

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perekonomian Indonesia saat ini menunjukkan perkembangan yang cukup pesat dengan dukungan dari berbagai sektor potensial seperti agribisnis, industri manufaktur, jasa, dan teknologi (Rohmah et al., 2024). Pertumbuhan ini tidak hanya berkontribusi terhadap peningkatan produktivitas nasional, tetapi juga memperkuat daya saing ekonomi Indonesia di tingkat global. Sektor-sektor strategis tersebut berperan penting dalam membentuk ekonomi yang tangguh dan berkelanjutan. Seiring meningkatnya urbanisasi dan kebutuhan akan hunian, sektor *properti* dan *real estate* menjadi bidang yang semakin menonjol dalam mendukung pembangunan nasional (Aditama & Purwanti, 2025). Namun demikian, potensi yang besar tersebut tidak selalu menjamin profitabilitas keuangan yang positif secara konsisten. Artinya, jika profitabilitas mengalami perubahan secara positif maupun negatif, terdapat berbagai faktor yang dapat memengaruhinya secara tidak langsung (Chrisnando et al., 2024).

Dikutip melalui CNBC Indonesia (2022) PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatatkan laba bersih pada tahun 2022 sebesar Rp918,3 miliar. Angka ini mengalami penurunan dibandingkan tahun 2021 yang mencapai Rp930,77 miliar. Kondisi serupa juga dialami oleh PT Intiland Development Tbk (DILD), yang pada tahun 2022 membukukan laba bersih sebesar Rp378 miliar. Jumlah tersebut turun ditahun 2021 yang memperoleh laba bersih sebesar Rp449 miliar. Salah satu penyebabnya berupa menurunnya permintaan pasar.

Prestasi suatu perusahaan dapat dinilai dari kondisi kinerja keuangan yang baik atau buruk. Evaluasi kinerja keuangan atau profitabilitas dilakukan melalui analisis yang mengikuti prinsip pelaksanaan keuangan yang benar dan efektif. Profitabilitas menjadi salah satu indikator utama dalam mengukur keberhasilan perusahaan, karena mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas operasionalnya. Tingkat profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola sumber daya dan aset secara efisien untuk memperoleh keuntungan yang maksimal. Sebaliknya, profitabilitas yang rendah dapat menjadi sinyal adanya masalah dalam pengelolaan keuangan, efisiensi operasional, atau strategi bisnis yang kurang tepat. (Tirtanata & Yanti, 2021)

Dalam penelitian ini profitabilitas diukur menggunakan ROA. Return on Assets (ROA) merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur seberapa efektif suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dari total aset yang dimilikinya. Rasio ini memberikan gambaran sejauh mana aset yang dimiliki perusahaan dapat dimanfaatkan secara optimal untuk menghasilkan keuntungan. Adapun pada tabel 1.1 dibawah ini menggambarkan profitabilitas dari beberapa perusahaan *property* dan *real estate*.

Tabel 1. 1 Profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate

No.	Perusahaan	2020	2021	2022	2023	2024
1.	BSDE	0,8%	2,5%	4,1%	3,4%	6,5%
2.	PWON	4,2%	5,4%	6,0%	7,3%	100,0%
3.	MKPI	3,0%	4,1%	8,6%	10,1%	11,0%
4.	LAND	-2,37%	-1,52%	1,08%	-1,59%	-2,30%
5.	BAPA	-2,63%	-1,47%	-2,74%	-2,12%	-3,65%

Sumber :Laporan Keuangan Perusahaan (Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel 1.1 mengenai profitabilitas perusahaan property dan real estate tahun 2020 hingga 2024, dapat dilihat bahwa kinerja keuangan pada sektor

ini mengalami fluktuasi yang cukup signifikan. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) menunjukkan peningkatan yang cukup stabil, di mana tingkat profitabilitasnya naik dari 0,8% pada tahun 2020 menjadi 6,5% pada tahun 2024. Kenaikan ini menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memperbaiki kinerja pasca-pandemi dan meningkatkan efektivitas pengelolaan aset. PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) bahkan mencatat lonjakan profitabilitas yang sangat tajam dari 4,2% pada tahun 2020 menjadi 100% pada tahun 2024, yang menunjukkan keberhasilan perusahaan dalam memanfaatkan peluang pasar dan meningkatkan efisiensi operasional. Sementara itu, PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) juga memperlihatkan pertumbuhan yang positif dan konsisten dari 3,0% pada tahun 2020 menjadi 11,0% pada tahun 2024, menandakan kemampuan perusahaan dalam menjaga kestabilan profit di tengah persaingan industri. Berbeda halnya dengan PT Metropolitan Land Tbk (LAND) dan PT Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) yang justru menunjukkan tren penurunan. LAND sempat mencatat profit positif pada tahun 2022 sebesar 1,08%, namun kembali turun menjadi -2,30% pada tahun 2024. Begitu pula BAPA yang terus mengalami penurunan profitabilitas dari -2,63% pada tahun 2020 menjadi -3,65% pada tahun 2024.

Banyak faktor yang dapat memberikan pengaruh rendah tingginya profitabilitas perusahaan salah satunya yaitu faktor perputaran modal kerja (Maming, 2021). Setiap perusahaan dapat dipastikan dalam menjalankan aktivitas perusahaannya membutuhkan sejumlah dana, baik dana yang berasal dari pinjaman maupun dari modal sendiri. Dana tersebut biasanya digunakan untuk keperluan investasi seperti membeli tanah, bangunan, mesin, kendaraan dan aktiva tetap lainnya, serta digunakan untuk membiayai modal kerja seperti pembelian bahan

baku, membayar gaji dan upah, dan biaya operasional lainnya. Berdasarkan penelitian Amelia & Cahyono (2020) menunjukkan bahwa Perputaran Modal Kerja memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas. Sebaliknya penelitian Sahputra (2024) menunjukkan bahwa perputaran modal kerja tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Berbeda pula dalam penelitian Fathimah & Novian (2021) menunjukkan bahwa perputaran modal kerja, perputaran kas berpengaruh negatif terhadap profitabilitas (ROA, ROE, dan NPM).

Faktor kedua yang mempengaruhi profitabilitas yaitu ukuran perusahaan (Nasir, 2021). Ukuran perusahaan merupakan cerminan total aset perusahaan yang digunakan untuk menjalankan operasi perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan, berarti aset yang dimiliki perusahaan pun semakin besar dan dana yang dibutuhkan perusahaan untuk mempertahankan kegiatan operasionalnya pun semakin banyak (Santin & Baskara, 2018). Semakin besar ukuran perusahaan akan mempengaruhi keputusan manajemen dalam memutuskan pendanaan apa yang akan digunakan oleh perusahaan agar keputusan pendanaan dapat mengoptimalkan nilai perusahaan. Ukuran perusahaan adalah besar kecilnya perusahaan dilihat dari besarnya nilai *equity*, nilai penjualan, atau nilai aktiva. ukuran perusahaan dinyatakan sebagai determinan dari struktur keuangan. Dari hasil penelitian Pradnyaswari dan Dana (2022) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Disisi lain berbeda hasil penelitian Setyani et al., (2022) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Begitu pula berbeda dalam penelitian Mariana (2022) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan yaitu *Growth Opportunity* (Sudarmanto et al., 2023). *Growth opportunity* disebut juga kesempatan suatu perusahaan untuk tumbuh di masa yang akan datang. Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan tinggi akan berupaya meningkatkan aktiva tetapnya sehingga membutuhkan dana lebih besar pada masa yang akan datang, namun tetap harus dapat mempertahankan tingkat labanya (Suhartono & Lindrawati, 2022). Akibatnya, laba ditahan akan meningkat dan perusahaan tersebut cenderung akan lebih banyak berutang untuk mempertahankan rasio utangnya. Berdasarkan penelitian Suhartono dan Lindrawati (2022) menunjukkan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Berbanding terbalik dalam penelitian Pratiwi dan Muthohar (2021) menunjukkan bahwa *growth opportunity* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Selain permasalahan yang dipaparkan dari pernyataan sebelumnya memberikan sedikit pemikiran berbeda bagi peneliti untuk menguji kembali terkait faktor yang mempengaruhi profitabilitas. Hal tersebut timbul karena berdasarkan penelitian terdahulu peneliti melihat masih belum tepatnya penentuan faktor tersebut sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas. Dibuktikan dari hasil penelitian terdahulu yang menunjukkan masih berbeda dari setiap faktor yang ditentukan terkait profitabilitas. Sehingga memberikan ketertarikan kepada peneliti untuk mencoba kembali dari ketiga faktor tersebut dalam penelitian yang saat ini sedang dilakukan. Agar nantinya mendapatkan gambaran hasil yang jelas untuk memperoleh kesesuaian ketiga faktor tersebut terhadap profitabilitas.

Berlandaskan permasalahan terjadi sebelumnya memberikan ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Perputaran Modal**

Kerja, Ukuran Perusahaan, Dan *Growth Opportunity* Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2020-2024”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan, terdapatnya rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah perputaran modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024?
3. Apakah *growth opportunity* berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024?

1.3 Tujuan Penelitian

Setelah adanya rumusan masalah dalam penelitian maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Dapat mengetahui perputaran modal kerja pengaruh terhadap profitabilitas pada *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024.
2. Dapat mengetahui ukuran perusahaan pengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024.

3. Dapat mengetahui *growth opportunity* pengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memperoleh hasil penelitian yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pengetahuan yang lebih luas mengenai faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan dan sebagai bahan evaluasi serta perbaikan dimasa mendatang serta memberikan pemahaman khususnya mengenai kinerja keuangan perusahaan. Selain itu, penelitian ini diharapkan menjadi referensi pengetahuan bahan diskusi dan kajian lanjut bagi pembaca mengenai masalah yang berkaitan dengan profitabilitas dengan daya saing sebagai pemoderasi pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2024.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan atau pertimbangan perusahaan dalam menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.

- b. Bagi Peneliti

Untuk menambah wawasan serta untuk mengembangkan pengetahuan penulis tentang profitabilitas (ROA), perputaran modal kerja, ukuran perusahaan dan *growth opportunity*.

c. Bagi Kampus

Dengan diberikannya bahan peninggalan kepada pihak kampus, diharapkan penelitian ini bisa berguna dan dapat menjadi bahan referensi buat mahasiswa lain yang ingin melakukan penelitian terkait profitabilitas.