

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

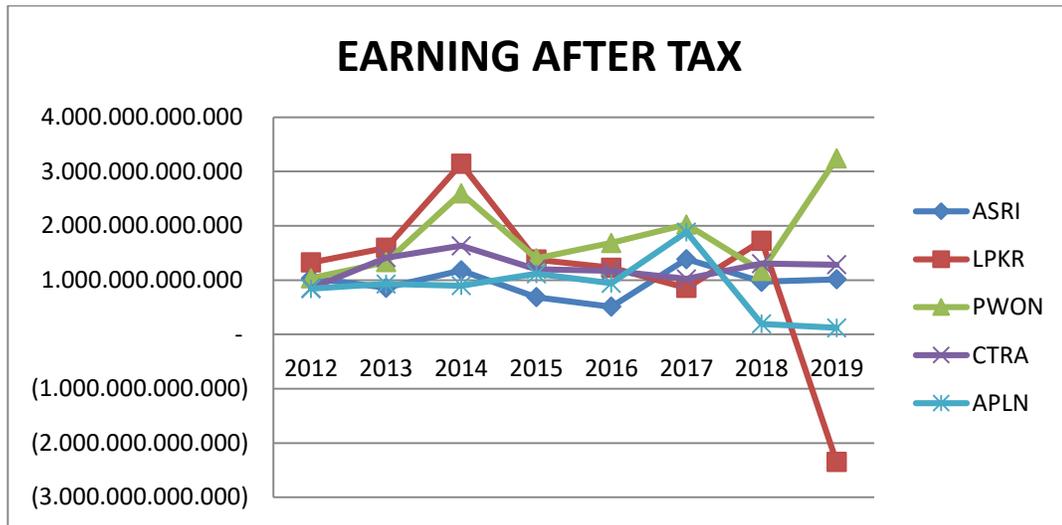
Sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor terpenting dalam suatu Negara. Hal ini dapat dijadikan sebagai indikasi untuk menentukan perkembangan dan kemajuan perekonomian suatu Negara. Pada saat ini sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami perkembangan yang cukup pesat di berbagai Negara termasuk Indonesia (marketplus.co.id).

Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu industri perusahaan jasa yang telah mendaftarkan namanya di Bursa Efek Indonesia. Salah satu tujuan pendaftaran tersebut adalah untuk mendapatkan perhatian media sehingga dapat meningkatkan citra perusahaan dan meningkatkan nilai perusahaan serta memperoleh sumber pendanaan yang dapat membantu dalam pengembangan usaha di masa depan.

Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan dan minat pembeli yang semakin bertambah setiap tahunnya yang secara otomatis akan meningkatkan jumlah aset, penjualan dan laba perusahaan di bidang *Property* dan *Real Estate* tersebut. Perkembangan di sektor ini dapat dilihat dari beberapa faktor internal seperti kemampuan perusahaan dalam membayar bunga, tingkat total aset perusahaan, tingkat persediaan, pertumbuhan penjualan perusahaan dan struktur modal yang dimiliki perusahaan.

Profitabilitas mempunyai arti penting bagi perusahaan karena merupakan salah satu dasar untuk penilaian kondisi suatu perusahaan. Tingkat profitabilitas menggambarkan kinerja perusahaan yang dilihat dari kemampuan perusahaan menghasilkan profit. Kemampuan perusahaan memperoleh profit ini menunjukkan apakah perusahaan mempunyai prospek yang baik atau tidak dimasa yang akan datang. Profitabilitas dalam penelitian ini diproksikan dengan *Return On Asset* (ROA) karena dapat menunjukkan bagaimana kinerja perusahaan dilihat dari penggunaan keseluruhan aset yang dimiliki oleh perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Penjualan merupakan kriteria penting untuk menilai profitabilitas perusahaan dan merupakan indikator utama atas aktivitas perusahaan (Andrayani, 2013).

Berikut grafik perkembangan profit dari beberapa perusahaan *property* dan *real estate* berdasarkan laporan keuangan dengan beberapa nama perusahaan yang dijadikan sampel diantaranya; PT. Alam Sutera Realty Tbk yang selanjutnya akan disebutkan dengan nama ASRI, PT. Agung Podomoro Land Tbk yang selanjutnya akan disebutkan dengan nama APLN, PT. Ciputra Development Tbk yang selanjutnya akan disebutkan dengan nama CTRA, PT. Lippo Karawaci Tbk yang selanjutnya akan disebutkan dengan nama LPKR, dan PT. Pakuwon Jati Tbk yang selanjutnya akan disebutkan dengan nama PWON.



Gambar 1.1 Grafik *Earning After Tax*

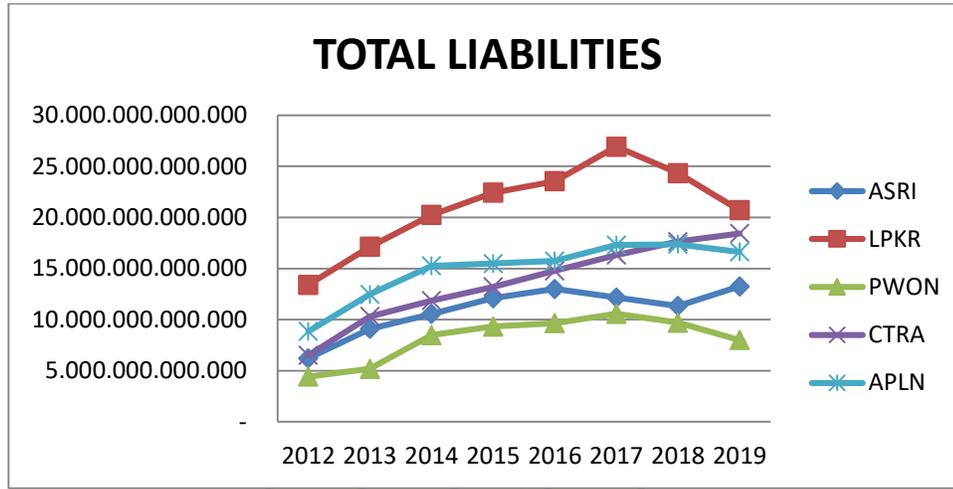
Sumber : Data diolah 2020

Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa dari (5) lima perusahaan tersebut perkembangan *Earning After Tax* yang mengalami peningkatan paling tinggi ialah pada perusahaan PT. Lippo Karawaci Tbk di tahun 2014 dan PT. Pakuwon Jati Tbk pada tahun 2019. Meskipun terjadi peningkatan pada beberapa perusahaan lainnya, namun rata-rata dari perusahaan mengalami penurunan laba bersih. Penurunan laba bersih paling besar terjadi pada PT. Lippo Karawaci Tbk di tahun 2019 yang mengakibatkan perusahaan mengalami kerugian. Penurunan laba merupakan hal sangat tidak diinginkan oleh setiap perusahaan, namun hal ini bisa terjadi di karenakan untuk memenuhi kebutuhan perusahaan. Perusahaan yang lebih banyak dibiayai oleh hutang cenderung memiliki profitabilitas yang lebih rendah, hal ini di sebabkan semakin

bertambahnya hutang maka beban bunga yang harus ditanggung akan semakin besar meningkat dan profitabilitas perusahaan akan berkurang (Rusmawati, 2016).

Perusahaan dengan pertumbuhan yang tinggi tentunya memerlukan dana yang tidak sedikit untuk membiayai aktivitas operasional perusahaannya. Kebutuhan dana tersebut dapat dipenuhi salah satunya dari sumber dana eksternal perusahaan, yaitu hutang. Kombinasi antara modal yang berasal dari internal perusahaan dan eksternal perusahaan disebut juga dengan struktur modal. Kombinasi yang tepat dalam pemilihan modal, akan mampu menghasilkan struktur modal yang optimal, yang mampu menjadi pondasi kuat bagi perusahaan untuk menjalankan aktivitas produksinya, serta mampu mendatangkan keuntungan optimal bagi perusahaan. Masalah struktur modal merupakan masalah penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal perusahaan akan mempunyai pengaruh langsung terhadap posisi finansial perusahaan tersebut. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik, dimana mempunyai hutang yang sangat besar akan memberikan beban yang berat kepada perusahaan tersebut.

Berikut merupakan grafik perkembangan liabilitas perusahaan *Property* dan *Real Estate* selama delapan tahun.



Gambar 1.2 Grafik Liabilities

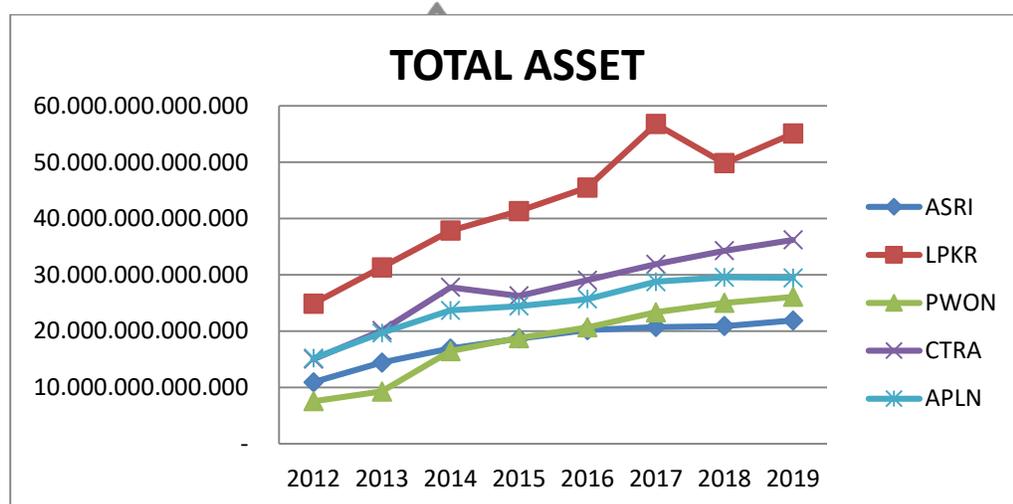
Sumber : Data diolah 2020

Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa dari (5) lima perusahaan *Property* dan *Real Estate* rata-rata memiliki total hutang yang meningkat setiap tahunnya. Nilai total hutang yang paling besar dimiliki oleh PT. Lippo Karawaci Tbk, sedangkan nilai total hutang paling rendah dimiliki PT. Pakuwon Jati Tbk. Penurunan grafik liabilitas terjadi pada beberapa perusahaan diantaranya pada tahun 2017 dan 2018 oleh PT. Alam Sutera Realty Tbk, serta pada tahun 2018 dan 2019 oleh PT. Lippo Karawaci Tbk PT. Agung Podomoro Land Tbk.

Meningkatnya jumlah hutang pada perusahaan dapat diartikan sebagai perusahaan itu telah memiliki kepercayaan yang tinggi dari pihak kreditur sehingga dengan mudah mendapatkan pinjaman untuk melangsungkan kegiatan perusahaan. Sedangkan menurunnya jumlah hutang perusahaan memiliki dua

arti yaitu, menurunnya tingkat kepercayaan dari kreditur atau perusahaan telah mampu membayar hutang-hutangnya dikarenakan total aset yang sangat bagus.

Berikut merupakan grafik perkembangan total aset yang dimiliki oleh beberapa perusahaan *Property* dan *Real Esatate*.



Gambar 1.3 Grafik Total Asset

Sumber : Data diolah 2020

Berdasarkan grafik total aset diatas dapat dilihat bahwa perkembangan total aset yang dimiliki oleh lima perusahaan rata-rata mengalami kenaikan setiap tahunnya. Meskipun PT. Lippo Karawaci memiliki jumlah aset terbesar diantara perusahaan lainnya namun, di tahun 2018 perusahaan ini mengalami penurunan. Sedangkan pada keempat perusahaan lainnya mengalami kenaikan yang cukup stabil.

Perusahaan harus mampu mengelola dan memanfaatkan aset tersebut sebaik-baiknya sehingga menghasilkan keuntungan atau laba bagi perusahaan. Perusahaan yang besar memiliki jumlah aset yang besar pula, sehingga perusahaan mampu mengoptimalkan kinerja perusahaan dengan aset yang dimiliki. Jumlah aset yang dimiliki perusahaan mencerminkan besar kecilnya ukuran perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar pula kesempatan pangsa pasar perusahaan dalam memasarkan produknya, sehingga membuka peluang untuk memperoleh laba yang semakin tinggi.

Berikut adalah grafik perkembangan penjualan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* periode 2012-2019.



Gambar 1.4 Grafik Sales

Sumber : Data diolah 2020

berdasarkan grafik *sales* lima perusahaan *Property* diatas dapat dilihat bahwa perusahaan mengalami kenaikan dan penurunan terhadap penjualan. PT. Lippo Karawaci Tbk memiliki nilai penjualan yang paling tinggi diantara perusahaan lainnya, namun perusahaan memiliki kesamaan dengan PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, dan PT. Agung Podomoro Land Tbk yang mengalami kenaikan dan penurunan. Sedangkan PT. Pakuwon Jati Tbk mengalami kestabilisan peningkatan terhadap penjualan.

Penjualan adalah salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Penjualan merupakan bagian paling utama atas aktivitas perusahaan. Pertumbuhan penjualan dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa permintaan barang dagang mengalami peningkatan, hal itu menyebabkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh profit semakin tinggi.

Menurut penelitian terdahulu ada beberapa hal yang mempengaruhi profitabilitas, diantaranya yaitu dalam penelitian Putra dan Badjra (2015) dengan judul “Pengaruh *Leverage*, Pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas” mendapatkan hasil penelitian berupa *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan, pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas, dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Wikardi dan Wiyanti (2017) dengan judul “Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Firm Size*, *Inventory Turnover*, *Assets Turnover* dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Profitabilitas” memperoleh hasil *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif terhadap profitabilitas, *firm size* berpengaruh secara positif terhadap profitabilitas, *inventory turnover* berpengaruh positif terhadap profitabilitas, *assets turnover* berpengaruh positif terhadap profitabilitas, dan pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Gerinata Ginting (2019) dengan judul “Pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Keputusan Investasi, dan Struktur Modal Terhadap Profitabilitas Perusahaan *Property*, Konstruksi dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2017” mendapatkan hasil bahwa variabel Ukuran Perusahaan berpengaruh secara positif signifikan, Pertumbuhan Perusahaan yang diukur dengan pertumbuhan penjualan berpengaruh secara positif, Keputusan Investasi berpengaruh secara positif signifikan, dan Struktur Modal berpengaruh secara positif signifikan terhadap Profitabilitas.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Hayati, dkk (2019) dengan judul “Pengaruh *Inventory Turnover*, *Sales Growth*, dan *Liquidity* Terhadap Profitabilitas pada PT. Sumber Alfaria Trijaya, Tbk Tanjung Morawa Periode 2013-2017” menunjukkan hasil bahwa *Inventory Turnover* berpengaruh secara

parsial terhadap profitabilitas, *Sales Growth* berpengaruh secara parsial terhadap profitabilitas, *Liquidity* berpengaruh secara parsial terhadap profitabilitas, dan dari hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa *Inventory Turnover*, *Sales Growth* dan *Liquidity* berpengaruh secara simultan terhadap profitabilitas.

Dari beberapa penelitian terdahulu mengenai hal yang mempengaruhi profitabilitas dengan perolehan hasil yang berbeda-beda dan objek penelitian yang berbeda, mendorong penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai “Pengaruh *Sales Growth*, *Total Assets Turnover*, dan Struktur Modal Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia Periode 2012 – 2019”.

1.2. Identifikasi Masalah, Pembatasan Masalah, dan Rumusan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat dilihat bahwa banyak faktor yang bisa mempengaruhi profitabilitas. Beberapa peneliti terdahulu telah melakukan penelitian dengan variabel dan hasil yang berbeda. Maka dari itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali dengan objek perusahaan *Property* dan *Real Estate* mengenai “Pengaruh *Sales Growth*, *Total Assets Turnover*, dan Struktur Modal Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan

Property dan Real Estate yang Terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2019”. Dengan acuan penelitian terdahulu sebagai alat perbandingan.

1.2.2. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dikemukakan, maka permasalahan pada penelitian ini dibatasi untuk menghindari terjadinya pembahasan yang bias, serta keterbatasan waktu, materi, dan biaya dalam melakukan penelitian ini. Maka peneliti membatasi penelitian yang akan diteliti dengan ruang lingkup dan variabel yang telah ada sebagai berikut:

- 1) *Sales Growth*
- 2) *Total Asset Turnover*
- 3) Struktur Modal
- 4) Profitabilitas
- 5) Bidang perusahaan *Property dan Real Estate*
- 6) Laporan keuangan perusahaan periode 2012-2019

Hal ini dilakukan agar peneliti bisa melakukan penelitian dengan fokus dan bisa mendalami permasalahan serta dapat menghindari penafsiran yang berbeda pada konsep penelitian.

1.2.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan batasan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh *Sales Growth* terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2019?
2. Seberapa besar pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2019?
3. Seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2019?
4. Seberapa besar pengaruh *Sales Growth*, *Total Asset Turnover*, dan struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2019?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, batasan masalah, dan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Sales Growth* terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2019.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2019.
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2019.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Sales Growth*, *Total Asset Turnover*, dan struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2019.

1.4. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi Akademik
 - a. Pelaku akademik dapat mengetahui hasil penelitian penulis tentang Pengaruh *Sales Growth*, *Total Asset Turnover* dan Struktur Modal Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang

Terdaftar dalam Indeks Kompas100 Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2019.

- b. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber referensi dan materi oleh pelaku akademik dalam kegiatan belajar dan pengembangan pengetahuan.
 - c. Penelitian ini dapat dijadikan pelaku akademik sebagai rujukan serta perbandingan terhadap teori-teori yang telah ada.
 - d. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat dijadikan sebagai pedoman pembelajaran dikemudian hari.
2. Bagi Praktisi
- a. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan oleh para praktisi dalam proses pengambilan keputusan dalam bidang keuangan.
 - b. Para praktisi dapat meningkatkan nilai perusahaan dengan mempertimbangkan beberapa teori-teori dan hasil penelitian penulis.
 - c. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai panduan kepada pemegang saham dalam membuat keputusan disuatu perusahaan.
 - d. Pemegang saham dapat mengukur tingkat kemakmuran yang digambarkan oleh nilai pada perusahaan *property* dan *real estate*.