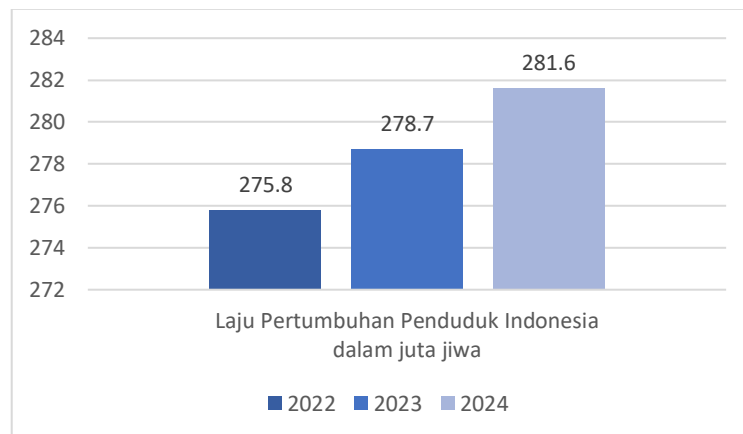


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Tingkat persaingan yang tinggi di dunia bisnis mengharuskan perusahaan untuk melakukan berbagai pengembangan dan memperluas bisnisnya. Sebagaimana pada sektor real estat yang menghadapi tantangan karena adanya keterbatasan sumber daya seperti tanah, sementara jumlah penduduk selalu meningkat setiap tahunnya menyebabkan tingkat persaingan pada sektor ini semakin ketat. Terdapat peningkatan pada laju pertumbuhan penduduk di Indonesia di kurun waktu tiga tahun terakhir ini, yaitu pada tahun 2022 jumlah penduduk di Indonesia mencapai 275,8 juta jiwa, selanjutnya tahun 2023 bertambah besar menjadi 278,7 juta jiwa, dan kembali terjadi pada tahun 2024 jumlah penduduk di Indonesia membesar menjadi 281,6 juta jiwa (Badan Pusat Statistik, 2025b).



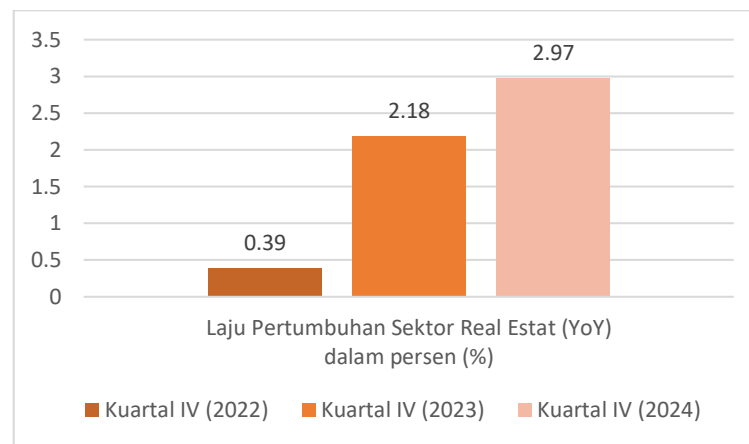
Sumber: *www.bps.go.id*

Gambar 1.1
Laju Pertumbuhan Penduduk Indonesia

Pertumbuhan pesat ini dapat memicu lonjakan permintaan akan perumahan, gedung untuk kanto-kantor dan pusat perbelanjaan. Tetapi keterbatasan lahan atau tanah menjadi tantangan bagi perusahaan pada sektor ini. Hal ini mencerminkan pentingnya sektor real estat dalam menggerakkan roda perekonomian di Indonesia. Adapun kondisi tersebut berdampak pada perusahaan untuk semakin kompetitif dalam mengelola usaha yang dimilikinya.

Secara umum setiap perusahaan memiliki tujuan yang serupa, yakni memaksimalkan keuntungan (Harjadi & Fatmasari, 2015: 173). Dengan keuntungan yang dimiliki perusahaan, peluang perusahaan untuk tumbuh dan berkembang lebih besar. Perusahaan dapat meningkatkan kapabilitas dengan memperluas usaha, meningkatkan kualitas produk atau jasa, investasi baru, dan tentunya dapat menyejahterakan pemilik, karyawan, *stockholders*, serta para pemangku kepentingan lainnya. Profitabilitas memperlihatkan bagaimana perusahaan memperoleh laba dengan memanfaatkan sumber daya melalui kegiatan operasional (Widyanto et al., 2024: 27). Tingginya tingkat Profitabilitas pada perusahaan mencerminkan efisiensi dan efektifitas aktivitas operasional yang dijalankan perusahaan dalam memaksimalkan laba semakin tinggi. Profitabilitas menjadi acuan bagi keberhasilan setiap perusahaan. Kondisi ini semakin relevan mengingat sektor real estat telah tumbuh secara konsisten dan signifikan selama tiga tahun terakhir yang dilihat melalui data laju pertumbuhan (YoY) sektor real estat. Pada kuartal IV tahun 2022 pertumbuhan sektor real estat sebesar 0.39% (YoY), sedangkan pada kuartal IV tahun 2023 sebesar 2.18% (YoY), dan pada kuartal IV tahun 2024 laju pertumbuhan mencapai 2.97% (YoY) (Badan Pusat

Statistik, 2024, 2025a). Tetapi, peningkatan pada kinerja sektor tersebut tidak tercermin dalam Profitabilitas salah satu perusahaan real estat terbesar dan ternama di Indonesia yang nama perusahaannya adalah PT. Agung Podomoro Land Tbk.



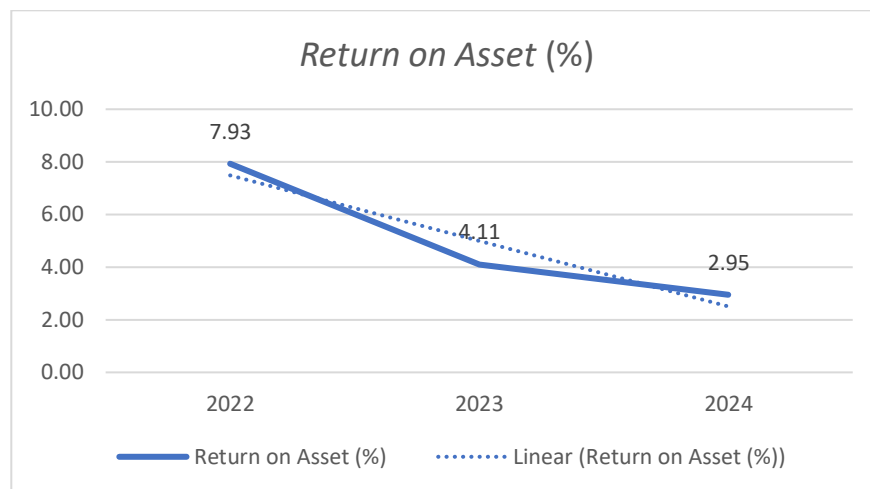
Sumber: www.bps.go.id

Gambar 1.2
Laju Pertumbuhan Sektor Real Estat (YoY)

PT. Agung Podomoro Land Tbk dikenal sebagai perusahaan yang memiliki usaha dalam bidang pengembang dan pengelola real estat ternama, khususnya pada segmen real estat ritel, komersial, dan perumahan, selanjutnya perusahaan merupakan pionir pengembangan *superblock* yaitu penggabungan kawasan hunian, komersial, hotel, area rekreasi, dan ruang kantor dalam satu wilayah. Beberapa pengembangan yang selesai diantaranya Podomoro City Jakarta, Parkland Podomoro, Central Park Mall, dan Senayan City (PT. Agung Podomoro Land Tbk, 2025).

Meskipun termasuk ke dalam sektor yang sedang mengalami pertumbuhan, sebaliknya perusahaan menunjukkan penurunan pada Profitabilitas yang dilihat melalui nilai *Return on Asset* yang masuk ke dalam rasio Profitabilitas. PT. Agung

Podomoro Land Tbk mengalami penurunan nilai *Return on Asset* yang signifikan secara terus menerus dari 7,93% pada tahun 2022 menjadi 4,11% yaitu pada tahun 2023 dan pada akhirnya mencapai nilai sebesar 2,95% yaitu pada tahun 2024.



Sumber: *Annual Report* PT. Agung Podomoro Land Tbk.
(data diolah tahun 2025)

Gambar 1.3
***Return on Asset* pada PT. Agung Podomoro Land Tbk**
Periode 2022-2024

Fenomena penurunan nilai *Return on Asset* pada perusahaan mencerminkan bahwa PT. Agung Podomoro Land Tbk kurang mampu menciptakan laba menggunakan aset yang dimiliki. Penurunan tersebut tentunya dapat menjadi masalah yang akan merugikan para pemangku kepentingan. Tren penurunan Profitabilitas ini, apabila terus berlanjut akan menimbulkan berkurangnya kepercayaan investor, stabilitas keuangan dan keberlangsungan perusahaan akan terganggu.

Dengan demikian, perusahaan perlu mengkaji berbagai faktor yang dapat mempengaruhi Profitabilitas. Dalam hal ini, faktor yang mempengaruhi

Profitabilitas adalah Manajemen Aset, Manajemen Utang, dan Likuiditas (Brigham & Houston, 2019: 118). Manajemen Aset dapat diartikan sebagai proses tercapainya tujuan seseorang atau perusahaan melalui pengelolaan semua hal yang mempunyai nilai ekonomis baik yang memiliki atau tidak memiliki wujud (Istan et al., 2021: 97). Aset yang dikelola secara maksimal mencerminkan pemanfaatan aset secara optimal dan mengurangi beban operasional. PT. Agung Podomoro Land Tbk termasuk ke dalam sektor real estat yang memiliki karakteristik tertentu, yaitu memiliki basis aset yang besar (Darmawan, 2019: 99). Maka dari itu, Manajemen Aset sangat berperan penting dalam memperlihatkan sejauh mana kapabilitas perusahaan dalam melakukan pengelolaan asetnya.

Manajemen Aset dapat diukur dengan *Total Asset Turnover* yang termasuk ke dalam rasio Manajemen Aset yang disebut pula dengan rasio Aktivitas. *Total Asset Turnover* didefinisikan sebagai rasio yang menginterpretasikan efisiensi perusahaan dalam menghasilkan penjualan dengan mamakai seiluruh aset yang ada (Kusuma et al., 2023: 236). Seiring dengan meningkatnya penjualan, maka akan mendorong tercapainya keuntungan yang lebih besar. Penelitian terdahulu mendukung pernyataan tersebut yang mana disebutkan bahwa Manajemen Aset berpengaruh terhadap Profitabilitas (Purwanti et al., 2023; Savira et al., 2024).

Manajemen Utang merupakan kegiatan yang bertujuan untuk menjaga kestabilan finansial melalui kegiatan yang terencana termasuk mengatur dan memonitor kewajiban finansial suatu perusahaan (Setyawati et al., 2024: 79). Perusahaan yang termasuk ke dalam sektor atau industri real estat seperti PT. Agung Podomoro Land Tbk mempunyai karakteristik usaha yang padat modal sehingga

membutuhkan dana yang tinggi untuk menjalankan usahanya, dalam hal ini perusahaan biasanya menggunakan utang, namun perusahaan diharuskan untuk mempertahankan *Debt to Asset Ratio* tetap terkendali dalam rentang yang wajar, dengan ini ketersediaan material yang cukup dapat tercapai sehingga mendorong operasional dan perkembangan perusahaan (Shao, 2024). Dalam melakukan pendanaan yang berasal dari utang, sebaiknya perusahaan dapat mengelola utangnya dengan baik. Hal ini disebabkan, penggunaan utang dengan tanpa pengelolaan yang baik dapat meningkatkan beban keuangan yang dapat meningkatkan risiko bagi perusahaan dan akhirnya akan menurunkan tingkat keuntungan.

Manajemen Utang dapat diukur menggunakan salah satu dari rasio Manajemen Utang yang dikenal juga dengan nama rasio Solvabilitas atau *Leverage* yakni *Debt to Asset Ratio*. Nilai yang tinggi pada rasio tersebut menandakan bahwa perusahaan sangat ketergantungan terhadap utang karena menunjukkan utang dalam jumlah besar yang ditujukan untuk mendanai aset perusahaan, artinya risiko perusahaan dalam sisi keuangan dapat dikatakan besar (Siswanto, 2021: 28). Hal tersebut mengindikasikan beban finansial yang besar, biaya bunga yang tinggi dapat mengurangi laba perusahaan secara langsung. Hal ini memperkuat temuan riset terdahulu yang menemukan bahwa Manajemen Utang mempunyai pengaruh terhadap profitabilitas (Istiono et al., 2024; Milošev, 2021; Savira et al., 2024).

Likuiditas merepresentasikan kapabilitas perusahaan dalam melunasi semua liabilitas lancarnya (Sirait, 2019: 130). Selain itu, dengan karakteristik perusahaan real estat seperti PT. Agung Podomoro Land Tbk yang membutuhkan investasi

modal yang besar, perusahaan perlu menyiapkan strategi yang matang dan secara efektif mampu mengelola risiko dengan memastikan Likuiditas memadai dalam mendukung operasional perusahaan (Sanga et al., 2025). Likuiditas menunjukkan besarnya modal kerja yang dipakai untuk aktivitas operasional perusahaan yang nantinya menghasilkan laba (Sopianti, 2023). Tetapi, jika perusahaan memiliki dana yang menganggur, hal ini akan mengurangi efisiensi perusahaan dan hilangnya kesempatan untuk memperoleh keuntungan (Mismiwati et al., 2023).

Untuk mengukur Likuiditas dapat dilakukan melalui *Current Ratio* (CR) yang masuk ke dalam rasio Likuiditas. Tingginya nilai *Current Ratio* pada perusahaan menandakan kemampuannya dalam melunasi kewajiban jangka pendek-nya semakin tinggi (Siswanto, 2021: 26). Dalam arti lain, aset lancar melebihi jumlah liabilitas lancar. Disisi lain aset lancar yang terlalu tinggi memperlihatkan bahwa perusahaan mempunyai aset yang tidak menghasilkan (produktif) karena terdapat kelebihan kas (Hayat et al., 2021). Sehingga, kondisi ini justru dapat mengakibatkan Profitabilitas menurun. Hasil riset terdahulu memberikan pernyataan bahwa Likuiditas memberikan pengaruh terhadap Profitabilitas (Marliani, 2024; Nurdin et al., 2025; Ummah & Efendi, 2022; Wibowo, 2025; Zurriah & Prayogi, 2023).

Fenomena yang dialami PT. Agung Podomoro Land Tbk menjadikan penulis memiliki minat untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Manajemen Aset, Manajemen Utang, dan Likuiditas terhadap Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk”**

1.2 Identifikasi Masalah

Merujuk pada pemaparan yang tertuang dalam latar belakang, dapat diidentifikasi masalah pada penelitian ini yaitu terjadinya penurunan Profitabilitas yang dilihat melalui *Return on Asset* pada PT. Agung Podomoro Land Tbk pada periode 2022-2024 secara berturut-turut. Dengan menggunakan berbagai faktor yang mempengaruhi Profitabilitas yaitu Manajemen Aset, Manajemen Utang, dan Likuiditas, maka pertanyaan penelitian yang dapat dibuat yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Manajemen aset, Manajemen Utang, Likuiditas, dan Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk periode 2010-2024?
2. Bagaimana pengaruh Manajemen Aset terhadap Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk?
3. Bagaimana pengaruh Manajemen Utang terhadap Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk?
4. Bagaimana pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari Identifikasi masalah yang telah dipaparkan, penelitian ini ditujukan untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Manajemen aset, Manajemen Utang, Likuiditas, dan Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk periode 2010-2024.
2. Pengaruh Manajemen Aset terhadap Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk.

3. Pengaruh Manajemen Utang terhadap Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk.
4. Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas pada PT. Agung Podomoro Land Tbk.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

1. Kegunaan Pengembangan Ilmu

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sumbangsihnya terhadap perkembangan literatur keuangan terkait faktor-faktor yang memberikan pengaruh terhadap Profitabilitas serta analisis pengaruh Manajemen Aset, Manajemen Utang, dan Likuiditas terhadap Profitabilitas.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Perusahaan

Kegunaan yang diharapkan penulis pada penelitian ini untuk perusahaan yaitu dapat memberikan masukan dan bahan pertimbangan dalam usaha yang dapat dilakukan dalam pengelolaan keuangan perusahaan di masa depan, sehingga Profitabilitas perusahaan dapat terus tumbuh mencapai laba yang maksimal.

b. Bagi Investor

Penulis mengharapkan penelitian ini memiliki kegunaan bagi investor yakni dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memilih atau memprediksi suatu saham dengan variabel-variabel yang digunakan oleh peneliti dalam mengambil keputusan investasi.

1.5 Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian

1.5.1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Perusahaan PT. Agung Podomoro Land Tbk yang dimana data-data diambil melalui situs web resmi milik perusahaan yaitu *agungpodomoroland.com*, dan *www.indonesia-investments.com*.

1.5.2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan selama sepuluh bulan mulai dari September 2025 sampai dengan Juni 2026.