

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan aktivitas bisnis membuat persaingan yang semakin kompetitif. Meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk sehingga menyebabkan kenaikan kebutuhan tempat tinggal yang tumbuh dengan pesat. Dengan banyaknya pembangunan perumahan yang menandakan bahwa sektor *property* dan *real estate* di Indonesia mempunyai pasar yang besar. Banyak investor Indonesia yang mengembangkan investasi terutama pada bisnis *property*.

Bisnis *property* ini mempunyai karakteristik yang cepat berubah dan memiliki resiko yang tinggi. Artinya bisnis ini sulit untuk diprediksi. Keberhasilan dalam bisnis ini bergantung pada pertumbuhan ekonomi yang sedang terjadi, karena apabila ekonomi mengalami pertumbuhan yang tinggi, maka perusahaan akan mengalami peningkatan signifikan yang dapat menguntungkan perusahaan, namun jika pada saat sektor ini terdapat adanya penurunan yang cepat, maka dapat diperkirakan bahwa pertumbuhan ekonomi sedang mengalami penurunan (Ariani & Wiagustini, 2017). Dalam dunia bisnis pentingnya profitabilitas bagi perusahaan sehingga perlu menyusun strategi serta berjuang lebih keras untuk mencapai tujuan yang diinginkan perusahaan yaitu menghasilkan profitabilitas yang lebih optimal (Wibowo & Wartini, 2012).

Profitabilitas merupakan suatu instrument yang penting untuk mendorong perusahaan memperoleh laba serta dapat mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan. Semakin baik perusahaan dalam meningkatkan kinerjanya, maka semakin tinggi tingkat profitabilitas yang didapatkan perusahaan. Rambe, (2013)

berpendapat bahwa tercapainya tujuan akhir perusahaan yaitu mendapatkan laba atau keuntungan yang maksimal disamping hal-hal lainnya. Dengan tercapainya tujuan yang ditentukan oleh kinerja perusahaan yang dapat dijadikan sebagai dasar pengambilan keputusan baik pihak eksternal maupun internal. Secara tidak langsung kinerja yang optimal dapat berpengaruh pada laba perusahaan. Dalam penelitian ini profitabilitas dapat diukur dengan *Return on Assets (ROA)*. *Return on Assets* yaitu alat ukur profitabilitas yang digunakan perusahaan untuk mengukur kinerja yang baik apabila sesuai persyaratan, terutama terkait dengan kondisi keuangannya.

Faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas yaitu kepemilikan institusional. Kepemilikan institusional merupakan suatu kepemilikan berupa saham perusahaan yang dimiliki oleh berbagai institusi atau lembaga (Hermayanti & Sukartha, 2019). Menurut teori agensi adanya kepemilikan institusional akan mendorong perusahaan untuk melakukan pengawasan yang lebih optimal terhadap kinerja manajemen. Hal ini disebabkan karena kepemilikan saham mewakili suatu sumber kekuasaan yang digunakan untuk mendukung kinerja manajemen. Kinerja manajemen dapat dilihat dari besarnya laba yang diperoleh perusahaan pada periode tertentu (Nurkhin, dkk, 2017). Dapat diartikan bahwa keterlibatan kepemilikan institusional akan membuat pihak manajemen termotivasi untuk meningkatkan kinerjanya yang mana akan berpengaruh terhadap laba yang akan diterima perusahaan. Oleh karena itu, semakin tinggi tingkat kepemilikan institusional, maka semakin tinggi tingkat profitabilitas yang diperoleh (Nurkhin, dkk, 2017). Penelitian yang dilakukan oleh Putra & Nuzula (2017) dan Maknun &

Fitria (2019) menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Sawitri, dkk (2017) menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan, penelitian Lontoh, dkk (2019) menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas.

Selanjutnya, faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah *Debt to Equity Ratio*. Salah satu dasar untuk menilai kondisi suatu perusahaan yaitu dapat diukur dengan seberapa banyak dana yang dimiliki perusahaan dengan presentase aktiva yang didapatkan dari pendanaan hutang. Menunjukkan bahwa semakin besar rasio DER, semakin tinggi biaya yang harus ditanggung oleh perusahaan untuk dapat memenuhi tingkat kewajiban yang dimilikinya. Oleh karena itu, dapat menurunkan profit yang dimiliki perusahaan (Wardani, dkk, 2016). Berbagai cara yang dapat dilakukan untuk mengukur suatu tingkat kewajiban perusahaan, salah satu caranya yaitu dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER merupakan ratio keuangan yang dapat dihitung menggunakan laporan keuangan yang berfungsi sebagai tolak ukur dalam menilai kondisi keuangan serta kinerja perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Qurays, dkk (2018) dan Enggarwati (2016) menyatakan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Penelitian lainnya yang dikemukakan oleh Maulita & Tania (2018), Sari & Hidayat (2017) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan, Penelitian

Sukadana & Triaryanti (2018) menyatakan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas.

Analisis rasio laporan keuangan dapat diukur menggunakan rasio likuiditas. Rasio likuiditas dapat digunakan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya pada saat jatuh tempo. Pengukuran rasio likuiditas yang sering digunakan yaitu rasio lancar, rasio cepat dan rasio kas. Rasio lancar digunakan untuk menghitung asset lancar terhadap liabilitas jangka pendek. Rasio cepat digunakan untuk menghitung asset lancar terhadap liabilitas jangka pendek dengan mengeluarkan akun persediaan pada asset lancar karena dapat dianggap memicu kerugian. Sedangkan rasio kas digunakan untuk menghitung kas dan setara kas yang dimiliki perusahaan terhadap liabilitas jangka pendeknya.

Variabel yang dapat mempengaruhi profitabilitas ialah Likuiditas. Likuiditas yaitu kemampuan suatu perusahaan yang dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Pada dasarnya profitabilitas dengan likuiditas saling berkaitan, dikarenakan pada saat perusahaan mencapai liabilitas jangka pendek yang terpenuhi dengan menggunakan asset lancarnya (Alicia, 2017). Rasio likuiditas biasa digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya sebuah perusahaan, Oleh karena itu maka perusahaan perlu menjaga likuiditasnya agar dapat memenuhi semua kewajibannya tapi tidak berlebihan karena kelebihan likuiditas dapat diinterpretasikan juga bahwa perusahaan yang bersangkutan memiliki pengelolaan likuiditas yang buruk sehingga tidak optimal dalam mengelola portofolionya dan tingkat profitabilitasnya pun menjadi tidak maksimal (Prabowo & Sutanto, 2019). Rasio likuiditas dapat diukur dengan *Current ratio* (CR) Alasan

menggunakan *current ratio* karena rasio ini dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi utang jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancarnya (Felany & Worokinasih, 2018). Penelitian yang dilakukan Prasetyo & Damayanti (2015) dan Sari & Hidayat (2017) menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Penelitian lainnya dikemukakan oleh Wibowo & Wartini (2012), Ambarwati, dkk (2015) menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap profitabilitas.

Terdapat faktor lain yang mempengaruhi profitabilitas yaitu Ukuran Perusahaan. Ukuran Perusahaan adalah suatu ukuran atau besarnya aset yang dimilikinya oleh perusahaan (Ambarwati, dkk, 2015). Ukuran Perusahaan yang memiliki total aset yang besar dapat menunjukkan bahwa suatu perusahaan mempunyai arus kas yang positif dan dianggap mempunyai tahapan baik dalam waktu yang relatif lama terhadap perusahaan, selain itu dapat mencerminkan perusahaan lebih stabil dalam mengelola dan menghasilkan laba (Dwiastanti, 2015).

Adanya perbedaan ukuran perusahaan antara perusahaan besar dan perusahaan kecil sehingga memungkinkan terjadinya perbedaan resiko usaha secara nilai perusahaan. Ukuran perusahaan bisa membuat kreditur untuk dapat merespon positif terhadap perusahaan. Perusahaan pada dasarnya memiliki tujuan yang diinginkan yaitu untuk mendapatkan profit. Maka dengan ukuran perusahaan besar dapat dianggap mempunyai resiko yang lebih kecil, karena pasar modal dianggap lebih mengutamakan besarnya ukuran perusahaan. Sehingga lebih

mudah perusahaan untuk mendapatkan dana tambahan yang kemudian dapat berpengaruh terhadap meningkatnya profitabilitas perusahaan. Dengan adanya tambahan dana berupa modal sehingga dapat dimanfaatkan dengan baik untuk kebutuhan operasional dan lainnya sehingga perusahaan dapat meningkatkan profitabilitas (Sukmayanti & Triaryati, 2019). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Purba & Yatnya (2015) dan Setiadewi & Purbawangsa (2015) menyatakan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Penelitian lainnya dikemukakan oleh Agestin & Hartono (2017), Dwiastanti (2015) menyatakan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap profitabilitas.

Profitabilitas memberikan gambaran rasio yang dapat dipakai sebagai tolak ukur perusahaan untuk menilai perkembangan perusahaan memperoleh laba. Berdasarkan *Annual Report* (AR) laporan keuangan perusahaan periode 5 tahun terakhir yang telah dipublikasikan yaitu tahun 2015-2019, berikut tabel perusahaan memperoleh profitabilitas *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia (BEI) :

Tabel 1.1

Tabel Perkembangan Profitabilitas (ROA) Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Tahun 2015-2019

No.	Emiten	Tingkat Profitabilitas (ROA)				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	PWON	0,075	0,086	0,087	0,113	0,124
2	CTRA	0,066	0,040	0,033	0,030	0,035
3	JRPT	0,115	0,120	0,118	0,100	0,093
4	ASRI	0,037	0,025	0,067	0,046	0,046

5	PLIN	0,060	0,158	0,062	0,043	0,044
6	BAPA	0,007	0,010	0,074	0,029	0,035
7	BEST	0,046	0,065	0,085	0,067	0,059
8	BKSL	0,006	0,050	0,031	0,023	0,004
9	DMAS	0,171	0,097	0,088	0,066	0,175
10	GWSA	0,186	0,030	0,026	0,028	0,017

Sumber : Data sekunder diolah, 2021

Berdasarkan tabel 1.1 menjelaskan tingkat perkembangan profitabilitas. Tingkat perkembangan profitabilitas merupakan data yang diperlukan investor dan perusahaan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dapat memperoleh laba secara maksimal. Peningkatnya laba dalam setiap tahunnya secara terus menerus dapat menarik minat para investor untuk menanamkan investasinya.

Pada tabel diatas terdapat fenomena perusahaan *property* dan *real estate* dilihat dari tingkat perkembangan *Return on Asset* selama tahun 2015 sampai dengan 2019. Adanya fenomena kenaikan dan penurunan terhadap 10 perusahaan *property* dan *real estate* setiap tahun, hanya perusahaan Pakuwon jati Tbk yang mampu dapat meningkat setiap periodenya selama 5 tahun terakhir. Berbeda dengan perusahaan PT. Greenwood Sejahtera Tbk terdapat adanya penurunan ditahun 2015 sampai 2017 setelah mengalami penurunan yang signifikan, PT. Greenwood Sejahtera Tbk mampu bangkit ditahun 2018 akan tetapi ditahun 2019 mengalami penurunan kembali. Kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba sesuai dengan tujuannya yang diinginkan. Sehingga perusahaan mendapatkan citra baik bagi kreditur dengan mengetahui tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya. Suatu perusahaan yang mengalami peningkatan dapat

menggambarkan sebagai tolak ukur perkembangan perusahaan dalam memperoleh profitabilitas.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu menyatakan bahwa variabel-variabel yang mempengaruhi profitabilitas dapat menunjukkan adanya perbedaan antara hasil penelitian. Hal ini membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh Kepemilikan Institusional, *Debt to Equity Ratio*, Likuiditas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 - 2019”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh Likuiditas terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia.
3. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis pengaruh Likuiditas terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia.
4. Untuk mengukur dan menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa teori serta bukti empiris mengenai pengaruh Kepemilikan Institusional, *Debt to Equity Ratio*, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi dan referensi serta bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi para investor serta calon investor, penelitian ini dapat digunakan untuk memperhatikan tingkat profitabilitas yang dimiliki perusahaan, sehingga dalam memilih investasinya akan lebih bijaksana dalam melakukan investasi.
2. Bagi manajemen, penelitian ini diharapkan dapat menjadikan sebagai bahan untuk menambah pengetahuan dan informasi tentang profitabilitas, sehingga manajemen bisa merancang mekanisme pelaksanaan perusahaan lebih baik.