

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

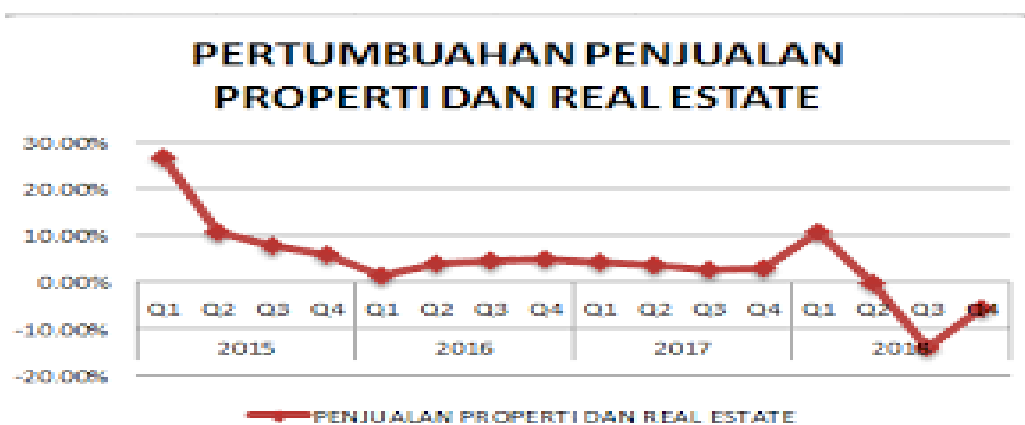
Perbaikan ekonomi dunia setelah krisis global telah memberi pengaruh yang baik pada investasi Indonesia dan memberikan persaingan yang ketat dalam dunia bisnis. Persaingan bisnis yang kompetitif ini menuntut pebisnis meningkatkan kinerja perusahaan di berbagai bidang yang berbeda – beda untuk mempertahankan kelangsungan hidup dan menjadi yang terbaik. Setiap perusahaan pada dasarnya akan selalu berusaha agar tujuannya tercapai, salah satunya adalah perusahaan *Property, Real Estate and Building Contruction* yang merupakan salah satu perusahaan yang diminati investor untuk berinvestasi .

Menurut penelitian Hartanto (2009), “*Real estate* sendiri berasal dari bahasa Inggris, yang asal katanya berasal dari bahasa Spanyol, yang artinya adalah sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh raja, bangsawan dan *landlord* (tuan tanah pada jaman feodal diabad pertengahan), atau singkatnya properti milik kerajaan. Sedangkan kata *property* berasal dari kata aslinya dalam bahasa Inggris, yang arti sebenarnya adalah hak dan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan. Sangat jelas disini baik kata *real estate* maupun *property* memiliki pengertian yang sama, yaitu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya. Industri *real estate* dan *property* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum”.

Investasi di sektor *Property, Real Estate and Building Contruction* merupakan investasi jangka panjang dan aset multiguna yang dapat digunakan

sebagai jaminan. Sektor *Property, Real Estate and Building Construction* memiliki peranan penting dalam perekonomian Negara dan merupakan kontributor penting bagi proses pembangunan. Insfrastruktur menyediakan fondasi fisik dimana upaya pembangunan dan peningkatan kehidupan dapat terwujud, oleh karena itu perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* memiliki profitabilitas yang tinggi. Semakin tinggi profitabilitas maka semakin sejahtera pemilik perusahaan, sehingga pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut (Harumman,2008).

Dalam perkembangannya, selama tahun 2015 sampai dengan tahun 2018 sub sektor properti dan real estate sedang mengalami kelesuan. Pada tahun 2015 Indeks Harga Properti melambat sebesar 4,62% (yoy) menurut data Bank Indonesia. Lalu pada tahun 2016 juga terjadi perlambatan dalam Indeks Harga Properti sebesar 2,75% (yoy). Dan pada tahun 2017 terjadi penurunan pertumbuhan penjualan rumah pada kuartal III/2017 karena terbatasnya permintaan. Terakhir pada kuartal IV/2018 penjualan properti juga mengalami penurunan. Berikut grafik pertumbuhan penjualan properti dan real estate.



Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Penjualan Properti dan Real estate

Penurunan yang terjadi pada sub sektor ini dikarenakan oleh suku bunga KPR (20,36%), uang muka (16,57%), pajak (16,13%), perizinan (14,45%), dan peningkatan harga bahan bangunan (11,68%) (Finance.com). Selain itu disebabkan juga oleh tingginya suku bunga BI di level 7,5% yang meningkatkan suku bunga KPR juga, lalu adanya sistem KPR inden dan perubahan pada PPnBM yang masih tidak pasti juga menjadi penyebabnya (www.bisnis.com)

Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatatkan sektor paling moncer sepanjang awal tahun 2019 ini adalah *Property, Real Estate and Building Construction*. Tercatat sektor yang diisi saham-saham properti tersebut tumbuh hingga 7,37% *year to date* (ytd). Tertinggi dari sembilan sektor yang ada di BEI.(www.investasi.kontan.co.id)

Sepanjang tahun ini, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) turun 1,07%. Sementara itu, jika dilihat secara sektoral, indeks saham *Property, Real Estate and Building Construction* bangunan justru mencatatkan kenaikan paling tinggi, yakni sebesar 13,46% *year to date* (ytd) ke level 508,02. (www.investasi.kontan.co.id)

Terkait dengan fenomena mengenai perusahaan pada sektor *Property, Real Estate And Building Construction* .Perusahaan diharapkan dapat meningkatkan daya saing baik dipasar domestik maupun dipasar internasional untuk mencapai tujuan tersebut.

Profitabilitas merupakan suatu kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba yang dinyatakan kedalam bentuk presentase (Hasibuan,2002). Profitabilitas dapat dinilai dengan Return On Asset (ROA). Brigham (2010) menjelaskan

bahwa *Return On Asset* menunjukkan kemampuan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki untuk menghasilkan laba setelah pajak. Idealnya semakin tinggi rasio ROA pada sebuah perusahaan, maka semakin baik asumsi kinerja perusahaan tersebut dalam mengelola asetnya dan lebih produktif dalam menghasilkan jumlah laba bersih yang lebih besar.

Leverage keuangan (*financial leverage*) merupakan penggunaan dana dengan beban tetap dengan harapan atas penggunaan dana tersebut akan memperbesar pendapatan per lembar saham (Kamaludin & Indriani, 2012:98). *Financial leverage* memiliki beberapa rasio, namun yang akan digunakan oleh peneliti yaitu *Debt To Equity Ratio* (DER). *Debt To Equity Ratio* (DER) menggambarkan perbandingan antara total hutang dengan ekuitas dalam pendanaan perusahaan dan menunjukkan kemampuan modal sendiri perusahaan tersebut untuk memenuhi seluruh kewajibannya (Andreani Caroline, 2013). Semakin rendah rasio ini, maka semakin tinggi tingkat pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham. Penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu menunjukkan bahwa terdapat hasil penelitian yang menunjukkan bahwa *financial leverage* berpengaruh secara signifikan (Moh.Rifai, et al., 2013), (Nur Anita & Teguh, 2013), (Aan Marlinah, 2014), (A.A. Wela & Ida, 2015), (Octavia Hana Santi & Sri Utiyati, 2017), (Hajar & Devi, 2018) (Ellysa & Indra Widjaja, 2019), dan (Hantono et al., 2019). Sedangkan beberapa peneliti terdahulu menunjukkan hasil bahwa *financial leverage* tidak berpengaruh secara signifikan yaitu (Andreani Caroline Barus & Leliani, 2013), (Marlina Widiyanti & Friska Dwi Elfina, 2015), (Sri Ayani et al., 2016).

Likuiditas (Munawir (2007:31) merupakan kemampuan sebuah perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansialnya yang harus secepatnya dipenuhi, atau juga kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban saat ditagih. Salah satu rasio yang digunakan dalam menghitung likuiditas perusahaan ialah *Current Ratio* (CR). *Current Ratio* atau rasio lancar merupakan perbandingan antara *current asset* dengan *current liabilities*. *Current Ratio* biasanya digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Semakin rendah nilai *Current Ratio*, maka akan menggambarkan ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Berdasarkan hasil peneliti terdahulu menunjukkan adanya pengaruh signifikan antara likuiditas terhadap profitabilitas (Rinny Meidiyustiani, 2016), (Sri Ayani et al., 2016), (Octavia & Sri Utayati, 2017), (Ni Wayan & Nyoman, 2019), (Hantono et al, 2019), (Beni & Maya, 2019)). Sedangkan beberapa peneliti terdahulu menunjukkan tidak adanya pengaruh yang signifikan antara likuiditas terhadap profitabilitas (Andreani & Leliani, 2013), (Nur Anita & Teguh, 2013), (Adji Widodo, 2018), (Ellysa Fransisca dan Indra Widjaja, 2019).

Total Assets Turnover (TATO) merupakan rasio antara penjualan dengan total aset yang mengukur mengenai efisiensi dalam penggunaan aset secara keseluruhan (Nur Anita & Teguh, 2013). Semakin tinggi rasio TATO, maka semakin baik bagi perusahaan karena menandakan bahwa metode penjualannya sudah maksimal.

Peneliti terdahulu menunjukan hasil penelitian bahwa Total Assets Turnover (TATO) berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas (Andreani

Caroline Barus & Leliani, 2013), (Nur Anita & Teguh Erawati, 2013), (Lili Syafitri, 2015),(Hantono et al., 2019). Sebaliknya, peneliti terdahulu menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh antara *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap profitabilitas (Adji Widodo, 2018), (Hajar & Devi, 2018) dan (Ni Wayan & Nyoman, 2019).

Ukuran perusahaan (Size) merupakan suatu penetapan besar kecilnya perusahaan. Semakin tinggi total aset yang menunjukkan harta yang dimiliki perusahaan menggambarkan bahwa perusahaan tersebut tergolong besar dan sebaliknya, sehingga investor akan semakin aman dalam menginvestasikan dananya ke perusahaan tersebut.(Moh.Rifai ,et al ., 2013). Ukuran perusahaan yang semakin tinggi akan berkaitan erat dengan keputusan pendanaan yang akan diterapkan oleh perusahaan guna mengoptimalkan profitabilitas perusahaan. Umumnya perusahaan yang berukuran besar cenderung lebih mudah untuk mendapatkan kepercayaan dari pihak kreditur untuk mendapatkan sumber pendanaan, sehingga dapat meningkatkan n profitabilitas perusahaan (Pramana dan Mustanda, 2016). Ukuran perusahaan dapat diklasifikasikan dengan beberapa cara antara lain dengan ukuran pendapatan,jumlah karyawan, total aset, dan total modal. Oleh karena itu, ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan terhadap profitabilitas.Pernyataan tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan olehdan (Andreani & Leliani, 2013),(Moh. Rifai, et al., 2013), (Aan Marlinah, 2014), (Rinny, 2016) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh positif antara ukuran perusahaan terhadap profitabilitas. Sedangkan peneliti terdahulu menunjukkan bahwa terdapat hasil penelitian bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh

signifikan terhadap profitabilitas (A.A Wela & Ida Bagus, 2015), (Sri Ayani, et al., 2016), (A.A Yogi dan I Wayan, 2019), (Ellysa & Indra, 2019), (Ni Wayan & Nyoman, 2019).

Umur perusahaan merupakan usia sejak didirikannya perusahaan . Secara teoritis perusahaan besar dan mapan akan lebih dipercaya oleh para investor dari perusahaan yang masih tergolong baru (Nurhasanah, 2012). Hal ini dikarenakan perusahaan yang berumur lebih lama dapat menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi daripada perusahaan yang baru berdiri. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Aan Marlinah, 2014) menunjukkan bahwa umur perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, Sedangkan dari penelitian (Sri Ayani, et al., 2016) menunjukkan hasil penelitian bahwa umur perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Berdasarkan uraian – uraian diatas, diatas, ditemukan beberapa studi empirik penelitian terdahulu terhadap rasio – rasio tersebut, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh Leverage, Likuiditas, TATO, Ukuran Perusahaan dan Umur Perusahaan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019 ”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, adapun pertanyaan yang diajukan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *Leverage* (DER) terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 – 2019?
2. Bagaimanakah pengaruh Likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 – 2019?
3. Bagaimanakah pengaruh TATO terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019?
4. Bagaimanakah pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019?
5. Bagaimanakah pengaruh umur perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah penelitian penulis diatas, adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Leverage* (DER) terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 – 2019.

2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 – 2019.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh TATO terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016– 2019.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016–2019.
5. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh umur perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016–2019.

1.4 Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini adapun beberapa manfaat yang dapat diberikan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang dapat memberikan informasi yang bersifat teoritis dan empiris bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut tentang variabel-variabel yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Selain itu, sebagai acuan dan pedoman bagi penelitian dimasa mendatang.

b)Bagi penulis, hasil dari penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan tentang ilmu ekonomi dan bisnis serta dapat diterapkan kedalam masalah sesungguhnya.

2. Manfaat Praktis

a)Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu menganalisis faktor-faktor yang menjadi pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan dan dapat dijadikan masukan bagi perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan

b)Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan dan digunakan untuk pandangan dalam menilai kinerja suatu perusahaan itu berjalan dengan baik atau tidak.