

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Suatu perusahaan pada umumnya berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan dan kemakmuran pemiliknya. Investor membutuhkan informasi yang cukup dan relevan ketika menganalisis dan memilih saham berdasarkan fundamental atau laporan keuangan perusahaan (Pratiwi, 2020). Tujuan utama perusahaan adalah menghasilkan uang dan kekayaan sebanyak mungkin bagi para pemegang sahamnya. Meningkatkan nilai perusahaan itu sendiri adalah salah satu cara untuk mencapai tujuan perusahaan, serta memperoleh keuntungan setiap tahun dan memastikan kelangsungan hidup perusahaan (Astriani, 2014).

Perusahaan adalah sebuah organisasi yang didirikan dengan tujuan utama menghasilkan keuntungan untuk meningkatkan kinerja operasional bisnis (Kasmir, 2016). Laporan keuangan suatu perusahaan dapat menunjukkan bagaimana kinerja keuangannya (Fahmi, 2012). Kegiatan utama perusahaan adalah mencari laba yang maksimal yang tujuannya untuk mempertahankan operasional perusahaan di masa depan. Untuk mempertahankan kegiatan operasional perusahaan maka perusahaan membutuhkan suntikan modal dari investor. Alasan Investor mau menginvestasikan dananya ke dalam perusahaan memiliki beberapa faktor salah satunya adalah melihat laba perusahaan.

Sejauh mana suatu perusahaan menguntungkan merupakan indikator yang baik dari laba perusahaan. Faktor terpenting dalam menentukan perkembangan dan pertumbuhan perusahaan adalah profitabilitas, yang akan memberikan gambaran tentang kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (Made Riska

dkk., 2020). Kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dalam hal penjualan, aset yang menghasilkan keuntungan, atau penggunaan modal sendiri disebut sebagai profitabilitas (Rahmah dkk., 2019). Untuk suatu bisnis, profitabilitas sangat penting karena profitabilitas merupakan salah satu dasar untuk penilaian kondisi suatu perusahaan. Besarnya kecilnya profitabilitas dapat digunakan untuk menilai hasil kinerja perusahaan, karena semakin tinggi tingkat profitabilitas maka semakin baik kinerja perusahaan tersebut (Putrawan dkk., 2015).

Profitabilitas dapat dijadikan sebagai tolak ukur bagi investor mengenai prospek modal yang ditanamkan pada perusahaan, sedangkan profitabilitas dapat dijadikan sebagai tolak ukur bagi manajemen perusahaan untuk menentukan berhasil tidaknya suatu perusahaan yang dipimpinnya (Miswanto dkk., 2017). Sebuah perusahaan dalam kondisi yang baik jika mampu berfungsi dengan stabil dalam jangka panjang dan tidak akan mengalami kesulitan membayar hutang jangka pendek dan jangka panjangnya. Perusahaan yang mampu mempertahankan tingkat profitabilitasnya dapat mengakibatkan investor semakin setia untuk membeli saham-saham yang dijual oleh perusahaan, karena modal dari para investor inilah merupakan modal yang sangat dicari oleh perusahaan. Namun pada kenyataannya, mengingat bahwa berbagai faktor dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan, merupakan tantangan bagi bisnis untuk terus mempertahankan tingkat profitabilitas yang tinggi. Oleh karena itu, sangatlah penting bagi perusahaan untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi dan berdampak pada profitabilitas perusahaan (Trisnayanti dkk., 2015).

Pengukuran profitabilitas dapat digunakan dengan rumus yang berbeda dengan kinerja yang berbeda dengan penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Tingkat profitabilitas suatu perusahaan dalam memanfaatkan modal sendiri dapat ditunjukkan dengan menghubungkan keuntungan yang diperoleh dari kegiatan utama perusahaan dengan total ekuitas yang dimiliki. Semakin tinggi nilai profitabilitasnya, maka semakin baik yang mengindikasikan bahwa posisi perusahaan akan terlihat semakin kuat, begitu juga sebaliknya (Kasmir, 2014). Rasio profitabilitas yang tinggi menggambarkan suatu perusahaan tersebut memiliki keuntungan yang baik (Safitri dkk., 2014). Rasio *return on equity* (ROE) digunakan dalam penelitian ini untuk mengukur profitabilitas karena dapat menggambarkan hubungan antara kinerja perusahaan dengan kapasitasnya dalam menghasilkan laba bersih dengan modal sendiri.

Salah satu rasio profitabilitas yang sering digunakan untuk mengetahui berhasil atau tidaknya suatu perusahaan dapat dilihat dari ROE. Alasan ROE ini digunakan untuk dapat mengetahui kapasitas suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan menggunakan ekuitas yang dimiliki perusahaan. Rasio ini cukup penting bagi investor yang merupakan pemegang saham perusahaan untuk mengetahui efektifitas dan efisiensi pengelolaan ekuitas yang dilakukan oleh manajemen perusahaan. Peningkatan pertumbuhan yang terjadi pada ROE menunjukkan kemajuan kinerja perusahaan semakin baik karena memiliki potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan kedepannya (Zannah dkk., 2021). ROE ini merupakan indikator bagi investor untuk melihat seberapa baik perusahaan dapat menghasilkan keuntungan sebelum mereka berinvestasi karena menunjukkan manfaat yang diperoleh pemegang saham dari

perusahaan (Ratnaningtyas, 2021). Perusahaan yang akan dijadikan sebagai objek dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *property & real estate*. Berikut tabel yang merupakan ROE dari masing-masing perusahaan perusahaan sektor *property & real estate* tahun 2016-2020.

Tabel 1.1
ROE Beberapa Sampel Perusahaan Sektor Property & Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2016-2020

No	Nama Perusahaan	Return On Equity					Rata-rata
		2016	2017	2018	2019	2020	
1	Agung Podomoro Land	10%	16%	2%	1%	2%	6%
2	Alam Sutera Realty Tbk	15%	23%	21%	16%	2%	15%
3	Bumi Citra Permai Tbk	16%	15%	12%	5%	3%	10%
4	Bukit Darmo Property Tbk	-5%	-9%	-8%	-6%	-6%	-7%
5	Bumi Serpong Damai Tbk	8%	18%	6%	9%	1%	8%
6	Ciputra Development Tbk	8%	7%	8%	7%	8%	8%
7	Intiland Development Tbk	6%	4%	3%	6%	1%	4%
8	Jaya Real Property Tbk	21%	19%	16%	14%	13%	16%
9	Lippo Cikarang Tbk	13%	5%	27%	3%	-55%	-2%
10	Lippo Karawaci Tbk	6%	-3%	7%	-6%	-41%	-7%
11	Modernland Realty Tbk	8%	9%	-5%	-2%	-42%	-6%
12	Metropolitan Land Tbk	12%	18%	15%	13%	7%	13%
13	Metropolitan Kentjana Tbk	32%	26%	19%	11%	4%	19%
14	Pakuwon Jati Tbk	16%	16%	18%	18%	6%	15%
15	Summarecon Agung Tbk	7%	6%	8%	6%	3%	6%

Sumber : Data sekunder diolah, 2022

Menurut (Kasmir, 2016) adapun rata-rata industri ROE yaitu 40%. Dari data diatas perusahaan *property & real estate* yang mempunyai rata-rata ROE yang mendekati rata-rata industri sebesar 40% antara lain Alam Sutera Realty Tbk, Bumi Citra Permai Tbk, Jaya Real Property Tbk, Metropolitan Land Tbk, Metropolitan Kentjana Tbk, dan Pakuwon Jati Tbk. Dari data perusahaan sektor *property & real estate* kebanyakan mempunyai ROE rata-rata kurang dari 40% ini menandakan perusahaan *property & real estate* laba yang dihasilkan dengan bermodalkan ekuitas yang sudah diinvestasikan masih sangat kurang, sementara investor lebih menyukai menanamkan modalnya pada perusahaan yang memiliki ROE mendekati rata-rata industri yang ditetapkan. Investor dapat merasakan tantangan yang ada dengan menggunakan ROE ini. Semakin tinggi ROE, manajemen perusahaan lebih efektif dalam menghasilkan pendapatan dan meningkatkan pertumbuhan dengan pembiayaan ekuitas (Ratnaningtyas, 2021).

ROE dari perusahaan-perusahaan *property & real estate* selama periode 2016 sampai dengan periode 2020 banyak perusahaan mengalami kenaikan dan penurunan setiap periodenya. Nilai penjualan produk yang menurun berakibat pada *profitabilitas* perusahaan, dapat dilihat pada tahun 2020 mengalami perubahan yang paling signifikan ditambah lagi fakta di lapangan dalam satu periode terakhir ini terjadi wabah virus *covid-19* yang mengakibatkan pertumbuhan perekonomian dunia mengalami penurunan. Hal ini pun terjadi pada perusahaan *property & real estate* di atas, yang dapat dilihat melalui data ROE. Atas dasar inilah profitabilitas dalam hal ini ROE dirasa perlu mendapat perhatian lebih, baik dari pihak direksi maupun dari pihak lain yang terlibat dalam struktural perusahaan (Zannah dkk., 2021).

Industri properti di Indonesia sangat menjanjikan dan hampir tidak pernah mati karena perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang wajib dipenuhi oleh semua orang. Dengan jumlah penduduk Indonesia yang besar dan tingkat kepemilikan rumah yang relatif rendah, bisnis *property & real estate* memiliki peluang untuk berkembang di Indonesia (Nuraeni dkk., 2018). Namun kenyataannya, meskipun permintaan perumahan tahunan cukup tinggi, ada kemungkinan keuntungan perusahaan real estate dan properti mengalami kerugian yang signifikan. Hal ini dapat dibuktikan dengan rata-rata ROE yang tidak stabil setiap tahunnya dan mengalami penurunan cukup drastis hingga minus diantaranya yaitu Bukit Darmo Property Tbk, Lippo Cikarang Tbk, Lippo Karawaci Tbk, dan Modernland Realty Tbk.

Pandemi Covid-19 diketahui menyebabkan perlambatan ekonomi Indonesia pada tahun 2020. Indeks sektoral yang mengalami penurunan terbesar adalah sektor *property & real estate*. Indeks sektor *property & real estate* anjlok sekitar 43,07% secara *year to date* (YTD). Kepala Riset FAC Sekuritas Indonesia, Wisnu Prambudi Wibowo mengungkapkan, penurunan yang terjadi pada indeks sektor *property & real estate* disebabkan oleh ekspektasi negatif investor. Para pelaku pasar melihat tantangan sektor *property & real estate* pada 2020 jauh lebih berat. Mengingat, situasi pandemi *covid-19* yang melanda Indonesia akan menurunkan secara drastis daya beli masyarakat terhadap properti. Berdasarkan analisis yang dilaksanakan MNC Sekuritas, M. Rudy Setiawan menjelaskan, dampak *covid-19* di Indonesia menyebabkan *marketing sales* emiten *property dan real estate* jadi tertahan (www.kontan.co.id).

Fenomena-fenomena yang terjadi menunjukkan ketidakstabilan profitabilitas *property & real estate* di Indonesia yang mencerminkan kondisi profitabilitas perusahaan *property & real estate* kurang maksimal yang berdampak terhadap perubahan perekonomian Indonesia, oleh karena itu sangat penting untuk melakukan penelitian tambahan tentang profitabilitas bisnis Indonesia untuk memaksimalkan potensi profitabilitas. Rata-rata profitabilitas perusahaan *property dan real estate* dapat berfluktuasi karena berbagai alasan. Peneliti telah membatasi ruang lingkup penelitian ini dari faktor-faktor yang dianggap berdampak pada profitabilitas, diantaranya solvabilitas, modal kerja, dan *sales growth* atau pertumbuhan penjualan.

Solvabilitas menggambarkan sejauh mana kemampuan yang dimiliki oleh perusahaan dibiayai dengan menggunakan liabilitasnya (Kasmir, 2012). Perusahaan yang *solvable* memiliki aset atau kekayaan yang cukup untuk menutupi semua hutangnya. Di sisi lain, perusahaan yang *insolvable* adalah perusahaan yang tidak memiliki cukup uang untuk membayar hutangnya. (Made Riska dkk., 2020). Rasio solvabilitas suatu perusahaan akan semakin tinggi jika menggunakan hutang lebih dari modal sendiri karena jumlah biaya bunga yang harus dibayar juga akan meningkat. Akibatnya profitabilitas suatu perusahaan akan menurun atau bahkan mengakibatkan kerugian jika hasil investasi yang diperoleh melalui pinjaman tidak mampu menutupi beban bunga yang harus dibayar. Rasio solvabilitas dalam penelitian ini menggunakan kriteria *debt to equity ratio* (DER). DER dipilih karena dengan rasio ini dapat mengukur kinerja perusahaan dalam menyelesaikan seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh

beberapa bagian ekuitas yang digunakan untuk membayar utang serta DER dari perusahaan *property & real estate* berfluktuasi.

Modal kerja diartikan sebagai jumlah dana yang digunakan selama periode akuntansi yang dipergunakan untuk menghasilkan pendapatan jangka pendek (Nugraha dkk., 2020). Perusahaan dapat memenuhi kebutuhannya untuk menjalankan kegiatan operasionalnya dengan modal kerja yang cukup. Hal ini bertujuan agar perusahaan beroperasi secara optimal dengan penggunaan modal secara optimal. Untuk menentukan jumlah modal kerja terbaik yang dibutuhkan oleh bisnis, diperlukan manajemen modal kerja yang tepat. Investor mungkin dapat merasakan kinerja perusahaan yang baik jika manajemen mampu memanfaatkan modal kerja secara efektif. Hal ini dikarenakan semakin efektif modal kerja yang digunakan maka kinerja perusahaan akan semakin baik. Pada penelitian ini menggunakan rasio perputaran modal kerja atau *working capital turnover* sebagai indikator modal kerja. Alasan penggunaan rasio ini karena dapat menunjukkan banyaknya penjualan yang dapat diperoleh suatu perusahaan untuk setiap modal kerja. Selain itu perputaran modal kerja dari industri *property & real estate* sangat berfluktuatif dari tahun ke tahun. Keefektifan modal kerja dapat dinilai dengan menggunakan rasio antara total penjualan dengan jumlah modal kerja rata-rata. Perputaran modal kerja perusahaan yang tinggi menunjukkan potensi peluang pertumbuhan untuk profitabilitas yang tinggi di masa depan (Lovi, 2018).

Sales growth atau pertumbuhan penjualan adalah peningkatan penjualan yang menghasilkan peningkatan keuntungan bagi bisnis dan juga merupakan salah satu pertimbangan dalam mengambil keputusan pendanaan. Untuk menghitung

sales growth perlu menggunakan penjualan tahun ini dikurangi dengan jumlah penjualan tahun lalu dibagi dengan jumlah penjualan tahun lalu (Nugraha dkk., 2020). Alasannya adalah agar perusahaan dapat memperkirakan cara terbaik untuk mengalokasikan sumber daya dengan menggunakan nilai penjualan dari tahun sebelumnya. Di sinilah peran signifikan pertumbuhan penjualan dalam pengelolaan modal kerja berperan. Semua perusahaan tentunya mengharapkan pertumbuhan penjualannya tiap tahun tetap stabil atau bahkan meningkat dari tahun ke tahun. Meningkatnya laba perusahaan akan berpotensi meningkatnya modal sendiri, sehingga modal sendiri yang terdiri dari saham biasa dan laba ditahan akan meningkat pula. Permintaan produk dan daya saing industri secara luas mendorong pertumbuhan penjualan untuk bisnis. Kemampuan perusahaan untuk mempertahankan atau meningkatkan laba untuk pendanaan perusahaan di masa depan dapat dipengaruhi oleh fluktuasi pertumbuhan penjualan. Pertumbuhan penjualan ditandai dengan peningkatan pangsa pasar, yang berpengaruh pada peningkatan penjualan perusahaan yang akibatnya pertumbuhan penjualan memiliki dampak strategis pada bisnis (Miswanto dkk., 2017). Untuk mengetahui seberapa produktif perusahaan dalam mengolah modal untuk menghasilkan laba, maka perlu dilakukan identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Modal yang disediakan atau dimiliki, serta sesekali menyajikan data laba perusahaan untuk tujuan mengevaluasi pemangku kepentingan.

Berbagai penelitian mengenai profitabilitas telah dilakukan sebelumnya dan mendapat hasil yang tidak konsisten. Penelitian yang dilakukan (Alexandre & Wiksuana, 2018) dan (Nadeak & Pratiwi, 2019) menunjukkan solvabilitas

berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas. Penelitian yang dilakukan (Miswanto dkk., 2017) menunjukkan modal kerja berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, sedangkan pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas. Hasil ini sejalan dengan penelitian (Sarifah dkk., 2021) modal kerja berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Hasil berbeda ditemukan (Jeremy dkk., 2020) menunjukkan modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas dan pertumbuhan penjualan berpengaruh positif terhadap profitabilitas.

Pada periode 2016 hingga 2020, laporan keuangan perusahaan properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia menjadi fokus penelitian ini karena tahun tersebut sebagai penunjang keterbaruan dalam penelitian ini dan selain itu juga tahun tersebut terdapat masa transisi covid-19 serta sebelum dan sesudah terjadinya pandemi covid-19. Alasan peneliti memilih perusahaan ini karena terdapat fenomena-fenomena unik yang sesuai dengan judul yang diambil dan melihat potensi populasi yang terus bertambah dari tahun ke tahun, meningkatnya pembangunan perumahan, pusat perbelanjaan, apartemen, dan gedung perkantoran yang menarik investor untuk menanamkan dananya, serta prospek perdagangan saham, perusahaan *properti dan real estate* juga diperkirakan akan meningkat yang memiliki prospek masa depan yang cerah.

Hal yang menjadi keterbaruan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini lebih berfokus menggunakan *Return On Equity* (ROE) sebagai variabel dependen dan variabel independen yang berbeda yang berbeda serta sampel yang lebih banyak dari penelitian sebelumnya sesuai saran penelitian sebelumnya agar mendapat hasil yang lebih optimal terhadap perusahaan *property & real estate*. Rasio ROE

ini menggambarkan bagaimana kekuatan perusahaan untuk menghasilkan laba terhadap ekuitas atau modal yang diberikan oleh para pemegang saham sehingga nantinya investor bisa memilih perusahaan dengan tingkat ROE yang mendekati rata-rata industri.

Dari data yang sudah ditampilkan mengenai ROE, sudah dijelaskan bahwa keadaan perusahaan sektor *property & real estate* di Indonesia kurang baik dan memiliki ROE dibawah rata-rata industri ini membuktikan bahwa keadaan perusahaan sektor *property & real estate* kurang bagus. Latar belakang yang telah dikemukakan di atas membuat peneliti tertarik untuk menelitinya mengenai **“Pengaruh Solvabilitas, Modal Kerja Dan Sales Growth Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Property & Real Estate Yang Terdaftar Di BEI”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yang terjadi di beberapa perusahaan sub sektor *food and beverage* yang terdaftar di BEI sebagai berikut :

1. Terdapat pandemi *covid-19* yang melanda sampai saat ini membawa ketidakpastian dan mengubah sudut pandang pemerintah dalam membuat kebijakan-kebijakan untuk membantu pelaku usaha serta minat investasi di bidang properti.
2. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi profitabilitas yaitu : likuiditas, solvabilitas, aktivitas, *sales growth*, *rate of growth*, ukuran perusahaan, modal kerja, dan lain sebagainya.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang terjadi pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di BEI, maka peneliti membatasi permasalahannya pada Pengaruh Solvabilitas, Modal Kerja Dan Sales Growth Terhadap Profitabilitas.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan dalam latar belakang masalah, maka dapat dirumuskan masalah yang menjadi pokok bahasan penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Apakah solvabilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah modal kerja memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *sales growth* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah solvabilitas, modal kerja dan *sales growth* secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh solvabilitas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *sales growth* terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh solvabilitas, modal kerja dan *sales growth* secara bersama-sama terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan yang luas khususnya tentang pengaruh solvabilitas, modal kerja dan *sales growth* terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020, sehingga dapat digunakan sebagai sumber bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan sebagai bahan pertimbangan bagi para investor untuk menilai kinerja perusahaan dan pengambilan keputusan investasi pada perusahaan yang akan ditanamkan dananya.

b) Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan bagi manajemen perusahaan akan mempertimbangkan temuan penelitian ini ketika membuat keputusan untuk meningkatkan kinerja dan profitabilitas bisnis.

c) Bagi Universitas Pendidikan Ganesha

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumber referensi untuk penelitian selanjutnya serta dapat memberikan informasi tambahan mengenai pengaruh solvabilitas, modal kerja dan *sales growth* terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

d) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini memberikan gambaran mengenai kondisi profitabilitas perusahaan dan dapat menjadi bahan analisa atau pertimbangan bagi para investor di kalangan masyarakat sebelum mulai berinvestasi di pasar modal. Selain itu, melalui penelitian ini pula diharapkan bisa membuka wawasan masyarakat awam terkait kondisi perusahaan yang terdaftar di BEI.