

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Di era perkembangan seperti sekarang ini, menciptakan persaingan dalam dunia bisnis semakin ketat dan meningkat. Dalam menghadapi persaingan usaha setiap perusahaan mengharuskan untuk mampu menciptakan dan memaksimalkan nilai perusahaan agar tujuan perusahaan tercapai. Tujuan utama perusahaan yaitu memperoleh laba semaksimal mungkin. Namun pada umumnya tujuan perusahaan yakni memaksimalkan kesejahteraan pemilik, melalui peningkatan nilai perusahaan. Sebuah perusahaan yang baik harus mampu mengontrol potensi finansial maupun potensi non finansial didalam meningkatkan nilai perusahaan untuk eksistensi perusahaan dalam jangka panjang. Perusahaan yang dapat memperoleh laba besar dapat dikatakan berhasil atau memiliki kinerja keuangan yang baik. Sebaliknya apabila laba yang diperoleh perusahaan relative kecil, maka dapat dikatakan perusahaan kurang berhasil atau kinerja kurang baik.

Laba merupakan salah satu ukuran kinerja perusahaan dalam melakukan kegiatan operasionalnya dan akan menjadi ukuran baik atau tidaknya kesehatan keuangan perusahaan. Laba yang cukup tinggi dan stabil dapat memberikan sinyal positif oleh investor kepada perusahaan. Sebaliknya apabila laba yang diperoleh perusahaan sangat rendah, sehingga dapat dikatakan kinerja

perusahaan kurang baik. Untuk melihat pertumbuhan laba dan penjualan dengan menganalisis laporan keuangan dilakukan dengan cara memadankan suatu komponen dari laporan keuangan dengan komponen lainnya. Analisis ini bertujuan untuk menilai kondisi keuangan perusahaan dan untuk mengetahui kinerja keuangan suatu perusahaan. Kinerja keuangan yang baik yaitu yang memperoleh laba besar dalam jangka panjang.

Salah satu prinsip dasar berdirinya suatu perusahaan mendapatkan profit yang optimal untuk kelangsungan perusahaan. Mendapatkan profit yang tinggi merupakan hal penting yang penting yang dapat menjamin kelangsungan hidup perusahaan. Menurut pendapat Hery (2017) rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas normal bisnisnya. Analisis profitabilitas merupakan hal yang sangat penting bagi investor jangka panjang karena dengan analisis profitabilitas pemegang saham akan melihat untuk membagikan laba dalam bentuk deviden.

Profitabilitas merupakan salah satu faktor untuk menilai baik buruknya kinerja perusahaan atau kemampuan perusahaan memperoleh laba. Oleh karena itu profitabilitas sangat penting karena apabila perusahaan tidak mampu menghasilkan keuntungan maka sudah jelas perusahaan tersebut bukanlah tempat layak untuk melakukan investasi. Bukti pentingnya profitabilitas dapat dilihat bahwa perusahaan yang semakin baik, akan membuat investor menjadi semakin percaya untuk kemudian menanamkan modalnya. Profitabilitas yang baik akan memberikan keuntungan bagi perusahaan dan pemegang saham.

Bagi perusahaan akan mendapatkan suntikan dana dari investor dan menaikkan nilai pasar perusahaan tersebut. Sedangkan bagi investor, akan mendapatkan keuntungan deviden dari investasi tersebut.

Sektor property real estate merupakan salah satu sektor penting di suatu Negara. Hala ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu Negara. Sehingga menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak perusahaan di sektor property mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Perkembangan yang terjadi dalam perusahann property and real estate ini akan merupakan hal berharga dimasa mendatang. Namun bertambahnya perusahaan *property and real estate* ini sangat berpengaruh pada kondisi ekonomi. Jika kondisi ekonomi semakin membaik, maka akan diikuti dengan semakin besarnya penjualan dan sebaliknya yang terjadi kondisi ekonomi menurun, maka perusahaan akan mengalami penurunan.

Berikut contoh kasus perusahaan *property and real estate* yang menyebabkan terjadinya perubahan kondisi ekonomi yaitu dalam Sembilan bulan pertama tahun ini, perusahaan pengembang property PT Intiland Development Tbk (Intiland; DILD) membukukan pendapatan usaha Rp 1,9 triliun, atau mengalami penurunan sebesar 23,4 persen dibandingkan perolehan pada periode yang sama tahun lalu senilai Rp.2,4 triliun. Direktur Pengelolaan Modal dan Investasi Intiland, Archied Noto Pradono mejelaskan, bahwa penurunan kinerja usaha perseroantak lepas dari adanya perubahan kondisi ekonomi pasar property saat ini. Pertumbuhan yang terjadi tahun ini lebih

didorong oleh penjualan maupun peluncuran proyek-proyek residensial baru yang menasar pada segmen pasar menengah ke bawah. Dari sisi kinerja profitabilitas, perseroan tercatat membukukan laba kotor sebesar Rp. 645,8 miliar, atau turun 10,1 persen dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Sementara laba usaha perseroan turut mengalami penurunan sebesar 12,9 persen menjadi Rp. 242,9 miliar dibandingkan periode yang sama tahun lalu senilai Rp. 278,9 miliar. Penurunan pendapatan usaha ditambah dengan adanya peningkatan beban bunga mengakibatkan laba bersih perseroan melemah. Hingga akhir triwulan ketiga tahun ini, perseroan membukukan laba bersih Rp. 6,5 miliar, lebih rendah dibandingkan periode yang sama tahun lalu yang tercatat mencapai 122,9 miliar. <https://pasardana.id/news/2019/10/29/sektor-properti-lesu-pendapatan-usaha-did-dalami-penurunan-sebesar-23-4-persen/>

Dilansir dari *Kompas.com*- Lesunya sektor property seperti diungkapkan sejumlah kalangan. Terbukti dari laporan keuangan sejumlah emiten properti. Beberapa dari mereka menunjukkan pertumbuhan pendapatan tipis pada semester I-2019, dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Di sisi lain, ada pula yang justru menunjukkan kinerja negatif. Artinya, meski ada aktivitas jual beli, namun pencapaian jauh di bawah catatan periode semester I-2018. <https://amp.kompas.com/properti/read/2019/08/08/172626721/bukan-isapan-jempol-sektor-properti-masih-lesu>

Fenomena perusahaan mengalami kesulitan dalam volume penjualan yang mengakibatkan laba perusahaan menurun. *Profit Margin* yang rendah

menandakan penjualan yang terlalu rendah untuk tingkat biaya tertentu. Secara umum nilai rasio yang rendah bisa menunjukkan ketidak efisien manajemen.

Profitabilitas merupakan kemampuan persahaan dalam menghasilkan keuntungan pada tingkat penjualan, asset, dan modal saham tertentu (Hanafi,2004:42). Salah satu indikator untuk melihat prospek suatu perusahaan dimasa datang adalah dengan melihat pertumbuhan profitabilitas perusahaan (Tandelilin,2010:372). Penelitian ini menggunakan rasio yang utama sebagai proksi dari profitabilitas yakni *Return On Equity* (ROE).

Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode tahun 2017 – 2019 tercatat 57 perusahaan. Dapat dilihat perkembangan profitabilitas (ROE) pada perusahaan *Property and Real Estate* yang disajikan dalam tabel sebagai berikut.

**Tabel 1.1**

**Data *Return on Equity* (ROE) Total dan Rata-rata Pada Perusahaan *Property and Real Estate* periode 2017-2019**

Keterangan	<i>Return on Equity</i> (Rasio)		
	2017	2018	2019
Total	72,643	1,591	0,629
Rata-rata	1,297	0,028	0,022

Sumber : Data diolah (Lampiran 2 )

Berdasarkan tabel 1.1. menunjukkan bahwa rata-rata tingkat *Return on Equity* (ROE) pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2019 terjadi fluktuasi yang cenderung mengalami menurun. Pada tahun 2017 rata-rata nilai ROE sebesar 1,297,

kemudian pada tahun 2018 mengalami penurunan dengan nilai sebesar 0,028, pada tahun 2019 juga mengalami penurunan dengan nilai sebesar 0,022. Penurunan profitabilitas pada perusahaan property and real estate ini diakibatkan karena kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba menurun. Profit yang menurun menunjukkan laba pada perusahaan menurun, karena profitabilitas pada perusahaan merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dari pendapatan pada tingkat penjualan, asset, dan ekuitas. Profitabilitas yang terus menurun menunjukkan bahwa perusahaan tidak mampu mengelolah sumber daya yang dimilikinya dengan baik, sehingga tidak mampu menghasilkan laba yang tinggi. Dampak apabila profitabilitas semakin menurun maka minat investor semakin sedikit. Dengan rasio profitabilitas, sehingga akan menunjukkan laba perusahaan tinggi dan meningkatkan kemakmuran para pemegang saham dalam bentuk dividen. Sebaliknya rasio profitabilitas rendah akan menunjukkan bahwa terjadi masalah dalam perusahaan yang mengurangi laba perusahaan.

Profitabilitas merupakan suatu pengukuran rasio yang tujuannya adalah pemenuhan kemampuan perusahaan dalam mencapai keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran terhadap efektivitas manajemen suatu perusahaan melalui data perolehan laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi (Kasmir, 2014). Hasil pengukuran ini kemudian dapat dijadikan sebagai alat evaluasi kinerja manajemen yang efektif pada perusahaan. Salah satu metode pengukuran profitabilitas yang digunakan oleh peneliti ini adalah *Return On Equity* (ROE). Dengan alasan bahwa rasio ini mengukur

kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan jumlah keseluruhan aktiva yang tersedia dalam perusahaan. *Return On Equity* (ROE) merupakan salah satu indikator penting yang paling sering digunakan dalam bisnis real estate dan property untuk menilai tingkat profitabilitas perusahaan sebelum melakukan investasi. Menurut Kasmir (2012:204) *Return on Equity* (ROE) adalah rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri, sedangkan menurut Fahmi (2012:98) *Return on Equity* (ROE) adalah rasio yang digunakan untuk mengkaji sejauh mana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki untuk mampu memberikan laba atas ekuitas yang dimiliki. *Return on Equity* (ROE) dapat menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba diukur dengan modal yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi laba perusahaan maka akan semakin besar ROE, dan semakin rendah laba perusahaan maka akan semakin kecil nilai ROE.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat profitabilitas yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah faktor yang berasal dari dalam perusahaan dan dapat dikendalikan oleh manajemen perusahaan. Faktor internal ini bisa berupa kemampuan manajemen, ukuran perusahaan, penggunaan asset, atau rasio keuangan yang dihasilkan dari laporan keuangan perusahaan. Rasio keuangan dirancang untuk mengetahui hubungan antar perkiraan-perkiraan laporan keuangan. Faktor eksternal merupakan faktor non fundamental biasanya bersifat makro seperti situasi politik dan keamanan, struktur pasar, adanya barang subsidi/ komplementer. Persaingan, kebijakan

pemerintah, dan lain sebagainya ( Winarko dkk, 2015). Dalam penelitian ini akan digunakan model analisis rasio, yaitu *Leverage*, Rasio Aktivitas, pertumbuhan penjualan

*Leverage* yaitu keahlian perusahaan dalam melunasi kewajiban finansial jangka pendeknya dan jangka panjangnya atau menghitung seberapa besar perusahaan menggunakan hutang (Wiagustini, 2014:85). *Leverage* menunjukkan indikasi risiko perusahaan jangka panjang. *Leverage* merupakan rasio yang menggambarkan proporsi utang perusahaan dalam jangka panjang. Semakin tinggi proporsi utang atas pendanaan asset perusahaan menunjukkan semakin besar resiko yang harus ditanggung perusahaan (Sukamulja, 2019). Jika proporsi *leverage* perusahaan tidak memperhatikan dengan baik maka akan mengakibatkan turunya profitabilitas karena penggunaan hutang menyebabkan pada beban bunga yang bersifat tetap (Madi, R. A., & Arifin, D. S. 2019). Penggunaan *leverage* pada kenyataannya memberikan pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan ,salah satunya ditunjukkan dengan besarnya pengembangan atau return yang akan diterima oleh pemilik perusahaan melalui ROE perusahaan (Siahaan dkk,2015).*Leverage* pada penelitian ini diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Rasio ini digunakan untuk membandingkan antara total hutang terhadap ekuitas. DER merupakan gambaran terhadap hutang oleh perusahaan untuk mendanai kegiatan operasionalnya, yaitu perusahaan dengan pengeluaran hutang tidak lebih dari modal sendiri di suatu perusahaan atau dengan proporsi kurang dari sama dengan 1, maka perusahaan tersebut mempunyai leverage di anggap baik dari

perhitungan perusahaan tersebut (Khalidum Faiz, 2017). Diketahui bahwa *Debt to Equity Ratio* pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di BEI 2017-2019 cenderung mengalami penurunan setiap tahunnya. Pada tahun 2017 rata-rata nilai DER sebesar 1,011, kemudian pada tahun 2018 mengalami penurunan dengan nilai sebesar 0,887 pada tahun 2019 juga Menurunan dengan nilai sebesar 0,775. Hal tersebut sesuai dengan teori bahwa untuk perusahaan yang mempunyai DER kurang 1 dari maka dianggap optimal. Maka dapat disimpulkan bahwa kinerja solvabilitas atau *leverage* pada keuangan perusahaan property and real estate dalam keadaan baik.

Rasio aktivitas adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan melaksanakan aktivitas sehari-hari atau kemampuan perusahaan dalam penjualan, penagihan utang, maupun pemanfaatan aset yang dimiliki (Munawir, 2015:240). Rasio aktivitas digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam melaksanakan aktivitas sehari-hari (Hery, 2017:178). Dalam penelitian ini rasio aktivitas diukur dengan menggunakan rasio *total asset turnover* (TATO) yang merupakan rasio aktiva yang digunakan untuk mengukur perputaran semua aktiva yang dimiliki perusahaan dan mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva (Kasmir,2016).Rasio ini dihitung dengan membandingkan antara penjualan dengan total aktiva (Yuningsih,2018). Menurut syamsuddin (2011:62 ) dalam Mufidah, H. L., & Azizah, D. F. (2018), mengatakan bahwa *Total Asset Turnover* (TATO) yang semakin tinggi maka semakin efisien penggunaan keseluruhan asset dalam mendapatkan penjualan. Jumlah asset yang sama

dapat memperbesar volume penjualan apabila TATO ditingkatkan atau diperbesar, sehingga apabila volume penjualan besar dan laba diperoleh semakin tinggi pada akhirnya profitabilitas akan meningkat, dapat ditarik kesimpulan TATO berpengaruh terhadap ROE. *Total Assets Turnover* pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di BEI 2017-2019 cenderung mengalami penurunan setiap tahunnya. Pada tahun 2017 rata-rata *Total Assets Turnover* dengan nilai 0,346 , kemudian pada tahun 2018 mengalami penurunan dengan nilai sebesar 0,146. Pada tahun 2019 *Total Assets Turnover* juga menurun dengan nilai sebesar 0,132. Hasil rata-rata yang menunjukkan menurun bahwa perusahaan tersebut belum mampu dalam memaksimalkan aktiva yang dimiliki untuk memperoleh penjualan. Safiani dan Sitohang (2015) menyatakan, semakin meningkat rasio TATO maka perputaran aktiva sangat baik pada perusahaan untuk mendapatkan laba. Sebaliknya jika rasio yang dihasilkan sangat rendah maka perusahaan kurang memanfaatkan aktivitya dengan baik dalam memperoleh penjualan bersih.

Penjualan merupakan salah satu sumber pendapatan perusahaan. Perusahaan pastinya menginginkan pertumbuhan penjualannya tetap stabil atau bahkan meningkat dari tahun ke tahun. Pertumbuhan penjualan adalah perubahan yang terjadi oleh suatu perusahaan yang mengalami tinggi rendahnya suatu penjualan perusahaan, seluruhnya dapat dilihat didalam laporan laba rugi tahunan perusahaan. Rizky, A. N.M. (2019) mengungkapkan, pertumbuhan penjualan mempunyai pengaruh yang strategis pada perusahaan bahwa pertumbuhan penjualan ditandai oleh meningkatnya market share yang

akan berdampak pada kenaikan penjualan dari perusahaan maka akan meningkatkan profitabilitas perusahaan. Pertumbuhan penjualan diukur dengan membandingkan antara penjualan tahun bersangkutan setelah dikurangi dengan penjualan tahun sebelumnya. Dapat diketahui bahwa pertumbuhan penjualan pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di BEI 2017-2019 mengalami fluktuasi ( perubahan setiap tahunnya). Pada tahun 2017 rata-rata pertumbuhan penjualan dengan nilai 0,116. Pertumbuhan penjualan mengalami kenaikan dengan nilai rata-rata 0,238 pada tahun 2018. Kemudian pada tahun 2019 mengalami penurunan dengan nilai 0,067. Hal ini dijelaskan bahwa meningkatnya dan menurunnya pertumbuhan perusahaan dalam memberikan dana perusahaan akan berpengaruh pada kemampuan untuk mempertahankan laba. Apabila pertumbuhan penjualan mengalami peningkatan maka profitabilitas juga akan meningkat karena perusahaan yang mempunyai tingkat pertumbuhan perusahaan stabil akan berdampak positif pada keuntungan perusahaan dan sebaliknya. Kasmir (2015:126) mengatakan “ penjualan dapat mempengaruhi profitabilitas”. Hal tersebut sesuai dengan teori pertumbuhan penjualan dengan profitabilitas terdapat hubungan yang positif.

Berdasarkan latar belakang diatas yang telah dijelaskan, maka penulis tertarik mengambil judul “ANALISIS PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka permasalahan yang muncul dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* di BEI ?
2. Apakah Rasio Aktivitas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* di BEI ?
3. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* di BEI ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* di BEI .
2. Untuk menganalisis pengaruh Rasio Aktivitas terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* di BEI .
3. Untuk menganalisis pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* di BEI.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi beberapa pihak antara lain :

1. Bagi Investor

Hasil dalam penelitian ini dapat memberikan informasi dan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi para investor dan calon investor dalam pengambilan keputusan berinvestasi pada perusahaan *property & real estate*.

2. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai referensi dalam menambah wacana pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan

3. Bagi Penulis

Penelitian ini sangat bermanfaat bagi penulis yang dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan dan mengimplementasikan teori – teori yang telah didapat selama diperkuliahan serta dapat mengetahui permasalahan nyata pada perusahaan.

4. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan referensi penelitian selanjutnya untuk merumuskan masalah baru dan dapat mengembangkan teori-teori tentang faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas.