

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Sejalan dengan perubahan zaman, hal esensial bagi perusahaan yaitu menyediakan laporan finansial mereka secara terbuka penyajiannya dalam pasar modal. Penyampaian laporan finansial perusahaan yang akurat dan menyeluruh merupakan keterbukaan yang dimaksud. Suatu bisnis tidak bisa merealisasikan target dan membiayai operasinya guna memposisikan diri masa mendatang tanpa menciptakan keuntungan, oleh sebab itu maksud akhir keseluruhan pebisnis, selain mewujudkan maksud dan visi mereka, merupakan menjadi efektif dengan keuntungan.

Industri properti serta real estate yaitu satu diantara sektor usaha yang menciptakan keuntungan, berfokus pada bidang jasa dengan memberi fasilitas guna pengembangan area yang terintegrasi dan dinamis. Produk yang diciptakan oleh perusahaan industri ini mencakup beragam jenis properti contohnya perumahan, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan (*mall*), apartemen, hingga ruko. Sektor ini menarik banyak investor yang melihatnya sebagai pilihan investasi jangka panjang. Investasi ini mempunyai aset yang memiliki beragam fungsi dan bisa menawarkan keamanan dalam bentuk jaminan guna bisnis, maka sebab itu, perusahaan pada bidang properti serta real estate cenderung struktur modalnya tinggi.

Di Indonesia, sektor properti dan real estate mempunyai sifat yang sukar guna diperkirakan dan berisiko tinggi. Fluktuasi dalam sektor ini secara signifikan berkaitan dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Saat pertumbuhan ekonomi

meningkat, sektor ini cenderung menghadapi kenaikan dengan tingkatan penawaran yang melampaui permintaan, tapi kebalikannya, ketika laju tumbuhnya ekonomi melambat, sektor tersebut bisa secepatnya menghadapi penurunan secara tajam, hal ini diakibatkan sebab pandemi Covid di tahun 2019 yang turut andil menjadi penyebabnya. Berbasis data dari Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia menghadapi penyusutan ekspansi ekonomi pada tahun 2020 senilai 2,07 persen dibandingkan dengan tahun 2019 berbasis Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku hingga menyentuh Rp15.434,2 triliun.

**Tabel 1.1**

**PBD Indonesia Tahun 2020-2022**

<b>Tahun</b>	<b>Pertumbuhan Ekonomi (%)</b>
2020	2,07
2021	3,69
2022	5,31

Sumber: Data yang diolah BPS (Badan Pusat Statistik)

Berbasis tabel 1.1 di atas, penurunan laju tumbuhnya ekonomi di Indonesia di tahun 2020 disebabkan fenomena maraknya trend contohnya *Work From Home* (WFH) ataupun *Work From Anywhere* (WFA) yang mengakibatkan banyak orang yang beraktivitas dari rumah agar mencegah penyebaran penyakit. Mayoritas harga properti menghadapi penurunan yang cukup drastis sebagai akibat dari meningkatnya pengetatan finansial masyarakat, maka dari itu masyarakat menjadi lebih hemat dengan uang mereka. Tetapi, penurunan harga properti dan real estate tidak sepenuhnya negatif. Bagi sebagian orang, penurunan harga properti justru

menguntungkan sebab rumah merupakan suatu kebutuhan primer, berikutnya pada tahun 2021 dan 2022 pertumbuhan ekonomi di Indonesia menghadapi kenaikan sebab terjadinya peningkatan ekspor, konsumsi rumah tangga, konsumsi pemerintah dan investasi yang menunjukkan bahwasanya perbaikan ekonomi Indonesia memperoleh bangkit pasca pandemi Covid 19 meskipun tidak keseluruhan sektor perekonomian di Indonesia menghadapi peningkatan. (<https://ppid.bkpm.go.id/>)

Peningkatan sektor properti dan real estate di Indonesia bisa dikaitkan oleh mayoritas investasi masyarakatnya di bidang tersebut. Perusahaan akan memanfaatkan keseluruhan asetnya secara maksimal agar bisa bersaing dengan sukses di pasar guna bertahan menghadapi keadaan yang tidak bisa diperkirakan. Teruntuk pemegang kepentingan, laporan finansial bisa memvisualkan kondisi finansial sebuah perusahaan pendapat periode waktu yang ditetapkan dalam proses akuntansi. Laporan finansial merupakan rangkuman informasi performa finansial sebuah entitas. Maksudnya yaitu menggambarkan akurat dan transparan mengenai kedudukan finansial, performa operasional, serta arus kas perusahaan, hal ini bermaksud guna memudahkan pengambilan keputusan bisnis serta evaluasi performa finansial. Skala keberperolehan ataupun kegagalan perusahaan dalam hal margin keuntungan wajib menjadi pertimbangan saat menerapkan analisis finansial dengan profitabilitas.

Profitabilitas merujuk pada kapasitas perusahaan dalam meraih keuntungan yang kaitannya dengan penjualan, jumlah aktiva, ataupun modalnya sendiri. Satu diantara indikator guna mengukur performa perusahaan dari rasio profitabilitas

yang bisa dimanfaatkan yakni ROA (*Return On Assets*). Profitabilitas menciptakan keuntungan di waktu yang diinginkan, dan ROA dimanfaatkan sebagai alat guna membandingkan jumlah aset perusahaan dengan keuntungan bersih sesudah pajak. Apabila keuntungan bersih terhadap total aset tinggi, itu mengindikasikan performa baik bagi perusahaan, menampilkan bahwasanya aset sudah dimanfaatkan secara efisien guna mencapai keuntungan. Perusahaan dengan ROA tinggi menandakan profitabilitas yang tinggi, yang bisa menarik minat investor. Sebaliknya, ROA rendah mengindikasikan profitabilitas yang rendah, yang mungkin kurang menarik bagi investor potensial, oleh sebab itu, calon investor cenderung mempertimbangkan rasio profitabilitas yang tinggi sebagai indikator keadaan perusahaan yang baik saat mencari keuntungan, maka dari itu menjadi faktor penting dalam pengambilan keputusan. Solvabilitas, likuiditas, aktivitas, dan pertumbuhan penjualan merupakan faktor-faktor yang bisa berpengaruh pada profitabilitas.

Pemanfaatan rasio solvabilitas yaitu strategi umum guna menaikkan profitabilitas perusahaan. Efek solvabilitas terhadap profitabilitas bisa bervariasi, positif ataupun negatif efek yang diberikan tergantung dari keadaan dan kebijakan perusahaan. Pemanfaatan solvabilitas bisa memberikan efek positif dengan menaikkan performa perusahaan hingga menciptakan profitabilitas yang baik. Sebaliknya, bisa memberikan efek negatif apabila pemanfaatan solvabilitas mengakibatkan finansial perusahaan tidak stabil, bahkan menghadapi risiko kebangkrutan. Walaupun demikian, perusahaan di sektor properti dan real estate di Indonesia cenderung melihat potensi investasi secara positif.

Likuiditas, sebagai faktor berikutnya yang bisa mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Likuiditas yaitu indikator yang mengukur keahlian sebuah perusahaan guna mencukupi kewajiban pembayaran hutang dalam jangka pendek saat habis tenggat waktunya (Hery, 2015:149). Likuiditas berfungsi sebagai pertimbangan guna menilai apakah perusahaan layak menerima tambahan dana dari para pemodal. Tingkatan likuiditas yang besar maknanya perusahaan ahli mencukupi kewajiban jangka pendek secara efektif, sementara likuiditas yang rendah menampilkan ketidakbisaan perusahaan dalam mencukupi kewajiban jangka pendeknya secara optimal. Perusahaan dengan likuiditas tinggi bisa menandakan keadaan finansial yang sehat, memberikan keyakinan pada pelaporan finansial yang tepat waktu, maka dari itu bisa menarik investor berinvestasi yang bisa menaikkan profitabilitas perusahaan.

Pendapat Sartono (2016:118) bahwasanya aktivitas merujuk pada sebuah rasio yang mengindikasikan sebesar apa sumber daya sudah dioptimalkan bisa menggambarkan mengenai efisiensi perusahaan dalam sebuah industri. Apabila rasio aktivitas perusahaan tinggi, itu menandakan bahwasanya dana yang diinvestasikan dalam perputaran keseluruhan asetnya pada periode tertentu berjalan dengan efisien. Peningkatan perputaran aset bisa menciptakan peningkatan volume penjualan, yang pada akhirnya bisa meningkatkan potensi keuntungan perusahaan.

Pertumbuhan penjualan (*sales growth*) bisa mencerminkan performa finansial yang baik, yakni dengan mengukur tingkatan profitabilitas yang diciptakan. Metode pengukurannya merupakan dengan memperbandingkan penjualan dari satu tahun ke tahun berikutnya sesudah dikurangkan dengan

penjualan pada periode sebelumnya. Perusahaan yang menghadapi pertumbuhan signifikan mencerminkan perkembangan aset dan penjualan yang meningkat. Pendapatan yang diciptakan oleh perusahaan dimanfaatkan guna melunasi utang pokok serta bunga, yang pada akhirnya bisa memengaruhi profitabilitas (Nur & Suhadak, 2015).

Penelitian ini sudah diterapkan sebelumnya oleh Sulistiana & Yahya (2020) mengungkapkan bahwasanya solvabilitas berpengaruh negatif dan signifikan, sedangkan dengan penelitian Rohendi & Sudradjat (2021) solvabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas. Penelitian yang diterapkan Pradnyanita Sukmayanti & Triaryati (2018) bahwasanya likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan, sementara Sulistiana & Yahya (2020) mengungkapkan bahwasanya likuiditas berpengaruh negatif dan tidak signifikan. Penelitian yang diterapkan Pratiwi & Kurniasih (2021) serta Sulistiana & Yahya (2020) mengungkapkan bahwasanya aktivitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Berbasis penelitian Dewi et al. (2020) pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif dan tidak signifikan, sebaliknya pada penelitian (Pratiwi & Kurniasih, 2021) dan Kusmawati (2021) pertumbuhan penjualan berpengaruh positif dan signifikan.

Dengan mempertimbangkan situasi yang sudah dijelaskan sebelumnya, bisa dipahami bahwasanya diperlukan penelitian lebih lanjut dan penulis memilih topik ini sebab profitabilitas pada bisnis properti dan real estate bisa dengan mudah diamati dan dianalisis. Penulis bermaksud ingin mengangkat latar belakang tersebut dengan judul **“Pengaruh Solvabilitas, Likuiditas, Aktivitas, Dan Pertumbuhan**

## **Penjualan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Property dan Real Estate”.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berbasis dasar tersebut, maka problematika tersebut dirumuskan menjadi:

1. Apakah ada pengaruh yang signifikan antara variabel solvabilitas (DER) terhadap ROA pada perusahaan properti dan real estate?
2. Apakah ada pengaruh yang signifikan antara variabel likuiditas (CR) terhadap ROA pada perusahaan properti dan real estate?
3. Apakah ada pengaruh yang signifikan antara variabel aktivitas (TATO) terhadap ROA pada perusahaan properti dan real estate?
4. Apakah ada pengaruh yang signifikan antara variabel pertumbuhan penjualan (*Sales Growth*) terhadap ROA pada perusahaan properti dan real estate?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berbasis rumusan permasalahan tersebut, identifikasi tujuan penelitian yakni:

1. Guna menganalisis pengaruh antara solvabilitas (DER) terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdata di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Guna menganalisis pengaruh antara likuiditas (CR) terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdata di Bursa Efek Indonesia (BEI).

3. Guna menganalisis pengaruh antara aktivitas (TATO) terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdata di Bursa Efek Indonesia (BEI).
4. Guna menganalisis pengaruh antara pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdata di Bursa Efek Indonesia (BEI).

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini, harapannya bisa memberi manfaat yakni:

##### 1. Manfaat Teoritis

Harapannya memberi kontribusi ilmu secara mendalam tentang analisis rasio finansial dan menaikkan pemahaman tentang sebab-sebab yang bisa berpengaruh pada profitabilitas perusahaan.

##### 2. Manfaat Praktis

###### a. Perusahaan

Harapan dari penelitian ini merupakan bisa menyediakan wawasan yang bermanfaat bagi manajemen perusahaan properti, memberikan pandangan mengenai langkah-langkah yang bisa diambil guna menaikkan profitabilitas perusahaan dan dalam pengambilan keputusan.

###### b. Masyarakat

Harapannya bisa menjadi referensi bacaan dan memberikan informasi tentang keadaan finansial sebuah perusahaan yang ada di Indonesia.

c. Akademis

Penelitian ini harapannya bisa memberikan kontribusi berharga dengan menyediakan informasi penelitian berikutnya yang bisa dimanfaatkan guna mengeksplorasi pengaruh leverage, likuiditas, aktivitas, dan pertumbuhan terhadap profitabilitas sebuah perusahaan.

### **1.5 Sistematika Skripsi**

Sistematika penulisan skripsi dirancang guna menggambarkan penelitian secara lebih terstruktur dan mudah dipahami oleh pembaca. Berikut merupakan garis besar sistematika penulisan tersebut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini dipaparkan bagian pendahuluan yang menerangkan latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, maksud penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan penelitian dengan judul “Pengaruh Solvabilitas, Likuiditas, Aktivitas, Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Property Dan Real Estate”

#### **BAB II : TELAAH PUSTAKA**

Memaparkan pemahaman dari teori-teori yang relevan dari beragam ahli di bidangnya. selain itu, penulis merinci model analisis yang akan dimanfaatkan, menyampaikan temuan dari penelitian terdahulu yang mendukung argumen, serta merumuskan hipotesis sebagai dasar kerangka pemikiran.

#### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas metodologi penelitian dengan merinci jenis penelitian, populasi, dan sampel penelitian yang akan dimanfaatkan. Di dalamnya, didapati

pula penjelasan tentang data dan sumber data yang akan diakses, metode yang akan diterapkan, serta definisi operasional dari variabel penelitian.

#### BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagian ini yaitu perolehan penelitian dan pembahasannya, fokusnya merupakan metode analisis data. Pembahasan mencakup uraian hasil dan analisis penulis yang diterapkan secara kualitatif, kuantitatif, dan statistik.

#### BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

Bagian penutup yaitu rangkuman perolehan penelitian, mencakup kesimpulan penulis terhadap temuan yang sudah ditemukan. Selain itu, penulis juga menyoroti keterbatasan penelitian yang perlu diperhatikan. Guna pengembangan penelitian berikutnya, didapati masukan-masukan yang bisa menjadi acuan.