

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perusahaan pada dasarnya memiliki tujuan yang ingin dicapai yaitu untuk memperoleh keuntungan. Agar tujuan tersebut tercapai dapat ditentukan oleh kinerja perusahaan, yang nantinya akan dijadikan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan oleh pihak internal maupun pihak eksternal. Pada saat pendirian perusahaan, pada saat perusahaan berjalan normal, dan pada saat perusahaan mengadakan perluasan usaha, permodalan dibutuhkan oleh perusahaan. Sumber pendanaan berasal dari pihak internal dan pihak eksternal. Pihak internal berupa pendanaan itu sendiri dan pihak eksternal berupa utang. Penentuan sumber pendanaan dilakukan untuk memperoleh keuntungan yang menjadi tujuan awal pendirian suatu perusahaan (Nurchayani, 2014). Sumber daya utamanya adalah modal sendiri yang di investasikan dalam aset perusahaan, seperti aset lancar, aset tetap, dan aset lainnya (Pontoh dan Ilat, 2013).

Persaingan dalam dunia usaha membuat setiap perusahaan berlomba-lomba 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 didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan dan mempertahankan eksistensi perusahaan yaitu dengan cara meningkatkan seluruh aktivitas perusahaan dan mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki agar perusahaan mencapai laba yang maksimal (Dwiyanthi dan Sudiarta, 2017). Untuk mengukur efisiensi aktivitas suatu perusahaan dalam memperoleh laba dapat diukur dengan menggunakan rasio profitabilitas.

Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, asset dan modal saham tertentu. Pengukuran profitabilitas dilakukan dengan menggunakan berbagai alat ukur dengan kinerjanya yang berbeda-beda antara satu penelitian dengan penelitian lainnya seperti ROA, ROI, ROE, EPS, GPM dan NPM (Hafsah dan Sari, 2015). Profitabilitas suatu perusahaan dapat diukur dengan menghubungkan antara keuntungan atau laba yang diperoleh dari kegiatan pokok perusahaan dengan asset yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan perusahaan (*operating asset*). Pendekatan ini dapat mengukur proses pembagian keuntungan secara finansial (Fareed et al., 2016).

Rasio profitabilitas yang tinggi menunjukkan perusahaan memiliki keuntungan yang baik. Variabel yang dapat mempengaruhi profitabilitas yakni likuiditas, manajemen aset, dan utang pada hasil operasi. Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan sebagainya. Modal tersebut terdiri dari modal sendiri dan modal asing yang ketika dibandingkan akan mampu menggambarkan struktur modal dari Perusahaan. Variabel yang dipilih dalam penelitian ini yaitu struktur modal, pertumbuhan laba, ukuran perusahaan, dan likuiditas.

Riyanto, (2016) Struktur modal adalah pembelanjaan permanen yang mencerminkan pertimbangan atau perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri. Struktur modal merupakan suatu proporsi pendanaan perusahaan yang terdiri dari modal sendiri, hutang, saham biasa dan saham preferen guna membiayai operasional perusahaan jangka panjang.

Variabel struktur modal dipilih karena struktur modal digunakan oleh perusahaan untuk menentukan sumber dana yang digunakan untuk membiayai kegiatan operasional, pengembangan usaha dan pendirian usaha baru. Sumber dana berasal dari modal sendiri dan modal asing yang nantinya akan digunakan oleh perusahaan untuk memperoleh profitabilitas.

Pascarina (dikutip dari Syusana & Nugraha, 2021) menyatakan bahwa pertumbuhan laba adalah perubahan persentase kenaikan laba yang diperoleh perusahaan dan dapat mencerminkan upaya perusahaan dalam meningkatkan laba bersih dari tahun sebelumnya. Pertumbuhan laba merupakan salah satu aspek yang dibutuhkan oleh manajer keuangan yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja keuangan pada perusahaan. Perolehan laba yang semakin meningkat dinilai semakin baik karena pertumbuhan laba tersebut dapat menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Oleh karena itu, diperlukan suatu model untuk memperkirakan pertumbuhan laba dimasa mendatang. Pertumbuhan laba dapat diketahui melalui laporan keuangan karena dalam laporan terdapat laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, neraca, dan laporan arus kas sesuai dengan aktivitas yang dilakukan perusahaan yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja keuangan perusahaan.

Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi menunjukkan bahwa laba yang dimiliki bertumbuh. Variabel pertumbuhan laba dipilih karena pertumbuhan laba digunakan oleh perusahaan untuk mengukur peningkatan dan penurunan laba bersih di tahun sekarang dibanding laba bersih di tahun sebelumnya.

Ukuran perusahaan adalah menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva, jumlah penjualan, rata - rata total penjualan, dan rata-rata total aktiva. Ukuran perusahaan merupakan rasio nilai logaritma natural dari total asset. Ukuran perusahaan sebagai salah satu tolak ukur yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan adalah besarnya aktiva dari perusahaan tersebut. Perusahaan yang mempunyai total aktiva yang besar menunjukkan perusahaan tersebut telah mencapai keamanan. Keadaan tersebut juga mencerminkan perusahaan relatif lebih stabil dibandingkan dengan perusahaan yang total aktivanya lebih kecil. Semakin tinggi total asset yang menunjukkan harta perusahaan, maka semakin banyak harta yang dimiliki perusahaan sehingga investor akan merasa aman untuk berinvestasi di perusahaan tersebut.

Variabel ukuran perusahaan dipilih karena ukuran perusahaan merupakan suatu indikator yang menunjukkan kondisi perusahaan yang dapat dilihat dari gambaran besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata tingkat penjualan dan rata-rata total aktiva. Ukuran perusahaan yang diukur dengan asset perusahaan menunjukkan seberapa besar harta yang dimiliki perusahaan.

Sudana (2015:21) menjelaskan bahwa rasio likuiditas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan dalam waktu jangka pendek. Suatu perusahaan yang dapat dikatakan liquid, apabila perusahaan tersebut mampu melunasi kewajiban finansial jangka pendek maupun kewajiban jangka panjang yang jatuh tempo pada tahun bersangkutan. Sebaliknya, jika suatu perusahaan tidak mampu melunasi kewajiban finansialnya digolongkan kedalam perusahaan yang tidak liquid. Besaran rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk melunasi hutang jangka pendek. Di samping itu tingginya rasio likuiditas menunjukkan kecukupan dana perusahaan untuk kegiatan operasional dan pelunasan dividen. Jika perusahaan memiliki rasio likuiditas yang tinggi tentunya akan menarik atensi para investor, karena itu akan menjadi sinyal bagi investor bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik dan dapat menaikkan harga saham yang artinya nilai perusahaan juga meningkat.

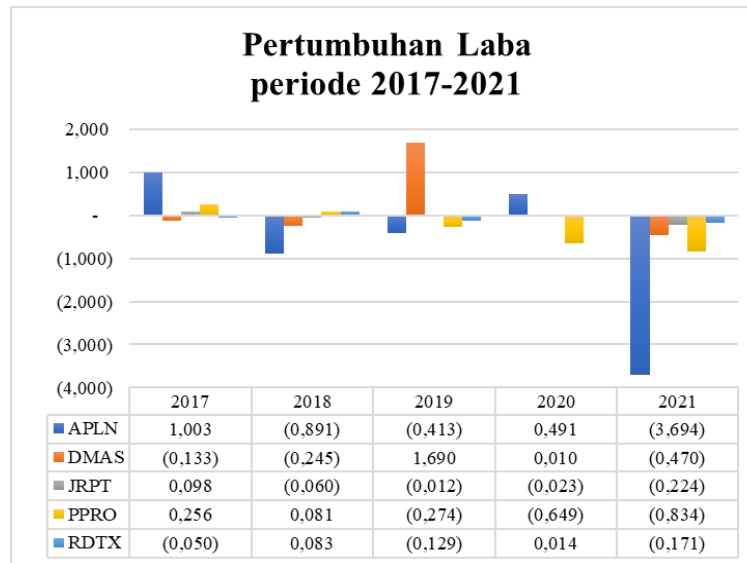
Hal ini akan membuat perusahaan dapat memperoleh pinjaman yang lebih banyak dari kreditur sehingga perusahaan dapat menjalankan kegiatan operasionalnya dengan baik dan laba perusahaan juga akan naik. Variabel likuiditas dipilih karena menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendek. Likuiditas yang dikelola dengan baik akan menyebabkan perolehan profitabilitas meningkat dan sebaliknya likuiditas yang tidak dimanfaatkan dengan baik akan menyebabkan profitabilitas menurun.

Trade off theory adalah teori yang menjelaskan keseimbangan antara manfaat dan pengorbanan yang ditimbulkan dari akibat penggunaan utang. Penggunaan utang dalam sumber pendanaan mempunyai manfaat, seperti dapat mengurangi jumlah pembayaran pajak karena beban bunga tetap yang ditimbulkan dari utang berbeda dengan pembayaran deviden yang tidak dapat mengurangi pembayaran pajak. Pengurangan pajak dilakukan untuk kepentingan perusahaan dan pembayaran utang menguntungkan penerapan utang. Penggunaan utang dalam suatu perusahaan akan menaikkan laba, karena adanya kenaikan pajak yang merupakan pos deduksi terhadap biaya utang, namun pada titik tertentu penggunaan utang dapat menurunkan laba karena adanya pengaruh biaya kepailitan dan biaya bunga yang ditimbulkan dari adanya penggunaan utang.

Fenomena *gap* dalam penelitian ini pada perusahaan property & real estate menjelaskan bahwa Pada tahun 2020, dari 77 emiten di perusahaan property dan real estate yang telah melaporkan keuangannya pada kuartal I-2020, 39 perusahaan mengalami penurunan pendapatan, dan sebanyak 38 perusahaan mengalami penurunan laba bersih (cnbcindonesia.com). Hal ini terjadi karena adanya pandemi covid-19 yang mengguncang seluruh aktivitas ekonomi dan berdampak negatif pada para pelaku bisnis. Seharusnya perusahaan property dan real estate merupakan suatu bidang investasi yang memberikan keuntungan bagi para investor, sebab harga tanah dan bangunan cenderung meningkat setiap tahunnya. Namun pada kenyataannya hampir seluruh perusahaan property dan real estate mengalami penurunan laba bersih, khususnya pada saat pandemi covid-19.

Bahkan pada tahun 2021 pun kondisi ini belum pulih, sebagian besar harga properti seperti rumah dan apartemen mengalami penurunan yang cukup tajam, penjualan pun secara tahunan menunjukkan penurunan pada triwulan II-2021. Hal ini disebabkan karena adanya penurunan permintaan terhadap properti, sebagian besar masyarakat lebih mementingkan bahan pangan dibandingkan papan (djkn.kemenkeu.go.id).

Data dari Bursa Efek Indonesia (BEI), bahwa property dan real estate memiliki klasifikasi, yaitu papan utama, papan pengembangan, dan papan akselerasi. Papan utama terdiri dari perusahaan besar dan memiliki rekam jejak keuangan yang baik, Papan pengembangan terdiri dari perusahaan yang tidak masuk syarat papan utama, namun memiliki prospek yang baik, sedangkan papan akselerasi terdiri dari perusahaan berskala kecil dengan tujuan mendapatkan pendanaan di pasar modal. Atas hal tersebut, peneliti memilih papanutama sebagai obyek penelitian.



Berikut ini adalah fenomena yang terjadi pada perusahaan property dan real estate mengenai pertumbuhan laba pada tahun 2017-2021

Gambar 1 Grafik Pertumbuhan Laba

Sumber : www.idx.co.id, (2022)

Berdasarkan grafik di atas, menunjukkan bahwa secara umum tren penurunan laba itu ada dan belum memperlihatkan tren yang baik, dimana masih banyak perusahaan yang masih rugi. Hal tersebut mencerminkan bahwa pertumbuhan laba pada perusahaan property dan real estate masih berada dibawah standar. Dalam meningkatkan laba, diperlukan anggaran yang cukup besar, baik yang bersumber dari internal maupun eksternal perusahaan. Bentuk anggaran eksternal sebagai tambahan untuk mendanai aset perusahaan dengan tujuan memperoleh laba yaitu penggunaan utang. Namun guna mencapai manfaat atas pendanaan utang tersebut, perusahaan perlu mengoptimalkan proporsi penggunaan utang sebagai sumber pendanaan perusahaan.

Dari adanya fenomena di atas perusahaan properti dan real estate akan berusaha untuk meningkatkan labanya karena tujuan berdirinya perusahaan yaitu untuk mendapatkan sebuah laba. Sehingga dengan adanya penurunan laba, perusahaan akan meningkatkan kinerjanya agar dapat bangkit kembali.

Research Gap dalam penelitian ini adalah variabel struktur modal, hasil temuan oleh Binangkit dan Raharjo (2014) menunjukkan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menemukan adanya struktur modal terhadap profitabilitas yang berpengaruh positif dan signifikan. Sedangkan Niresh (2012) dan Shaputri dan Wibowo (2016) menunjukkan hasil bahwa struktur modal berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas. Penelitian tersebut menjadi tidak konsisten terhadap hasil penelitian dari Nurcahyani (2014), Fawzi dan Maroof (2012), Chechet dan Olayiwola (2014) menemukan bahwa struktur modal terdapat pengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas.

Variabel pertumbuhan laba hasil temuan oleh Dewi et al., (2019) menunjukkan pertumbuhan laba berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Penelitian Afifah (2015), Sunarto dan Budi (2015) pertumbuhan laba tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas perusahaan.

Variabel ukuran perusahaan hasil temuan oleh Sunarto dan Budi (2005), Purba dan Yadnya (2015), Usama (2014) menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan Ratnasari dan Budiyanto (2016) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan otomotif yang terdaftar di BEI. Hasil lainnya berbeda yang dikemukakan oleh

Putri dkk. (2015), Mayasari (2012) dan Azlina (2009) menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas.

Variabel likuiditas penelitian ini telah dilakukan sebelumnya oleh Setyoningsih (2014) serta Rahmah et al., (2016) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Sebaliknya, Dewi dan Khairunnisa (2019), Suwandi et al., (2019) dan Rachmah et al., (2018) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh tidak signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan Wibowo dan Wartini (2012), Ambarwati dkk. (2015), Ratnasari dan Budiyanto (2016), menyatakan likuiditas berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas. Penelitian lainnya dikemukakan oleh Miadalyni (2013) dan Rengasamy (2014) mengenai pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Hasil yang berbeda diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan Negasa (2016), Afriyanti (2011), Kartika (2014), menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas. Semakin tinggi likuiditas perusahaan maka semakin baik kinerja perusahaan, begitu pula sebaliknya. Perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas yang tinggi mencerminkan ukuran perusahaan yang besar yang lebih berpeluang untuk mendapatkan berbagai macam dukungan dari pihak luar negeri kreditur.

Populasi di dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Alasan peneliti memilih perusahaan sub sektor property dan real estate sebagai populasi dikarenakan perusahaan property dan real estate merupakan salah satu sektor dengan fluktuasi yang cukup tinggi. Fluktuasi mengacu pada keadaan naik turunnya profitabilitas

pada perusahaan property dan real estate. Sektor ini 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. Perusahaan sub sektor properti dan real estate masih banyak diminati oleh masyarakat sebagai alat untuk melakukan investasi. Hal tersebut terbukti dengan kebutuhan akan hunian baru tiap tahun yang mengalami peningkatan. Sehingga perusahaan sektor properti dan real estate dapat terus berkembang. Tingginya minat masyarakat untuk berinvestasi pada sektor properti dan real estate akan membuat setiap perusahaan yang berada dalam sektor tersebut berlomba-lomba untuk menjadi yang terbaik guna menarik minat investornya sehingga perusahaan dapat terus melakukan ekspansi. Salah satu cara yang digunakan adalah dengan cara mempertahankan atau meningkatkan profitabilitasnya, sehingga perusahaan tersebut dapat terus dipercaya oleh investornya.

Dari beberapa alasan dan penjelasan diatas, maka peneliti bermaksud mengajukan penelitian yang berjudul Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Laba, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Property & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017-2021.

1.2. Ruang Lingkup

Penelitian ini dibatasi ruang lingkup yang dilaksanakan sesuai tujuan penelitian, sehingga bisa menciptakan penelitian. Kriteria yang diterapkan sebagai berikut :

1. Variabel independen yang diteliti dalam penelitian ini adalah struktur modal, pertumbuhan laba, ukuran perusahaan, dan likuiditas,
2. Variabel dependen yang diteliti dalam penelitian ini adalah profitabilitas.
3. Obyek dalam penelitian ini pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Tahun dalam penelitian ini adalah 2017-2021.

1.3. Rumusan Masalah

Identifikasi masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

Rata-rata total hutang PT. ELTY sebesar 15.385.147.955.374. Rata-rata total hutang PT. URBN sebesar 4.012.770.797.568. PT. KOTA dan PT. RISE membukukan rugi bersih sepanjang tahun 2020, Rugi bersih yang diderita perusahaan akibat pendapatan perusahaan yang mengalami penurunan. PT. ELTY membukukan rugi bersih sangat anjlok di periode 2021. PT. TARA dan PT. URBN mengalami penurunan laba bersih pada periode 2018. PT. FORZ membukukan penurunan laba bersih sepanjang 2019 penurunan laba bersih tersebut tak lepas dari penurunan pendapatan. Rata-rata total aktiva PT. KOTA sebesar 5.838.229.327.064. Rata-rata total aktiva PT. ELTY sebesar 40.018.241.411.505. Rata-rata total aktiva PT. URBN sebesar 9.316.834.821.651. Rata-rata hutang lancar PT. KOTA sebesar

533.277.921.470. Rata-rata hutang lancar PT. ELTY sebesar 11.468.596.091.119. Rata-rata hutang lancar PT. URBN sebesar 3.607.354.898.147.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijelaskan di atas, maka muncul pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah pertumbuhan laba berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia ?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia ?
4. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia ?
5. Apakah struktur modal, pertumbuhan laba, ukuran perusahaan dan likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia secara simultan ?

1.4. Tujuan Penelitian

Dari latar belakang tersebut dapat disusun tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Menganalisis pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

2. Menganalisis pengaruh pertumbuhan laba terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
3. Menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
4. Menganalisis pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
5. Menganalisis pengaruh struktur modal, pertumbuhan laba, ukuran perusahaan dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021 secara simultan.

1.5. Manfaat Penelitian

Adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1.5.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi literatur juga sebagai wawasan bagi peneliti berikutnya yang memiliki relevansi dengan hasil penelitian ini. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menambah gambaran dan pemahaman mengenai bagaimana cara profitabilitas meningkat melalui berbagai faktor-faktor yang mempengaruhinya.

1.5.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat bagi berbagai pihak antara lain :

a) **Bagi Investor maupun Calon Investor**

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh para investor maupun calon investor dalam menetapkan pilihan investasi yang tepat terkait dengan profitabilitas perusahaan sesuai dengan apa yang diharapkan para investor maupun calon investor.

b) **Bagi Perusahaan**

Penelitian ini dapat digunakan oleh pihak perusahaan sebagai suatu bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan yang merupakan tujuan utama perusahaan.

c) **Bagi Akademisi**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan penambah wawasan, pengetahuan dan referensi penulisan karya ilmiah selanjutnya mengenai pengaruh struktur modal, pertumbuhan laba, ukuran perusahaan dan likuiditas terhadap profitabilitas.