

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kinerja sektor properti sepanjang tiga tahun belakang secara umum merupakan bukan kabar baik dalam kondisi sektor tersebut. Hal ini diharapkan pada tahun 2017 yang dianggap sebagai tahun pemulihan, rupanya belum cukup terbukti dan mendorong nilai saham badan usaha di sektor properti ini yang menimbulkan adanya perusahaan yang terdepresiasi. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia indeks sektor properti dan real estate dan konstruksi bangunan sepanjang tahun 2017 turun 4,31% di saat IHSG justru melonjak 19,99% kinerja properti ternyata tidak terbukti membaik meski suku bunga Bank Indonesia turun dan kebijakan *loan to deposit ratio* diperlonggar.

Masalah properti di tahun 2021 tentunya penting untuk menjadi perhatian. Permasalahan di atas merupakan contoh bahwa bisnis properti bisa terguncang. Bahkan, perusahaan besar di bidang properti pun tidak luput dari permasalahan. Mengetahui masalah di bidang properti bisa memberikan pengetahuan dan pembelajaran. Masalah menjadi pembelajaran supaya lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi properti. Sedangkan masalah seperti penjualan properti besar-besaran juga perlu menjadi perhatian supaya bisa mengatur penjualan dengan baik.

Profitabilitas dipakai dengan tujuan untuk menunjukkan seberapa besar keuntungan yang didapatkan dari kinerja perusahaan. Rasio ini mampu dijadikan sebagai alat ukur untuk menilai efisiensi manajemen suatu perusahaan. Tolak ukur tersebut dapat ditunjukkan oleh keuntungan yang didapatkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Intinya adalah penggunaan rasio ini menunjukkan efisiensi perusahaan.

Pentingnya analisis rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan profitabilitas, bagi suatu perusahaan yaitu untuk mengetahui kondisi dan kinerja perusahaan tersebut apakah lebih baik dari tahun-tahun sebelumnya atau justru mengalami kerugian. Dan investor dapat mengamati kinerja perusahaan dengan mengevaluasi dari proyek harga saham. Apabila keuntungan yang diperoleh perusahaan tersebut baik, maka investor tidak akan rugi untuk membeli saham perusahaan tersebut. Laporan keuangan Sektor Properti Yang Terdaftar di BEI Priode 2018-2022 dapat dilihat pada Tabel berikut ini:

**Tabel 1.1 Laporan Keuangan Sektor Properti Yang Terdaftar di BEI
Priode 2018-2022**

No	Nama Perusahaan	Tahun	ROE	CR	DER
1	Agung Podomoro Land Tbk	2019	0.123	1.399	1.03
		2020	0.111	1.242	1.015
		2021	0.094	1.323	0.962
		2022	0.067	1.379	0.94
2	PT Bumi Serpong Damai Tbk	2019	0.076	1.239	0.872
		2020	0.05	1.232	2.079
		2021	0.036	1.086	2.351
		2022	0.0003	1.032	2.489
3	Ciputra Development Tbk	2019	0.003	0.935	2.712
		2020	1.592	0.924	2.82
		2021	0.121	1.165	0.619
		2022	0.087	1.89	0.32

Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2023

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Likuiditas dan Solvabilitas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di BEI Priode 2018-2022”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka peneliti memberikan beberapa rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu :

1. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti terdaftar di BEI priode 2018-2022 ?
2. Apakah solvabilitas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti terdaftar di BEI priode 2018-2022?
3. Apakah likuiditas dan solvabilitas berpengaruh secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti terdaftar di BEI priode 2018-2022?

1.3 Tinjauan Pustaka

1.3.1 Variabel Independen

a. Likuiditas

Semakin besar current ratio maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk memenuhi liabilitas jangka pendeknya, yang berarti semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan (Jaya dan Wirama, 2017).

Tujuan dan Manfaat Rasio Likuiditas

Kreditor maupun supplier lazimnya akan menyerahkan pinjaman/utang kepada perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas tinggi. Berikut adalah tujuan dan manfaat rasio likuiditas secara keseluruhan.

Indikator Likuiditas

Likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Likuiditas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam jangka pendek dengan melihat aktiva lancar perusahaan terhadap hutang lancarnya, hutang dalam hal ini merupakan kewajiban perusahaan (Mamduh dan Abdul Halim (2015)). Variabel ini diukur dengan *Current Ratio* dengan rumus sebagai berikut :

$$Current Ratio = \frac{Aset Lancar}{Liabilitas Lancar}$$

b. Solvabilitas

Menurut Harahap (2016) rasio solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya atau kewajiban-kewajiban apabila perusahaan di likuidasi. Rasio ini sendiri terdiri dari beberapa jenis seperti:

1. *Debt to Asset Ratio* (Debt Ratio)

Adalah rasio hutang yang digunakan guna mengukur nilai perbandingan antara hutang dengan aktiva.

2. *Debt to Equity Ratio* (DER)

Rasio yang dipakai guna menilai perbandingan utang dengan ekuitas. *Debt to Equity Ratio* (DER) ini dihitung dengan membandingkan seluruh hutang baik hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang dengan total ekuitas.

3. *Financial Leverage Ratio* (Rasio Leverage Keuangan)

Rasio ini mengukur jumlah total aset yang didukung untuk setiap unit ekuitas. Misalnya, nilai 3 untuk rasio ini berarti bahwa setiap Rp 1 ekuitas mendukung Rp 3 dari total aset.

4. *Interest Coverage Ratio* (Rasio Cakupan Bunga)

Rasio ini mengukur berapa kali EBIT perusahaan dapat menutupi pembayaran bunganya. Rasio cakupan bunga yang lebih tinggi menunjukkan solvabilitas yang lebih kuat.

5. *Fixed Charge Ratio* (Cakupan Biaya Tetap Rasio)

Rasio ini berkaitan dengan biaya tetap atau kewajiban terhadap dengan arus kas yang dihasilkan oleh perusahaan.

6. Mirip dengan *Interest Coverage Ratio*, rasio cakupan biaya tetap yang lebih tinggi menyiratkan solvabilitas/kemampuan bayar yang lebih kuat, menawarkan jaminan yang lebih besar bahwa perusahaan dapat melunasi utangnya dari pendapatan normal.

Dalam penelitian ini solvabilitas diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Kewajiban Jk Panjang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

1.3.2 Variabel Dependen

Profitabilitas

Profitabilitas adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Profitabilitas ini memberikan gambaran seberapa efektif perusahaan beroperasi sehingga memberikan laba bagi perusahaan (Kasmir, 2015)

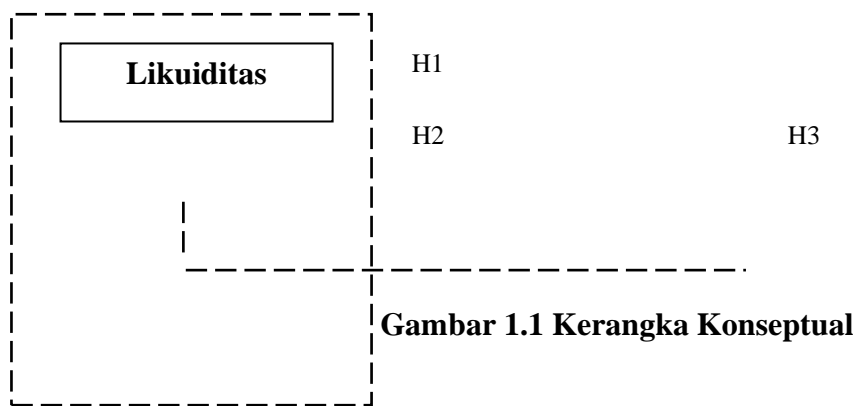
Profitabilitas dapat digunakan sebagai tolak ukur kesehatan perusahaan yang menunjukkan seberapa besar perusahaan dalam memperoleh laba. Perusahaan yang mempunyai profitabilitas yang tinggi memiliki peluang yang lebih besar dalam rangka menarik investor. Menurut Perwira dan Wiksuana (2018) rasio profitabilitas dengan menggunakan ROE untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang baik sehingga investor akan merespon positif sinyal tersebut dan nilai perusahaan akan meningkat. Semakin besar laba yang diperoleh perusahaan akan mampu meningkatkan nilai perusahaan, Hal ini menyimpulkan bahwa profitabilitas memiliki hubungan positif secara langsung terhadap nilai perusahaan.

2.2.1.2 Indikator Profitabilitas

Ukuran profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan rasio keuangan yang paling terkenal dan banyak digunakan dari seluruh rasio keuangan yang ada. Rasio ini dimaksudkan untuk mengukur seberapa efisien suatu perusahaan dalam memanfaatkan ekuitas dan memanfaatkan kegiatan operasinya, (Ross *et al*, 2015).

Imbal hasil atas ekuitas (ROE) adalah ukuran kinerja hasil akhir yang sebenarnya. ROE diukur sebagai berikut:

$$ROE = \frac{\text{NET INCOME}}{\text{Ekuitas Saham}} \times 100\%$$



1.4 Hipotesis Penelitian

Berikut ini adalah hipotesis dalam penelitian ini :

H1 = Adanya pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti terdaftar di BEI priode 2018-2022.

H2 = Adanya pengaruh solvabilitas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti terdaftar di BEI priode 2018-2022.

H3 = Adanya pengaruh likuiditas dan solvabilitas secara simultan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti terdaftar di BEI priode 2018-2022.