

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Perusahaan pada dasarnya memiliki tujuan yang ingin dicapai yaitu untuk memperoleh keuntungan. Tercapainya tujuan tersebut ditentukan oleh kinerja perusahaan yang nantinya dapat dijadikan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan oleh pihak internal maupun pihak eksternal (Sukmayanti & Triarti, 2019). Profitabilitas merupakan salah satu faktor penting yang harus diperhatikan investor sebelum memutuskan untuk berinvestasi. Oleh karena itu, perusahaan harus berupaya untuk terus meningkatkan kinerjanya. Profitabilitas adalah hasil yang dicapai melalui serangkaian kegiatan dan tata cara tertentu dengan menggunakan sumber daya perusahaan untuk mencapai sasaran perusahaan yang ditetapkan. Profitabilitas perusahaan adalah cerminan dari seberapa baik pengelolaan perusahaan yang mengacu pada laporan keuangan yang telah dipublikasikan pada suatu periode tertentu yang biasanya diukur dari aspek kecukupan modal, likuiditas (Jumingan, 2006) dalam (Aziz & Hartono, 2017).

Berdirinya sebuah perusahaan pada dasarnya memiliki tujuan yang ingin dicapai. 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 & Sudiartha, 2017).

Perkembangan industri properti di Indonesia turut memberikan dampak yang besar bagi pertumbuhan ekonomi nasional. Ini lantaran sektor tersebut banyak bersinggungan dengan bidang-bidang lainnya (Faraswati & Hardiyanto, 2021). Perkembangan industri properti yang begitu pesat ini dikarenakan persaingan bisnis yang semakin kompetitif. Persaingan bisnis membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya. Perusahaan dituntut untuk mempertahankan eksistensinya dengan menciptakan strategi dan inovasi baru. Pada umumnya tujuan perusahaan yang telah *go public* adalah mendapatkan laba atau keuntungan yang maksimum dan dengan biaya tertentu guna meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham. Perusahaan yang memiliki tujuan jangka panjang pada umumnya selalu memiliki prasyarat penting yang disebut profitabilitas (Sukmayanti & Triarti, 2019).

Profitabilitas merupakan pengukuran kemampuan dalam memperoleh laba dengan menggunakan aset atau modal perusahaan. Dapat dipastikan bahwa semakin tinggi rasio ini adalah semakin baik karena laba yang diperoleh semakin besar. Laba merupakan salah satu elemen penting untuk menilai suatu perusahaan. Keberhasilan suatu perusahaan dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam menghasilkan profit atau laba sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Pengukuran rasio profitabilitas dilakukan untuk beberapa periode karena untuk melihat perkembangan yang dihasilkan oleh perusahaan baik terjadinya kenaikan maupun penurunan serta mencari penyebab hal tersebut terjadi (Pratiwi & Utiyati, 2019).

Laba sangat diperlukan bagi perusahaan karena bermanfaat untuk kelangsungan hidup perusahaan. Salah satu parameter profitabilitas adalah laba. Laba adalah kenaikan manfaat ekonomi selama satu periode akuntansi dalam bentuk pemasukan atau penambahan aktivitas atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Laba pada umumnya dipakai sebagai ukuran dari prestasi yang dicapai oleh suatu perusahaan sehingga laba dapat dijadikan sebagai dasar untuk pengambilan keputusan investasi dan prediksi untuk meramalkan perubahan laba yang akan datang. Laba yang diperoleh perusahaan untuk tahun yang akan datang tidak dapat dipastikan, maka perlu adanya prediksi perubahan laba (Andayani & Ardini, 2016).

Salah satu cara menilai kinerja keuangan adalah dengan melakukan analisis keuangan perusahaan. Analisis keuangan merupakan analisis atas laporan keuangan dalam perusahaan yang mana biasanya untuk menganalisa kinerja keuangan perusahaan tersebut menggunakan komponen neraca dan laporan laba rugi untuk menilai rasio profitabilitas (Sanjaya & Rizky, 2018). Profitabilitas merupakan keuntungan yang diterima oleh perusahaan dari hasil aktifitas yang dilakukan. Lebih lanjut, profitabilitas dapat diukur dari total asset dan total ekuitas. Profitabilitas dari total aset diperoleh dari hasil aktifitas penjualan yang dilakukan oleh perusahaan sedangkan ekuitas diperoleh dari hasil penyertaan modal saham yang dilakukan oleh perusahaan (Surayya & Kadang, 2020).

Bisnis.com, JAKARTA-CEO Indonesia Property Watch (IPW) Advisory Group Ali Traghanda mengatakan bahwa sejauh ini industri properti telah

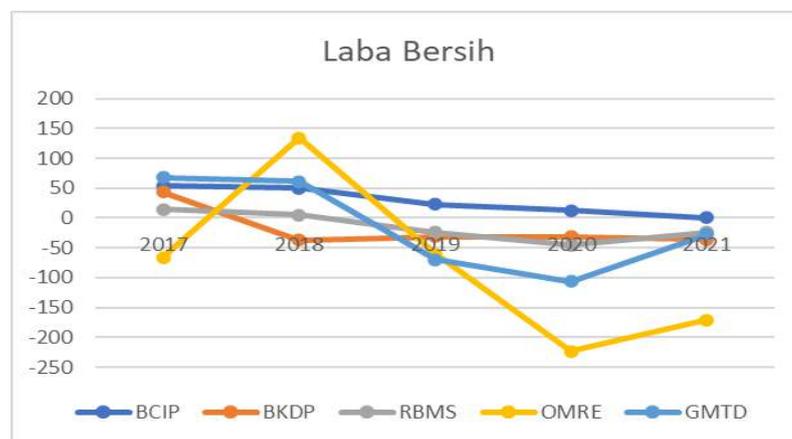
anjlok 60 persen dibandingkan dengan 2019. Penjualan merosot tajam menyusul aktivitas yang juga terbatas. Indonesia Property Watch menyatakan bahwa sektor properti terpukul hebat akibat sentimen yang melanda perekonomian, salah satunya dikarenakan virus corona baru atau Covid-19. "Tahun lalu sektor properti malah tumbuh 10,9 persen dibandingkan dengan 2018. [Kalau untuk tahun ini] turun minimal 60 persen," ujar Ali kepada Bisnis, Senin (4/5/2020). Dalam catatan Bisnis, rerata pertumbuhan industri properti setiap tahunnya berkisar 5 persen. Sejumlah pakar, pengembang, dan pegiat bisnis properti sebelumnya memproyeksikan industri ini setidaknya dapat tumbuh di antara 5 persen hingga 8 persen. Ali menyatakan bahwa untuk tahun ini proyeksi pertumbuhan cenderung negatif mengingat telah anjloknya bisnis ini selama kuartal pertama, yang tecermin dari beberapa survei IPW. Berdasarkan survei IPW di pasar perumahan primer, misalnya, wilayah Jabodebek-Banten selama kuartal I/2020 anjlok dengan besaran nilai rata-rata 50,1 persen. Penurunan tertinggi terjadi di wilayah Bekasi sebesar 56,0 persen, Bogor 55,3 persen, Depok 50,9 persen, dan wilayah lainnya. Adapun penurunan terendah terjadi di Cilegon sebesar 27,2 persen. Penurunan tertinggi juga terjadi di segmen harga rumah di bawah Rp300 jutaan yang turun sebesar 62,5 persen (qtq) atau sebesar 68,8 persen (yoy). Padahal, segmen residensial diharapkan menjadi penopang penjualan ketika pasar apartemen dan subsektor lainnya menurun sangat tajam. Lagi pula, pukulan telak untuk bisnis properti dinilai akan semakin terasa ketika memasuki kuartal II/2020. "Tahun ini merupakan penurunan terendah sektor properti dalam 5 tahun terakhir," ujar Ali.

<https://ekonomi.bisnis.com/read/20200504/47/1235978/industri-property-mengalami-penurunan-terendah-sejak-5-tahun-terakhir>

Data pada tabel 1.1 menunjukkan beberapa 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 PERUSAHAAN | Laba Bersih |        |        |         |         |
|----|-----------------|-------------|--------|--------|---------|---------|
|    |                 | 2017        | 2018   | 2019   | 2020    | 2021    |
| 1  | BCIP            | 53,53       | 50,25  | 23,2   | 12,99   | 0,124   |
| 2  | BKDP            | 43,17       | -36,65 | -30,94 | -31,05  | -36,26  |
| 3  | RBMS            | 14,52       | 5,4    | -23,68 | -45,42  | -23,7   |
| 4  | OMRE            | -66,19      | 133,97 | -60,44 | -222,99 | -170,51 |
| 5  | GMTD            | 68,23       | 61,44  | -70,11 | -105,95 | -27,38  |



**Gambar 1.1**  
**Grafik penurunan laba bersih perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

PT Bumi Citra Permai Tbk (BCIP). Kinerja Keuangan perusahaan mencatatkan rapor merah selama 5 tahun terakhir, Tahun 2017 hingga tahun 2021

kinerja keuangan PT BCIP terus menerus mengalami penurunan laba bersih. pada tahun 2017 PT BCIP membukukan laba bersih senilai Rp53.529.632.889, Pada tahun 2018 kinerja keuangan PT BCIP mencatatkan laba bersih sebesar Rp50.247.119.273, Pada tahun 2019 laba bersih PT BCIP mencatatkan laba bersih sebesar Rp23.201.520.208, kemudian pada tahun 2020 sampai dengan 2021 kinerja keuangan terus mengalami penurunan laba bersih. Hingga pada tahun 2021 laba bersih yang dicatat oleh pt BCIP sebesar Rp124.179.366, penurunan laba pada tahun 2020 sampai 2021 terlihat sangat signifikan. Hal tersebut menggambarkan kinerja keuangan pt BCIP mengalami kerugian penurunan laba bersih yang terus menerus menurun selama 5 tahun terakhir.

(<https://www.idnfinancials.com/bcip/pt-bumi-citra-permai-tbk>)

PT Bukit Darmo Property Tbk (BKDP). Kinerja keuangan perusahaan PT BKDP juga mencatatkan rapor merah selama 5 tahun terakhir, pada tahun 2017 kerugian tercatat senilai (-Rp43.170.166.331), hingga pada tahun 2021 PT BKDP mengalami kerugian terus menerus. Tahun 2018 kerugian tercatat sebesar -Rp36.654.139.665, kemudian tahun 2019 kerugian PT BKDP tercatat sebesar -Rp30.944.840.630, pada tahun 2020 kinerja keuangan PT BKDP kembali mencatat kerugian sebesar -Rp31.050.114.021, hingga tahun 2021 kinerja keuangan PT BKDP masih mencatat rapor merah yang diketahui kerugiannya sebesar -Rp36.260.265.843.

(<https://bukitdarmoproperty.com/annual-reports/>)

PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS). Mengalami penurunan laba hingga kerugian laba berturut-turut selama 5 tahun terkahir. Pada tahun 2017 dan

2018 PT Ristia Bintang Mahkotasejati mengalami penurunan laba yang tercatat sebesar Rp14.519.780.720 dan Rp5.403.552.648. Kemudian pada tahun 2019 hingga tahun 2021 PT Ristia Bintang Mahkotasejati mengalami kerugian bersih yang terus menerus. Pada tahun 2019 rugi bersih tercatat (Rp23.680.248.765). kemudian pada tahun 2020 dan 2021 rugi bersih PT Ristia Bintang Mahkotasejati tercatat (Rp45.421.421.796) dan (Rp23.700.030.500).

<https://ristiagroup.com/id/annualreport>

Kinerja keuangan PT Indonesia Prima Property Tbk (OMRE) dalam 3 tahun terakhir juga mengalami kerugian laba bersih. Berdasarkan Laporan tahunan PT Indonesia Prima Property pada tahun 2016 laba bersih tercatat Rp318.395.155.443. kemudian pada tahun 2017 kinerja keuangan perusahaan menurun dan mengalami kerugian laba bersih yang tercatat (-Rp66.193.842.560). pada tahun 2018 PT Indonesia Prima Property mencatat kenaikan laba bersih menjadi Rp133.966.017.617. Namun pada tahun 2019, 2020, dan 2021 kinerja keuangan perusahaan menurun sehingga PT Indonesia Prima Property kembali mencatat rugi bersih sebesar (Rp60.443.046.688), (Rp222.986.825.963), dan (Rp170.512.564.243).

[https://www.ipp.co.id/eng/investor/annual\\_reports.html](https://www.ipp.co.id/eng/investor/annual_reports.html)

Permasalahan yang sama juga dialami oleh PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD). Pada tahun 2018 kinerja keuangan PT Gowa Makassar Tourism Development mencatat laba bersih sebesar Rp86.914.558.516, kemudian pada tahun 2017 laba bersih tercatat sebesar Rp68.230.259.472. Pada tahun 2018 kinerja keuangan PT Gowa Makassar Tourism Development mencatatkan

penurunan laba bersih dari tahun sebelumnya, sehingga laba bersih yang tercatat pada tahun 2018 lebih kecil dibandingkan pada tahun 2017 yaitu menjadi Rp61.443.212.441. Kemudian pada tahun 2019 hingga 2021 kinerja keuangan PT Gowa Makassar Tourism Development mencatat kerugian laba bersih selama 3 tahun berturut turut. Kerugian tahun 2019 tercatat sebesar (-Rp70.115.543.611), pada tahun 2020 kerugian PT Gowa Makassar Tourism Development tercatat sebesar (-Rp105.950.046.766) dan terakhir pada tahun 2021 PT Gowa Makassar Tourism Development Kembali mencatat kerugian laba sebesar (-Rp27.376.369.761).

<https://www.idnfinancials.com/gmtd/pt-gowa-makassar-tourism-development-tbk>)

Banyak faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan, salah satunya yaitu struktur kepemilikan manajerial. Kepemilikan manajerial pada suatu perusahaan memiliki peranan penting dalam menentukan (Agustina & Soelistya, 2018). Struktur kepemilikan manajerial adalah bentuk kepemilikan saham yang diukur dengan persentase jumlah saham yang dimiliki oleh manajemen perusahaan (sebagai investor) yang menanamkan saham pada perusahaan (Damayanti, 2015).

Kepemilikan saham manajerial dapat mengurangi agency karena makin banyak penyertaan saham yang dimiliki manajerial, perusahaan makin termotivasi dalam bekerja. Untuk mengejar profit yang diinginkan kepemilikan manajerial memiliki peran penting untuk menghasilkan profitabilitas yang diinginkan oleh perusahaan [9].

Selain faktor kepemilikan, pertumbuhan penjualannya juga berpengaruh terhadap profitabilita. Penjualan merupakan kriteria penting untuk menilai profitabilitas perusahaan dan merupakan indikator utama atas aktivitas perusahaan (Andrayani, 2013). Pertumbuhan penjualan adalah kenaikan jumlah penjualan dari tahun ke tahun atau dari waktu ke waktu (Kennedy, Azlina, & Suzana, 2013). Pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh yang strategis bagi perusahaan karena pertumbuhan penjualan ditandai dengan peningkatan *market share* yang akan berdampak pada peningkatan penjualan dari perusahaan sehingga akan meningkatkan profitabilitas dari perusahaan (Pagano & Schivardi, 2003) dalam (Miswanto, Abdullah, & Suparti, 2017).

Jika pertumbuhan penjualan perusahaan tetap stabil atau bahkan meningkat, dan biaya- biaya dapat dikendalikan, maka profit yang diperoleh akan meningkat. Jika profit meningkat, maka profit yang akan diperoleh investor juga dapat meningkat (Sukadana & Triaryati, 2018). Pertumbuhan penjualan adalah indikator penting dari penerimaan pasar atas produk/jasa suatu perusahaan, dimana pendapatan yang dihasilkan dari penjualan akan dapat digunakan untuk mengukur tingkat pertumbuhan penjualan, (Chotimah & Susilowibowo, 2014) dalam (Meidiyustiani, 2016). Semakin tinggi pertumbuhan perusahaan maka perusahaan akan semakin banyak mengandalkan modal. Pertumbuhan penjualan yang tinggi menunjukkan peningkatan pendapatan yang diperoleh perusahaan dari penjualan produk dalam kegiatan operasional perusahaan. Pertumbuhan penjualan dari tahun sebelumnya secara berkala dapat digunakan untuk memprediksi pertumbuhan penjualan pada tahun yang akan datang.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian yang dilakukan oleh Eunike Rembet, Paulina Van Rate & Joy E. Tulung (2018) dengan judul “Pengaruh Struktur Modal dan Struktur Kepemilikan Manajerial Terhadap Profitabilitas Perusahaan Pembiayaan Leasing Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016” dan penelitian yang dilakukan oleh Rinny Meidiyustiani (2016) “Pengaruh Modal Kerja, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan Dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode Tahun 2010 – 2014”.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Profitabilitas (Studi Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang pada penelitian ini, maka penulis mengidentifikasi masalah yang diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana Struktur Kepemilikan Manajerial pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
2. Bagaimana Pertumbuhan Penjualan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.

3. Bagaimana Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
4. Seberapa besar pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
5. Seberapa besar pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
6. Seberapa besar pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis struktur kepemilikan Manajerial pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2021.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Pertumbuhan Penjualan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
6. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan guna memberikan manfaat bagi penulis maupun pembaca baik secara langsung maupun tidak langsung. Kegunaan penelitian ini terbagi dalam dua aspek yaitu sebagai berikut.

##### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman ilmu dan memberikan pengembangan ilmu serta memberikan kontribusi teori dalam bidang studi akuntansi mengenai pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial dan

Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

#### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah/studi kasus ini. Beberapa pihak yang diharapkan dapat mengambil manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini sebagai sarana bagi peneliti untuk mengembangkan penerapan ilmu pengetahuan yang diperoleh dari bangku kuliah dengan yang ada didalam dunia kerja. Penelitian ini juga diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis mengenai pengaruh struktur kepemilikan manajerial dan pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Bagi Instansi/Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Instansi/Perusahaan untuk lebih mengetahui dan memahami mengenai pengaruh struktur kepemilikan manajerial dan pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini dapat dijadikan sumber referensi untuk melakukan penelitian selanjutnya juga memberikan manfaat untuk menambah wawasan dan

pengetahuan pembaca mengenai pengaruh struktur kepemilikan manajerial dan pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

### **1.5 Waktu dan Tempat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2010-2021. Penelitian menggunakan data sekunder yang di peroleh dari website [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan situs resmi masing - masing perusahaan. Sedangkan waktu penelitian dilaksanakan sejak disahkannya proposal sampai dengan selesai.