

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan bisnis pada industri di era globalisasi bisa terjadi dan mempengaruhi industri properti dan perusahaan real estate, untuk mempertahankan kelangsungan hidup industri properti dan perusahaan real estate maka emiten dapat melakukan dengan meningkatkan daya saing dengan lebih meningkatkan efisiensi operasional perusahaan untuk mencapai tujuan keuntungan yang sebesar-besarnya. Dalam bidang manajemen keuangan, penting bagi manajer keuangan untuk mengetahui faktor-faktor yang memiliki dampak signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Mengetahui dampak dari setiap faktor terhadap profitabilitas memungkinkan perusahaan untuk mengidentifikasi langkah-langkah untuk memperbaiki masalah dan meminimalkan dampak negatif yang dapat terjadi di kemudian hari. Untuk memahami dan menilai kinerja keuangan suatu perusahaan, diperlukan alat ukur khusus, yaitu menggunakan rasio profitabilitas. Tabel berikut menunjukkan rata-rata Rasio profitabilitas (ROA) dari tahun 2015- 2020 :

Tabel 1.1 Perkembangan *Return On Asset* (ROA) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2020.

Tahun	Laba	Total Aset	ROA
2015	Rp 4.396.234.913.209	Rp 76.347.317.733.129	6%
2016	Rp 4.270.464.753.990	Rp 82.613.159.466.464	5%
2017	Rp 7.008.542.751.991	Rp 93.619.116.012.606	7%
2018	Rp 3.767.400.877.660	Rp 57.457.735.338.862	7%
2019	Rp 5.504.952.464.787	Rp 109.492.993.356.030	5%
2020	Rp 1.358.074.766.846	Rp 136.790.224.629.436	1%
Total	Rp 26.305.670.528.483	Rp 556.320.546.536.527	5%

Berdasarkan tabel 1.1 di atas dapat kita lihat bahwa terdapat banyak fluktuasi pergerakan *return on assets* (ROA) perusahaan *real estate* dan *property* dari tahun 2015 ke tahun 2020. Dimana tingkat rata-rata laba emiten tahun 2015-2020 sebesar Rp4.384.278.421.414, tingkat rata-rata total aset perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2015-2020 sebesar Rp 92.720.091.089.421, tingkat rata-rata

asset 2015-2020 sebesar 5%. Tahun 2019 ke tahun 2020 mengalami peningkatan total aset Rp109.492.993.356.030 menjadi Rp136.790.224.629.436, sedangkan laba tahun 2019 ke tahun 2020 menurun Rp5.504.952.464.787 menjadi Rp1.358.074.766.846 serta ROA mengalami penurunan 5% menjadi 1%. Berikut adalah bentuk grafik tingkat *return on asset* selama periode 2017-2020 :



Gambar 1.1 Grafik Perkembangan *Return On Asset* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 2015-2020

Penurunan imbal hasil total aset dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan bahwa terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan *real estate* di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2015-2020.

Selain itu banyak fenomena-fenomena yang terjadi selama tahun 2020 ini yang disebabkan oleh pandemi covid-19. Adanya pandemi ini menjadikan penurunan tingkat penjualan pada perusahaan *property* dan *real estate* sehingga rendahnya tingkat *return on asset* (ROA) pada tahun 2020.

Misalnya, omzet PT Summarecon Agung Tbk pada semester I-2020 sebesar Rp2,18 triliun, turun 18,35% dari Rp2,67 triliun pada periode yang sama tahun 2019. Oleh karena itu, laba bersih yang dimiliki induk usaha yang juga dikenal dengan SMRA tersebut, turun dari Rp 93,15 miliar menjadi Rp 19,02 miliar, mencapai Rp 10,2 miliar pada semester pertama 2020. PT Ciputra Development Tbk turun 10,8% yoy tahun lalu menjadi Rp 2,8 triliun dan marketing sales turun

dari Rp 2, triliun menjadi Rp 2 triliun. Laba bersih dari generator token CTRA ini juga turun 2,82% YoY menjadi 169,1 miliar rupee.

PT Pakuwon Jati Tbk mencatat pendapatan sebesar Rp 1,97 triliun, turun 3,67% year-on-year. Pada saat yang sama, laba bersih emiten PWON disesuaikan menjadi Rp 82,5 miliar, turun 6,65% year on year. Sementara itu, marketing sales semester I PWON tercatat sekitar Rp 500 miliar.

Beberapa industri properti dan rel estate mencatatkan kerugian, seperti PT. Agung Podomoro Land Tbk yang mencatatkan rugi bersih Rp3 miliar. Padahal, pada periode yang sama tahun lalu, APLN masih membukukan laba bersih Rp 13.380 juta. Penurunan ini disebabkan oleh penjualan dan pendapatan usaha sebesar Rp1,72 triliun, turun 12,01% year-on-year dari sebelumnya Rp1,95 triliun. Demikian pula PT Lippo Karawaci Tbk yang membukukan rugi bersih Rp 1,25 triliun, turun 2, % dari sebelumnya Rp 5, 1 triliun menjadi Rp 5,28 triliun (Sumber:berita katadata.co.id)

Terlihat dari fenomena-fenomena tersebut bahwa profitabilitas mengalami penurunan karna adanya penurunan penjualan dan pendapatan usaha, Selain itu, beberapa faktor seperti ukuran perusahaan, leverage, dan likuiditas dapat mempengaruhi penurunan profitabilitas.

“Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban-kewajibannya yang segera harus dipenuhi, Sutrisno (2017:222)”. Menurut Husnan (2015:167), “semakin likuid suatu aktiva maka semakin rendah kemampuan menghasilkan laba (*profitabilitas*) aktiva tersebut”. Likuiditas dalam penelitian ini diproksikan dengan *current ratio* (CR) karena dapat menunjukkan bagaimana kemampuan perusahaan untuk membayar liabilitas jangka pendek dengan menggunakan aset lancarnya Dedy Samsul Arifin & Buyung Sarita, dkk (2019).

Perusahaan membutuhkan tambahan modal dengan pembiayaan atau hutang atau *leverage*. *Leverage* adalah bagian dari kebutuhan keuangan perusahaan yang ditutupi oleh hutang. Jika perusahaan tidak berhutang, berarti perusahaan beroperasi sepenuhnya dengan dana sendiri atau tanpa mengandalkan hutang, Sutrisno (2017: 22). Perusahaan dapat menggunakan modal pihak ketiga untuk

melakukan bisnis dan mendapatkan keuntungan, tetapi semakin tinggi tingkat leverage perusahaan, semakin banyak hutang yang digunakan, dan semakin besar risiko bisnis, terutama ketika kondisi ekonomi memburuk.

(Bambang Riyanto, 2013) menyatakan “Ukuran perusahaan atau *firm size* yaitu besar kecilnya perusahaan dilihat dari besarnya nilai *equity*, nilai penjualan atau nilai aktiva”. Perusahaan yang memiliki aset total yang besar mampu menghasilkan laba dan kinerja yang stabil dibandingkan dengan total aset kecil..

Menurut Ni Wayan Pradnyanita Sukmayanti dan Nyoman Triaryati (2019), struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Likuiditas memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap profitabilitas. Hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan likuiditas mengurangi profitabilitas.

Menurut Dhea Lorenza & Muh. Akob Kadir, dkk (2020) bahwa variabel struktur modal berpengaruh secara signifikan terhadap profitabilitas, variabel ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, artinya ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh dan bukan faktor utama yang dapat mempengaruhi profitabilitas.

Dari hasil-hasil penelitian terdahulu memiliki banyak perbedaan pendapat tentang pengaruh nya variabel ukuran perusahaan, leverage, dan likuiditas begitu pula pada subsektor yang diteliti dan tahun penelitian, maka dari itu peneliti memutuskan untuk meneliti lagi bagaimanakah pengaruh variabel ukuran perusahaan, leverage, dan likuiditas dengan judul “ **PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, LEVERAGE, DAN LIKUIDITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ETATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2015 – 2020** ”

Menghadapi situasi ini, perusahaan perlu menerapkan strategi untuk menjaga kelangsungan bisnis. Salah satunya adalah dengan menggunakan modal dari sumber eksternal dari hutang daripada menggunakan modal dari sumber internal. Menurut teori *trade-off*, kewajiban digunakan oleh perusahaan untuk meningkatkan keuntungan mereka.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Terjadinya peningkatan total aset pada tahun 2015-2016 pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI.
2. Terjadinya penurunan laba pada tahun 2015-2016 pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI.
3. Terjadinya peningkatan total aset pada tahun 2019-2020 diduga akibat pandemi covid-19 terjadinya dana peminjaman terhadap pihak eksternal untuk modal yang digunakan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI.
4. Terjadinya penurunan laba secara drastis pada tahun 2019-2020 yang diduga akibatnya pandemi covid-19 yang menurunkan tingkat pendapatan usaha perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di BEI.
5. Adanya ke tidak konsistenan pada hasil penelitian terdahulu sehingga penulis akan mengkaji ulang judul penelitian tersebut.

1.3 Batasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Maka batasan masalah meliputi pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, likuiditas terhadap *profitabilitas* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2020, baik secara parsial maupun simultan.

1.4 Perumusan Masalah

Perumusan masalah yang dikaji dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap *profitabilitas* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2020 ?

2. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap *profitabilitas* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015– 2020 ?
3. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap *profitabilitas* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2020 ?
4. Bagaimana ukuran perusahaan, *leverage*, dan likuiditas secara simultan terhadap *profitabilitas* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2020 ?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan membuktikan:

1. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap *profitabilitas* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap *profitabilitas* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap *profitabilitas* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2020.
4. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, dan likuiditas secara simultan terhadap *profitabilitas* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 – 2020.

1.6 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan penjelasan dan pemahaman yang lebih rinci tentang pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, dan likuiditas terhadap *profitabilitas* perusahaan *real estate* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2015-2020.

b. Manfaat Praktis

- Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini nantinya akan digunakan sebagai referensi tambahan dan sebagai standar untuk penelitian sejenis.

- Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi seberapa besar pengaruh variabel terhadap profitabilitas. Dengan demikian, perusahaan dapat mengambil keputusan untuk keberlangsungan usahanya.

