

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sektor property adalah salah satu sektor strategis dalam mendukung tercapainya pembangunan nasional. Posisi strategis tersebut dapat dilihat dari adanya keterkaitan dengan sektor lain. Oleh karena itu, pengembangan sektor property menjadi agenda publik yang penting dan strategis bila melihat perkembangan yang terjadi secara cepat dalam konteks globalisasi dan liberalisasi, kemiskinan dan kesenjangan, demokratisasi dan otonomi daerah, serta kerusakan dan bencana alam. Selain itu, perkembangan sektor properti juga tidak bisa dilepaskan dari konteks proses transformasi politik, budaya, ekonomi, dan birokrasi yang sedang terjadi. Saat ini pengembangan sektor properti dihadapkan pada masalah domestik berupa dinamika penguatan masyarakat sipil sebagai bagian dari proses transisi demokrasi di tingkat daerah dan nasional serta berkembangnya beragam model transaksi dan hubungan antara penyedia dengan pengguna jasa konstruksi dalam lingkup pemerintah dan swasta. Sub sektor bangunan adalah salah satu sektor andalan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan selalu dituntut untuk tetap meningkatkan kontribusinya melalui tolak ukur terhadap PDB nasional. Hal ini merupakan tantangan berat, mengingat perekonomian global saat ini sedang dilanda krisis yang dikhawatirkan akan berdampak pada meningkatnya biaya proses produksi infrastruktur serta menurunnya likuiditas perusahaan bangunan. Perusahaan bangunan merupakan salah satu sub sektor industri property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri property yang

begitu pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI.

Di era saat ini persaingan yang semakin ketat, sehingga perusahaan harus mengantisipasi dan menghadapi segala situasi dan kondisi agar dapat bertahan dan maju dalam rangka meningkatkan persaingan usaha. Dalam mencapai tujuan untuk memakmurkan para pemegang saham dan karyawannya, maka para manajer perusahaan harus mampu mengantisipasi segala perubahan situasi maupun kondisi baik yang ada di dalam perusahaan maupun di luar perusahaan. Perusahaan properti dianggap suatu industri pembangunan yang memiliki perkembangan yang pesat dan cepat, sebab dengan jumlah penduduk yang semakin hari semakin banyak dan juga akan berimbas pada meningkatnya permintaan di sektor properti dan real estate. Sehingga membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya agar tujuan perusahaan dapat tercapai yaitu memaksimalkan profitabilitas. Profitabilitas merupakan hal penting bagi perusahaan, sebab profitabilitas menggambarkan bagaimana perusahaan memnfaatkan sumber daya yang dimiliki.

Profitabilitas menjadi salah satu ukuran kinerja keuangan perusahaan (Afkar, 2015) yang menjadi salah satu pertimbangan investor untuk menilai perusahaan, maka dari itu tingkat profitabilitas yang semakin meningkat menunjukkan kinerja keuangan perusahaan menjadi lebih baik yang memperlihatkan kemampuan manajemen perusahaan dalam memperoleh laba dari asset yang digunakan maupun dengan struktur pengelolaan yang baik. Beberapa faktor yang mempengaruhi profitabilitas antara lain adalah Struktur Modal, likuiditas, diversifikasi dan ukuran perusahaan.



Grafik 1.1

Kinerja Sektor Konstruksi & Properti

Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat, produk domestik bruto (PDB) atas dasar harga konstan (ADHK) sektor konstruksi sebesar Rp278,24 triliun pada kuartal III/2021. Nilainya tumbuh 3,84% dibandingkan pada periode yang sama tahun sebelumnya (year on year/yoy) sebesar Rp267,96 triliun. Sektor konstruksi & property sempat mengalami kontraksi sejak kuartal II/2020. Hal itu merupakan imbas dari pandemi Covid-19 yang membatasi berbagai aktivitas. Kinerja sektor konstruksi dan property mulai pulih pada kuartal II/2021 dengan kenaikan hingga 4,42%. Sektor tersebut pun kembali tumbuh positif pada Juli-September 2021. (www.bps.go.id)

Faktor pertama yang mempengaruhi profitabilitas adalah Struktur Modal. Struktur Modal merupakan susunan ekuitas kerja yang digunakan perusahaan dalam pembiayaannya dilihat dari perbandingan jumlah total *Liabilities* dengan ekuitas sendiri yang nantinya akan digunakan untuk mendapatkan profitabilitas.

Struktur Modal memegang peran penting dalam perusahaan, dimana pengaruh positifnya jika Struktur Modal dikelola dengan baik maka akan menjadikan terjaganya likuiditas dan pada ujungnya nilai profitabilitas meningkat. Disisi lain pengaruh negatifnya adalah jika *Liabilities* perusahaan terlalu besar akan menimbulkan risiko tinggi yang berdampak pada financial Distress. (Witiastuti dan Suryandari, 2016)

Menurut Wahyuni (2012), dalam penelitiannya menyebutkan bahwa semakin menurun tingkat utang maka semakin meningkat profitabilitas. Sebaliknya penelitian Arista dan Topowijono (2017) Struktur Modal yang diukur dengan utang jangka panjang ternyata tidak berpengaruh terhadap profitabilitas, namun dengan utang jangka pendek dan pembayaran tingkat bunga berpengaruh terhadap profitabilitas. Kondisi seperti ini menjadi tidak konsisten dalam suatu penelitian dimana belum ada hal yang pasti, namun secara teoritis ketika tingkat utang cukup tinggi dibandingkan dengan ekuitas yang dimiliki maka memiliki risiko yang tinggi.

Faktor kedua yang mempengaruhi profitabilitas adalah likuiditas. Menurut Munawir (2010), bahwa likuiditas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi liabilitas keuangannya yang harus segera dipenuhi, atau kemampuan perusahaan untuk memenuhi liabilitas keuangan pada saat ditagih. Pengertian likuiditas secara umum (*liquidity*) mengacu pada kemampuan perusahaan untuk memenuhi liabilitas jangka pendeknya. Suatu perusahaan yang mempunyai kekuatan membayar sedemikian besarnya sehingga mampu memenuhi segala liabilitas finansialnya yang harus segera dipenuhi, dikatakan bahwa

perusahaan tersebut adalah liquid, dan sebaliknya yang tidak mempunyai kemampuan membayar adalah iliquid.

Likuiditas dapat berpengaruh pada profitabilitas manakala terjadi kesulitan kas bersifat sementara dan munculnya karena kekurangan kas untuk memenuhi liabilitas jangka pendek yang dapat mempengaruhi kemampuan operasional perusahaan. Selain itu dapat bersifat lebih serius pada saat ketika total nilai *Liabilities* melebihi nilai total aset atau nilai ekuitas negatif, dimana akan berdampak pada kenaikan biaya operasi, penurunan produktifitas, kepercayaan dukungan pelanggan atau mitra, kehilangan peluang bahkan sampai pada ketertinggalan teknologi yang pada akhirnya menurunkan daya saing perusahaan. Hal ini menjadi permasalahan dalam perusahaan yang dihadapkan pada persoalan bertolak belakangnya likuiditas dan profitabilitas perusahaan. Bilamana perusahaan menetapkan aset yang besar, kemungkinan yang terjadi pada tingkat likuiditas akan aman, akan tetapi harapan untuk mendapatkan laba yang besar akan turun yang kemudian akan berdampak pada profitabilitas perusahaan ataupun sebaliknya. Makin tinggi likuiditas, maka makin baik posisi perusahaan dilihat dari kreditur oleh karena terdapat kemungkinan yang lebih besar bahwa perusahaan akan dapat membayar liabilitasnya tepat pada waktunya. Di lain pihak, ditinjau dari segi sudut pemegang saham, likuiditas yang tinggi tak selalu menguntungkan karena berpeluang menimbulkan dana-dana yang menganggur yang sebenarnya dapat digunakan untuk berinvestasi dalam proyek-proyek yang menguntungkan perusahaan. Dalam penelitian Yong tan (2016) juga berpendapat demikian memperkuat bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas.

Faktor ketiga yang mempengaruhi profitabilitas ialah strategi diversifikasi diperlukan untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan. Perusahaan dengan berbagai segmen usaha memiliki banyak opsi untuk menghasilkan laba. Perusahaan yang melakukan suatu diversifikasi usaha ialah perusahaan yang mempunyai jumlah unit bisnis lebih dari satu unit, sehingga melakukan diversifikasi usaha untuk meningkatkan nilai tambah pemilik perusahaan. Strategi diversifikasi merupakan bentuk pengembangan usaha dengan memperluas jumlah segmen bisnis atau geografis guna memperluas pangsa pasar yang ada (Sari, 2017). Strategi diversifikasi diperlukan untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan. Perusahaan dengan berbagai segmen usaha memiliki banyak opsi untuk menghasilkan laba. Sebagian besar perusahaan makanan dan minuman memiliki lebih dari 1 segmen usaha untuk menarik lebih banyak customer. Strategi diversifikasi tentunya memerlukan inovasi yang tinggi agar produk - produknya dapat laku di pasaran

Faktor keempat yang mempengaruhi profitabilitas ialah ukuran perusahaan. Hasil penelitian Iskandar, et al (2017) dan Wisnuwardhana mengemukakan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh positif terhadap Profitabilitas. Perusahaan yang lebih besar memiliki variasi layanan, kapasitas produksi dan strategi manajemen yang lebih baik, serta dapat memanfaatkan keuntungan dari skala dan cakupan ekonomi yang mewakili pengurangan biaya perusahaan karena adanya peningkatan skala produksi (Ambrose dkk., 2019). Hal ini menyebabkan perusahaan berskala besar akan lebih mudah memperoleh akses pendanaan untuk mengembangkan usahanya dan menarik kepercayaan dari

investor maupun kreditor. Hadirnya peluang-peluang tersebut harus mampu diimbangi dengan pengelolaan aset dan manajemen yang baik sehingga perusahaan dapat semakin memperbesar tingkat keuntungannya. Sementara itu, perusahaan dengan skala kecil akan dihadapkan dengan beberapa persoalan mendasar, seperti kesulitan mengakses sumber daya, integrasi yang terbatas pada kemampuan pemasaran dan inovasi, serta mengalami kesulitan untuk mengakses pendanaan (Sheppard, 2020). Hal ini mengindikasikan perusahaan kecil akan menghadapi bahaya liability of smallness sehingga dapat mengancam kelangsungan hidup perusahaan. Perusahaan yang berukuran lebih besar akan relatif stabil dan mampu menghasilkan profit, seperti pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Rohmah (2020) bahwa ukuran perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap Profitabilitas.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya menunjukkan adanya perbedaan hasil sehingga menarik untuk dilakukan penelitian lanjutan untuk melakukan analisis terhadap profitabilitas pada sector property. Dalam penelitian ini akan diteliti lebih lanjut apakah Struktur Modal, Likuiditas, Diversifikasi dan Ukuran Perusahaan dapat mempengaruhi Profitabilitas pada Perusahaan Jasa Konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, Diversifikasi dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Properti” yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020**”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap profitabilitas?
2. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas?
3. Apakah Diversifikasi berpengaruh terhadap profitabilitas?
4. Apakah Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas?
5. Apakah Struktur Modal, Likuiditas, Diversifikasi dan Ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap Profitabilitas.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan penelitian yang telah dirumuskan, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis Pengaruh Struktur Modal terhadap profitabilitas
2. Untuk menganalisis Pengaruh Likuiditas terhadap profitabilitas
3. Untuk menganalisis Pengaruh Diversifikasi terhadap profitabilitas
4. Untuk menganalisis Pengaruh Ukuran perusahaan terhadap profitabilitas
5. Untuk menganalisis Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, Diversifikasi dan Ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap Profitabilitas.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis.

Manfaat teoritis:

1. Bagi peneliti

Dalam penelitian ini, diharapkan peneliti dapat mengembangkan kemampuannya dalam hal menganalisis dan mendapatkan pengetahuan terkait kajian Struktur Modal dan profitabilitas.

2. Bagi civitas Universitas Hayam Wuruk Perbanas

Sebagai bahan referensi dan pengayaan studi tentang Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, Diversifikasi dan Ukuran Perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas.

Manfaat Praktis:

1. Bagi perusahaan sektor Jasa Properti

Sebagai bahan pertimbangan dalam pertimbangan dalam menentukan strategi yang dapat memberikan manfaat bagi perusahaan jasa sektor porperti khususnya dalam mengelola Struktur Modal untuk menjaga tingkat profitabilitas

2. Bagi Peneliti Lain

Hasil peneliian ini dapat digunakan sebagai acuan atau referensi untuk meneliti sejenis dimasa yang akan datang.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini memuat beberapa bab yang disusun sistematis dalam urutan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dijelaskan mengenai teori dan hasil penelitian sebelumnya yang akan menguraikan tentang perbedaan dan persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini sebagai dasar pengembangan hipotesis, landasan teori yaitu dasar-dasar teori yang digunakan, hubungan antar variabel, kerangka pemikiran suatu penelitian dan hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN.

Pada bab ini dijelaskan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi dari masing-masing variabel yang diteliti, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik dalam pengambilan sampel, data beserta metode pengumpulan data dan teknik yang digunakan untuk menganalisis data.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan terkait gambaran subjek penelitian, deskripsi variabel, dan hasil penelitian. Dalam bab ini juga membahas hubungan antar variabel berdasarkan hasil yang didapat oleh peneliti serta implikasi hasil penelitian

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan akhir, keterbatasan penelitian, dan saran untuk peneliti selanjutnya.

