

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan pihak yang mengelola dan menyediakan sistem untuk mempertemukan penjual dan pembeli efek dari pihak-pihak yang ingin melakukan transaksi jual beli efek tersebut. Bursa Efek Indonesia (BEI) didirikan untuk mengoperasikan dan menyediakan sistem serta fasilitas yang memadai untuk perdagangan efek. Dengan sistem dan fasilitas yang memadai, para anggota dapat melakukan transaksi jual dan beli efek secara teratur, wajar, dan efisien. Selain itu, adanya sistem dan fasilitas ini memungkinkan bursa efek untuk melakukan pengawasan lebih efektif. Bursa Efek Indonesia mengklasifikasikan 12 sektor perusahaan yaitu *healthcare ibasic materials, financials, transportation & logistics, technology, consumer non-cyclicals, industrials, energy, concumer cyclicals, infrastructures*, dan *properties & real estate* (Indonesia Stock Exchange, 2024). Dari 12 sektor yang ada di tetapkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI), sektor *properties & real estate* akan digunakan dalam penelitian ini.

Sektor *Properties & Real Estate* adalah perusahaan yang terdaftar di BEI dalam bagian *property, real estate*, dan konstruksi. Sektor *Properties & Real Estate* adalah sektor yang menyediakan layanan dalam membantu proyek pembangunan. Saat ini terdapat 92 perusahaan yang tercatat dalam sektor *properties & real estate* di BEI (Indonesia Stock Exchange, 2023). Sektor *Properties & Real Estate* hanya mempunyai 1 sub-sektor yaitu *real estate management & development* (Indonesia Stock Exchange Go Public, 2023). Di dalam sektor ini terdapat perusahaan-perusahaan yang bergerak di pembangunan jalan, gedung, perumahan dan lain sebagainya. Banyaknya jumlah sektor *properties & real estate* yang terdapat di BEI, maka para perusahaan pastinya mengalami adanya persaingan dengan perusahaan lain di bidang yang sama. Sektor *Properties & Real Estate* memiliki kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi dan proses pembangunan di Indonesia. Sektor ini telah berkembang menjadi salah satu

ukuran pertumbuhan ekonomi dari suatu negara dan menjadi pilihan investasi yang dapat dipertimbangkan oleh para investor.

Sektor *Properties & Real Estate* merupakan perusahaan yang terus berkembang dan menghasilkan keuntungan finansial, yang membuat para investor yakin untuk berinvestasi di industri ini dalam waktu yang lama atau berjangka panjang. Properti atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok dan mendasar bagi setiap individu, sehingga masyarakat akan berusaha untuk memiliki atau memenuhi kebutuhan tersebut. Populasi penduduk Indonesia terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, maka kebutuhan tempat tinggal akan meningkat dan mengakibatkan peningkatan permintaan di industri *properties & real estate*.

Sektor *Properties & Real Estate* terdapat perusahaan yang menyediakan perumahan dan apartemen sebagai kebutuhan tempat tinggal masyarakat Indonesia, contoh perusahaan yang bergerak di pembangunan apartemen dan perumahan yaitu PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bekasi Asri Pemula Tbk, PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Metropolitan Kentjana Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Bakrieland Development Tbk, PT. Duta Anggada Realty Tbk, PT. Intiland Development Tbk, PT. Puradeltra Lestari Tbk, PT. Megapolitan Development Tbk, PT. Fortune Mate Indonesia Tbk, PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk, PT. Perdana Gapuraprima Tbk, PT. Jaya Real Property Tbk, PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk, PT. Modernland Realty Tbk, PT. Indonesia Prima Property Tbk, PT. PP Properti Tbk, PT. Pudjiadi Prestige Tbk, PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk, PT. Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk, PT. Pollux Properties Indonesia Tbk, PT. Trimirta Propertindo Tbk, PT. Urban Jakarta Propertindo Tbk, PT. Binakarya Jaya Abadi Tbk, dan PT. Lippo Cikarang Tbk. Perusahaan-perusahaan tersebut memiliki apartemen dan perumahan dengan lokasi yang strategis dan fasilitas yang lengkap.

1.2 Latar Belakang Penelitian

Para investor yang menginvestasikan dana di sektor ini karena menjadi suatu hal yang menjanjikan dan bersifat jangka panjang. Salah satu ketertarikan investor dalam menginvestasikan dana pada sektor ini karena harga properti akan cenderung

naik dibandingkan saat transaksi pembelian. Sebelum para investor menginvestasikan dananya pada perusahaan, pastinya para investor melihat bagaimana kinerja dan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Nassirzadeh & Rostami (2019) menyatakan bahwa kinerja dan kemampuan suatu perusahaan menjadi hal utama untuk menghasilkan profit, profitabilitas sangat penting untuk pengambilan keputusan yang digunakan oleh perusahaan.

Profitabilitas adalah salah satu faktor yang paling penting dalam menentukan keberhasilan suatu perusahaan (Alarusia & Yugao, 2021). Profitabilitas adalah alat yang dapat digunakan oleh pemilik usaha untuk mengetahui seberapa baik perusahaan tersebut berjalan dan apakah bisnis tersebut menghasilkan keuntungan yang cukup untuk menutupi biaya operasional dan menghasilkan laba. Profitabilitas dari sektor *properties & real estate* tidak selamanya stabil ataupun meningkat, pastinya sektor ini juga mengalami penurunan.

Tabel 1.1

Nilai Pendapatan Perusahaan Sektor Properties & Real Estate Tahun 2017-2018

Perusahaan	Kode Saham	Tahun	Total Pendapatan	Total Laba
PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN	2017	7,043,036	1,371,638
		2018	5,035,325	29,557
PT Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	2017	3,975,258	1,385,189,177
		2018	3,917,107	970,096
PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	2017	10,347,343	4,920,228
		2018	6,628,782	1,293,850
PT Ciputra Development Tbk	CTRA	2017	6,442,797	894,354
		2018	7,670,405	1,185,478
PT Intiland Development Tbk	DILD	2017	2,202,820	297,491
		2018	2,552,536	203,666
PT Bakrieland Development Tbk	ELTY	2017	1,239,228	(253,258,801)
		2018	1,096,389	2,480,648
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	BAPA	2017	1,006,096,715	481,664,439
		2018	962,801,481	420,370,335

Perusahaan	Kode Saham	Tahun	Total Pendapatan	Total Laba
PT Megapolitan Development Tbk	EMDE	2017	396,684,909	105,283,741
		2018	227,645,690	15,943,111

Sumber: Data diolah penulis (2024)

Berdasarkan tabel 1.1 di atas terdapat 8 perusahaan yang mewakili dari 36 perusahaan pada sampel penelitian ini, tabel tersebut menyatakan bahwa penurunan profitabilitas sektor *properties & real estate* mulai terjadi pada tahun 2018, PT Agung Podomoro Land Tbk. mengalami penurunan laba hingga 98% *year on year* (YoY) (CNBC, 2019). Di tahun 2018 yang mengalami penurunan tidak hanya PT Agung Podomoro Land Tbk, tetapi menurut berita perusahaan ini lah yang mengalami perubahan laba paling besar. Laba yang dihasilkan oleh PT Agung Podomoro Tbk pada tahun 2018 sebesar Rp. 29,557,039,000, sedangkan di tahun 2017 PT Agung Podomoro Tbk memiliki laba sebesar Rp. 1,371,638,553,000. Mulainya perlambatan pada sektor *properties & real estate* ini terjadi karena pemerintah menerapkan kebijakan yang ketat untuk mencegah kenaikan harga properti yang terlalu tinggi. Namun, adanya kebijakan tersebut justru menyebabkan industri properti stagnan dan bahkan tidak banyak berkembang.

Selama awal tahun 2019 sektor *properties & real estate* menjadi sektor yang paling berkembang di BEI, dengan saham-sahamnya meningkat 7,37% *year to date* (ytd) (Kontan, 2019). Sektor *properties & real estate* menduduki peringkat tertinggi dibandingkan dengan delapan sektor yang ada di BEI. Terdapat faktor yang menjadi penggerak sektor properti dari sisi harga yaitu pada tahun sebelumnya harga saham sektor *properties & real estate* telah mengalami penurunan yang cukup signifikan. Selain itu, ekspektasi pasar juga menunjukkan tanda-tanda positif karena sektor *properties & real estate* akan berada dalam kondisi yang menguntungkan atau mendukung. Sejumlah perusahaan di sektor ini merasa optimis dan menargetkan pertumbuhan lebih dari 10% di tahun 2019.

Pada tahun 2020 sebagian besar perusahaan pada sektor ini mengalami penurunan kinerja atau capaian selama paruh pertama tahun berjalan (Katadata,

2020). Hasil analisis data menunjukkan bahwa pada semester pertama tahun 2020, pendapatan perusahaan property rata-rata turun hingga 60% *secara year on year* (yoy). Penurunan ini disebabkan karena adanya Covid-19 atau pandemi corona yang terjadi di seluruh dunia dan memberi dampak pada perusahaan.

Pada tahun 2021 kinerja perusahaan properti membaik dibandingkan dengan kondisi sebelumnya (CNBC, 2021). Di tahun 2021 para perusahaan sedikit demi sedikit kembali bangkit dari anjloknya profit di tahun sebelumnya karena dampak dari pandemi. Setelah pembatasan sosial dilonggarkan pada tahun 2021, sektor *properties & real estate* mulai bangkit kembali (CNBC, 2021).

Pada tahun 2022, diperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia lebih tinggi dibanding tahun 2021. Dengan adanya pertumbuhan ekonomi di Indonesia tetap tidak menjanjikan sektor properti akan mengalami peningkatan. Nyatanya pada tahun 2022 di bulan Desember sektor *properties & real estate* mengalami penurunan hingga 8,03% secara (yod) (*Indonesia Stock Exchange*, 2023).



Gambar 1. 1

Nilai Pendapatan Perusahaan Sektor Properties & Real Estate 2018-2022

Sumber: Komisi Pengawas Persaingan Usaha Tahun 2018-2022

Berdasarkan gambar 1.1, pendapatan pada perusahaan *properties & real estate* tidak stabil karena dari tahun 2018-2022 mengalami penurunan dan pertumbuhan yang drastis. Saat PPKM dilonggarkan sejak adanya Covid-19, kinerja seluruh perusahaan pun membaik dan salah satunya adalah perusahaan properti. Salah satu

penyebab dari penurunan dan pertumbuhan perusahaan adalah kondisi ekonomi, dengan adanya covid-19 banyak perusahaan yang mengalami penurunan dan saat covid-19 sudah membaik, profitabilitas perusahaan pun meningkat.

Kinerja perusahaan dapat diukur dari berbagai indikator, salah satunya adalah profitabilitas, profitabilitas menjadi kriteria dalam melihat keberhasilan suatu perusahaan. Salah satu cara untuk menemukan rasio profitabilitas adalah dengan mengamati laporan keuangan untuk menilai kinerja perusahaan dan kondisi keuangan perusahaan. Perusahaan akan terlihat lebih kuat jika profitabilitas memiliki nilai tinggi. Namun, jika perusahaan mempunyai tingkat profitabilitas yang rendah, perusahaan tersebut akan terlihat lemah. Besarnya laba yang dihasilkan dapat menunjukkan kemampuan perusahaan untuk bertahan dan bersaing. Rasio profitabilitas merupakan pengukuran seberapa baik suatu perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dari aset, ekuitas dan penjualan yang dilihat melalui laporan keuangan (Astuty et al., 2021). Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan, diantaranya *financial leverage* dan likuiditas.

Financial leverage adalah cara suatu perusahaan membayar aset atau aktivitas operasional yang akan dibayar. Istilah *leverage* dianggap sebagai pinjaman, atau menunjukkan seberapa besar utang perusahaan (Wahyuni & Suryakusuma, 2018). Seorang mendapatkan dana tambahan untuk keperluan usahanya melalui penambahan modal dari pemilik perusahaan atau pinjaman dari pihak luar perusahaan. Jika suatu perusahaan melakukan pinjaman kepada suatu perusahaan lain, maka disebut dengan melakukan *financial leverage*. Perusahaan yang mempunyai *leverage* atau banyak utang lebih cenderung mengalami kerugian karena kewajiban yang harus dipenuhi meningkat (Yusnita et al., 2024).

Likuiditas menjadi salah satu hal yang diperhatikan oleh investor untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan karena menandakan kemampuan perusahaan untuk membayar utang atau kewajiban yang jatuh tempo dalam waktu dekat (Isyuardhana & Dillak, 2017). Kondisi ekonomi dan aset likuid perusahaan lebih baik ketika risiko gagal bayar utang jangka pendek berkurang. Perusahaan perlu memiliki alat likuid yang cukup untuk menjamin keamanan, meminimalkan

risiko kebangkrutan, dan yang lebih penting meningkatkan profitabilitas (Doan & Bui, 2021). Berbagi dividen dengan *cash* akan lebih memungkinkan bagi bisnis dengan tingkat likuiditas yang tinggi. Likuiditas memastikan tingkat ketersediaan modal kerja yang diperlukan untuk beroperasi. Dengan modal kerja yang cukup, perusahaan berjalan lancar dan tidak mengalami masalah keuangan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Danci (2018) dan membahas mengenai *financial leverage* terhadap profitabilitas menyatakan bahwa dampak *leverage* terhadap profitabilitas berbentuk U terbalik. Dalam hubungan berbentuk U terbalik ini, *financial leverage* terhadap profitabilitas mungkin memiliki efek positif karena perlindungan pajak, tetapi efek negatif mungkin karena biaya kebangkrutan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ebenezer et al. (2019) dan membahas mengenai risiko likuiditas terhadap profitabilitas yang menyatakan bahwa risiko likuiditas mempunyai pengaruh yang signifikan negatif terhadap ROE. Sedangkan studi sebelumnya yang telah dilakukan oleh Yameen et al. (2019) mengenai likuiditas terhadap kinerja perusahaan menyatakan bahwa rasio likuiditas saat ini terdapat pengaruh yang positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Studi ini menggunakan rasio profitabilitas dengan rumus ROE tetapi terdapat penelitian terdahulu yang menggunakan rasio profitabilitas dan menggunakan rumus ROA. ROA adalah alat ukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dari aset yang dimilikinya, semakin tinggi nilai rasio ini pada suatu perusahaan maka semakin efektif juga penggunaan asetnya untuk menghasilkan keuntungan. ROA dapat membantu perusahaan mengukur efisiensi penggunaan modal terhadap semua faktor yang mempengaruhi keadaan keuangan (Wijaya, 2019).

Penelitian ini mengambil data pada periode 2018-2022 karena peneliti ingin melihat kondisi ekonomi sektor *properties & real estate* pada tahun 2018-2022 karena sektor ini mengalami ketidakstabilan, maka peneliti ingin mengetahui alasan mengapa perusahaan dapat terjadi ketidakstabilan pada periode tersebut.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan latar belakang penelitian ini akan mengkaji permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh yang signifikan *financial leverage* terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *properties dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 - 2022?
2. Apakah terdapat pengaruh yang signifikan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *properties dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 - 2022?
3. Apakah terdapat pengaruh yang signifikan *financial leverage* dan likuiditas secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *properties dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2022?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan diatas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Pengaruh yang signifikan *financial leverage* terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *properties dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2022.
2. Pengaruh yang signifikan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *properties dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2022.
3. Pengaruh yang signifikan *financial leverage* dan likuiditas secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *properties dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2022.

1.5 Manfaat Penelitian

- 1) Bagi perusahaan

Penelitian ini dapat membantu perusahaan mengetahui apa yang dapat meningkatkan keuntungan dan bagaimana memaksimalkan keuntungan.

- 2) Bagi investor

Penelitian ini dapat membantu investor membuat keputusan investasi yang tepat dan menghasilkan keuntungan yang paling besar.

3) Bagi peneliti

Penelitian ini memperluas pemahaman mengenai profitabilitas dan membantu peneliti memahami bagaimana profitabilitas dipengaruhi oleh likuiditas dan *financial leverage*.

4) Bagi peneliti selanjutnya

Seorang peneliti dapat menggunakan penelitian ini sebagai referensi dan memperoleh pengetahuan baru, yang akan bermanfaat bagi peneliti berikutnya.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Penelitian ini terdiri dari lima bab yang saling berhubungan satu sama lain.

Kelima bab tersebut yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memberikan penjelasan singkat, ringkas, dan mendalam tentang isi penelitian. Ini mencakup informasi tentang latar belakang penelitian, objek penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, keuntungan dari penelitian, dan bagaimana tugas akhir diselesaikan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Teori umum, teori khusus, dan kerangka pemikiran penelitian dibahas dalam bab ini. Bab ini juga mencakup hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini memberikan penjelasan mengenai rancangan penelitian yang mencakup jenis penelitian, metode, dan teknis yang akan memberikan jawaban atas pertanyaan penelitian. Bab ini juga menguraikan variabel dan bagaimana variabel dioperasikan. Selain itu, bab ini membahas populasi dan pengambilan sampel, uji validitas, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Temuan penelitian dipaparkan dalam sub-bab terpisah dan disusun secara terstruktur sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Terdiri dari dua bagian, yang pertama menampilkan temuan penelitian

dan yang kedua membahas atau menganalisis temuan tersebut. Setiap komponen pembahasan harus dimulai dengan analisis data, interpretasi, dan pengambilan kesimpulan. Dalam proses pelaksanaan penelitian, peneliti harus mempertimbangkan temuan penelitian sebelumnya dan teori yang relevan sebagai acuan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan berisi rangkuman jawaban atas rumusan masalah dan rekomendasi tentang manfaatnya.