

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan properties dan real estate merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pemenuhan kebutuhan konsumen akan rumah dan properties yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Sektor ini merupakan salah satu sektor terpenting yang memberikan kontribusi terhadap perekonomian Indonesia. Saat ini perkembangannya semakin merambah ke seluruh wilayah Indonesia, baik di wilayah perkotaan maupun perdesaan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk Indonesia menyebabkan kebutuhan akan perumahan, apartemen, hotel, dan pusat perbelanjaan semakin meningkat. Oleh karena itu, investasi di sektor ini umumnya bersifat jangka panjang dan berkembang seiring dengan pertumbuhan ekonomi sehingga menjadikannya salah satu investasi yang paling menjanjikan.

Dalam perkembangan yang semakin kompetitif perusahaan dituntut semakin efisiensi dalam menjalankan aktivitasnya untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Maka dari itu perusahaan harus mampu mengelola seluruh fungsi manajemennya dengan baik, termasuk pemasaran, sumber daya manusia, produksi dan terutama keuangan. Fungsi keuangan memiliki peran yang sangat penting dalam menunjang aktivitas perusahaan, karena berkaitan langsung dengan profitabilitas yang menjadi sumber daya utama dalam operasional bisnis.

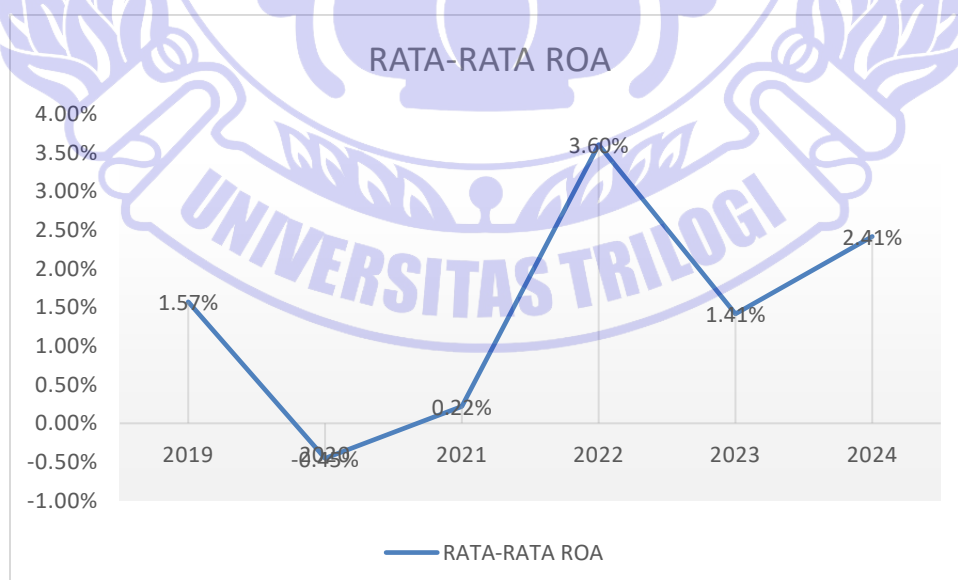
Di Indonesia, sektor properties dan real estate mempunyai sifat yang sukar guna diperkirakan dan berisiko tinggi. Fluktuasi dalam sektor ini secara signifikan berkaitan dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Saat pertumbuhan ekonomi meningkat, sektor ini cenderung menghadapi kenaikan dengan tingkatan 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.

Peningkatan sektor properties 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 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. Sebagaimana dijelaskan oleh Kasmir (2019:115), rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Semakin tinggi profitabilitas suatu Perusahaan, maka investor akan semakin yakin untuk menanamkan modalnya pada Perusahaan tersebut.

Dalam penelitian ini, profitabilitas merupakan salah satu elemen krusial dalam mendukung kegiatan perusahaan. Salah satu indikator yang sering digunakan untuk menilai profitabilitas adalah Return On Asset (ROA). Berikut ini data rata-rata ROA pada perusahaan properties dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI).



Gambar 1. 1 Grafik rata-rata profitabilitas (Return On Asset) pada perusahaan properties dan real estate di BEI tahun 2019-2024

Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Berdasarkan Gambar 1.1, dapat diketahui bahwa grafik rata-rata profitabilitas yang diukur melalui Return On Asset (ROA) periode 2019-2024, menunjukkan variasi yang signifikan diantara perusahaan properties dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2019 Return On Asset (ROA) sebesar 2,01% merupakan titik awal dengan kinerja yang cukup baik. Pada tahun 2020 rata-rata Return On Asset (ROA) mengalami penurunan secara signifikan dari tahun 2019 menjadi -1,03% yang berarti perusahaan secara keseluruhan mengalami kerugian dalam hal efisiensi penggunaan aset, kemungkinan besar akibat dampak awal pandemi COVID-19. Pandemi virus corona COVID-19 telah membuat situasi semakin sulit bagi Perusahaan real estate, dan khususnya selama lima tahun terakhir. Pada tahun 2021 rata-rata Return On Asset (ROA) meningkat menjadi -0,02%, meskipun masih negatif, tetapi dapat menunjukkan adanya perbaikan dibanding tahun 2020. Pada tahun 2022 Return On Asset (ROA) kembali positif menjadi 1,79% dengan adanya peningkatan sebesar 1,81% dari tahun 2021, hal tersebut merupakan tahun pemulihan yang signifikan dalam profitabilitas perusahaan. Pada tahun 2023 Return On Asset (ROA) sedikit menurun menjadi 0,94%, namun masih lebih baik dibandingkan tahun-tahun negatif sebelumnya yaitu tahun 2020 dan 2021.

Namun demikian, tren pemulihan ROA tidak berlangsung secara merata antar perusahaan, dan masih berada di bawah angka profitabilitas sebelum pandemi. Pada sembilan bulan pertama ditahun 2021, sektor real estate dan konstruksi baru tumbuh masing-masing sebesar 2,40% dan 2,43% pertumbuhan dari tahun ke tahun. Pertumbuhan tersebut masih sangat terbatas karena konsumsi masyarakat belum pulih. Dilanjut kembali pada tahun 2024 rata-rata Return On Asset (ROA) meningkat menjadi 2,41%.

Fenomena ini menunjukkan bahwa selain faktor eksternal seperti kondisi ekonomi makro dan pandemi, faktor internal perusahaan juga sangat menentukan tingkat profitabilitas. Dalam hal ini, struktur kepemilikan manajerial memiliki potensi pengaruh terhadap efektivitas pengelolaan perusahaan, karena manajer yang memiliki saham di perusahaan cenderung lebih berorientasi pada kinerja jangka panjang. Selain itu, rasio solvabilitas dan likuiditas merupakan cerminan manajemen keuangan perusahaan yang efisien.

Solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang (Kasmir 2019, 153). Hal ini berarti berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktiva. Perusahaan jarang

memperhatikan posisi likuiditas dan solvabilitas karena perusahaan terlalu fokus mengejar keuntungan tanpa diimbangi dengan pengelolaan aspek kemampuan membayar kewajibannya. Kemampuan membayar yang baik akan mengurangi dampak negatif yang timbul pada perusahaan. Salah satu cara untuk mengukur solvabilitas adalah melalui Debt to Asset Ratio (DAR). Berikut adalah perkembangan Debt to Asset Ratio (DAR) pada perusahaan properties dan real estate di BEI tahun 2019-2024 yang terdaftar di BEI

Likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan hubungan antara kas dan aset lancar perusahaan lainnya dengan liabilitas lancarnya (Kasmir 2019, 129). Jika suatu perusahaan mengalami kesulitan keuangan, perusahaan biasanya mulai lambat membayar utang usaha dan meminjam lebih banyak dari bank, yang mana hal itu akan meningkatkan liabilitas lancar.

Menurut Tia & Mujbah, (2020) Kepemilikan Manajerial berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Kepemilikan manajerial akan turut mempengaruhi profitabilitas perusahaan karena mampu mempengaruhi operasional perusahaan yang pada akhirnya dapat berpengaruh pada kinerja perusahaan dalam mencapai tujuan perusahaan, hubungan antara kinerja keuangan dan profitabilitas akan diperkuat oleh kepemilikan manajerial karena semakin besar kepemilikan manajerial pada perusahaan, maka manajer cenderung lebih giat untuk kepentingan pemegang saham. Sedangkan menurut Dinda Yuliana & Dini Widyawati, (2020) pada penelitiannya menyimpulkan bahwa struktur Kepemilikan Manajerial berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan.

Menurut Fitri, Silviana, Kairul, (2023) Solvabilitas (Debt to Asset Ratio) berpengaruh positif terhadap Profitabilitas karena dengan solvabilitas ini dapat mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi. Sedangkan menurut Riska & Sonang Sitohang, (2020) pada penelitiannya menyimpulkan bahwa Solvabilitas (Debt to Asset Ratio) berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan.

Menurut Riska & Sonang Sitohang, (2020) Likuiditas (Current Ratio) berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Namun berbeda dengan penelitian menurut Linda Sulistiana & Yahya, (2020) yang menunjukkan bahwa rasio likuiditas berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan properties and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan fenomena yang sudah dijelaskan diatas terdapat perbedaan pendapat dari hasil penelitian sebelumnya, maka dalam penelitian ini akan mengambil variabel Kepemilikan Manajerial, Solvabilitas dan Likuiditas dan diberi judul “ANALISIS PENGARUH KEPEMILIKAN MANAJERIAL, SOLVABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTIES & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2019-2024”

1.2 Batasan Masalah

1. Profitabilitas diproxikan dengan Return on Assets (ROA).
2. Solvabilitas diproxikan dengan Debt to Asset Ratio (DAR).
3. Likuiditas diproxikan dengan Current Ratio (CR).

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan informasi yang telah dijabarkan pada latar belakang di atas, maka dari itu dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah kepemilikan manajerial memiliki pengaruh parsial terhadap ROA pada perusahaan properties dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2019 hingga 2024?
2. Apakah Debt to Asset Ratio (DAR) memiliki pengaruh parsial terhadap ROA pada perusahaan properties dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2019 hingga 2024?
3. Apakah Current Ratio (CR) memiliki pengaruh parsial terhadap ROA pada perusahaan properties dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2019 hingga 2024?
4. Apakah kepemilikan manajerial, Debt to Asset Ratio (DAR), dan Current Ratio (CR) berpengaruh simultan terhadap ROA pada perusahaan properties dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2019 hingga 2024?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah penelitian yang sudah disebutkan diatas,

maka dari itu tujuan penelitian ini dirincikan sebagai berikut:

1. Mengetahui adanya pengaruh kepemilikan manajerial secara parsial terhadap ROA pada perusahaan properties dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019 hingga 2024.
2. Mengetahui adanya pengaruh Debt to Asset Ratio (DAR) secara parsial terhadap ROA pada perusahaan properties dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019 hingga 2024.
3. Mengetahui adanya pengaruh Current Ratio (CR) secara parsial terhadap ROA pada perusahaan properties dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019 hingga 2024.
4. Mengetahui adanya pengaruh kepemilikan manajerial, Debt to Asset Ratio (DAR), dan Current Ratio (CR) secara simultan terhadap ROA pada perusahaan properties dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019 hingga 2024.

1.5 Manfaat Penelitian

Pada penelitian yang ditulis ini dapat memberikan saran dan detail yang bermanfaat bagi mereka atau para pihak yang tertarik dengan apa yang dibahas dalam penelitian ini. Manfaat untuk pihak-pihak yang berkepentingan ini meliputi:

a) Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat tentang variabel-variabel yang memengaruhi laba perusahaan dan pentingnya kepemilikan manajemen, stabilitas keuangan, dan arus kas dalam kaitannya dengan properties dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu penelitian ini juga berkontribusi pada pengembangan Teori Agensi dengan menunjukkan peran kepemilikan manajerial dalam mengurangi konflik, serta memperkaya Teori Sinyal melalui bukti stabilitas keuangan dan likuiditas dapat menjadi sinyal bagi Investor mengenai prospek profitabilitas perusahaan.

b) Manfaat Praktis

i) Bagi Bisnis

Hasil penelitian ini dapat menjadi panduan dalam membuat pilihan cerdas tentang cara mengelola modal, sehingga meningkatkan kesuksesan finansial

bisnis dan kemampuan mengelola mata uang asing.

ii) Bagi Investor

Pada hasil penelitian ini bertujuan untuk membantu investor, terutama di bidang properti dan real estat, membuat pilihan investasi yang lebih baik dengan menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas perusahaan.

iii) Bagi Peneliti Selanjutnya

Pada penelitian ini dapat mendorong penelitian yang lebih mendalam tentang faktor-faktor yang membuat perusahaan menguntungkan di bidang lain.

