Estate* tahun 2015-2020 untuk dilakukan analisis dan pengolahan. Data tersebut diperoleh dari website resmi Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id dan *website* resmi masing-masing perusahaan.

1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan mulai dari bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan Juni 2022.