

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pemahaman yang mendalam terhadap kinerja keuangan perusahaan menjadi sangat penting dalam dunia bisnis yang kompetitif (Imelda & Amalya, 2024). Aspek penting dalam menilai kinerja perusahaan dapat ditinjau dari segi kecukupan modal, likuiditas, dan profitabilitas (Cahyaningwandini, 2024). Profitabilitas menggambarkan seberapa efisien perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dan penggambaran secara luas pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang (Ruslaini & Sulistiani, 2010). Hal tersebut menjadikan profitabilitas sebagai alat yang krusial bagi berbagai pemangku kepentingan untuk mengevaluasi kinerja dan potensi perusahaan, sebelum mengambil keputusan (Parros et al., 2024).

Profitabilitas merupakan salah satu pengukuran kinerja keuangan yang diartikan sebagai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan sumber-sumber yang dimiliki seperti aset, ekuitas, penjualan, dan lain-lain (Supriandi & Masela, 2023). Laba yang diperoleh mencerminkan kinerja perusahaan dan merupakan hasil dari berbagai transaksi yang dilakukan selama periode tersebut. Bagi para stakeholder, laba ini menjadi indikator utama untuk menilai efektivitas manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan (Putri et al., 2019). Menurut Halim (2024) tingkat keberhasilan perusahaan dalam meraih keuntungan dapat diukur melalui analisis rasio profitabilitas

yang juga memberikan pandangan tentang kemampuan perusahaan dalam mempertahankan dan memperkuat posisi keuangannya.

Profitabilitas sektor properti dan *real estate* menunjukkan tren yang fluktuatif selama lima tahun terakhir, hal ini disebabkan oleh pandemi covid-19 yang melanda Indonesia pada tahun 2020. Penelitian Simanjuntak (2023) mendukung pernyataan bahwa keberadaan virus Covid-19 memberikan pengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan sektor ini. Sedangkan tahun 2021, profitabilitas perusahaan sektor ini menunjukkan tanda-tanda pemulihan seiring dengan peningkatan aktivitas ekonomi di era pasca pandemi. Penggambaran lebih jelas mengenai perkembangan profitabilitas sektor ini akan disajikan pada tabel 1.

Tabel 1: Kondisi Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* di Indonesia Tahun 2019-2023

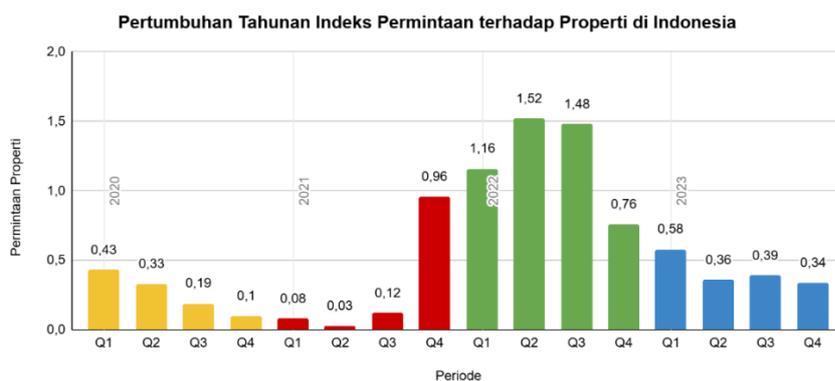
<b>Kode Perusahaan</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
APLN	0,032	0,036	-0,114	0,262	0,249
TARA	0,047	1,407	0,448	-1,126	-0,740
ASRI	0,291	-0,733	0,050	0,244	0,161
NASA	-0,041	-9,914	-1,165	-0,020	0,425
ELTY	-0,838	-0,530	-0,349	-0,769	-0,882
BEST	0,400	-0,475	-0,309	0,062	0,073
PAMG	0,077	-0,131	-0,223	-0,058	0,008
BIKA	-0,209	-0,771	0,376	-0,353	-0,164
POSA	-2,046	-2,281	-2,626	-2,043	-2,552
BCIP	0,177	0,178	0,002	0,182	0,183
CSIS	-0,136	0,146	0,237	0,292	0,097
CTRA	0,169	0,170	0,215	0,219	0,206
DADA	0,048	0,120	0,063	0,030	0,053
DART	-0,565	-1,235	-1,415	-1,276	-0,794
DUTI	0,524	0,370	0,335	0,281	0,333

<b>Kode Perusahaan</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
FII	0,032	-0,029	0,162	0,330	0,408
OMRE	-0,381	-3,066	-2,001	-2,671	-2,304
INPP	2,312	-1,218	-0,067	0,073	0,167
JRPT	0,428	0,464	0,362	0,389	0,409
RISE	0,026	-0,252	0,164	0,112	0,053
KBAG	3,497	0,151	0,040	0,201	-0,026
KIJA	0,063	0,019	0,035	0,015	0,161
SATU	-0,473	-0,793	-0,840	-0,255	-0,138
LPCK	0,227	-1,977	0,076	0,239	0,101
LPKR	-0,167	-0,805	-0,098	-0,157	0,038
MPRO	0,184	0,100	-0,209	-2,020	-7,137
AMAN	0,124	0,181	0,301	0,250	0,320
MMLP	0,820	-0,265	1,157	0,582	0,325
EMDE	-0,210	-0,661	5,960	-0,445	-1,757
MTSM	-0,272	-0,381	-0,116	-0,319	-0,285
MKPI	0,328	0,189	0,246	0,359	0,363
MTLA	0,347	0,258	0,317	0,302	0,289
MDLN	0,183	-2,783	0,022	0,021	-0,104
CITY	0,260	0,444	0,016	-0,587	0,022
PWON	0,450	0,281	0,271	0,306	0,384
TRIN	0,151	1,129	-17,834	0,102	-1,779
RODA	-0,845	0,063	-1,441	-0,137	-0,326
PLIN	0,371	-0,620	0,514	0,509	0,472
PPRO	0,144	0,061	0,024	0,014	-1,306
PUDP	0,064	-0,422	-0,264	0,592	0,010
DMAS	0,504	0,513	0,496	0,631	0,630
REAL	0,137	0,081	0,053	0,028	0,021
RBMS	0,251	-1,794	-0,532	-0,343	-0,115
RDTX	0,583	0,589	0,473	0,532	0,568
BKSL	0,249	-0,534	0,546	0,294	0,261
LPLI	-0,303	-1,414	39,978	1,546	15,121
SMRA	0,103	0,049	0,099	0,135	0,159
SMDM	0,129	0,159	0,207	0,317	0,196

Kode Perusahaan	2019	2020	2021	2022	2023
URBN	0,272	0,770	0,900	0,283	0,113

Sumber: idx.co.id (Data diolah oleh Peneliti, 2024)

Berdasarkan Tabel 1 dijelaskan kondisi profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat mengalami penurunan pada tahun 2019-2020, sedangkan tahun 2021-2022 tercatat peningkatan profitabilitas perusahaan yang mengisyaratkan pemulihan pada sektor ini. Dari 27 perusahaan, tercatat adanya 17 perusahaan yang mengalami peningkatan akibat dipicu oleh pencabutan pembatasan sosial yang diresmikan oleh presiden Joko Widodo, sehingga mengurangi kekhawatiran masyarakat untuk beraktivitas diluar rumah (Anggoro, 2022). Penelitian Hikmah et al. (2023) mengaitkan penurunan profitabilitas dengan ketidakpastian ekonomi sehingga menurunkan minat masyarakat pada properti selama masa pandemi. Namun, tahun 2021-2022 menunjukkan tren positif yang tergambar pada gambar 1.



Sumber: Bank Indonesia

Gambar 1: Pertumbuhan Tahunan Indeks Permintaan terhadap Properti di Indonesia

Tingginya minat masyarakat pada sektor properti dan real estat mendorong perusahaan dalam sektor ini bersaing untuk menarik perhatian

investor (Ariani & Diandra, 2024). Persaingan ini menjadi semakin penting karena pertumbuhan perusahaan sangat bergantung pada kemampuan mereka untuk terus melakukan ekspansi (Bahagia et al., 2024). Untuk mencapai tujuan tersebut, perusahaan berupaya mempertahankan bahkan meningkatkan profitabilitas (Suderajad et al., 2024). Profitabilitas yang stabil dan meningkat tidak hanya membantu perusahaan menarik investor baru, tetapi juga mempertahankan kepercayaan investor untuk terus berinvestasi (Magdalena & Setiawan, 2019).

Profitabilitas dapat diukur menggunakan berbagai indikator, diantaranya adalah *Gross Profit Margin* (GPM), *Net Profit Margin* (NPM), *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), dan lain sebagainya (Sari & Desitama, 2024). Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas antara lain biaya kualitas dan biaya operasional (Luayyi et al., 2023). Sedangkan menurut Okviana et al. (2023) likuiditas dan ukuran perusahaan disebutkan sebagai variabel yang berpengaruh terhadap profitabilitas. Sementara itu Puspitasari et al. (2020) menyatakan *financial leverage* dan *operating leverage* memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

Biaya operasional merupakan salah satu faktor internal yang krusial dalam mempengaruhi profitabilitas perusahaan, terdiri dari semua pengeluaran yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan operasional suatu perusahaan, seperti biaya produksi, distribusi, pemasaran, dan administrasi (Winda & Sari, 2023). Pengelolaan biaya operasional yang efisien dapat membantu perusahaan meningkatkan margin keuntungan (Widodo et al., 2020). Sebaliknya, biaya

operasional yang tidak dikelola dengan baik akan mengurangi keuntungan perusahaan. Untuk mengukur biaya operasional, perusahaan dapat menghitung dengan menjumlahkan biaya penjualan dan biaya administrasi & umum (Dewanti et al., 2023). Oleh karena itu, pengelolaan biaya operasional yang efektif dan efisien sangat penting untuk memastikan kelangsungan dan pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan.

Beberapa studi telah mengungkap pengaruh biaya operasional terhadap profitabilitas. Penelitian yang dilakukan Masorong et al. (2023) menemukan bahwa tingginya biaya operasional memberikan pengaruh negatif terhadap profitabilitas karena pengelolaan dana dilakukan secara tidak optimal pada PDAM Tirta Dharma Kabupaten Bengkulu. Penelitian oleh Abdulkareem et al. (2021) menunjukkan bahwa biaya operasional memberikan pengaruh signifikan terhadap profitabilitas karena pengolaannya dilakukan secara optimal pada perusahaan sektor kimia di India. Sedangkan menurut Fitriani (2022) dalam penelitiannya mengungkapkan bahwa biaya operasional tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

Faktor lain selain biaya operasional adalah ukuran perusahaan (*company size*) yang memainkan peran penting untuk menilai kinerja dan potensi suatu perusahaan. Ukuran perusahaan merujuk pada tingkat besar atau kecilnya suatu perusahaan, yang dapat diukur berdasarkan jumlah modal, total aset, serta pendapatan yang dimilikinya (Subandi & Bagana, 2024). Perusahaan dengan ukuran yang besar cenderung memberikan kontribusi yang lebih besar dalam meningkatkan profitabilitas dibandingkan dengan perusahaan kecil

maupun menengah (Arnawa, 2020). Sedangkan perusahaan dengan skala kecil memiliki keterbatasan dalam sumber daya dan skalabilitas, yang dapat membatasi kemampuan mereka untuk meningkatkan profitabilitas secara signifikan (Prasetya & Suwarno, 2024). Oleh karena itu, perusahaan yang ingin meningkatkan kinerja dan potensi harus mempertimbangkan strategi pengembangan ukuran perusahaan yang tepat untuk mencapai profitabilitas yang diinginkan.

Penelitian yang dilakukan Riyana et al. (2024) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif serta signifikan terhadap profitabilitas perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI. Hasil serupa juga ditemukan dalam penelitian Qur'ani & Purwaningsih (2022), dimana *firm size* dinyatakan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas perusahaan manufaktur. Sementara studi Nurvitasari & Hartono (2023) menyatakan ukuran perusahaan (*size*) ditemukan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan retail sektor *trade, investment*, dan *service*. Penelitian Goso (2022) menyatakan hasil yang sama, dimana ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas bank Sulselbar 2015-2017.

Faktor internal lain yang dapat mempengaruhi profitabilitas adalah *leverage* operasional (*Operating Leverage*), dengan mengukur pemanfaatan aset dengan penyertaan biaya tetap dalam jumlah yang besar (Agustin et al., 2020). *Leverage* operasional yang tinggi menandakan perusahaan menggunakan banyak aset untuk menghasilkan pendapatan, sehingga dapat meningkatkan profitabilitas (Agustin et al., 2020). Sebaliknya, *leverage*

operasional yang rendah menandakan perusahaan menggunakan sedikit aset untuk menghasilkan pendapatan yang mengakibatkan rendahnya profitabilitas yang diperoleh (Puspita & Juliarsa, 2020). *Leverage* operasional dapat diukur dengan menggunakan *Degree of Operating Leverage* (DOL), yang mengukur seberapa besar perusahaan menggunakan biaya tetap operasional untuk menghasilkan laba operasi (Amri, 2021). Sehingga menjaga *leverage* operasional sangat penting dilakukan untuk kestabilan profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat.

Penelitian Meero et al. (2021) mengungkapkan bahwa *leverage* operasional tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap profitabilitas tiga perusahaan di Bahrain. Hal ini disebabkan oleh struktur biaya yang tidak banyak berubah selama periode studi dan kurangnya investasi baru oleh perusahaan. Hasil yang serupa juga dikemukakan oleh Setiawan et al. (2019) yaitu *degree of operating leverage* (DOL) tidak berpengaruh terhadap *Return on Equity* (ROE) pada PT. Waskita Karya (persero) Tbk. Sebaliknya, dalam penelitian Putra & Kadang (2020), secara parsial DOL berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI).

Berdasarkan fenomena fluktuasi profitabilitas perusahaan dan penelitian terdahulu yang dipaparkan, ditemukan adanya beberapa perbedaan. Perbedaan tersebut antara lain hasil penelitian dan objek penelitian biaya operasional, ukuran perusahaan, dan *leverage* operasional terhadap profitabilitas pada studi terdahulu. Oleh karena itu, peneliti ingin melakukan

pengujian kembali dengan melaksanakan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Biaya Operasional, Ukuran Perusahaan, dan *Leverage* Operasional Terhadap Profitabilitas Perusahaan pada Sektor Properti & *Real Estate* yang Terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (Studi Kasus Tahun 2019-2023)”**

### **1.2. Perumusan Masalah**

1. Apakah biaya operasional berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti & *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti & *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
3. Apakah *leverage* operasional berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti & *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh biaya operasional terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti & *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.
2. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti & *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

3. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *leverage* operasional terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti & *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan komitmen yang bermanfaat bagi berbagai pihak, baik dalam bidang akademis maupun praktis, yaitu:

##### **1. Manfaat Akademis**

Dari perspektif akuntansi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan di bidang keuangan, khususnya dalam akuntansi. Selain itu, penelitian ini diinginkan menjadi referensi yang bermanfaat bagi pembaca dan peneliti di masa depan mengenai biaya operasional, ukuran perusahaan, *leverage* operasional, dan profitabilitas perusahaan.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a) Bagi Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate***

Penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan di sektor properti dan *real estate* dalam membuat keputusan yang lebih baik dalam memanfaatkan sumber daya (aset) perusahaan meningkatkan profitabilitas perusahaan.

###### **b) Bagi Investor**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam meningkatkan literasi keuangan para investor. Dengan

memahami temuan penelitian ini, investor diharapkan dapat menghindari risiko investasi yang tidak perlu dan memilih perusahaan yang tepat untuk berinvestasi, sehingga dapat memaksimalkan keuntungan dan meminimalkan kerugian.