BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Persaingan dalam dunia bisnis memaksa setiap perusahaan untuk lebih berkompetitif agar tidak kalah bersaing dengan perusahaan lainnya, salah satu upaya yang dilakukan perusahaan adalah dengan meningkatkan kinerjanya khususnya kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar (Fahmi, 2012). Kinerja keuangan perusahaaan menggambarkan kemampuan perusahaan untuk memberikan keuntungan dari asset, ekuitas maupun hutang.

Tujuan dari didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan dan mempertahankan eksistensi perusahaan, dengan cara meningkatkan seluruh aktivitas perusahaan dan mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki agar perusahaan mencapai laba yang maksimal (Dwiyanthi dan Sudiartha, 2017). Perusahaan yang memiliki tujuan jangka panjang pada umumnya selalu memiliki prasyarat penting yang disebut profitabilitas (Sukmayanti dan Triaryati, 2019). Profitabilitas sangat mempengaruhi keberlangsungan perusahaan (*going concern*) semakin tinggi profitabilitas maka kinerja keuangan perusahaan akan semakin baik dikarenakan tingginya laba perusahaan, profitabilitas yang tinggi juga mempengaruhi investor untuk menanamkan modalnya ke perusahaan karena semakin tinggi laba perusahaan maka tingkat *return* yang di dapat juga semakin

tinggi. Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh laba dalam suatu periode tertentu (Kusna dan Setijani, 2018). Profitabilitas juga menggambarkan kesanggupan perusahaan memperoleh keuntungan terkait dengan penjualan, pemanfaatan aset, maupun modal (Rehman et al., 2015).

Rasio profitabilitas adalah rasio yang bertujuan untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu dan juga memberikan gambaran tentang tingkat efektivitas manajemen dalam melaksanakan kegiatan operasinya (Sanjaya dan Rizky, 2018). Rasio profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang dimilikinya, yaitu yang berasal dari kegiatan penjualan, penggunaan aset, maupun penggunaan modal (Hery, 2018:192). Rasio profitabilitas dalam penelitian ini diproksikan oleh *return on assets* (ROA). *Return on assets* merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi aset dalam menciptakan laba bersih, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total asset (Hery, 2018:193). Perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya seringkali terdapat permasalahan yang muncul sehingga berdampak pada kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba yang kemudian juga akan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

Merdeka.com - Ketua Umum DPP *Real Estate* Indonesia (REI), Totok Lusida mengakui dampak pandemi Covid-19 sangat terasa di sektor properti. Bahkan pendapatan bisnis sektor properti anjlok mencapai 50 persen. Pendapatan bisa dikatakan turun 50 persen kalau dibandingkan normal, katanya dalam webinar

bertajuk Sinergi untuk Percepatan Pemulihan Sektor Perumahan, pada rabu 29 juli 2020. Dia mengatakan, sebelumnya sektor perumahan pun terhambat lantaran ketidakpastian perang dagang, diperparah lagi dengan terjadinya pandemi. Secara otomatis membuat sektor ini menjadi lesu. Namun, hanya sektor rumah subsidi saja yang masih bergerak dan mendapat stimulus pemerintah. Sebaliknya, sektor non-subsidi menurut Totok, perlu mendapatkan relaksasi mengingat kewajiban para pengembang tetap dijalankan

"Kami berharap pemerintah dapat menerapkan kebijakan yang *extraordinary* khususnya bagi sektor properti. Beberapa relaksasi yang diperlukan untuk sektor perbankan, tenaga kerja, pajak, retribusi, perizinan, dan energi, " jelas Totok.

https://www.merdeka.com/uang/imbas-pandemi-covid-19-pendapatan-sektor-properti-turun-50-persen.html

Hal ini menjadi bukti bahwa pandemi covid sangat berdampak pada sektor *property* dan *real estate.* Fenomena ini diperkuat dengan data yang ditampilkan pada tabel 1.1 yang menunjukan 4 perusahaan yang tergabung dalam sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan laba yang cukup signifikan selama beberapa tahun terakhir.

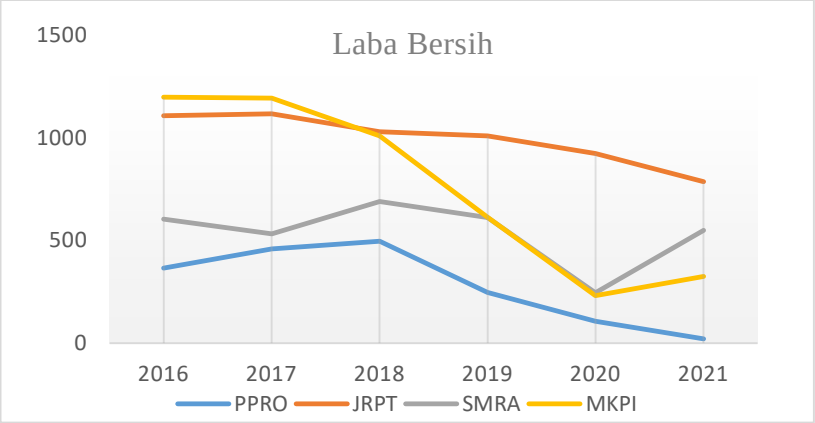
Tabel 1.1
Penurunan laba bersih perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

(dalam miliar Rupiah)

No	Kode Emiten	Laba Bersih					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	PPRO	366,10	459,64	496,78	247,27	106,37	21,02
2	JRPT	1.108,85	1.117,35	1.030	1.010	924,90	786,91
3	SMRA	605,05	532,43	691	613	246	550
4	MKPI	1.199,37	1.193,63	1.010	614	231,71	324,67

Sumber: data laporan keuangan diolah penulis 2022

Gambar 1.1
Penurunan Laba Bersih Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2021



Merujuk pada *annual report* PT PP Properti Tbk (PPRO), laba bersih PT PP Properti Tbk menurun signifikan selama 3 tahun terakhir, Pada tahun 2018 laba bersih tercatat Rp. 496,78 miliar. Penurunan laba yang cukup signifikan terjadi dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021. Laba bersih tahun 2019 dan 2020 tercatat sebesar Rp. 247,27 miliar dan 106,37 miliar. Kemudian pada tahun 2021 laba bersih PPRO semakin anjlok menjadi Rp. 21,02 miliar (turun 80% dibandingkan tahun 2020)

(https://pp-properti.com/en/investor-information/annual-reports)

Kinerja keuangan PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) juga ikut menurun dalam 4 tahun terakhir. berdasarkan *annual report*, laba bersih tahun 2018 tercatat sebesar Rp. 1,11 Triliun, pada tahun 2018 sampai dengan 2021 kinerja keuangan PT Jaya Real property Tbk terus menurun, lebih tepatnya terjadi penurunan pendapatan laba bersih perseroan. Laba bersih tahun 2018 dan 2019 sebesar Rp. 1,03 Triliun dan Rp. 1,01 Triliun. Kemudian laba bersih tahun 2020 tercatat senilai Rp. 924,90 miliar (turun 17% dari tahun 2019) dan pada tahun 2021 laba bersih PT

Jaya Real Property tercatat sebesar Rp. 786,91 miliar (menurun 15% dibandingkan dengan tahun 2020)

(https://www.jayaproperty.com/investor)

PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) dalam dua tahun juga mengalami penurunan laba bersih. Berdasarkan *annual report* PT Summarecon Agung Tbk. Pada tahun 2018 laba bersih SMRA tercatat sebesar Rp. 691 miliar. Kemudian pada tahun 2019 PT Summarecon Agung Tbk membukukan laba bersih tahun berjalan sebesar Rp 613 miliar atau turun 11,2% dari tahun 2018. Diperparah dengan anjloknya laba bersih tahun 2020 dikarenakan efek pandemi perusahaan hanya membukukan laba bersih sebesar Rp. 246 miliar atau turun 60% dari tahun 2019. Penurunan kinerja keuangan tahun 2020 secara keseluruhan disebabkan oleh dampak dari pandemi Covid-19, Sementara itu kinerja keuangan PT Summarecon Agung Tbk pada tahun 2021 alami kenaikan, pendapatan laba bersih pada tahun 2021 tercatat sebesar Rp. 550 miliar, meningkat 55% dibandingkan dengan laba bersih tahun 2020 yang tercatat sebesar Rp. 246 miliar.

(https://www.summarecon.com/investor-info/annual-reports)

Permasalahan yang sama juga dialami oleh PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI). Kinerja keuangan PT Metropolitan Kentjana Tbk alami penurunan laba bersih yang signifikan selama 4 tahun. Pada tahun 2016 laba tercatat sebesar Rp. 1,199 Triliun kemudian pada tahun 2017 perseroan mengalami sedikit penurunan laba, laba bersih tercatat sebesar Rp. 1,119 Triliun dan tahun 2018 laba bersih tercatat sebesar Rp.1,01 Triliun. Tahun 2019 kinerja keuangan PT Metropolitan Kentjana mengalami penurunan laba bersih signifikan dibanding tahun sebelumnya

yaitu sebesar Rp. 614 Miliar, turun 40% dari tahun 2018. Diperparah dengan kondisi kinerja keuangan tahun 2020 PT Metropolitan Kentjana Tbk kembali mengalami penurunan laba bersih, laba bersih tahun 2020 tercatat sebesar Rp. 231 Miliar atau turun 62% dibanding tahun 2019. Namun pada tahun 2021 kinerja keuangan MKPI mengalami peningkatan, yaitu kenaikan pendapatan laba, laba bersih tahun 2021 tercatat sebesar Rp. 324,67 Miliar, meningkat 44% dari tahun 2020.

(https://pondokindahgroup.co.id/annual-report)

Berdasarkan permasalahan di atas maka kinerja perusahaan sektor *property* dan *real estate* dalam menghasilkan laba/profit dianggap belum optimal. Pengungkapan informasi aset tak berwujud juga merupakan informasi *nonfinancial* yang sangat penting, para pelaku usaha menyadari bahwa kemampuan bersaing perusahaan tidak hanya terletak pada kepemilikan aset berwujud tetapi terletak lebih pada inovasi, sistem informasi, pengelolaan organisasi dan sumber daya organisasi yang dimilikinya (Widarjo, 2011). Oleh karena itu perusahaan mementingkan aset pengetahuan (*knowledge asset*) sebagai salah satu bentuk aset tak berwujud. Salah satu pendekatan yang dapat digunakan untuk mengukur dan menilai aset pengetahuan adalah *intellectual capital* (modal intelektual). (Herlina dan Liska 2020).

Intellectual Capital (IC) merupakan salah satu pendekatan untuk menilai aset tidak berwujud. Di Indonesia fenomena perkembangan *intellectual capital* tercermin pada PSAK No. 19 (Revisi 2012) tentang aset tidak berwujud. Dalam PSAK No. 19 aset tidak berwujud diartikan sebagai aset nonmeter yang dapat di

identifikasi tanpa wujud fisik (Ikatan Akuntan Indonesia, 2012). Beberapa contoh untuk aset tidak berwujud dalam PSAK 19 adalah ilmu pengetahuan dan teknologi, desain dan implementasi sistem atau proses baru, lisensi, hak kekayaan intelektual, pengetahuan tentang *intellectual capital*, namun hal ini membuktikan bahwa *intellectual capital* mulai mendapatkan perhatian (Ikatan Akuntan Indonesia, 2012). Meningkatnya pengakuan *intellectual capital* (IC) dalam mendorong nilai dan keunggulan kompetitif perusahaan, pengukuran yang tepat terhadap *intellectual capital* (IC) perusahaan belum dapat ditetapkan. Pulic dalam Ulum (2017:119) mengembangkan alat ukur tidak langsung atas aset tak berwujud dalam bentuk *intellectual capital* dengan menggunakan metode *Value Added Intellectual Coefficient* (VAIC^{TM}). Komponen utama dari VAIC dapat dilihat dari sumber daya perusahaan yaitu *physical capital* (*Value Added Capital Employed* - *VACE*), *human capital* (*Value Added Human Capital* - *VAHC*) dan *structural capital* (*Structural Capital Value Added* - *SCVA*). Pengukuran dalam metode ini didesain untuk menyediakan informasi mengenai efisiensi penciptaan nilai (*value creation*) dari aset berwujud dan aset tidak berwujud yang dimiliki perusahaan. Penggunaan kombinasi aset berwujud dan aset tidak berwujud secara efisien diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan khususnya dalam menghasilkan laba.

Ukuran perusahaan menjadi salah satu faktor penting dalam menentukan kinerja keuangan (Azzahra & Nasib, 2019). Semakin besar suatu ukuran perusahaan maka investor akan semakin tertarik untuk menanamkan modalnya ke perusahaan sehingga akan berdampak pada kinerja keuangan yang kemudian akan mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba menggunakan

seluruh sumber daya yang ada. Ukuran perusahaan merupakan suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan diukur dengan total aktiva, jumlah penjualan, nilai saham dan sebagainya (Putu Ayu dan Gerianta, 2018). Ukuran perusahaan juga merupakan cerminan dari total asset yang dimiliki suatu perusahaan (Risma dan Regi, 2017). Besar kecilnya ukuran perusahaan dapat diklasifikasikan menurut berbagai cara, antara lain total nilai aset, total penjualan, kapitalisasi pasar, jumlah tenaga kerja dan sebagainya (Mochtar dan Tiani 2022).

Ukuran perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi pada tahun 2013-2017, adapun fluktuasi ukuran perusahaan cenderung mengalami penurunan (Mesrawati, Sihombing & Samjaya, 2019). Ukuran perusahaan mengalami kenaikan atau penurunan ini berjalan seiringan dengan total penjualan dan total asset yang dimiliki perusahaan. Umumnya apabila total penjualan dan total asset mengalami kenaikan maka diharapkan laba perusahaan juga akan meningkat dan juga hal sebaliknya apabila total penjualan dan total asset menurun maka laba perusahaan juga akan menurun. Perusahaan dengan laba yang tinggi dapat memperkuat hubungan antara besarnya ukuran perusahaan dengan tingkat laba yang diperoleh, dimana jika perusahaan mengalami pertumbuhan laba maka diharapkan total asset yang dimiliki perusahaan juga akan meningkat.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian yang dilakukan oleh Annauly Maria Caroline dan Haryanto (2015) dengan judul “Pengaruh Modal Intelektual Terhadap Profitabilitas (Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013) dengan hasil penelitian Modal intelektual berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas (Studi pada

Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013) dan penelitian yang dilakukan oleh Megawati dan Sendana (2019) dengan judul "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Financial Leverage, Manajemen Modal Kerja Terhadap Profitabilitas (Studi pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi tahun 2015-2017) namun hasil penelitian menunjukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas sementara financial leverage dan manajemen modal kerja berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas (Studi pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi tahun 2015-2017) sehingga peneliti tidak mengkaji kembali variabel financial leverage dan manajemen modal kerja melainkan hanya mengkaji variabel ukuran perusahaan terhadap profitabilitas.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis melakukan penelitian dengan judul: **"Pengaruh *Intellectual Capital* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas (Studi pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdafar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2021)"**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah penulis uraikan, maka permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *intellectual capital* pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021
2. Bagaimana ukuran perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021

3. Bagaimana profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021
4. Seberapa besar pengaruh *intellectual capital* terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021
5. Seberapa besar pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021
6. Seberapa besar pengaruh *intellectual capital* dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui *intellectual capital* pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021
2. Untuk mengetahui ukuran perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021
3. Untuk mengetahui profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021
4. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *intellectual capital* terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021

5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021
6. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *intellectual capital* dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan guna memberikan manfaat bagi berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun kegunaan yang diharapkan pada penelitian ini

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Diharapkan dapat memberikan pengembangan ilmu dalam bidang studi akuntansi khususnya mengenai topik/judul pengaruh *intellectual capital* dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4.2 Kegunaan Praktis/Empiris

1. Bagi Penulis

   Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis mengenai pengaruh *intellectual capital* dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate*.
2. Bagi Perusahaan/Instansi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan yang berguna bagi instansi terkait untuk lebih menget ahui mengenai pengaruh *intellectual capital* dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate*

3. Bagi Pembaca

   Bagi pembaca pada umumnya diharapkan dapat dijadikan sumber pengetahuan dan juga sumber pemikiran yang bermanfaat dalam membagun bangsa yang lebih baik lagi untuk kedepannya melalui ilmu akuntansi.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021. Penelitian menggunakan data sekunder yang di peroleh dari website www.idx.co.id dan situs resmi masing - masing perusahaan. Sedangkan waktu penelitian dilaksanakan sejak bulan Februari 2022 sampai dengan selesai