

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Seiring berkembangnya zaman, adanya teknologi dan globalisasi yang semakin maju mengakibatkan persaingan usaha yang semakin ketat sehingga menuntut setiap perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahaan dan produktivitas kegiatannya agar dapat bersaing dengan perusahaan lain dalam mempertahankan kelangsungan perusahaannya. Untuk tercapainya tujuan tersebut maka perusahaan membutuhkan strategi yang tepat yaitu dengan meningkatkan seluruh aktivitas perusahaannya dan mengoptimalkan sumber daya perusahaannya sehingga perusahaan dapat memaksimalkan profitabilitasnya. Tingkat profitabilitas yang tinggi, menggambarkan bahwa perusahaan tersebut mampu menjalankan kegiatan operasionalnya secara efisien dan efektif. Masalah ini sangat penting bagi perusahaan untuk dapat menjaga kelangsungan bisnisnya dipasar (S.Mashita dan Suprihadi, 2019). Pada dasarnya tujuan utama perusahaan adalah untuk memperoleh laba sebanyak-banyaknya dan seoptimal mungkin (Muthohharoh dan Pertiwi, 2021). Oleh karena itu, keahlian manajemen sangat dibutuhkan perusahaan dalam kinerja dan pengelolaan untuk menghasilkan laba yang optimal untuk kelangsungan hidup perusahaan. Kinerja manajemen perusahaan dapat diketahui dari laba yang terdapat pada laporan keuangan perusahaan, maka dari itu informasi laporan yang terdapat pada laporan keuangan sangat diperlukan dalam mengambil keputusan untuk kelangsungan hidup perusahaan. (Setiawan dan Sha, 2022). Profitabilitas merupakan rasio untuk

menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (Kasmir, 2018 : 196). Profitabilitas dapat menggambarkan bagaimana kondisi suatu perusahaan untuk menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya dengan melihat laporan keuangan perusahaan tersebut apakah saham perusahaan tersebut selalu mendapatkan laba yang besar. Karena investor akan beranggapan terhadap *return* yang akan diterima juga besar.

Sektor perusahaan yang digunakan pada penelitian ini adalah sektor *property* dan *real estate*. Bisnis sektor perusahaan *property* dan *real estate* ini merupakan sektor yang sangat sulit ditebak karena pertumbuhan dan penurunan bisnis sektor ini bergantung pada kondisi ekonomi. Perusahaan *property* akan mengalami peningkatan bahkan *over supplied* apabila pertumbuhan kondisi ekonomi suatu negara meningkat dan perusahaan akan mengalami penurunan lumayan drastis berisiko cukup tinggi ketika pertumbuhan ekonomi suatu negara lesu atau menurun karena sumber dana yang diperoleh berasal dari pendanaan eksternal yaitu kredit perbankan (Pratiwi dan Wiksuana, 2020). Namun disisi lain, perusahaan sektor *property* dan *real estate* juga dianggap sektor yang paling mudah untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar karena dilihat dari perkembangannya yang dikaitkan dengan pesatnya laju pertumbuhan penduduk yang kurang diimbangi dengan sarana tempat tinggal yang memadai sehingga hal tersebut akan menyebabkan permintaan sektor *property* dan *real estate* semakin meningkat (Mayasari, 2012).

Dilansir dari berita [databoks.katadata.co.id](http://databoks.katadata.co.id) fenomena yang terjadi pada *perusahaan property* dan *real estate* yaitu terdapat sejumlah perusahaan pada

semester I-2020 mencatatkan adanya penurunan kinerja keuangan dibandingkan periode yang sama tahun lalu dan hal itu disebabkan karena dampak dari Covid-19. Penurunan kinerja yang paling besar terjadi pada PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang mencatatkan rugi bersih sebesar Rp 512,5 miliar. Pada tahun lalu perseroan berhasil mencatatkan laba bersih sebesar Rp. 158,8 miliar. Sementara laba PT Ciputra Development Tbk (CTRA) tercatat turun 42,8% dari Rp 296,4 miliar menjadi Rp 169,5 miliar (databoks.katadata.co.id). Kinerja keuangan berpengaruh terhadap kondisi keuangan perusahaan dan secara tidak langsung memberikan efek juga terhadap nilai perusahaan. Karena semakin tinggi profitabilitas, maka kinerja keuangannya pun semakin baik karena mampu menghasilkan laba sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

*Leverage* merupakan faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas. Pendanaan perusahaan selain dari modal sendiri yang ada dalam perusahaan bisa diperoleh juga dari utang (Febria dan Halmawati, 2014). Menurut Kasmir (2019) *Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasinya. Penggunaan *leverage* yang besar membawa dampak positif apabila pendapatan yang diterima dari penggunaan dana tersebut lebih besar daripada beban yang dikeluarkan dan dampak negatifnya apabila penggunaan *leverage* semakin besar maka akan menyebabkan kewajiban semakin besar yang harus ditanggung perusahaan yaitu beban tetap atau bunganya (Sinarti dan Darmajati, 2019) Semakin tinggi *leverage* maka semakin tinggi pula hutang yang digunakan oleh perusahaan dalam

membayai perusahaannya dan ini berarti profitabilitas akan meningkat namun disisi lain hutang yang tinggi akan meningkatkan resiko kebangkrutan. Maka dari itu, perusahaan harus bisa menyeimbangkan penggunaan utang dengan modal yang dimiliki (Febria dan Halmawati, 2014).

Dikutip dari berita Cnbc.indonesia.com fenomena *Leverage* yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* yaitu Berdasarkan data dari BI, rasio solvabilitas dari korporasi-korporasi properti yang listed di Bursa Efek Indonesia (BEI) memperlihatkan terdapat peningkatan rasio utang terhadap ekuitas (debt to equity ratio/DER) maupun rasio utang terhadap aset (debt to asset rasio/DAR). Kenaikan rasio utang ini terjadi karena komitmen utang telah terealisasi, di sisi lain ekuitas dan aset tidak mengalami peningkatan bahkan justru menurun seiring dengan menurunnya penjualan dan laba.

**Grafik 2: Rasio Solvabilitas (x) – Emiten Properti**



Sumber: Bank Indonesia, Diolah *The Indonesia Economic Intelligence*

Sumber : Cnbc.indonesia.com

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Mashita Ilma afiati. S dan Heru suprihhadi (2019) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh signifikan terhadap

profitabilitas. Hal itu sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan Dedy Samsul Arifin, Buyung Sarita, Yusuf Montundu dan Riski Amalia Madi menunjukkan bahwa *leverage* terdapat pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas. Namun tidak sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Desyi dan Mursidah Nurfadillah yang menunjukkan bahwa *leverage* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Faktor selanjutnya yang dapat mempengaruhi profitabilitas yaitu Likuiditas. Likuiditas atau yang sering disebut rasio modal kerja merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan (Kasmir, 2018 : 130). Likuiditas merupakan perbandingan antara aktiva lancar dengan utang lancar, dimana perusahaan yang banyak menggunakan aktiva lancar akan mendapatkan aliran kas untuk membiayai kegiatan operasional dan investasi perusahaan. Jika aktiva lancar suatu perusahaan semakin besar menunjukkan bahwa perusahaan berhasil dalam membayar kewajiban jangka pendeknya, begitu juga sebaliknya jika aktiva lancar perusahaan semakin kecil berarti perusahaan tidak berhasil dalam membayar kewajiban jangka pendeknya. Ketidakmampuan suatu perusahaan dalam membayar kewajibannya disebabkan oleh kelalaian manajemen perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya (Purnami dan Susila, 2021). Likuiditas memiliki hubungan erat dengan profitabilitas, apabila likuiditas dikelola dengan baik maka akan menyebabkan profitabilitas meningkat, dan apabila tidak dikelola dengan baik maka profitabilitasnya akan menurun (Sukmayanti dan Triaryati, 2019). Penelitian yang dilakukan Ika Prasetyowati dan Hening Widi Oetomo (2019) serta penelitian yang dilakukan oleh Ellysa Fransisca

dan Indra Widjaja bahwa Likuiditas tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas. Namun hal itu tidak sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Hermanto dan Agnes Dewinta (2023) bahwa Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Variabel selanjutnya yang dapat mempengaruhi profitabilitas yaitu ukuran perusahaan. Menurut Riyanto (2011 : 305), ukuran perusahaan merupakan gambaran besar kecilnya perusahaan yang ditunjukkan pada total aktiva, jumlah penjualan dan rata-rata penjualan. Perusahaan yang besar cenderung memiliki tingkat risiko yang lebih kecil, karena perusahaan besar dianggap lebih mudah memiliki akses ke pasar modal sehingga lebih mudah untuk memperoleh pinjaman atau tambahan dana yang kemudian dapat meningkatkan profitabilitas (Sukmayanti dan Triaryati, 2019). Penelitian yang dilakukan oleh Irni Yunita dan Naurah Salsabila R (2022) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hal itu sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ni Wayan Pradnyanita S dan Nyoman Triaryati (2019) bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas. Namun tidak sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan Ni Luh Komang Arik Santini dan I Gde Kajeng Baskara (2018) bahwa Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Berdasarkan fenomena dan *research gap* dari hasil penelitian terdahulu, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait Pengaruh *Leverage*, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan seperti di atas, maka masalah yang akan dibahas dalam penelitian dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Bagaimana *Leverage*, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
2. Bagaimana pengaruh secara parsial *Leverage*, Likuiditas, Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
3. Bagaimana pengaruh secara simultan *Leverage*, Likuiditas, Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah diatas maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui *Leverage*, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *Leverage*, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021

3. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan *Leverage*, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Dengan dilakukannya penelitian ini, dapat memberikan kegunaan yakni sebagai berikut :

##### **1.4.1 Kegunaan Pengembangan Ilmu**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan menambah wawasan dan pengetahuan baru mengenai *Leverage*, Likuiditas Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya.

##### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan, dalam menentukan kebijakan-kebijakan terutama kebijakan untuk mempertahankan profitabilitas perusahaan.

2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan/informasi untuk para investor terkait dengan pengambilan keputusan didalam kegiatan investasi.



## **1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian**

### **1.5.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini akan dilaksanakan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2017-2021, dengan data penelitian yang dilakukan terhadap data sekunder yang diperoleh dari *website* [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan *website* resmi masing-masing perusahaan.

### **1.5.2 Waktu Penelitian**

Penulis melaksanakan kegiatan penelitian dimulai pada bulan Oktober 2022 sampai bulan Desember 2023. Dengan rincian waktu penelitian dapat dilihat pada lampiran 1.