

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Perusahaan pada dasarnya memiliki tujuan yang ingin dicapai yaitu untuk memperoleh keuntungan. Tercapainya tujuan tersebut ditentukan oleh kinerja perusahaan yang nantinya dapat dijadikan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan oleh pihak internal maupun pihak eksternal. Pada saat pendirian perusahaan, pada saat perusahaan berjalan normal, maupun pada saat perusahaan mengadakan perluasan usaha, permodalan dibutuhkan oleh perusahaan (Sartono, 2015). Sumber pendanaan dapat berasal dari pendanaan sendiri oleh pemilik ataupun berasal dari pihak eksternal yang berupa utang. Penentuan sumber pendanaan dilakukan untuk memperoleh keuntungan yang menjadi tujuan awal pendirian sebuah perusahaan (Husnan dan Pudjiastuti, 2015). Sumber dana utamanya adalah modal sendiri yang diinvestasikan dalam aset perusahaan, seperti aset lancar, aset tetap, dan aset lainnya.

Persaingan dalam dunia usaha membuat setiap perusahaan berusaha untuk dapat lebih kompetitif agar tidak kalah bersaing dengan perusahaan lainnya. Perusahaan harus mampu mengelola keuangannya dengan baik, artinya kebijakan pengelolaan keuangan harus dapat menjamin keberlangsungan usaha perusahaan. Tujuan dari didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan dan mempertahankan eksistensi perusahaan, dengan cara meningkatkan seluruh aktivitas perusahaan dan mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki agar perusahaan mencapai laba yang maksimal.

Perusahaan memiliki keberlangsungan hidup jangka panjang dan kesuksesan yang umumnya dianggap sebagai prasyarat penting untuk perusahaan yang disebut profitabilitas. Profitabilitas berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi, lapangan kerja, inovasi, dan perubahan teknologi. Namun, karena persaingan yang semakin ketat, peningkatan efisiensi, dan tekanan harga, perusahaan mengalami kesulitan yang lebih besar untuk mencapai profitabilitas yang dibutuhkan.

Untuk mengukur efisiensi aktivitas suatu perusahaan dalam memperoleh laba dapat diukur dengan menggunakan rasio profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan bagi perusahaan atau merupakan suatu pengukuran akan efektivitas pengelolaan perusahaan dalam mengelola modalnya. Pengukuran profitabilitas dilakukan dengan menggunakan berbagai alat ukur. Profitabilitas suatu perusahaan dapat diukur dengan menghubungkan antara keuntungan atau laba yang diperoleh dari kegiatan pokok perusahaan dengan kekayaan atau aset yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan tersebut. Pendekatan ini dapat mengukur proses perolehan keuntungan secara finansial. Rasio profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki keuntungan yang baik. Menurut Sartono (2015), rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur kinerja keuangan suatu perusahaan dan alat untuk mengukurnya menggunakan: *gross profit margin* (NPM), *net profit margin* (NPM), *return on asset* (ROA), atau *return on investment* (ROI) dan *return on equity* (ROE)

Profitabilitas dalam kegiatan operasional perusahaan merupakan elemen penting dalam mempertahankan dan meningkatkan kelangsungan

hidup perusahaan. Perusahaan yang memiliki kemampuan untuk memperoleh laba yang tinggi dengan memanfaatkan semua sumber daya perusahaan akan mengakibatkan tujuan perusahaan tercapai. Laba merupakan hasil dari pendapatan atau penjualan dikurangi dengan beban (Harahap, 2016).

Banyak faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas. Faktor yang mempengaruhi profitabilitas yakni likuiditas, manajemen aset, dan utang pada hasil operasi (Brigham dan Huston, 2019). Menurut Harahap (2016) profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal jumlah karyawan, jumlah cabang dan yang sebagainya. Modal tersebut terdiri dari modal sendiri maupun asing yang ketika dibandingkan akan mampu menggambarkan struktur modal dari perusahaan. Besar kecilnya profitabilitas perusahaan juga dipengaruhi oleh ukuran perusahaan yang menurut Harahap (2016) dilihat dari jumlah karyawan dan banyaknya cabang perusahaan.

Struktur Modal merupakan perimbangan atau perbandingan antara banyaknya jumlah utang jangka panjang dengan modal itu sendiri (Riyanto, 2016). Struktur modal dari sumber eksternal yaitu jika nilai utang yang tinggi akan berpengaruh positif terhadap peningkatan profitabilitas apabila perusahaan mampu mengelola utang tersebut secara efektif dan efisien. Sebaliknya jika perusahaan gagal mengelola utang tersebut maka profitabilitas menurun. Dalam penelitian ini alat untuk mengukur struktur modal adalah menggunakan *debt to equity ratio* (DER). Keputusan struktur modal yang efektif akan dapat merendahkan biaya modal yang akhirnya

akan meningkatkan profitabilitas perusahaan. Pemenuhan modal kerja yang tepat akan menyebabkan perusahaan dapat berkembang dengan baik. Pengelolaan yang efektif dan efisien serta produktif akan sangat berpengaruh terhadap kinerja perusahaan. Penilaian kinerja bagi pihak manajemen perusahaan akan sangat mempengaruhi dalam penyusunan rencana usaha perusahaan yang akan diambil untuk masa yang akan datang demi kelangsungan hidup perusahaan (Marusya dan Magantar, 2016).

Selain itu profitabilitas dipengaruhi oleh likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban finansial jangka pendek tepat pada waktunya. Likuiditas perusahaan ditunjukkan oleh ratio besar kecilnya aktiva lancar yaitu aktiva yang mudah diubah untuk menjadi kas yang meliputi kas, surat berharga, piutang, persediaan dengan utang lancar. Pada penelitian ini likuiditas diukur menggunakan *current ratio* (CR) yaitu menggambarkan sampai sejauhmana kewajiban lancar ditutupi oleh aset lancar (Brigham, E. F. dan J.F. Houston, 2019). Perusahaan yang hanya mengejar keuntungan tanpa memperhatikan likuiditas mengakibatkan perusahaan kurang mampu membayar kewajibannya sewaktu-waktu (Wiagustini, 2010: 61). Aset lancar merupakan aset yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya (Riyanto, 2016).

Faktor lain yang berpengaruh profitabilitas adalah pertumbuhan aset yang merupakan cerminan perusahaan dalam keberhasilan kegiatan operasionalnya untuk menghasilkan laba dan ketersediaan dana internal perusahaan (Untari, 2019). Apabila perusahaan tersebut mengalami

peningkatan aset maka pihak dari luar akan semakin percaya dan yakin terhadap perusahaan tersebut.

Obyek penelitian ini adalah Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Bank Indonesia (BI) menilai, sektor properti memiliki peran sangat penting dalam pembangunan perekonomian nasional. Semakin banyak perusahaan yang bergerak di bidang sektor properti dan real estate di Indonesia, maka mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Perkembangan sektor properti dan real estate tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti dan real estate sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia.

Selain itu alasan diambilnya sektor property dan real estate dalam penelitian dikarenakan sektor ini merupakan salah satu sektor dengan fluktuasi perolehan laba cukup tinggi. Fluktuasi mengacu pada keadaan naik turunnya profitabilitas pada perusahaan property dan real estate. Sektor ini juga merupakan salah satu pendukung pembangunan infrastruktur dan memiliki peran penting dalam menunjang perekonomian. Sektor ini tidak hanya dibutuhkan untuk tempat tinggal, tetapi juga untuk investasi dan tempat berbisnis.

Beberapa penelitian terdahulu yang dilakukan Astuti et al. (2015), pada perusahaan *go public* yang menjadi 100 perusahaan terbaik versi majalah Fortune Indonesia periode tahun 2010-2012 menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi positif signifikan oleh struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Dwiyanthi dan Sudiartha (2017) pada perusahaan manufaktur sektor industri barang konsumsi menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi negatif dan signifikan oleh likuiditas khususnya *current ratio*. Selanjutnya penelitian yang dilakukan Purba dan Yadnya (2015) menemukan bahwa profitabilitas dipengaruhi secara positif signifikan oleh ukuran perusahaan.

Hasil temuan lainnya yang dilakukan oleh Niresh (2012) dan Shaputri dan Wibowo (2016) menyatakan bahwa struktur modal memiliki hubungan positif namun tidak signifikan. Penelitian tersebut menjadi tidak konsisten terhadap hasil penelitian dari Nurcahyani (2014), Fawzi dan Maroof (2012), Chechet dan Olayiwola (2014) menemukan terdapat hubungan negatif signifikan antara struktur modal terhadap profitabilitas perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan Negasa (2016), Afriyanti (2011), Kartika (2014), menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas perusahaan.

Dari beberapa uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa Variabel yang terdiri dari struktur modal, likuiditas dan pertumbuhan aset sangat mempunyai hubungan atau ada kaitannya dengan profitabilitas. Semakin besar ukuran perusahaan dan jumlah utang serta meningkatnya pertumbuhan aset mengartikan bahwa profitabilitas perusahaan tersebut besar.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki hasil yang berbeda-beda maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali untuk membuktikan apa sajakah faktor yang mempengaruhi profitabilitas dengan periode penelitian yang berbeda. Perbedaan periode pengamatan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan hasil penelitian yang lebih baik. Penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah struktur modal, likuiditas, dan pertumbuhan aset berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan Properti dan Real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2018-2022.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang tersebut maka akan muncul rumusan masalah dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana deskripsi variabel struktur modal, likuiditas, pertumbuhan aset dan profitabilitas perusahaan property dan Real estate yang terdaftar di Bursa efek Indonesia tahun 2018-2022?
2. Bagaimana struktur modal, likuiditas dan pertumbuhan aset berpengaruh terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022?
3. Bagaimana struktur modal berpengaruh terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa efek Indonesia tahun 2018-2022
4. Bagaimana Likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022?

5. Bagaimana pertumbuhan aset berpengaruh terhadap profitabilitas pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022

C. Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan yang ingin di capai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan struktur modal, likuiditas, pertumbuhan aset dan profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh struktur modal, likuiditas dan pertumbuhan aset terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022
4. Untuk Mengetahui dan menganalisis pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022
5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pertumbuhan aset terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang di harapkan dari Penelitian ini Antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, Peneliti berharap dapat memberikan wawasan dan pengetahuan mengenai analisis pengaruh struktur modal, likuiditas,

pertumbuhan aset terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa efek Indonesia (BEI)

2. Manfaat Praktis

a. Bagi perusahaan

Bagi perusahaan dapat digunakan sebagai informasi sekaligus diharapkan agar penelitian ini memberikan pertimbangan sumbangan masukan kepada Perusahaan Property dan Real Estate dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan peningkatan profitabilitas perusahaan.

b. Bagi Investor

Bagi investor diharapkan penelitian ini sebagai informasi untuk pengambilan keputusan investasi.

c. Bagi peneliti berikutnya

Sebagai dasar dan pengembangan penelitian lebih lanjut.