

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Teori Keagenan (*Agency Theory*)

Hubungan keagenan merupakan suatu kontrak dimana satu orang atau lebih (prinsipal) melibatkan orang lain (agen) untuk melakukan suatu jasa atas nama mereka yang melibatkan pendelegasian beberapa wewenang pengambilan keputusan kepada agen (Jensen & Meckling, 1976). Teori keagenan (*agency theory*) menjelaskan mengenai hubungan antara agen dengan prinsipal. Agen adalah manajemen perusahaan dan prinsipal adalah pemilik perusahaan, yang mana keduanya terikat dalam kontrak (Akbar, 2019). Prinsipal mengontrak agen untuk bekerja demi kepentingan atau tujuan prinsipal sehingga prinsipal memberikan sebuah wewenang pembuatan keputusan kepada agen untuk mencapai tujuan tersebut (Supriyono, 2018).

Prinsipal menyerahkan pengelolaan perusahaan terhadap agen sebagai pihak manajemen perusahaan. Manajemen perusahaan akan lebih banyak mengetahui informasi internal dan prospek perusahaan dibandingkan dengan prinsipal. Manajemen perusahaan mempunyai kecenderungan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya dengan biaya pihak lain. Teori keagenan memiliki asumsi bahwa masing-masing individu termotivasi oleh kepentingan dirinya sendiri sehingga dapat menimbulkan konflik kepentingan anatara prinsipal dan agen. Pihak prinsipal termotivasi mengadakan kontrak untuk

mensejahterakan dirinya dengan profitabilitas perusahaan yang selalu meningkat.

Teori keagenan mengimplikasikan adanya asimetri informasi. Teori keagenan mengasumsikan bahwa prinsipal tidak memiliki informasi yang cukup mengenai kinerja agen. Jika dibandingkan dengan prinsipal, agen memiliki lebih banyak informasi mengenai kapasitas diri, lingkungan kerja, perusahaan secara keseluruhan serta prospek yang akan datang. Hal inilah yang menyebabkan ketidakseimbangan informasi yang dimiliki oleh prinsipal dengan agen yang sering disebut asimetri informasi yang berdampak pada timbulnya *agency cost*.

Menurut Jensen & Meckling (1976) biaya keagenan atau *agency cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh pemilik perusahaan (prinsipal) untuk mengatur dan mengawasi tindakan para manajer sehingga mereka tidak bertindak berdasarkan kepentingan perusahaan. Dalam meminimalisir biaya keagenan (*agency cost*), perusahaan mengambil langkah untuk melibatkan pihak manajemen perusahaan dalam kepemilikan saham yang bertujuan menyelaraskan kepentingan pihak prinsipal dan agen dalam bentuk kepemilikan manajerial yang ikut serta menanggung keputusan dan konsekuensi yang dibuat untuk perusahaan.

2. Profitabilitas

Menurut Parlina *et al* (2023) rasio profitabilitas adalah cara perusahaan mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan labanya. Menurut Akadiati (2018) rasio profitabilitas diukur dengan membandingkan laba setelah pajak dengan total aktiva. Rasio profitabilitas mencerminkan keberhasilan suatu perusahaan dalam memperoleh laba perusahaan pada tingkat penjualan, aset, dan ekuitas. Profitabilitas menggambarkan tingkat efektivitas yang mampu dicapai oleh operasional perusahaan. Jika rasio profitabilitas pada suatu perusahaan besar, maka perusahaan akan dianggap memiliki kemampuan yang baik dalam menghasilkan laba.

Terdapat enam rumus yang digunakan peneliti untuk mengetahui seberapa besar perusahaan menghasilkan labanya yaitu dengan menggunakan rumus *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Gross Profit Margin*, *Return On Investment* (ROI), *Return on Net Worth* (RNW).

Pada penelitian ini, peneliti mengukur profitabilitas menggunakan rasio *Return On Asset* (ROA). *Return On Asset* (ROA) merupakan rasio yang sering dijadikan untuk mengukur profitabilitas perusahaan. ROA adalah tingkat kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba dengan seluruh aktiva yang ada pada perusahaan. Perhitungan ROA adalah sebagai berikut :

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

3. Umur Perusahaan

Umur perusahaan mengindikasikan lama perusahaan tersebut berdiri dan beroperasi. Umur Perusahaan mencerminkan kemampuan perusahaan untuk tetap eksis dan mampu bersaing. Perusahaan yang telah lama berdiri tentunya akan dapat perhatian lebih dari masyarakat sehingga akan selalu menjaga stabilitas dan citra perusahaan dengan mempertahankan dan meningkatkan kinerjanya. Umur perusahaan dapat dikaitkan dengan kinerja keuangan perusahaan. Perusahaan yang lebih lama berdiri tentunya memiliki pengalaman lebih banyak dan dianggap mampu mempertahankan kinerja keuangan perusahaan dengan baik (Putra et al., 2022).

Perusahaan yang telah lama berdiri umumnya memiliki profitabilitas yang lebih stabil dibandingkan dengan perusahaan yang baru berdiri hal ini dikarenakan adanya pengalaman dari manajemen sebelumnya dalam meningkatkan laba untuk mengelola bisnisnya. Semakin lama umur perusahaan, maka semakin banyak informasi yang telah diperoleh masyarakat tentang perusahaan tersebut. Perusahaan yang telah lama berdiri memiliki strategi untuk tetap bisa *survive* dimasa depan. Perhitungan umur perusahaan adalah sebagai berikut :

$$\text{Age} = \text{Tahun Pengamatan} - \text{Tahun Berdiri}$$

4. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan mencerminkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dilihat dari total aset perusahaan pada neraca akhir tahun. Semakin besar total aset perusahaan maka semakin besar pula ukuran suatu perusahaan. Perusahaan besar dengan jumlah aset besar tentunya memiliki dana yang lebih banyak untuk diinvestasikan dan digunakan dalam aktifitas operasional perusahaan. Sehingga investor yakin bahwa perusahaan dengan ukuran besar memiliki profitabilitas lebih besar untuk memenangkan persaingan atau bertahan dalam industri (Irnawati, 2021).

Menurut Akadiati (2018) ukuran perusahaan dapat menjadi penilaian terhadap informasi yang disajikan dalam laporan keuangan perusahaan. Hal tersebut memberikan gambaran terkait ukuran perusahaan besar yang tentunya memiliki informasi yang lebih banyak daripada perusahaan kecil serta dapat menentukan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Ukuran perusahaan diproyeksikan dengan menggunakan *Log Natural Total Aset* dengan tujuan agar mengurangi fluktuasi data yang berlebih. Dengan menggunakan Log natural, jumlah aset dengan nilai ratusan miliar bahkan triliun akan disederhanakan, tanpa mengubah proporsi dari jumlah aset yang sesungguhnya. Perhitungan ukuran perusahaan adalah sebagai berikut :

$$Size = Ln \text{ Total Assets}$$

5. Kepemilikan Manajerial

Kepemilikan manajerial adalah saham perusahaan yang dimiliki oleh manajemen perusahaan. Kepemilikan manajerial merupakan mekanisme penting untuk menyatukan intensif manajer dengan pemegang saham. Peningkatan kepemilikan saham oleh manajer dapat menghindari kebijakan-kebijakan yang kurang menguntungkan bagi pemegang saham (pemilik). Manajer yang juga termasuk sebagai pemilik akan berusaha memusatkan perhatiannya pada kinerja untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan atau meningkatkan kemakmuran pemegang saham dimana manajer termasuk di dalamnya (Indrarini, 2019).

Kepemilikan manajerial dapat membantu menyatukan kepentingan manajemen dengan para pemegang saham. Kepentingan manajemen dengan pemegang saham perusahaan dapat dibuat sejajar dengan kepemilikan perusahaan. Oleh sebab itu, apabila keputusan yang diambil manajer tepat maka manajer akan mengalami dampak yang positif. Akan tetapi, jika keputusan yang diambil manajer tidak tepat maka manajer akan mengalami kerugian. Menurut Akadiati (2020) kepemilikan manajerial dapat dilihat dari presentas kepemilikan saham yang dimiliki direksi, manajer, dan dewan komisaris yang tertera pada laporan keuangan perusahaan. Perhitungan kepemilikan manajerial adalah sebagai berikut :

$$KM = \frac{\text{Jumlah Saham Manajerial}}{\text{Total Saham Beredar}} \times 100\%$$

6. *Leverage*

Menurut Parlina *et al* (2023) *leverage* adalah salah satu rasio untuk mengetahui seberapa besar perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban jangka panjangnya. Sedangkan menurut Akadiati (2018) rasio *leverage* adalah kemampuan perusahaan dalam membayar semua kewajiban jangka panjang maupun jangka pendek. *Leverage* menggambarkan jumlah aktiva perusahaan yang sumber pembiayaannya berasal dari hutang. Dalam artian seberapa besar beban hutang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivanya. *Leverage* dalam perusahaan bisa saja meningkatkan laba perusahaan, akan tetapi jika tidak sesuai harapan maka perusahaan akan mengalami kerugian yang sama dengan presentase laba yang diharapkan, bahkan mungkin saja lebih besar.

Terdapat tiga jenis rasio *leverage* yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya yaitu *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Times Interest Earned Ratio*. Pada penelitian ini, peneliti mengukur *leverage* menggunakan rasio *Debt to Asset Ratio* (DAR). DAR adalah perbandingan antara jumlah utang yang dimiliki perusahaan dengan total aset yang dimiliki perusahaan. Atau besarnya aktiva yang dimiliki perusahaan untuk membiayai utang. Perhitungan DAR adalah sebagai berikut :

$$DAR = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aset}}$$

B. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Jenis Penelitian	Variabel	Hasil Penelitian
1	(Asfarina, 2019)	Pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan, dan Umur Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan (ROA)	Penelitian Kuantitatif	<p>Variabel Independen: Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan, Umur Perusahaan</p> <p>Variabel Dependen : Kinerja Keuangan</p>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Sedangkan kepemilikan institusional dan umur perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.
2	(Cahyani & Sulistyowati, 2023)	Pengaruh Ukuran Perusahaan, Umur Perusahaan, Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial terhadap Kinerja Keuangan	Penelitian Kuantitatif	<p>Variabel Independen: Ukuran Perusahaan, Umur Perusahaan, Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial</p> <p>Variabel Dependen: Kinerja Keuangan</p>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa umur perusahaan berpengaruh positif secara signifikan terhadap ROA. Sedangkan ukuran perusahaan, kepemilikan institusional dan kepemilikan manajerial berpengaruh negatif secara signifikan terhadap ROA.
3	(Islami & Wulandari, 2023)	<i>Pengaruh Good Corporate Governance, Struktur Modal, dan Leverage terhadap Kinerja</i>	Penelitian Kuantitatif	<p>Variabel Independen: Dewan Komisaris Independen, Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional,</p>	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dewan komisaris independen, kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional,

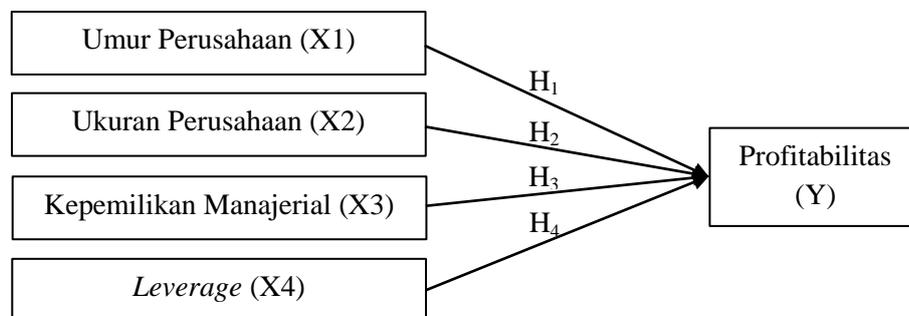
		Keuangan Perusahaan Tambang		Komite Audit, Struktur Modal, Leverage Variabel Dependen : Kinerja Keuangan	struktur modal, dan <i>leverage</i> (DAR) berpengaruh terhadap kinerja keuangan (ROA), sedangkan komite audit tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan (ROA).
4	(Firmansyah & Idayati, 2021)	Pengaruh <i>Good Corporate Governance</i> dan <i>Leverage</i> terhadap Kinerja Keuangan	Penelitian Kuantitatif	Variabel Independen: Komisaris Independen, Komite Audit, Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial, <i>Leverage</i> Variabel Dependen: Kinerja Keuangan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa komisaris independen berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan, komite audit, kepemilikan manajerial dan <i>leverage</i> tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan, kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan,

Sumber : data diolah penulis (2024)

C. Kerangka Teori

Penelitian ini memiliki empat faktor yang mempengaruhi profitabilitas, yaitu umur perusahaan, ukuran perusahaan, kepemilikan manajerial, dan *leverage*. Empat faktor tersebut merupakan variabel independen (X), sedangkan profitabilitas merupakan variabel dependen (Y) yang dipengaruhi oleh lima faktor tersebut. Kerangka pemikiran yang digambarkan sebagai berikut :

Gambar 2.1
Kerangka Berpikir



Sumber : data diolah penulis (2024)

D. Hipotesis

1. Pengaruh Umur Perusahaan terhadap Profitabilitas Perusahaan

Umur perusahaan merupakan ukuran dari berapa lama perusahaan didirikan semenjak awal berdiri hingga sekarang. Umur perusahaan digunakan untuk mengetahui pengaruh lamanya perusahaan beroperasi terhadap kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat diukur dengan rasio profitabilitas. Umur perusahaan dapat menunjukkan konsistensi perusahaan dalam bersaing dan memanfaatkan peluang bisnis dalam suatu perekonomian. Secara teori

umur perusahaan dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan. Hal ini dikarenakan semakin bertambahnya umur perusahaan maka kemampuan perusahaan dalam meningkatkan bisnisnya akan semakin besar karena memiliki pengalaman dalam berbisnis yang lebih baik.

Penelitian yang dilakukan Rifchita (2018) menunjukkan bahwa umur perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan (ROA). Hal ini sejalan dengan penelitian Cahyani & Sulistyowati (2023) dan Jessica & Triyani (2022) menunjukkan bahwa umur perusahaan berpengaruh positif secara signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan (ROA).

Berbeda dengan penelitian Sutrisno & Riduwan (2022) menunjukkan bahwa umur perusahaan tidak berpengaruh terhadap ROA. Hal ini sejalan dengan penelitian Asfarina (2019) dan Novyanny & Turangan (2019) yang menunjukkan umur perusahaan tidak berpengaruh terhadap ROA. Berdasarkan uraian diatas, maka hipotesis yang dapat dikembangkan adalah :

H₁ :Umur perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022

2. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan penetapan besar kecilnya suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aset perusahaan. Perusahaan yang memiliki total aset besar menunjukkan bahwa

perusahaan tersebut telah mampu menghasilkan laba. Semakin besar aset yang dimiliki perusahaan maka perusahaan tersebut digolongkan kedalam perusahaan besar. Semakin besar aset perusahaan maka akan semakin besar pula masalah kinerja keuangan yang dihadapi. Oleh sebab itu diperlukan adanya sumber daya yang memadai serta mampu untuk melakukan pengendalian dan memantau secara luas sehingga akan membuat kinerja keuangan yang baik.

Penelitian yang dilakukan Ningsih & Wuryani (2021) yang menunjukkan ukuran perusahaan memiliki pengaruh terhadap kinerja keuangan (ROA). Hal ini sejalan dengan penelitian Oktaviyana *et al* (2023) dan Sari (2019) yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan (ROA).

Berbeda dengan penelitian Mboka & Cahyono (2020) yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Hal ini sejalan dengan penelitian Ali (2019) dan Hapsari (2021) yang menunjukkan bahwa tidak terdapat pengaruh positif ukuran perusahaan terhadap profitabilitas. Berdasarkan uraian diatas, maka hipotesis yang dapat dikembangkan adalah :

H₂ :Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022

3. Pengaruh Kepemilikan Manajerial terhadap Profitabilitas

Perusahaan

Teori keagenan menyatakan adanya perbedaan kepentingan antara manajer dan pemegang saham yang mengakibatkan timbulnya *agency conflict*. Untuk mengurangi konflik tersebut yang dapat dilakukan dengan meningkatkan kepemilikan manajerial suatu perusahaan. Kepemilikan manajerial merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan, karena semakin besar kepemilikan saham yang dimiliki oleh manajemen perusahaan maka akan mendorong manajemen meningkatkan kinerjanya untuk perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Islami & Wulandari (2023) yang menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berdampak dengan kinerja keuangan. Hal ini sejalan dengan penelitian Nugrahawati (2019) dan Sembiring (2020) yang menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan.

Berbeda dengan penelitian Nur *et al* (2021) yang menunjukkan kepemilikan manajerial tidak berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Hal ini sejalan dengan penelitian Agustina (2019) dan Aziizah *et al* (2022) yang menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Berdasarkan uraian diatas, maka hipotesis yang dapat dikembangkan adalah :

H₃ :Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022

4. Pengaruh *Leverage* terhadap Profitabilitas Perusahaan

Leverage merupakan salah satu faktor penting dalam unsur pendanaan. Jika perusahaan memiliki tingkat *leverage* yang tinggi, maka akan mengakibatkan timbulnya risiko kerugian yang lebih besar seperti perusahaan akan menanggung tingginya biaya bunga yang harus dibayarkan sehingga hal ini akan berdampak pada penurunan profitabilitas perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Ningsih & Wuryani (2021) yang menunjukkan bahwa *leverage* memiliki pengaruh terhadap kinerja keuangan. Hal ini sejalan dengan penelitian Oktaviyana *et al* (2023) dan Islami & Wulandari (2023) yang menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Berbeda dengan penelitian Putri & Kusumawati (2020) yang menunjukkan bahwa *Debt to Assets Ratio* (DAR) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *Return On Assets* (ROA). Hal ini sejalan dengan penelitian Krisdamayanti & Retnani (2020) dan Firmansyah & Idayati (2021) yang menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan (ROA). Berdasarkan uraian diatas, maka hipotesis yang dapat dikembangkan adalah :

H₄ : *Leverage* berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022