

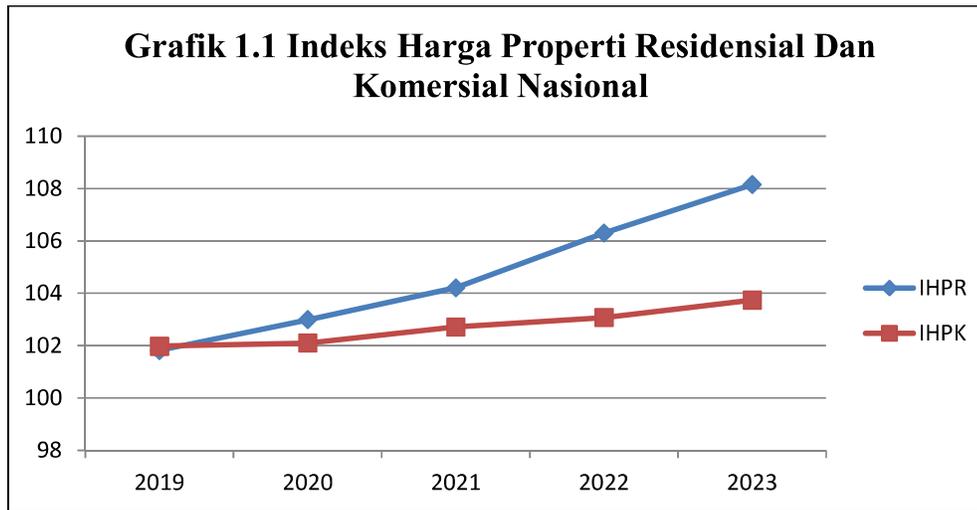
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

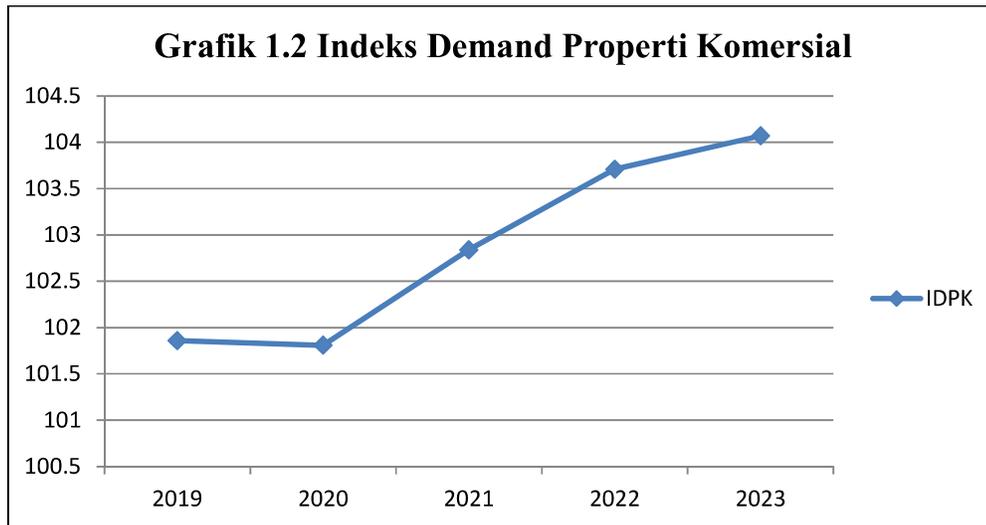
Pada akhir-akhir ini, perkembangan pada ekonomi global dihadapkan dengan risiko dan ketidakpastian. Kondisi peningkatan inflasi global telah berada pada level atau tren yang melambat, akan tetapi terdapat kondisi dimana inflasi pada banyak negara maju belum menyentuh target yang diinginkan, sehingga suku bunga global tetap berada pada tingkat yang tinggi dengan perkiraan akan terjadi dalam kondisi yang lebih lama (Badan Kebijakan Fiskal, 2024). Suku bunga BI mulai mengalami kenaikan sejak pertengahan tahun 2022 hingga puncaknya berada di tingkat 6.25% pada pertengahan tahun 2024, sebelum akhirnya mengalami penurunan ke tingkat 6% pada September tahun 2024 (BPS, 2024) menjadi sentimen negatif untuk sektor properti di tahun 2024 karena berada di tingkat yang tinggi dan dapat menurunkan prospek sektor properti karena menekan keinginan masyarakat untuk membeli tempat hunian baru (Nityakanti, 2024). Minat masyarakat untuk membeli properti dapat menurun karena biaya KPR berpotensi besar mengalami kenaikan. Mengamati kondisi perekonomian global dan nasional yang dinamis menunjukkan bahwa perusahaan harus beradaptasi dengan kondisi ekonomi yang dinamis serta memanfaatkan setiap peluang agar dapat mencapai target keuntungan yang diharapkan oleh para pemilik perusahaan. Kadang kala untuk mencapai target laba yang ditetapkan, perusahaan perlu memaksimalkan dari sisi internalnya seperti penggunaan aset

yang dimiliki perusahaan atau meningkatkan aktivitas investasi seperti pembelian aset baru untuk dikembangkan atau membantu proses operasional hingga melakukan pinjaman hutang dari pihak eksternal seperti bank agar dapat mendanai proyek perusahaan. Seperti halnya perusahaan pada sektor properti, dimana sektor tersebut menyediakan berbagai produk properti residensial, komersial, dan industrial, seperti perumahan, apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, gudang, lahan industri, dll (Fauziah, 2022), dimana permintaan akan produk-produk tersebut tentu akan selalu ada mengingat jumlah penduduk Indonesia yang semakin bertambah, serta investasi-investasi di Indonesia seperti pembangunan pabrik baru dari berbagai sumber baik luar negeri maupun dalam negeri, tentunya membutuhkan lahan baru dan gedung perkantoran. Dengan adanya prospek masa depan yang bagus dari sektor properti, maka target dari para pengusaha dibidang properti untuk mengembangkan perusahaan dan mencapai keuntungan yang meningkat setiap tahun dapat tercapai jika dapat memanfaatkan setiap peluang serta memaksimalkan pengelolaan sumber daya internal perusahaan ditambah dengan hutang dari pihak eksternal jika diperlukan dalam pendanaan proyek perusahaan. Pengelolaan hutang tersebut harus dilakukan dengan baik karena dapat berdampak pada masa depan perusahaan baik dari sisi kondisi keuangan maupun profitabilitas.



Sumber: (Bank Indonesia, 2023, 2024)

Perkembangan industri properti di Indonesia dalam rentang tahun 2019 – 2023 tampak cukup baik. Dimana harga properti residensial dan komersial konsisten meningkat setiap tahunnya, meskipun dalam rentang waktu tersebut terdapat banyak gejolak perekonomian nasional maupun global, seperti Covid-19, suku bunga yang tinggi, dll. Peningkatan harga properti pada dasarnya juga selalu dipengaruhi oleh hukum ekonomi yaitu hukum penawaran dan permintaan. Namun, pada nyatanya terdapat banyak faktor lainnya yang dapat mempengaruhi penawaran dan permintaan properti di masyarakat, sehingga kebijakan atau sentimen tertentu dapat menjadi sangat mempengaruhi harga properti (Zamillaili & Qoyum, 2022).



Sumber : (Bank Indonesia, 2023)

Permintaan terhadap properti komersial sempat mengalami perlambatan atau penurunan pada tahun 2020, tetapi kemudian mengalami peningkatan kembali setiap tahunnya hingga 2023. Perlambatan pada tahun 2020 disebabkan oleh penurunannya permintaan sewa perkantoran dan retail yang disebabkan oleh penerapan *working from home* (WFH) dan jam operasional pusat perbelanjaan yang belum normal akibat pembatasan sosial berskala besar (PSBB) pada masa tersebut, serta permintaan sewa hotel untuk kegiatan wisata maupun penggunaan lainnya masih sangat terbatas. Seiring berjalannya waktu, properti komersial kembali tumbuh hingga pada tahun 2023, permintaan pada berbagai segmen di properti komersial telah terjaga seperti permintaan segmen pergudangan, lahan industri, perkantoran, dll.

Berdasarkan Indeks Harga Properti Residensial dan Komersial serta Indeks Permintaan Properti Komersial, menunjukkan adanya tren yang kuat terkait perkembangan permintaan pada industri properti dalam 5 tahun terakhir. Sehingga memungkinkan perusahaan properti dalam rentang tahun 2019 – 2023

menghasilkan profitabilitas yang tinggi, tetapi ketika melihat laporan keuangan perusahaan properti pada rentang tahun tersebut, menunjukkan perusahaan properti yang mencatatkan kinerja yang beragam (meningkat, merugi ataupun stagnan). Sehingga meskipun harga properti mengalami kenaikan yang cukup konsisten dalam 5 tahun terakhir, tetapi hal tersebut belum mampu meningkatkan profitabilitas perusahaan secara signifikan ataupun melampaui pencapaian sebelum masa pandemi. Oleh karena itu terdapat banyak faktor lainnya yang dapat mempengaruhi perusahaan untuk mencapai profitabilitas yang maksimal.

Ketertarikan investor dalam berinvestasi pada sebuah perusahaan dapat dilakukan dengan analisa fundamental, yaitu analisa faktor makroekonomi, analisa industri, dan analisa perusahaan (rasio keuangan) (Mulyani et al., 2019). Sehingga pada penelitian ini akan dilakukan penelitian terkait dampak dari beberapa variabel, yaitu Debt To Equity Ratio, Current Ratio, Total Assets Turnover, Sales Growth, dan Firm Size terhadap Profitabilitas perusahaan. Variabel-variabel tersebut dipilih untuk diteliti terkait hubungannya dengan profitabilitas perusahaan properti, karena diyakini mempunyai hubungan atau dampak yang kuat terhadap kondisi profitabilitas perusahaan (Wahyuningsih et al., 2023) (Lubis et al., 2023) (Ginting & Nasution, 2020). Disisi lain, dengan memiliki fundamental yang bagus, maka perusahaan akan lebih menarik bagi para investor untuk menginvestasikan modal mereka. Dimana fundamental yang bagus dapat dibuktikan salah satunya dengan menilai rasio profitabilitas perusahaan, seperti Return on Assets (ROA) yang dimana rasio tersebut juga akan digunakan dalam penelitian ini (Wuwur et al., 2022).

Variabel pertama adalah Debt To Equity Ratio (DER). Dalam mengembangkan proyek-proyek baru, perusahaan properti tentu memerlukan dana yang tidak sedikit, terlebih jika proyek tersebut merupakan proyek besar, maka dana yang dibutuhkan juga sangat besar dikarenakan kebutuhan pembangunan yang luas dan menargetkan keuntungan yang besar pula. Dengan menjalankan proyek besar tentu perusahaan yang tidak memiliki kas internal yang mumpuni perlu mencari pendanaan dari pihak eksternal, seperti bank akan tetapi pendanaan eksternal tersebut akan memberikan beban tambahan bagi perusahaan yaitu dalam bentuk beban bunga. Perusahaan perlu melakukan riset terlebih dahulu terkait return dari proyek yang dikembangkan dengan resiko beban bunga pinjaman yang akan ditanggung perusahaan. Bila proyek yang dijalankan perusahaan berjalan dengan sukses, maka beban bunga dari hutang tersebut meskipun menjadi beban perusahaan, tetapi tidak menggerus laba perusahaan karena laba yang diterima meningkat melebihi beban bunga tersebut. Sehingga, memungkinkan rasio profitabilitas perusahaan seperti Return on Assets juga dapat meningkat dan mencapai level yang tinggi (Ginting & Nasution, 2020), dikarenakan aktivitas penjualan pada perusahaan properti berasal dari aset yang dimilikinya, seperti lahan industrial atau lahan yang dikembangkan menjadi perumahan, maka hal tersebut memungkinkan perusahaan untuk mencapai rasio profitabilitas yang lebih tinggi, jika perusahaan mampu meningkatkan secara signifikan nilai jual dari aset tersebut. Dengan pengelolaan hutang dan kas internal yang efektif dan efisien, maka dapat membantu perusahaan untuk mencapai rasio profitabilitas yang tinggi (Ramli & Yusnaini, 2022), sehingga dapat berdampak pada

ketertarikan dari investor untuk menginvestasikan modal mereka pada perusahaan tersebut.

Disisi lain dari pembahasan manajemen perusahaan yang dapat mengelola aset dan hutang perusahaan secara produktif, terdapat juga perusahaan properti yang memiliki permasalahan finansial yang tentu berdampak pada performa perusahaan. Seperti PT. Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI) yang terbebani oleh hutang perusahaan yang tinggi, yang kemudian beban bunga atas hutang tersebut mempengaruhi performa perusahaan yang berimbas pada tergerusnya laba perusahaan. PT. Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI) memiliki jumlah hutang jangka panjang per tahun 2023 sebesar 5.699 Triliun Rupiah, dimana 3.498 Triliun dalam mata uang USD (ASRI, 2023). Dengan porsi hutang yang tinggi, manajemen perusahaan berusaha secara maksimal agar dapat mengurangi jumlah hutang tersebut sehingga menjadi jauh lebih kecil dan terkontrol, dikarenakan beban yang diterima perusahaan atas hutang tersebut semakin besar karena adanya beban bunga dan beban selisih kurs yang menggerus laba perusahaan. Mengurangi jumlah hutang tersebut secara signifikan merupakan upaya dari manajemen perusahaan selain untuk menyehatkan kondisi keuangan perusahaan juga dapat memberikan keuntungan semaksimal mungkin bagi para pemegang saham (Nurdiana, 2023). Informasi mengenai tingkat hutang perusahaan dapat diketahui dengan penggunaan indikator Debt to Equity Ratio., dimana jumlah hutang yang terkontrol dan produktif dapat meningkatkan kinerja perusahaan, kemudian akan meningkatkan pula rasio profitabilitas perusahaan (Ginting & Nasution, 2020).

Variabel kedua adalah Current Ratio (CR). Variabel ini memiliki fungsi untuk menilai likuiditas sebuah perusahaan untuk membayar liabilitas jangka pendeknya (Lubis et al., 2023). Disisi lain, Current Ratio juga menunjukkan seberapa efektif dan efisien sebuah perusahaan memanfaatkan kas atau aset lancar yang dimilikinya. Current ratio yang semakin meningkat menandakan bahwa likuiditas pada sebuah perusahaan semakin membaik, dimana idealnya tingkat Current Ratio di dalam industri adalah 2 (Kasmir, 2018), tetapi jika current ratio jauh melebihi angka 2, maka hal tersebut menunjukkan banyak aset lancar perusahaan yang tidak digunakan untuk perputaran investasi, sehingga dapat berdampak pada keuntungan perusahaan yang tidak maksimal (Hartono et al., 2020). Dengan pengelolaan yang efektif dan efisien terhadap current ratio, maka manajemen perusahaan dapat menciptakan peningkatan pada laba perusahaan dan mendorong rasio profitabilitas perusahaan meningkat (Hartono et al., 2020).

Variabel ketiga adalah Total Assets Turnover (TATO). Menurut (Kasmir, 2016) dalam (Hafsoh Laela & Hendratno, 2019), variabel ini digunakan untuk menilai efektifitas pengelolaan aset perusahaan oleh manajemennya untuk menghasilkan penjualan atau pendapatan. Variabel ini dapat menunjukkan efektifitas perusahaan dalam mengelola asset jika rasio yang dihasilkan semakin besar (Helen Pansing et al., 2024). Hal tersebut selaras dengan pengertian yang diberikan oleh (Hantono, 2018) dalam (Ramli & Yusnaini, 2022) bahwa Total Assets Turnover atau yang biasa disebut asset turnover adalah ratio untuk mengukur perputaran aktiva dengan tujuan menilai efektifitas perusahaan dalam memanfaatkan asset mereka untuk menghasilkan penjualan. Di sektor properti,

terutama perusahaan yang menjual produk berupa properti residensial dan lahan industri, aset perusahaan sebagian besar terdiri atas lahan dan atau proyek perumahan yang sedang dibangun, dimana dengan variabel ini maka dapat menampilkan efektifitas dan efisiensi dari perusahaan dalam menjual produk mereka. Sehingga dengan semakin meningkatnya perputaran dari aset sebuah perusahaan, maka juga akan menyebabkan rasio profitabilitas dari perusahaan tersebut semakin meningkat (Ramli & Yusnaini, 2022).

Variabel keempat adalah Sales Growth (SG). Menurut (Kasmir, 2010) dalam (Amanda & Tasman, 2019) pertumbuhan penjualan adalah metode untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk mempertahankan atau meningkatkan pendapatan ditengah kondisi perekonomian yang dinamis dan tantangan lain yang dihadapi perusahaan. Pertumbuhan penjualan yang diiringi dengan peningkatan laba bersih akan memberikan peningkatan pada rasio profitabilitas perusahaan (Sopandi & Yuniarti, 2023).

Variabel terakhir adalah Firm Size (FS). Ukuran perusahaan melambangkan seberapa besar perusahaan tersebut, dimana ukuran perusahaan dapat dinilai melalui jumlah aset perusahaan (Umam & Hartono, 2019). Ukuran perusahaan mempengaruhi rasio profitabilitas perusahaan, karena meningkatkan kesempatan perusahaan untuk mengembangkan lebih banyak sumber pendapatan hingga meningkatkan laba (Oktavira & Mudjijah, 2023), seperti pembelian lebih banyak lahan strategis dengan harga murah untuk kemudian dikembangkan menjadi proyek perumahan, sehingga dapat meningkatkan penjualan dan keuntungan perusahaan.

Penelitian untuk menemukan variabel yang berpengaruh pada profitabilitas telah dilakukan oleh banyak pihak sebelumnya. Seperti penelitian dari (Chandra et al., 2020) menemukan hasil bahwa profitabilitas perusahaan dengan indikator ROA terdampak negatif dan signifikan oleh DER, kemudian TATO dan FS masing-masing memberikan pengaruh positif dan signifikan, sedangkan CR tidak memberikan dampak signifikan. Sementara itu, seluruh variabel tersebut berdampak secara signifikan terhadap ROA ketika dilakukan penelitian secara simultan. Selain hasil tersebut, terdapat juga penelitian lain dari (Ramli & Yusnaini, 2022) dengan hasil berupa profitabilitas perusahaan terdampak negatif dan signifikan oleh DER, positif dan signifikan oleh TATO, tetapi tidak terpengaruh signifikan oleh SG. Serta sebuah penelitian dari (Susilawati et al., 2022) menemukan ROA dipengaruhi secara signifikan oleh DER dan CR dalam penelitian secara simultan. Sementara itu, secara parsial ROA dipengaruhi oleh DER secara negatif dan signifikan, serta positif dan signifikan oleh CR.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang diatas, maka untuk mendapatkan pengertian yang jelas terkait isu yang dibahas, penelitian ini akan dilakukan dengan judul Pengaruh Debt to Equity Ratio, Current Ratio, Total Assets Turnover, Sales Growth, dan Firm Size Terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berkaca pada pembahasan yang dilakukan pada bagian latar belakang, maka berikut dirumuskan beberapa rumusan masalah pada penelitian ini:

1. Apakah Debt to Equity Ratio berpengaruh terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023?
2. Apakah Current Ratio berpengaruh terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023?
3. Apakah Total Assets Turnover berpengaruh terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023?
4. Apakah Sales Growth berpengaruh terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023?
5. Apakah Firm Size berpengaruh terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibentuk diatas, maka berikut adalah tujuan dari penelitian ini:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Debt to Equity Ratio terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023.

2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Current Ratio terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Total Assets Turnover terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Sales Growth terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023.
5. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Firm Size terhadap rasio profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Penelitian Selanjutnya

Hasil yang didapat dari penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk mahasiswa selanjutnya yang ingin melakukan penelitian di bidang yang sama.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Perusahaan

Hasil yang didapat dari penelitian yang dilakukan ini dapat dipergunakan menjadi sebuah bahan pertimbangan oleh perusahaan ketika merencanakan

rencana bisnisnya serta dapat juga berguna sebagai gambaran bagi perusahaan agar menemukan cara yang tepat untuk menjaga dan menarik investor untuk membeli atau melakukan investasi pada saham perusahaan. Sehingga dengan terjaga dan berkembangnya kinerja dari perusahaan dapat mendorong harga dari saham perusahaan menjadi terapresiasi.

2. Investor

Hasil yang didapatkan dapat dipergunakan oleh investor menjadi bahan pertimbangan atau referensi ketika menganalisis faktor-faktor dalam penelitian ini terhadap perusahaan yang dipertimbangkan untuk diinvestasikan.

1.5 Sistematika Penelitian

Pada bagian ini menunjukkan sistematika mengenai penulisan yang akan dijadikan sebagai pedoman pada penelitian yang dilakukan ini yang dimana terdiri atas 5 bab agar dapat memudahkan pembaca untuk memahami materi yang dipaparkan pada setiap babnya. Berikut adalah sistematika penulisannya:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bagian ini menunjukkan mengenai dasar atau alasan yang melatarbelakangi dibentuknya penelitian ini, yang kemudian dilanjutkan dengan membuat beberapa hal yang berkaitan dengan penelitian ini seperti rumusan masalah, tujuan dari dilakukannya penelitian ini, manfaat yang didapat dari penelitian ini, batasan penelitian, dan sistematika dalam penelitian yang dilakukan ini.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian ini menunjukkan literatur – literatur yang dipergunakan untuk menjelaskan variabel yang digunakan dalam penelitian ini, yang kemudian juga membahas hasil penelitian terdahulu, yang kemudian dilanjutkan dengan pengembangan hipotesis, dan model penelitian.

BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Pada bagian ini berisi mengenai metode penelitian yang dipergunakan, kemudian menjelaskan tentang objek dalam penelitian ini, menunjukkan populasi dan sampel, hingga menunjukkan tes atau uji untuk mengelola data penelitian.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini menunjukkan hasil dari pengolahan data penelitian serta kemudian melakukan pembahasan mengenai hasil tersebut.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bagian ini akan memuat mengenai kesimpulan yang didapatkan dari penelitian, serta keterbatasan yang terjadi di dalam melakukan penelitian ini, disisi lain juga memberikan saran, dan implikasi dari hasil yang didapatkan dalam penelitian yang dilakukan.