

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri properti dan *real estate* salah satu sektor yang memberikan acuan berkembangnya ekonomi dalam suatu negara. Perkembangan pada sektor ini tentu saja mampu menyerap tenaga kerja yang jumlahnya cukup besar, dan mampu menarik dan mendorong sektor-sektor lainnya. Pemilihan perusahaan yang tergabung dalam industri properti sebagai objek penelitian dikarenakan seiring dengan berkembangnya jaman, maka semakin tinggi pula gaya hidup dan kebutuhan manusia salah satunya kebutuhan akan tempat tinggal dan ruang usaha. Pembangunan properti yang meningkat sekitar 5% pada tahun-tahun terakhir ini menunjukkan bahwa adanya pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang ditunjang oleh pertumbuhan sektor riil salah satunya yakni sektor bangunan mencakup industri properti yang merupakan salah satu indikator dari bangkitnya makroekonomi terutama di Indonesia yang signifikan kearah masa depan yang lebih baik (Rafitas,2005).

Pada sub sektor property dan *real estate* terdapat lima puluh lima (55) perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang masing – masing berlomba untuk membuat dan mengembangkan produk-produk property dan *real estate* yang baru dipasaran, berimbas pula pada fluktuasi penjualan produk masing-masing perusahaan yang mengakibatkan meningkatnya laba

perusahaan. Dengan mengetahui rasio-rasio yang berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, maka hal ini dapat menjadi pertimbangan dasar keputusan bagi investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi (Raipassa dkk,2015).

Pertumbuhan ekonomi ini ditunjang oleh salah satu sektor bisnis di Indonesia yaitu sektor konstruksi yang memberikan kontribusi pertumbuhan ekonomi sebesar 5,2%. Pembangunan rumah, hotel, jembatan, dan pelabuhan menjadi alasan pertumbuhan di sektor konstruksi. Sektor konstruksi merupakan urutan keempat dari sektor – sektor lain yang juga berkontribusi dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia yaitu sektor manufaktur, sektor perdagangan, sektor pertanian, dan sektor pertambangan. (Liputan6.com). Sedangkan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,08% (Detik.com) artinya dengan jumlah penduduk sekitar 260 juta maka setiap tahun akan bertambah sekitar juta orang per tahunnya yang menyebabkan terjadinya peningkatan angka permintaan terhadap sub-sektor properti dan real estate.

Awal mula didirikannya suatu perusahaan adalah untuk memaksimalkan laba perusahaan. Agar bisa memaksimalkan laba maka perusahaan tersebut memerlukan manajer keuangan yang mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Setelah mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perusahaan dapat mencapai efisiensi dan efektivitas.

Profitabilitas didefinisikan sebagai kemampuan untuk mendapatkan keuntungan dari investasi. Secara obyektif, tujuan keseluruhan dari bisnis adalah untuk mendapatkan keuntungan dari dana yang telah diinvestasikan secara konsisten oleh investor. Dalam hal ini, informasi tingkat profitabilitas sangat bermanfaat bagi pemilik perusahaan karena menyatakan secara implisit kemampuan manajemen dalam menghasilkan return bagi para investor. Profitabilitas merupakan rasio yang mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan memperoleh laba baik dalam hubungannya dengan penjualan, asset, maupun bagi modal sendiri (Sudana,2009:25). Tinggi rendahnya tingkat return yang mungkin diterima oleh investor biasanya akan mempengaruhi penilaian investor. Makin tinggi laba, makin tinggi return yang diperoleh oleh investor. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi yang intinya bahwa profitabilitas dapat menunjukkan efisiensi perusahaan.

Profitabilitas pada penelitian ini menggunakan *Return on Assets* karena dapat menunjukkan bagaimana kinerja keuangan perusahaan yang dilihat dari penggunaan keseluruhan asset yang dimiliki oleh perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Semakin besar nilai *return on assets* berarti semakin efisien penggunaan aktiva perusahaan dan semakin besar tingkat keuntungannya. Sebaliknya, bila nilai *return on assets* rendah berarti menunjukkan bahwa manajemen perusahaan kurang efektif dan efisien dalam mengelola perusahaan.

Berikut ini akan disajikan data Profitabilitas perusahaan properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018 dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 1. 1

Data Profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2018

| No | Kode | Nama Perusahaan | Return on Assets (%) | | | |
|----|------|----------------------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 1 | BEST | Bekasi Fajar Industrial Tbk | 4,58 | 6,46 | 8,45 | 6,68 |
| 2 | BIPP | Bhuawanatala Indah Permai Tbk | 9,13 | 1,65 | -1,77 | -3,99 |
| 3 | BKDP | Bukit Darmo Property Tbk | -3,57 | -3,69 | -5,51 | -4,75 |
| 4 | BSDE | Bumi Serpong Permai Tbk | 5,94 | 4,96 | 11,24 | 2,48 |
| 5 | COWL | Cowell Development Tbk | -5,05 | -0,67 | -1,93 | -5,61 |
| 6 | DART | Duta Anggada Realty Tbk | 3,10 | 3,16 | 0,47 | 0,23 |
| 7 | DILD | Intiland Development Tbk | 4,07 | 2,51 | 2,07 | 1,43 |
| 8 | DUTI | Duta Pertiwi Tbk | 5,93 | 8,67 | 6,13 | 8,99 |
| 9 | ELTY | Bakrieland Development Tbk | -4,93 | -3,89 | -1,92 | 20,4 |
| 10 | FMII | Fortune Mate Indonesia Tbk | 27,31 | 35,89 | 1,09 | 0,71 |
| 11 | GMTD | Goa Makassar Tourism Tbk | 9,30 | 7,07 | 5,49 | 4,90 |
| 12 | JRPT | Jaya Real Property Tbk | 11,48 | 12,00 | 11,79 | 10,00 |
| 13 | KIJA | Kawasan Industri Jababeka Tbk | 3,40 | 3,97 | 0,75 | 0,97 |
| 14 | LPCK | Lippo Cikarang Tbk | 16,71 | 9,55 | 2,98 | 25,09 |
| 15 | MDLN | Modernland Realty Tbk | 6,80 | 3,45 | 4,21 | 0,13 |
| 16 | MKPI | Metropolitan Kernjtana Tbk | 15,58 | 18,14 | 17,48 | 14,69 |
| 17 | MTLA | Metropolitan Land Tbk | 6,63 | 8,05 | 9,27 | 9,84 |
| 18 | MTSM | Metro Realty Tbk | -5,31 | -2,79 | -5,99 | -9,01 |
| 19 | OMRE | Indonesia Prima Property Tbk | -2,82 | 7,47 | -1,56 | -1,75 |
| 20 | PUDP | Pudjiati Prestige Tbk | 6,19 | 4,32 | 1,19 | 1,06 |
| 21 | RBMS | Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk | -1,69 | -4,01 | 6,64 | 0,64 |
| 22 | SMDM | Suryamas Dutamakmur Tbk | 2,39 | 0,66 | 0,63 | 0,57 |
| 23 | LCGP | Eureka Prima Jakarta Tbk | -0,04 | 0,02 | -0,81 | -0,36 |
| 24 | ASRI | Alam Sutera Tbk | 3,66 | 2,57 | 6,64 | 4,68 |
| 25 | BKSL | Sentul City Tbk | 0,6 | 0,49 | 3,11 | 2,31 |
| 26 | SMRA | Summarecon Agung Tbk | 4,56 | 2,9 | 2,45 | 2,97 |
| 27 | PLIN | Plaza Indonesia Realty Tbk | 6,1 | 15,94 | 6,02 | 4,47 |
| 28 | CTRA | Ciputra Development Tbk | 4,89 | 3,91 | 3,03 | 3,86 |
| 29 | TARA | Sitara Propertindo Tbk | 0,37 | 0,02 | 0,89 | 1,26 |
| 30 | RODA | Pikko Land Development Tbk | 14,82 | 1,78 | 1,08 | 0,02 |
| 31 | RDTX | Roda Vivatex Tbk | 13,92 | 12,32 | 10,88 | 10,67 |
| 32 | MMLP | Mega Manunggal Tbk | 3,60 | 10,80 | 5,44 | 4,00 |
| | | Rata-rata | 4,49 | 5,44 | 4,56 | 3,92 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id)

Naiknya pertumbuhan industri *property* dan *real estate* tidak menjamin bahwa perusahaan yang ada didalam industri tersebut akan memiliki kenaikan profitabilitas.

Bahkan pada tabel 1.1 dari ringkasan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami penurunan. Profitabilitas yang diproksikan menggunakan *Return on Asset* diukur dengan membandingkan laba bersih dengan total asset perusahaan. Perusahaan pada industri *property dan real estate* pada tahun 2015 memiliki rata-rata *return on asset* sebesar 4,49%, pada tahun 2016 mengalami kenaikan rata-rata *return on asset* sebesar 5,44%, pada tahun 2017 mengalami penurunan rata-rata *return on asset* sebesar 4,56%, dan pada tahun tahun terakhir 2018 memiliki rata-rata *return on asset* sebesar 3,92%. Hal ini menandakan bahwa perusahaan *property* dan *real estate* mengalami trend penurunan pada tingkat profitabilitas seharusnya mempunyai prospek yang baik di masa mendatang dan terus berkembang justru mengalami permasalahan dalam meningkatkan profitabilitasnya yang dapat dipengaruhi oleh rasio keuangan dan faktor lainnya seperti leverage, aktivitas dan likuiditas.

Berdasarkan data dari laporan keuangan perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018 yang telah diolah oleh peneliti, indikasi awal meunjukkan leverage yang diukur menggunakan *Debt to asset ratio* dapat mempengaruhi turunnya *return on asset* dengan hasil rata-rata dari tahun 2015-2018 sebesar 35,004%, 33,728%, 36,154%, dan 36,34%. Dengan hasil rata-rata tersebut, diduga *leverage* dapat menjadi penyebab turunnya nilai *return on asset* karena hasil rata-rata cenderung mengalami kenaikan. Berikutnya, indikasi awal menunjukkan aktivitas yang diukur menggunakan *Total asset turnover ratio* dengan hasil rata-rata

tahun 2015-2018 sebesar 0,18%, 0,20%, 0,15% dan 0,11%. Dari hasil rata-rata tersebut diduga aktivitas dapat menjadi penyebab turunnya nilai *return on asset* karena hasil rata-rata cenderung menurun. Terakhir, indikasi awal likuiditas yang diukur menggunakan *Current Ratio* dengan hasil rata-rata tahun 2015-2018 sebesar 223,27%, 333,22%, 250,54%, 236,05%. Dari hasil rata-rata tersebut diduga, diduga likuiditas dapat menjadi penyebab turunnya nilai *return on asset* karena hasil rata-rata cenderung mengalami penurunan.

Penurunan pada tingkat profitabilitas secara umum terjadi karena tingginya harga jual produk yang tentunya akan mempengaruhi perilaku konsumen sehingga dapat menurunkan permintaan pembelian. melambatnya perekonomian dunia dan nilai tukar rupiah yang lemah. Karena itu, pemerintah mengeluarkan berbagai kebijakan guna mendorong pertumbuhan ekonomi dengan melakukan deregulasi, memangkas berbagai peraturan, perizinan, dan birokrasi yang dirasa masih menghambat berbagai kementerian dan lembaga (www.ekbis.sindonews.com). Selain kondisi perekonomian yang mengakibatkan terjadinya penurunan profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate*, hal lain diduga terjadi karena dipengaruhi oleh beberapa rasio keuangan dan faktor lain yakni leverage, aktivitas dan likuiditas.

Perusahaan juga dihadapkan pada masalah sumber dana. Leverage merupakan salah satu faktor terpenting yang mempengaruhi profitabilitas karena leverage merupakan rasio keuangan untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar seluruh kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang. Bila tingkat

leverage besar maka akan semakin besar pula jumlah hutang yang digunakan dan semakin besar risiko bisnis yang dihadapi terutama bila kondisi perekonomian memburuk. Tingkat leverage diukur menggunakan *Debt to Assets Ratio*. Semakin besar *Debt to Assets Ratio* berarti modal sendiri semakin sedikit daripada dengan hutangnya. Sebaliknya, besarnya hutang tidak boleh melebihi modal sendiri agar beban tetapnya tidak terlalu tinggi.

Terdapat beberapa hasil penelitian mengenai pengaruh leverage terhadap profitabilitas seperti penelitian yang dilakukan oleh Gunde dkk (2017) yang menghasilkan adanya pengaruh signifikan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Ibrahim dan Widyarti (2015) memberikan kesimpulan bahwa leverage memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas.

Menurut Kasmir(2010:113) Aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimiliki dan mengukur tingkat efisiensi pemanfaatan sumber daya perusahaan. Semakin besar *Total Assets Turnover* berarti aktiva dapat lebih cepat berputar dan meraih laba dan menunjukkan efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan. Semakin efektif dalam memanfaatkan dana maka semakin cepat perputaran dana, karena aktivitas umumnya diukur dari perputaran dana elemen aktiva. Dengan demikian dapat diprediksi bahwa meningkatnya rasio aktivitas dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan(Ambarwati dkk,2015). Tingkat aktivitas diukur menggunakan *Total Assets Turnover*.

Terdapat beberapa hasil penelitian mengenai pengaruh Aktivitas terhadap profitabilitas seperti penelitian yang dilakukan oleh Lay (2018) menemukan bahwa aktivitas berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Wardhana dan Mawardi juga menemukan bahwa aktivitas berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas.

Pada umumnya tingkat profitabilitas dipengaruhi oleh tingkat likuiditas perusahaan tersebut. Salah satu faktor kepailitan perusahaan yang sering terjadi adalah karena perusahaan tersebut memiliki likuiditas yang buruk. Fred Weston, menyebutkan bahwa likuiditas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban utang jangka pendek, artinya apabila perusahaan ditagih, maka akan mampu untuk memenuhi utang (membayar) tersebut terutama utang yang sudah jatuh tempo (Kasmir,2010;110). Nilai likuiditas yang rendah dapat mengurangi peluang perusahaan untuk mendapatkan keuntungan. Salah satu rasio yang sering digunakan dalam menghitung tingkat likuiditas yaitu menggunakan rasio lancar (*Current Ratio*). Semakin rendah *Current Ratio* berarti semakin kecil pula kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya tepat waktu yang pada akhirnya berdampak pada menurunnya profitabilitas (Sutrisno,2001:248).

Terdapat beberapa hasil penelitian mengenai pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas seperti penelitian yang dilakukan oleh Taufik dan Widyarti (2015) dan Puspitasari,dkk (2019) yang menghasilkan adanya pengaruh negatif tidak signifikan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Silvia dan Sari (2018) memberikan

kesimpulan bahwa likuiditas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti mengambil judul **“ANALISIS PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang permasalahan sebelumnya maka permasalahan yang akan dikemukakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah rasio Leverage berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property dan real estate*?
2. Apakah rasio Aktivitas berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property dan real estate*?
3. Apakah rasio Likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property dan real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh rasio leverage terhadap profitabilitas pada perusahaan *property dan real estate*
2. Untuk mengetahui pengaruh rasio aktivitas terhadap profitabilitas perusahaan pada *property dan real estate*
3. Untuk mengetahui pengaruh rasio likuiditas terhadap profitabilitas perusahaan pada *property dan real estate*

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Menerapkan ilmu selama masa perkuliahan dan memberikan gambaran secara realitas mengenai permasalahan yang berhubungan dengan pengaruh rasio leverage, rasio aktivitas dan rasio likuiditas terhadap profitabilitas.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan bagi stakeholder perusahaan mengenai analisis profitabilitas perusahaan dan dapat memaksimalkan keuntungan yang lebih optimal sehingga efisiensi dan efektivitas perusahaan akan meningkat.

3. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi untuk mengembangkan penelitian-penelitian selanjutnya dan menambah pengetahuan mengenai analisis profitabilitas.