

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pada masa ini kepentingan akan perumahan atau tempat tinggal benar-benar tinggi. Akibat tidak lain karena kuantitas penduduk Indonesia yang semakin lama semakin meningkat, dengan meningkatnya total warga Negara Indonesia Perusahaan harus membuat inovasi atau nilai-nilai baru untuk dapat bertahan dalam kompetisi atau persaingan dengan cara memperbaiki teknik dan meningkatkan kinerja perusahaan. Pada dasarnya dalam melakukan kegiatan usaha, perusahaan mempunyai suatu tujuan utama yang harus dapat dicapai yaitu dengan memperoleh keuntungan. Dengan tercapainya keuntungan tersebut maka asset perusahaan akan bertambah sehingga dapat meningkatkan kapabilitas perusahaan untuk melakukan kegiatan operasi. Faktor lain juga dipengaruhi dari banyaknya persaingan, dimana dalam persaingan dapat memotivasi perusahaan untuk terus menghasilkan produk yang terus berkualitas sehingga perusahaan akan mengalami perkembangan didalam persaingan yang sangat ketat dan menjadi perusahaan yang unggul.

Perusahaan-perusahaan yang unggul dan berkembang adalah perusahaan yang mampu menghasilkan keuntungan yang besar. Untuk mendapatkan keuntungan yang besar perusahaan harus menghasilkan sumber daya yang cukup, karena semakin besar perusahaan menjual sumber daya berupa barang dan jasanya maka laba yang akan dihasilkan akan semakin besar. Dengan meningkatkan aktivitas perusahaan dan mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki perusahaan maka akan mencapai laba yang maksimal (Dwiyanthi & Suduartha,2017). Untuk mengukur efisiensi aktivitas suatu perusahaan

dalam memperoleh laba dapat diukur dengan menggunakan rasio yaitu profitabilitas.

Rasio profitabilitas adalah rasio untuk mencari sejauh mana kapasitas perusahaan dalam memperoleh keuntungan usahanya (Nurdiana, 2018). Dengan kata lain rasio profitabilitas dapat diukur dengan perbandingan yang ada pada laporan keuangan, yaitu mengukur tingkat pengembalian total aktiva setelah beban bunga dan pajak yang diukur dengan membandingkan laba bersih terhadap total aktiva. Semakin tinggi perbandingan laba bersih terhadap total aktiva maka perusahaan akan semakin baik.

Ukuran perusahaan ialah penentuan terhadap besar atau kecilnya suatu perusahaan. Semakin besar total asset yang dimiliki oleh perusahaan maka dikatakan perusahaan tersebut tergolong besar juga. Sebaliknya, semakin rendah total asset mengartikan perusahaan tersebut tergolong kecil. Perusahaan dengan ukuran besar dianggap mempunyai resiko yang relative kecil, karena perusahaan memiliki akses terhadap pasar modal, sehingga lebih mudah untuk mendapatkan tambahan dana yang dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan (Ni wayan & Nyoman 2019).

Umur perusahaan merupakan seberapa lama suatu perusahaan mampu bertahan dan bersaing untuk mengambil kesempatan bisnis yang ada dalam kegiatan usaha. Perusahaan yang sudah lama berdiri bisa dikatakan bahwa perusahaan tersebut sudah banyak pengalaman yang telah diperoleh. Semakin lama umur perusahaan, maka masyarakat akan mengetahui lebih banyak informasi mengenai perusahaan tersebut. Hal tersebut akan menimbulkan kepercayaan konsumen terhadap perusahaan yang sudah lama berdiri. Umur perusahaan bias dikatakan sama dengan ukuran perusahaan dimana umur perusahaan memiliki pengaruh terhadap profitabilitas dan

dimana perusahaan yang berumur akan lebih memilih menggunakan hutang karena para kreditor sudah percaya terhadap perusahaan tersebut.

Pertumbuhan penjualan (*sales growth*) merupakan rasio yang mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan dalam mempertahankan posisinya didalam industry dan dalam perkembangan ekonomi secara umum. Menurut ( Kesuma, 2009) pertumbuhan penjualan merupakan kenaikan jumlah penjualan dari tahun ke tahun dari waktu ke waktu. Pertumbuhan penjualan yang tinggi akan mencerminkan pendapatan perusahaan yang juga meningkat. Laju pertumbuhan perusahaan akan mempengaruhi kemampuan mempertahankan keuntungan dalam kesempatan yang akan datang. Pertumbuhan penjualan yang tinggi maka mencerminkan pendapatan meningkat sehingga beban pajak meningkat. Pertumbuhan dapat dilihat dari perubahan penjualan tahun sebelum dan tahun periode selanjutnya. Suatu perusahaan dapat dikatakan mengalami pertumbuhan kearah yang lebih baik jika terdapat peningkatan yang konsisten. Perhitungan tingkat penjualan perusahaan dapat dibandingkan pada akhir periode dengan penjualan yang dijadikan periode dasar. Apabila nilai nilai perbandingannya semakin besar maka dapat dikatakan tingkat pertumbuhan penjualan semakin baik.

*Lverage* merupakan penggunaan asset dan sumber dana oleh perusahaan yang memiliki daya tetap dengan maksud untuk meningkatkan keuntungan kepada pemegang saham.penggunaan hutang dalam kegiatan pendanaan akan mengakibatkan dampak yang tidak baik pada perusahaan. Jika jumlah *lverage* tidak diperhatikan maka akan mengakibatkan turunnya profitabilitas pada perusahaan karena penggunaan hutang menimbulkan beban bunga yang bersifat tetap. *Lverage* pada penelitian ini menggunakan rasio *debt equity ratio*.

Menurut Kasmir 2010, Likuiditas merupakan rasio yang mengukur berapa besar total perusahaan yang dibiayai secara hutang. Rasio likuiditas berguna untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo, kewajiban bagi pihak luar perusahaan maupun didalam perusahaan. Ketidakmampuan perusahaan membayar kewajibannya terutama utang jangka pendek (yang sudah jatuh tempo) disebabkan oleh berbagai faktor. Pertama bias dikarenakan memang perusahaan sedang tidak memiliki dana sama sekali. Atau memiliki dana, namun saat jatuh tempo perusahaan tidak memiliki dana ( tidak cukup ) rasio likuiditas pada penelitian ini menggunakan *current ratio*.

Beberapa penelitian yang telah dilakukan untuk menganalisis faktor-faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas seperti ukuran perusahaan, *leverage*, likuiditas, pertumbuhan perusahaan, umur perusahaan. Dimana hasil penelitiannya ada yang sejalan maupun ada yang bertentangan. Penelitian diantaranya sebagai berikut :

Penelitian yang dilakukan Arifin dan kawan-kawan (2019) menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Hasil ini bertentangan dengan penelitian dari Nurdiana (2018) yang menemukan bahwa ukuran perusahaan tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan.

Penelitian yang dilakukan (Mohammad, 2019) menemukan bahwa umur perusahaan positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Hasil ini bertentangan dengan penelitian (Maria & Joyke, 2018) menemukan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Ginting (2017) menemukan bahwa pertumbuhan penjualan positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Hasil ini bertentangan dengan

penelitian Paulina & Isyuardana (2017) menemukan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Paulina & Isyuardana (2017) menemukan bahwa *Leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Hasil ini bertentangan dengan penelitian dari Arifin dan kawan-kawan (2019) yang menemukan bahwa *Leverage* tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap profitabilitas perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Diah (2018) menemukan bahwa Likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Hasil ini bertentangan dengan penelitian Sukmayanti & Triayati (2019) yang memaparkan Likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu terdapat hasil yang beragam tentang pengaruh Ukuran perusahaan, Umur Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan, *Leverage*, Likuiditas terhadap profitabilitas perusahaan. Hasil dari penelitian lain yang menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan, *Leverage*, Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan dan Umur Perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan ada juga yang tidak berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan, oleh sebab itu maka perlu dilakukannya penelitian lebih lanjut untuk meneliti ulang dengan objek penelitian perusahaan *property* dan *Real Estate* sebagai objek penelitian dari tahun 2015-2018.

Dipilihnya Perusahaan *Properti* dan Real estate sebagai sampel penelitian ini, Karena industry ini memiliki prospek yang cerah dimasa mendatang dengan melihat total jumlah penduduk yang terus bertambah, semakin banyaknya pembangunan di sector perumahan, apartemen, Pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran, sehingga akan banyak mendapatkan perhatian dari pemerintah.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu bermaksud untuk mengulang penelitian sebelumnya dengan objek penelitian dan jumlah variable yang berbeda dengan penelitian sebelumnya dan menambah teori dasar Agensi (*Agency Theory*). Sehubungan dengan penjelasan diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul “ **Pengaruh Ukuran Perusahaan, Umur Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan, Leverage, Likuiditas Terhadap Profitabilitas Perusahaan *Property and Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018.**”

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang di uraikan diatas menunjukkan hasil yang tidak konsisten. Terdapat perbedaan hasil penelitian antara beberapa penelitian dengan variable yang sama. Hal ini menyebabkan ketertarikan penulis untuk meneliti lebih lanjut mengenai pengaruh Ukuran Perusahaan, Umur Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan, Leverage, dan Likuiditas. Berdasar uraian diatas, pernyataan penelitian dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property and Real Estate* periode 2015-2018 ?
2. Bagaimana Umur Perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property and Real Estate* periode 2015-2018 ?
3. Bagaimana Pertumbuhan Penjualan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property and Real Estate* periode 2015-2018 ?
4. Bagaimana *Leverage* berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property and Real Estate* periode 2015-2018 ?
5. Bagaimana Likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property and Real Estate* periode 2015-2018 ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2015-2018.
2. Untuk menguji dan menganalisis Umur Perusahaan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2015-2018.
3. Untuk menguji dan menganalisis Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2015-2018.
4. Untuk menguji dan menganalisis *Leverage* terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2015-2018.
5. Untuk menguji dan menganalisis Likuiditas terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2015-2018.

### 1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis maupun peneliti selanjutnya. Peneliti dapat mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi serta bagaimana pengaruhnya terhadap profitabilitas Perusahaan *Property dan Real Estate* di Indonesia. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya mengenai faktor yang mempunyai pengaruh terhadap profitabilitas Perusahaan *Property dan Real Estate* di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

1. Bagi manajemen yaitu diharapkan hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat sebagai masukan serta mengetahui informasi dan menjalankan fungsi manajemen keuangan sehingga mampu mencapai tujuan dari perusahaan Property dan Real Estate yaitu untuk meningkatkan laba perusahaan.
2. Bagi lembaga yaitu diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan gambaran kepada perusahaan *Property dan Real Estate* mengenai Profitabilitas perusahaan.