

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perusahaan pada dasarnya didirikan sebagai sarana untuk pengusaha dalam memperoleh laba dan keuntungan. Setiap perusahaan yang berdiri tentunya memiliki tujuan untuk mampu bertahan, bersaing dan mendapatkan keuntungan atas kegiatan operasional yang berjalan. Untuk dapat mencapai keuntungan diperlukan adanya kinerja keuangan yang baik. Kinerja keuangan menggambarkan kondisi keuangan yang terjadi di dalam perusahaan dalam satu periode tertentu. Untuk menilai kinerja keuangan perusahaan dapat menggunakan rasio profitabilitas.

Rasio profitabilitas menggambarkan kinerja perusahaan yang dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba menggambarkan keadaan masa depan perusahaan. Rasio profitabilitas merupakan rasio yang sangat diperhatikan oleh calon investor. Profitabilitas dapat memberikan gambaran kepada investor dalam pengambilan keputusan mengenai investasinya. Para investor menanamkan saham pada suatu perusahaan untuk mendapatkan *return*. Semakin tinggi tingkat profitabilitas perusahaan, maka semakin tinggi tingkat kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya pada suatu perusahaan. Apabila perusahaan mendapatkan modal dari investor, maka perusahaan akan mengambil tambahan modal yang dapat digunakan untuk kegiatan operasionalnya dalam memperoleh laba yang tinggi (Handayani & Widyawati, 2020).

Fenomena terkait profitabilitas dikutip dari (*katadata.co.id*, 2020) mengungkapkan bahwa sebagian besar perusahaan properti mencatatkan penurunan kinerja di sepanjang semester I tahun 2020 akibat dari adanya Pandemi Covid-19 yang menyebabkan turunnya permintaan disektor ini. Berdasarkan data yang dihimpun (*katadata.co.id*, 2020), kinerja emiten properti rata-rata mengalami penurunan pendapatan maupun laba bersih hingga 60% secara tahunan atau *year on year (yoy)* pada periode enam bulan pertama 2020. PT Summarecon Agung Tbk membukukan pendapatan ditahun 2019 sebesar Rp 2,67 triliun, akan tetapi mengalami penurunan ditahun 2020 sebesar 18,35% secara tahunan (*yoy*) sehingga menjadi Rp 2,18 triliun. Hal ini mengakibatkan laba bersih menurun 93,15% dari Rp 149,02 miliar menjadi Rp 10,2 miliar disemester I 2020. Kemudian pendapatan PT Ciputra Development Tbk mengalami penurunan hingga 10,84% *yoy* menjadi Rp 2,8 triliun. Alhasil laba bersih anjlok 42,82% *yoy* menjadi 169,51 miliar.

Penelitian mengenai profitabilitas perlu dilakukan karena mencerminkan keberhasilan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dan mengingat tujuan utama perusahaan adalah mensejahterakan para pemegang saham dengan terus melipatgandakan kekayaan perusahaan (Asfarina, 2019). Terdapat beberapa faktor yang diduga dapat mempengaruhi tinggi rendahnya tingkat profitabilitas diantaranya umur perusahaan, ukuran perusahaan, kepemilikan manajerial, dan *leverage*. Beberapa penelitian sebelumnya yang mengkaji tentang profitabilitas tidak selalu memberikan hasil yang sama terkait faktor yang mempengaruhinya.

Umur perusahaan diduga merupakan faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas. Umur perusahaan adalah lamanya perusahaan berdiri, berkembang dan bertahan. Perusahaan yang telah lama berdiri tentunya memiliki pengalaman yang cukup banyak terutama dalam menyikapi persoalan dan mengambil langkah-langkah untuk mengatasinya. Perusahaan yang telah lama berdiri akan lebih dikenal oleh masyarakat dibandingkan dengan perusahaan yang baru berdiri. Oleh karena itu, produk atau jasa yang dihasilkan oleh perusahaan yang telah lama berdiri lebih diminati masyarakat hal ini tentunya dapat mempengaruhi tingkat profitabilitas pada perusahaan (Novyanny & Turangan, 2019). Penelitian-penelitian sebelumnya yang mengkaji pengaruh umur perusahaan terhadap profitabilitas menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Penelitian yang dilakukan Rifchita (2018), Cahyani & Sulistyowati (2023) dan Jessica & Triyani (2022) menunjukkan bahwa umur perusahaan berpengaruh positif secara signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan yang diukur dengan rasio profitabilitas (ROA). Berbeda dengan penelitian Sutrisno & Riduwan (2022), Asfarina (2019) dan Novyanny & Turangan (2019) yang menunjukkan umur perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan yang diukur dengan rasio profitabilitas (ROA).

Ukuran perusahaan juga merupakan faktor utama yang digunakan untuk menentukan profitabilitas suatu perusahaan. Perusahaan yang memiliki ukuran perusahaan yang besar mempunyai pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan. Hal ini dikarenakan perusahaan yang lebih besar memiliki beberapa keuntungan kompetitif seperti kekuatan pasar yang dimana

perusahaan besar dapat menetapkan harga yang tinggi untuk produknya. Hal ini tentunya akan berdampak pada peningkatan profitabilitas perusahaan (Jessica & Triyani, 2022). Penelitian-penelitian sebelumnya yang mengkaji pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Penelitian yang dilakukan Ningsih & Wuryani (2021), Oktaviyana *et al* (2023) dan Sari (2019) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan yang diukur dengan rasio profitabilitas (ROA). Berbeda dengan penelitian Mboka & Cahyono (2020), Ali (2019) dan Hapsari (2021) yang menunjukkan bahwa tidak terdapat pengaruh positif ukuran perusahaan terhadap profitabilitas.

Kepemilikan manajerial merupakan saham yang dimiliki oleh manajemen perusahaan. Dimana pihak manajemen memiliki peran secara aktif dalam pengambilan keputusan perusahaan. Hal ini dapat berguna dalam menyeimbangkan antara kepentingan pemegang saham dan kepentingan manajemen. Penelitian-penelitian sebelumnya yang meneliti dampak kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas menunjukkan hasil yang beragam. Penelitian yang dilakukan Islami & Wulandari (2023), Nugrahawati (2019) dan Sembiring (2020) yang menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan yang diukur dengan rasio profitabilitas (ROA). Berbeda dengan penelitian Nur *et al* (2021), Agustina (2019) dan Aziizah *et al* (2022) yang menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan yang diukur dengan rasio profitabilitas (ROA).

Faktor lain yang dapat mempengaruhi profitabilitas adalah *leverage*. *Leverage* adalah salah satu rasio keuangan yang digunakan untuk mengetahui sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh hutang. Apabila perusahaan tidak memiliki *leverage* artinya perusahaan tersebut beroperasi sepenuhnya menggunakan modal sendiri atau tanpa menggunakan utang. Penggunaan utang yang besar akan menyebabkan tingkat beban bunga yang ditanggung perusahaan semakin besar. Hal tersebut dapat menurunkan profitabilitas perusahaan (Mboka & Cahyono, 2020). Penelitian-penelitian sebelumnya yang mengkaji pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Penelitian yang dilakukan Ningsih & Wuryani (2021), Oktaviyana *et al* (2023) dan Islami & Wulandari (2023) yang menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap kinerja keuangan yang diukur dengan rasio profitabilitas (ROA). Berbeda dengan penelitian Putri & Kusumawati (2020), Krisdamayanti & Retnani (2020) dan Firmansyah & Idayati (2021) yang menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan yang diukur dengan rasio profitabilitas (ROA).

Perusahaan yang dijadikan obyek dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pemenuhan konsumen atas rumah dan properti. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting di suatu negara dalam menyumbang perekonomian Indonesia. Investasi di bidang *property* dan *real estate* dapat dikatakan salah satu investasi yang menjanjikan. Hal ini karena, investasi di bidang *property* dan *real estate* bersifat jangka panjang dan akan terus bertumbuh sejalan dengan

pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentunya akan menarik minat investor dikarenakan harga bangunan dan tanah yang cenderung naik. Profitabilitas perusahaan akan menjadi tolak ukur untuk para investor dalam menanamkan modalnya. Perusahaan yang memiliki profitabilitas yang baik tentunya ada harapan akan memperoleh keuntungan dari penanaman modal oleh investor. Dalam penelitian ini variabel profitabilitas diukur dengan menggunakan *Return On Asset (ROA)*.

Penelitian ini merupakan replika dari penelitian dari penelitian Asfarina (2019) yang meneliti tentang “Pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan dan Umur Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan (ROA)” (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017). Terdapat tiga hal yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Asfarina (2019). Pertama, objek penelitian yang dilakukan Asfarina (2019) adalah perusahaan manufaktur sedangkan penelitian ini meneliti perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Kedua, periode penelitian yang dilakukan Asfarina (2019) adalah 2015-2017 sedangkan penelitian ini dilakukan pada periode 2018-2022. Ketiga, penelitian yang dilakukan Asfarina (2019) menggunakan variabel independen kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, ukuran perusahaan, dan umur perusahaan sedangkan penelitian ini mengganti variabel kepemilikan institusional dengan variabel *leverage*.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang pengaruh yang ditimbulkan dari umur

perusahaan, ukuran perusahaan, kepemilikan manajerial, dan *leverage* terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022. Rumusan latar belakang yang telah dipaparkan di atas menghasilkan judul penelitian **“Pengaruh Umur Perusahaan, Ukuran Perusahaan, Kepemilikan Manajerial, dan *Leverage* terhadap Profitabilitas Perusahaan”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada latar belakang, maka masalah yang akan diteliti adalah :

1. Apakah umur perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022?
3. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022?
4. Apakah *leverage* perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah penelitian ini berfokus pada :

1. Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022
2. Penggunaan laporan tahunan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022
3. Perusahaan mempublikasikan laporan tahunan dalam website perusahaan atau website BEI (www.idx.co.id)
4. Menggunakan variabel dependen profitabilitas dengan proaksi *Return On Assets* (ROA) dan variabel independen umur perusahaan, ukuran perusahaan, kepemilikan manjerial, dan *leverage* dengan proaksi DAR.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh umur perusahaan terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.
4. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat menambah wawasan peneliti dan memperkaya referensi mengenai kajian tentang profitabilitas perusahaan khususnya terkait dengan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi seperti umur perusahaan, ukuran perusahaan, kepemilikan manajerial, dan *leverage* sehingga dapat digunakan sebagai acuan dan bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Perusahaan merupakan subyek dalam penelitian ini, sehingga diharapkan hasil yang diperoleh dari penelitian dapat digunakan sebagai tambahan informasi bagi manajemen mengenai pengaruhnya umur perusahaan, ukuran perusahaan, kepemilikan manajerial, dan *leverage* terhadap profitabilitas perusahaan.

b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan informasi bagi calon investor mengenai profitabilitas perusahaan sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di perusahaan.

c. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi tambahan dan sebagai bahan acuan oleh peneliti selanjutnya dalam penelitian yang sama di masa yang akan datang mengenai profitabilitas yang telah diteliti pada penelitian ini.