

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia yang semakin naik, membuat perusahaan *real estate* dan *property* terus mendapatkan peningkatan keuntungan karena banyaknya permintaan tempat hunian, maka dari itu para perusahaan pun berlomba-lomba untuk memenangkan persaingan, sehingga mendorong pelaku bisnis untuk semakin inovatif, kreatif dan juga kompetitif agar pertumbuhan penjualan pun tetap stabil dan berkembang. Bisnis *property* dan *real estate* sendiri merupakan bisnis yang dikenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*) persaingan yang ketat, persisten dan kompleks. Untuk menggambarkan besar kecilnya perusahaan ini dengan adanya ukuran perusahaan, dimana ditunjukkannya dari total aset, total penjualan.

Sektor *real estate* dan *property* merupakan bisnis yang bergerak di bidang *property* dan bangunan, seperti perumahan, ruko, apartemen, *town house*, dsb. Akibat dari semakin meningkatnya permintaan masyarakat terhadap perusahaan *real estate* dan *property* pun tidak hanya keuntungan yang didapat tetapi terdapat risiko dalam bisnisnya.

Menurut (Meutia, 2016) sub sektor *real estate* dan *property* dapat digunakan untuk menilai perkembangan ekonomi di negara-negara dimana sektor ini tumbuh dengan pertumbuhan ekonomi. Dengan peningkatan tersebut dapat diketahui bahwa perusahaan di bidang *real estate and property* sedang dalam kondisi baik. Kenaikan tersebut dapat dilihat pada rasio keuntungan atau disebut profitabilitas.

Profitabilitas merupakan rasio yang menunjukkan besar kemampuan suatu perusahaan. jika semakin besar rasionya dan tinggi maka perusahaan tersebut mempunyai peluang dalam meningkatkan pertumbuhan sehingga dapat efektif menghasilkan laba.

Return on asset (ROA) sebagai rasio dari profitabilitas karena dapat memberikan penjelasan perihal kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dengan menggunakan aset yang dimiliki. Menurut kasmir (2016:196) rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan dan juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Faktor lainnya yang dapat mempengaruhi profitabilitas yaitu, pertumbuhan penjualan , ukuran perusahaan, risiko bisnis.

Menurut Kennedy (2013) Pertumbuhan penjualan adalah kenaikan jumlah penjualan dari tahun ke tahun atau dari waktu ke waktu. Sukadana, et.al (2018) dari besar tingkat pertumbuhan penjualan maka perusahaan dapat memperkirakan seberapa besar laba yang dihasilkan.

Pertumbuhan penjualan merupakan faktor yang harus diperhatikan karena naik turunnya tingkat pertumbuhan penjualan akan langsung mempengaruhi laba perusahaan. jika pertumbuhan penjualan mengalami kenaikan maka akan mendapatkan keuntungan begitupun sebaliknya. Peningkatan profitabilitas pada perusahaan dipengaruhi oleh pertumbuhan penjualan yang memiliki kemajuan. penelitian yang dilakukan oleh Anissa (2019) yang mengatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Hal yang berlawanan diungkapkan oleh Meidiyustiani (2016) yang mengatakan bahwa

pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Indikator pertumbuhan penjualan (*growth of sales*) adalah selisih antara jumlah penjualan periode tahun ini dengan periode sebelumnya dibandingkan dengan penjualan periode sebelumnya.

Ukuran perusahaan merupakan skala untuk mengetahui kecil besarnya suatu perusahaan. jika skala suatu perusahaan besar maka total aset juga besar, sehingga tingkat profitabilitas perusahaan juga akan meningkat. Rahmadani *et al* (2019), menjelaskan jika perusahaan memiliki total aset yang besar, pihak manajemen lebih mudah dalam mempergunakan aset yang ada di perusahaan tersebut. oleh sebab itu, ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang menentukan kemampuan perusahaan menghasilkan profitabilitas. Ukuran perusahaan diproksikan dengan total aktiva perusahaan setiap tahunnya.

Penelitian penelitian yang mendukung bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas yaitu Dewi *et al* (2019) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Selain itu menurut kusuma (2018), ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan. hal yang berlawanan diungkapkan oleh santini & baskara (2018) yang mengatakan bahwa perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Risiko bisnis adalah ketidakpastian perusahaan dalam menjalankan kegiatan bisnis atas tingkat pengembalian atau laba di masa mendatang. Ketidakpastian ini akan melahirkan kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi pada periode tertentu. Risiko dalam bisnis akan timbul kapan saja, oleh karena itu perusahaan

perlu menganalisis dan mengantisipasi kemungkinan potensi kerugian dalam perusahaan kemudian dapat mengevaluasi dan mencari cara untuk mengatasinya.

Menurut Syamsuddin dalam penelitian Lestari & Nuzula (2017), risiko dapat diartikan sebagai peluang dan terjadinya suatu peristiwa yang tidak diinginkan. Risiko Bisnis dalam penelitian ini diproksikan dengan *Degree of Operating Leverage* (DOL).

Saraswathi *et al* (2016) menyimpulkan bahwa risiko bisnis yang di proksikan dengan DOL memberikan pengaruh positif terhadap profitabilitas. Demikian juga menurut Fitriany (2019) yang memberikan kesimpulan bahwa risiko bisnis mempengaruhi profitabilitas secara positif. Namun, berbeda dengan kesimpulan yang dinyatakan oleh Lestari & Nuzula (2017) menyimpulkan bahwa risiko bisnis mempengaruhi profitabilitas secara negatif.

Tabel 1.1
Pertumbuhan Penjualan(Sales Growth) , Ukuran Perusahaan(Total Aktiva),
Risiko Bisnis (DOL), Tingkat Pengembalian Aset (ROA) Pada Sub Sektor
Industri *Real Estate And Property* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia
(Periode 2016 – 2020)

No	Nama Perusahaan	Tahun	Pertumbuhan Penjualan	Total Aktiva	DOL	ROA
1	PT Roda Vivatex Tbk	2016	-3,6	14.56	-0.13	12,4
		2017	-2,7	14.64	1.14	10,8
		2018	1,3	14.74	6.58	10,6
		2019	-0,4	14.84	-5.33	8,3
		2020	0,3	14.90	5.00	7,9
2	PT Perdana Gapuraprima Tbk	2016	3,1	14.27	-11.6	3,0
		2017	-14,5	14.22	1.35	2,5
		2018	18,8	14.24	1.94	3,3
		2019	-8,7	14.35	-1.25	3,2
3	PT. Megapolitan Developments, Tbk	2016	1,6	11.82	6.53	4,8
		2017	20,0	12.14	2.89	5,7
		2018	-42,6	12.25	-1.99	0,8
		2019	-27,4	12.28	-4.20	-1,6
		2020	-48,1	12.41	-1.31	-2,3
4	PT Ciputra Development Tbk	2016	-10,3	10.28	2.97	3,5
		2017	-4,4	10.36	0.89	2,8
		2018	19,1	10.44	1.22	3,5
		2019	-0,8	10.50	3.37	3,2
		2020	6,1	10.58	1.1	3,4
5	PT. Bumi Citra Permai Tbk.	2016	33,4	13.58	9.44	6,3
		2017	-17,0	13.65	-0.1	6,3
		2018	6,1	13.65	-0.90	5,9
		2019	-34,7	13.67	1.43	2,7
		2020	-44,1	13.72	-0.45	1,4
6	PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	2016	-37,8	14.69	0.02	3,2
		2017	-23,6	14.68	1.92	1,9
		2018	-15,5	14.66	-0.05	2,0
		2019	-3,4	14.67	-24.3	3,5
		2020	-65,7	14.98	-0.40	3,3

Sumber : data laporan keuangan yang diolah kembali

Keterangan tabel :



Gap Empiris, Fenomena X1-Y (hubungan Positif).

Gap Empiris, Fenomena X2-Y (hubungan Positif).

Gap Empiris, Fenomena X3-Y (hubungan Positif).



Penurunan kinerja perusahaan, Fenomena

Pada tahun 2017 sektor real estate dan property penjualannya hampir semua perusahaan mengalami penurunan atau stagnan dikarenakan terjadinya pelemahan ekonomi nasional. Terlihat dari data penjualan perusahaan yang sudah go public dan yang tercatat di BEI, dari 3,61% menjadi 2,58% dimana sebagian perusahaan tidak mencapai target, terlihat juga pada survei harga properti residensial (SHPR) Bank Indonesia (BI) kuartal tiga (Q3). Akibat dari penjualan yang lesu harga pun menjadi naik. (finance.detik.com).

Tahun 2019 lesunya sektor properti pada laporan keuangan sejumlah emiten properti menunjukkan bahwa pertumbuhan pendapatan tipis pada 2019 dibandingkan periode yang sama tahun lalu. (properti.kompas.com). akibat melemahnya pertumbuhan ekonomi pun kinerja sektor properti cukup tertekan selain itu juga terjadinya penurunan pada risiko bisnis. Terdapat beberapa kondisi yang membuat sektor properti tertekan yaitu karena kondisi makro, perijinan, aturan perpajakan dan perbankan turut mendorong pelemahan bisnis properti.

Kenaikan harga lahan yang terus naik karena keterbatasan persediaan serta naiknya harga bahan baru menyebabkan harga properti kian meroket dan berdampak pada turunnya permintaan dan juga terjadinya kerugian pada perusahaan. (cnbcindonesia.com).

PT. Binakarya jaya abadi Tbk dari tahun 2016-2020 mengalami penurunan, awal penyebab dari penurunan ini yaitu akibat dari rendahnya daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai biang keladi lambatnya investasi sektor properti.

kondisi ini semakin diperburuk dengan harga properti yang mahal. Sehingga, masyarakat sulit mengejar harga properti yang menjulang tiap tahunnya.

(CNNIndonesia.com)

Tahun 2018 masih mengalami tekanan dari rendahnya penjualan pasar apartemen, namun permintaan dari segmen rumah, ruko, kondominium berhasil menahan penurunan dari rendahnya penjualan. Tahun 2019 terjadi ekonomi yang kurang menggembirakan dan berdampak pada rendahnya permintaan. Penjualan pun hanya berhasil pada penjualan ruko, sedangkan penjualan segmen lainnya mengalami penurunan. Tahun 2020 perseroan mengalami penurunan tajam pada pendapatan akibat pandemic covid19. Penjualan pada berbagai segmen properti pun menurun.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti merasa tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang masalah tersebut, sehingga pada penelitian kali ini peneliti mengambil judul **“Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, Risiko Bisnis Terhadap Profitabilitas Pada Sub Sektor Industri Real Estate Dan Properti Yang Terdaftar Di Ursa Efek Indonesia (Periode 2016-2020)”**.

1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi masalah

1. Pada tahun 2017 dan tahun 2019 terjadinya penurunan pertumbuhan penjualan dikarenakan terjadinya pelemahan ekonomi nasional.
2. PT Binakarya Jaya Abadi Tbk tiap tahunnya mengalami penurunan akibat rendahnya daya beli masyarakat.

3. Ukuran perusahaan dan risiko bisnis di sektor real estate dan properti pada umumnya selalu mengalami kenaikan tetapi ada yang mengalami penurunan.
4. Di beberapa perusahaan terdapat kenaikan pada profitabilitas tetapi ada juga yang mengalami penurunan

1.2.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perkembangan Pertumbuhan Penjualan pada perusahaan sub sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.
2. Bagaimana perkembangan Ukuran Perusahaan pada perusahaan sub sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.
3. Bagaimana perkembangan Risiko Bisnis pada perusahaan sub sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.
4. Bagaimana perkembangan Profitabilitas pada perusahaan sub sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.
5. Seberapa besar pengaruh pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, risiko bisnis terhadap profitabilitas secara parsial dan simultan pada perusahaan sub sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui perkembangan pertumbuhan penjualan pada perusahaan sub sektor sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.
2. Mengetahui perkembangan Ukuran Perusahaan pada perusahaan sub sektor sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.
3. Mengetahui perkembangan Risiko Bisnis pada perusahaan sub sektor sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.
4. Mengetahui perkembangan Profitabilitas pada perusahaan sub sektor sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.
5. Mengetahui besarnya pengaruh pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, risiko bisnis terhadap profitabilitas secara parsial dan simultan pada perusahaan sub sektor sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020.

1.4 Kegunaan penelitian

1.4.1 Kegunaan praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada pihak pihak yang berkaitan dalam pemberian informasi profitabilitas ini baik manajemen perusahaan, para pemegang saham, maupun calon investor yang ingin menanamkan modalnya diperusahaan tersebut. Sehingga dari informasi dari

penelitian ini dapat membantu pihak-pihak yang bersangkutan dalam melakukan pengambilan keputusan mengenai profitabilitas perusahaan.

1.4.2 Kegunaan akademis

1. Bagi penulis sendiri dalam melakukan penelitian ini dapat memperoleh pengetahuan baru berkaitan dengan judul peneliti tulis yaitu profitabilitas.
2. Bagi para pembaca yang akan melakukan penelitian dengan topik yang sama, dapat dijadikan sebagai bahan referensi maupun acuan berikutnya dalam melakukan penelitian yang hampir serupa ini.

1.5 Lokasi dan waktu penelitian

1.5.1 Lokasi penelitian

Dalam melakukan penelitian ini lokasi dalam mencari data penelitian ini yaitu pada perusahaan sub sektor industri real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Nama dan alamat perusahaan yang terdaftar sebagai berikut:

Tabel 1.2
Lokasi Penelitian

Nama Perusahaan	Alamat Perusahaan
PT Roda Vivatex Tbk	Jl. Prof. DR. Satrio No.32, RT.1/RW.6, Kuningan, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940
PT Perdana Gapuraprima Tbk	JL Letjen Supeno No.34, RT.4/RW.2, Grogol Utara, Kec. Kby. Lama, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12210
PT. Megapolitan Developments, Tbk	Bellagio Mall Lantai 1 Blok OL-2 No. 8, Jalan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No. 3, RT.5/RW.2, Kuningan Timur, Setiabudi, RT.5/RW.2, Kuningan, Kuningan Tim., Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12950
PT Ciputra Development Tbk	JL. Profesor Doktor Satrio, Kavling 3 - 5, RT.18/RW.4, Kuningan, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940
PT. Bumi Citra Permai Tbk.	Jl. Kramat Raya No.32, RT.5/RW.7, Kwitang, Senen, Central Jakarta City, Jakarta 10450
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	Mall Taman Palem, Lantai 3, Jl. Kamal Raya Outer Ringroad, RT.13/RW.10, Cengkareng Tim., Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10730

1.5.2 Waktu penelitian

Tabel 1.3
Waktu Penelitian

No	Uraian	Waktu Kegiatan																							
		Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Survey Tempat Penelitian	■	■																						
2.	Melakukan Penelitian			■																					
3.	Mencari Data				■																				
4.	Membuat Proposal					■																			
5.	Seminar							■																	
6.	Revisi								■																
7.	Penelitian Lapangan									■	■	■	■	■	■	■	■								
8.	Bimbingan													■	■	■	■	■	■	■	■				
9.	Sidang																					■	■	■	■