

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perusahaan industri yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI) *Property* dan *Real Estate* telah menjadi salah satu sektor ekonomi yang paling penting di Indonesia. Pertumbuhan ekonomi yang stabil yang terus berlangsung dan meningkatkannya permintaan akan *Property* baik mendorong perkembangan sektor ini dalam beberapa tahun terakhir. Industri *Property* dan *Real Estate* banyak menerapkan strategi diversifikasi salah satunya adalah diversifikasi usaha, serta berkembangnya masyarakat kelas menengah di Indonesia sehingga permintaan produk perumahan semakin banyak, investor yang membangun fasilitas manufaktur. Kemampuan perusahaan untuk mengelola aset secara efektif dan efisien guna menghasilkan keuntungan yang lebih besar (Hardianti & Masdar Mas'ud, 2024).

Salah satu faktor yang dapat mengukur keberhasilan suatu perusahaan dapat dilihat dari laba perusahaan. Perusahaan saat ini banyak yang bersaing mencari keuntungan untuk meningkatkan kinerja perusahaannya. Laba atau keuntungan dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja operasional perusahaan, keuntungan yang dilaporkan perusahaan menggambarkan kesuksesan atau kegagalan perusahaan dalam menggapai tujuan operasional yang sudah direncanakan oleh perusahaan (W. Lestari, 2023).



Sumber : www.idx.co.id (Data diolah tahun 2024)

Gambar 1. 1 Fluktuasi Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

PT PP *Property* Tbk (PPRO) mengalami kinerja negatif sepanjang kuartal III/2023 dengan berbalik dari laba menjadi rugi sebesar Rp116,63 miliar, dibandingkan dengan laba sebesar Rp5,80 miliar pada periode yang sama tahun sebelumnya. Pendapatan usaha PPRO turun drastis sebesar 71,19% dari Rp1,28 triliun menjadi Rp371,05 miliar per kuartal III/2023. Penjualan apartemen mengalami penurunan yang signifikan sebesar 82,06%, sementara penjualan tanah meningkat secara mencolok sebesar 232,04%. Beban pokok penjualan turun dari Rp1,13 triliun menjadi Rp318,18 miliar, tetapi laba kotor juga turun 65,78% menjadi Rp52,86 miliar (Sumber: <https://market.bisnis.com>).

PT PP *Property* Tbk (PPRO) menghadapi tantangan signifikan dalam kinerja keuangan mereka sepanjang kuartal III/2023, dengan perubahan drastis dari laba menjadi rugi sebesar Rp116,63 miliar, dibandingkan dengan laba sebesar Rp5,80 miliar pada periode yang sama tahun sebelumnya. Penurunan pendapatan usaha sebesar 71,19% dari Rp1,28 triliun menjadi Rp371,05 miliar mencerminkan masalah serius dalam strategi penjualan dan pemasaran perusahaan. Penurunan tajam dalam penjualan apartemen sebesar 82,06% menjadi faktor utama penyebab penurunan ini, menandakan bahwa permintaan pasar atau daya tarik produk

apartemen mereka mengalami penurunan yang signifikan, termasuk kondisi pasar *Property* yang lemah atau strategi pemasaran yang kurang efektif.

Di sisi lain, peningkatan penjualan tanah sebesar 232,04% menandakan adanya pergeseran fokus atau keberhasilan strategi di segmen tersebut. Namun, meskipun pendapatan dari segmen hotel menunjukkan peningkatan, penurunan pendapatan dari biaya layanan penyewa dan sewa menunjukkan adanya kesulitan dalam mempertahankan tingkat hunian atau menarik penyewa baru. Penurunan beban pokok penjualan dari Rp1,13 triliun menjadi Rp318,18 miliar memang memberikan sedikit keringanan, tetapi tidak cukup untuk mengimbangi penurunan drastis dalam pendapatan.

Secara keseluruhan, penurunan laba kotor sebesar 65,78% menjadi Rp52,86 miliar mencerminkan masalah mendasar dalam efisiensi operasional dan manajemen biaya perusahaan. PPRO perlu fokus pada pengelolaan risiko dan penyesuaian strategi untuk meningkatkan pendapatan dan menjaga stabilitas keuangan. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa perusahaan menghadapi kesulitan dalam mempertahankan pendapatan atau laba dalam pengelolaan biaya operasional perusahaan. Laba yang diperoleh perusahaan secara tidak langsung akan menentukan kelangsungan hidup perusahaan.

Laba merupakan faktor kunci dalam laporan keuangan karena berfungsi sebagai dasar perhitungan pajak, faktor penentu kebijakan investasi dan investor untuk mengevaluasi kinerja perusahaan. Pertumbuhan laba merupakan perubahan persentase kenaikan laba yang diperoleh perusahaan. Kondisi perusahaan yang baik merupakan kekuatan perusahaan untuk bertahan dan berkembang demi terciptanya

tujuan perusahaan. Pertumbuhan laba merupakan informasi penting bagi manajemen dan investor untuk mengevaluasi kinerja perusahaan (Lestari & Purba, 2022). Kenaikan atau perubahan laba erat kaitannya dengan kinerja keuangan suatu perusahaan, karena laba merupakan indikator yang menjelaskan apakah kinerja keuangan suatu perusahaan mengalami peningkatan atau penurunan dan mempengaruhi keputusan mengenai kebijakan keuangan suatu perusahaan (Chandra, 2023).

Fluktuasi pada rata-rata pertumbuhan laba perusahaan (Aisyah & Widhiastuti, 2021). Pertumbuhan laba suatu perusahaan yang baik mencerminkan kesehatan keuangan perusahaan yang baik pula. Perusahaan memerlukan pendanaan yang digunakan dan mengembangkan usahanya, sumber pendanaan tersebut didapatkan dari dalam atau modal sendiri dan dari luar yaitu investor. Dengan adanya sumber pendanaan tersebut tentunya akan menambah modal perusahaan yang akan memberikan dampak terhadap perkembangan pelaporan keuangan terkait bagaimana pertumbuhan laba setiap tahunnya, yang pada akhirnya akan membuat kepercayaan investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut (Kusoy, 2023). Pertumbuhan laba berarti mengurangi pendapatan periode sebelumnya dengan pendapatan periode saat ini. Pertumbuhan laba sebagai laba yang dikaitkan dengan pemenuhan permintaan pelanggan secara terus-menerus, mempertimbangkan peningkatan kualitas produk, layanan dan kapasitas (Mbonyane *et al.*, 2023).



Sumber : www.idx.co.id (Data diolah tahun 2024)

**Gambar 1. 2 Pertumbuhan Laba Perusahaan Propert dan Real Estate
Tahun 2019-2022**

Grafik di atas menunjukkan pertumbuhan laba perusahaan *Property* dan *Real Estate* dari tahun 2019 hingga 2022. Pada tahun 2019, perusahaan mengalami kerugian signifikan dengan pertumbuhan laba negatif sebesar -31,59%. Penurunan ini menunjukkan bahwa perusahaan mengalami tantangan besar dalam mencapai profitabilitas. Pada tahun 2020, Emiten *Property* dan *Real Estate* Tanah Air menjadi salah satu korban keganasan dari pandemi Corona virus *Disease* 2019 (*Covid-19*). Pendapatan berkurang itulah realita pahit yang harus dialami oleh sektor *Property* untuk tahun ini, kerugian perusahaan berkurang drastis menjadi -0,66%. Penurunan kerugian ini bisa diakibatkan oleh berbagai faktor seperti peningkatan efisiensi operasional, pengurangan biaya, atau peningkatan pendapatan dari proyek-proyek yang mulai menunjukkan hasil (Sumber: www.cnbcindonesia.com) .

Pada tahun 2021, perusahaan kembali mengalami sedikit peningkatan kerugian menjadi -0,82%. Namun, pada tahun 2022, perusahaan mencatat pertumbuhan laba positif sebesar 1,70%, menandakan pemulihan signifikan dan pencapaian profitabilitas. Perubahan dari kerugian ke laba menunjukkan bahwa

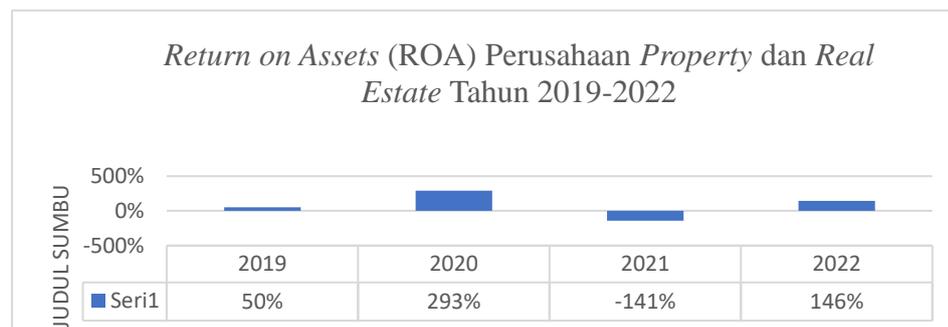
perusahaan telah berhasil mengatasi tantangan finansial yang dihadapinya dalam beberapa tahun sebelumnya.

Kinerja keuangan adalah suatu bentuk gambaran tentang keadaan keuangan perusahaan pada periode akuntansi tertentu, yang biasanya diukur dengan indikator profitabilitas dan likuiditas (Chandra, 2023). Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba baik dalam hubungan dengan total aktiva, penjualan maupun modal sendiri. Profitabilitas berguna untuk mendapatkan keuntungan dengan semua kemampuan dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan kas. Pengukuran kinerja dilakukan dengan memanfaatkan data keuangan dan non keuangan secara tepat untuk meningkatkan kepentingan keberlanjutan perusahaan (Tudose *et al.*, 2021).

Kinerja keuangan perusahaan dan pertumbuhan laba memiliki hubungan yang sangat penting karena kinerja keuangan perusahaan yang baik akan mencerminkan peningkatan pendapatan perusahaan yang akan sejalan dengan peningkatan laba perusahaan. (Aisyah & Widhiastuti, 2021). Profitabilitas menjadi indikator penting mengingat bahwa tujuan utama perusahaan adalah untuk menghasilkan keuntungan maksimum. Lebih besar rasio profitabilitas, semakin baik kemampuan organisasi dalam menghasilkan keuntungan perusahaan (Juliar & Wahyudi, 2023). Rasio profitabilitas digunakan untuk mengevaluasi kemampuan manajemen dalam menangani pengeluaran dan memperoleh keuntungan dari aktivitasnya (Batool & Naeem, 2018).

Pengukuran profitabilitas dapat dilakukan dengan cara antara lain menghiung *Return on Assets* (ROA) atau *Return on Equity* (ROE) (Sundari &

Satria, 2021). *Return on Equity* (ROE) adalah rasio profitabilitas yang memberikan seberapa besar keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan dari asetnya (Wanzala & Johannesburg, 2018). *Return on Asset* (ROA) merupakan salah satu indikator profitabilitas perusahaan yang membandingkan laba bersih total yang didapatkan perusahaan dengan dengan keseluruhan aset perusahaan. *Return on Assets* (ROA) merupakan rasio yang digunakan untuk menghitung perbandingan antara laba bersih dengan total asset yang dimiliki (Mahssouni *et al.*, 2023). *Return on assets* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas aktiva perusahaan (Lestari & Purba, 2022).



Sumber : www.idx.co.id (Data diolah tahun 2024)

Gambar 1. 3 Return on Assets (ROA) Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2019-2022

Grafik yang menunjukkan *Return on Assets* (ROA) perusahaan *Property* dan *Real Estate* dari tahun 2019 hingga 2022 memberikan gambaran yang jelas tentang fluktuasi kinerja perusahaan selama empat tahun tersebut. Pada tahun 2019, perusahaan mencatat ROA sebesar 50%, yang berarti bahwa perusahaan menghasilkan keuntungan setara dengan 50% dari total asetnya. Ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola asetnya dengan cukup efisien untuk menghasilkan laba. Pada tahun 2020, terjadi lonjakan drastis dalam ROA menjadi

293%. Peningkatan ini sangat signifikan, menunjukkan bahwa perusahaan tidak hanya pulih tetapi juga berhasil meningkatkan efisiensi penggunaan asetnya secara luar biasa. Pada tahun 2021, terjadi penurunan drastis dengan ROA menjadi -141%, menunjukkan bahwa perusahaan mengalami kerugian signifikan. Pada tahun 2022, perusahaan kembali menunjukkan tanda-tanda pemulihan dengan ROA meningkat menjadi 146%. Fluktuasi yang terlihat dalam grafik melihat pentingnya manajemen risiko dalam industri *Property* dan *Real Estate* (Sumber: www.cnbcindonesia.com).

Hubungan antara ROA dan pertumbuhan laba cukup signifikan. Perusahaan dengan ROA yang baik cenderung memiliki manajemen yang efisien dan strategi operasional yang efektif, sehingga mampu mengoptimalkan penggunaan aset untuk meningkatkan pendapatan dan laba bersih. Perusahaan yang mampu meningkatkan labanya tentunya semakin tinggi juga *Return on Asset* (ROA) yang dimiliki perusahaan (Ryadi & Abundanti, 2023). Apabila *Return on Assets* di dapat tinggi maka laba yang didapatkan juga semakin tinggi sehingga rasio ini menjadi salah satu perbandingan dalam memprediksi pertumbuhan laba. Semakin besar *Return on Asset* (ROA), semakin besar pula tingkat profitabilitas yang diraih oleh perusahaan, yang menandakan bahwa perusahaan tersebut berada dalam posisi yang baik dalam memanfaatkan asetnya (Sundari & Satria, 2021).

Berdasarkan penelitian menurut (Aini *et al.*, 2022) bahwa *Return on Asset* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba. Menurut (Erwin *et al.*, 2023) (ROA) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Adapun penelitian Rudy Chairudin *et al* (2023) secara parsial ROA berpengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan berbeda menurut penelitian Suraya *et al* (2022)

menunjukkan bahwa *Return on Asset* tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Menurut Syafaat (2021) secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba.

Return on Asset (ROE) merupakan salah satu indikator profitabilitas perusahaan yang membandingkan total laba bersih yang diperoleh dengan total ekuitas perusahaan, menunjukkan seberapa efektif manajemen dalam mengelola ekuitas untuk menghasilkan laba (Mahendra & Nurdiansyah, 2022). *Return on Equity* (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan perusahaan dalam menciptakan laba bersih dari ekuitas yang dimiliki. Nilai *Return on Equity* yang tinggi menandakan bahwa semakin efektifnya perusahaan dalam menghasilkan laba atas penggunaan modal sendiri (Taqwa & Munandar, 2023). *Return on Equity* (ROE) berfungsi sebagai indikator penting dalam menilai profitabilitas perusahaan dengan membandingkan laba bersih total yang diperoleh perusahaan dengan total ekuitasnya (Mahendra & Nurdiansyah, 2022).



Sumber : www.idx.co.id (Data diolah tahun 2024)

Gambar 1. 4 Return on Equity Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2019-2022

Grafik yang menunjukkan *Return on Equity* (ROE) perusahaan *Property* dan real estate dari tahun 2019 hingga 2022 memberikan wawasan tentang

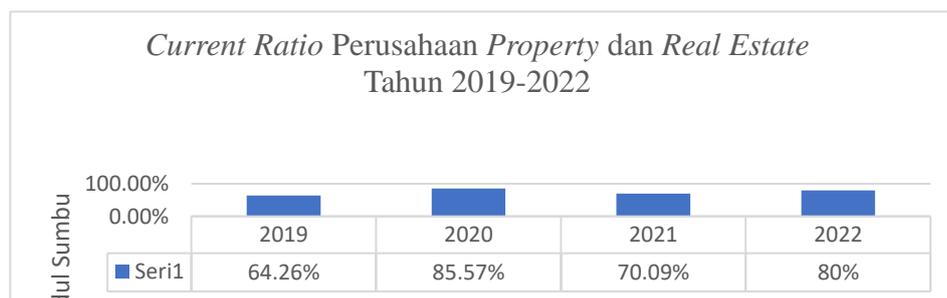
bagaimana perusahaan menghasilkan laba dari ekuitas pemegang sahamnya selama empat tahun tersebut. Pada tahun 2019, ROE tercatat sebesar 1,02%, yang menandakan bahwa perusahaan hanya menghasilkan sedikit keuntungan. Tahun 2020 menunjukkan peningkatan yang signifikan dalam ROE menjadi 12%. Pada tahun 2021, ROE meningkat lebih lanjut menjadi 16,10%, mencapai puncaknya selama periode empat tahun. Namun, pada tahun 2022, ROE turun drastis menjadi 1,70%, penurunan ini mungkin disebabkan oleh tantangan pasar baru, peningkatan biaya, atau faktor lain yang mempengaruhi kinerja perusahaan. Fluktuasi ini menekankan pentingnya manajemen risiko yang kuat dalam menghadapi perubahan kondisi pasar dalam industri *Property* dan *Real Estat* (Sumber: www.cnbcindonesia.com).

Hubungan antara *Return on Asset* (ROE) dengan pertumbuhan laba sering dianalisis untuk memahami efisiensi penggunaan modal dalam menciptakan keuntungan bagi perusahaan. Rasio ini mengukur seberapa efisien perusahaan menggunakan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik, yang berarti posisi pemilik perusahaan semakin kuat, begitu juga sebaliknya (Mulyani & Susianto, 2021). Perusahaan yang berhasil menghasilkan keuntungan dari modalnya sendiri menggambarkan bahwa perusahaan tersebut memiliki *Return on Equity* yang tinggi (Devi & Pasek, 2021).

Menurut Anin *et al* (2021) bahwa *Return on Equity* (ROE) secara parsial pengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba. Menurut Ardiansyah & Wahyuni (2023) bahwa ROE berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Menurut Larasati *et al* (2021) bahwa berpengaruh positif terhadap pertumbuhan laba. Sedangkan

menurut Purnamasari (2023) *Return on Equity* tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba.

Rasio likuiditas suatu perusahaan biasanya dijadikan sebagai tolak ukur dalam pengambilan keputusan. Semakin tinggi tingkat likuiditas maka semakin tinggi juga kemampuan perusahaan untuk cepat melunasi hutangnya. Tetapi apabila rasio ini terlalu tinggi menandakan banyak dana yang menganggur yang semestinya dana tersebut dapat digunakan untuk pelunasan (Juliar & Wahyudi, 2023). Dalam studi ini menggunakan *Current Ratio* (Rasio Lancar) dalam menganalisis rasio likuiditas. *Current Ratio* adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau hutang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Semakin besar rasio lancar maka menunjukkan semakin baik kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendeknya (Oktaviani *et al.*, 2023). Sebaliknya, *Current Ratio* yang rendah dapat menyebabkan kegagalan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek sehingga menghambat pertumbuhan bisnis dan laba (Prameswari & Hermawan, 2023).



Sumber : www.idx.co.id (Data diolah tahun 2024)

Gambar 1. 5 Current Ratio Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2019-2022

Grafik di atas menunjukkan rasio lancar (*Current Ratio*) perusahaan *Property* dan *Real Estate* dari tahun 2019 hingga 2022. Pada tahun 2019, rasio lancar perusahaan tercatat sebesar 64,26%, yang berarti perusahaan memiliki aset lancar sebesar 64,26% dari kewajiban lancar. Pada tahun 2020, rasio lancar mengalami peningkatan signifikan menjadi 85,57%. Peningkatan ini menunjukkan bahwa perusahaan *Property* dan *Real Estate* telah memperbaiki likuiditasnya. Pada tahun 2021, rasio lancar turun menjadi 70,09%, yang menunjukkan sedikit penurunan dalam likuiditas perusahaan. Pada tahun 2022, rasio lancar kembali meningkat menjadi 80%, menunjukkan bahwa perusahaan telah berhasil memperbaiki likuiditasnya lagi setelah penurunan pada tahun sebelumnya. Fluktuasi rasio lancar ini menunjukkan bahwa perusahaan *Property* dan *Real Estate* menghadapi tantangan dalam menjaga likuiditasnya dan berhasil meningkatkan kemampuannya untuk memenuhi kewajiban jangka pendek dari waktu ke waktu (Sumber: <https://ajaib.co.id>).

Hubungan antara *Current Ratio* dengan pertumbuhan laba dapat menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek menggunakan aktiva lancarnya. *Current ratio* terlalu tinggi maka laba yang dihasilkan perusahaan akan semakin rendah karena adanya kelebihan aktiva lancar yang berarti bahwa kas pada perusahaan belum diolah dengan baik oleh pihak manajemen perusahaan (Susanto & Yusrizal, 2020).

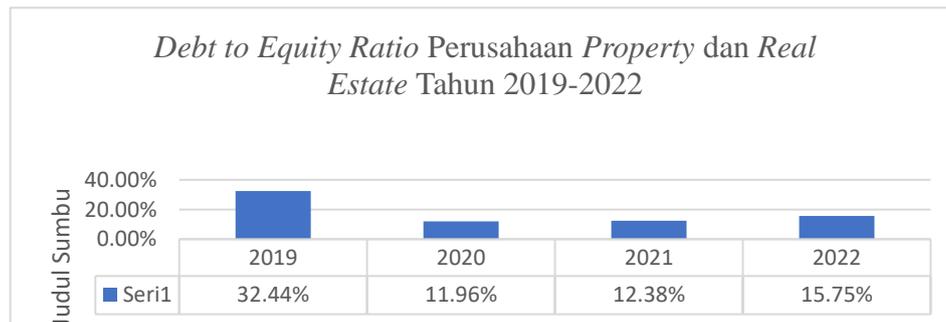
Menurut Suhartono *et al* (2022) bahwa *Current Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Menurut Estininghadi (2019) bahwa *Current Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap pertumbuhan laba dan menurut

Putri (2022). *Current Ratio* bahwa berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap pertumbuhan laba. Menurut Septiyarina (2019) bahwa *Current Ratio* tidak berpengaruh secara parsial terhadap pertumbuhan laba.

Struktur modal merupakan masalah penting bagi setiap perusahaan, struktur modal akan mempunyai dampak terhadap posisi laporan keuangan perusahaan. Kesalahan dalam menentukan struktur modal akan berpengaruh keberlangsungan perusahaan, terutama jika perusahaan terlalu besar dalam mengembangkan hutang maka akan besaar pula beban yang harus ditanggung perusahaan (Kosali, 2022).

Struktur modal suatu perusahaan terdapat aspek penting yang selalu jadi pertimbangan adalah rasio hutang terhadap ekuitas (Ahmed *et al.*, 2023). Penting untuk mengakui bahwa banyaknya hutang dapat memperparah masalah keagenan, sehingga menimbulkan potensi bahaya terhadap investasi jangka panjang pemegang saham (Muhammed *et al.*, 2024). Struktur modal diproksi dengan *leverage* dan dapat diukur dengan menggunakan perhitungan total utang terhadap total aset (Marimuthu *et al.*, 2023). Struktur modal dapat diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) karena dapat melihat penggunaan pendanaan perusahaan. Pemilihan struktur modal akan menentukan jumlah hutang yang digunakan untuk membiayai perusahaan (Himawan, 2022). *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah salah satu jenis rasio solvabilitas yang berguna untuk mengetahui nilai aktiva dan utang perusahaan. Rasio ini mencerminkan jumlah utang yang harus ditanggung oleh perusahaan dibandingkan dengan total asetnya (Sa'adah & Widyastuti, 2023). Dalam hal ini nilai DER semakin tinggi maka semakin besar pula modal pinjaman yang digunakan oleh perusahaan untuk menghasilkan keuntungan (Erwin *et al.*,

2023) . *Debt to Equity* adalah rasio yang digunakan untuk menilai utang ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan pinjaman (kreditor) dengan pemilik perusahaan untuk mengetahui setiap modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang (Taqwa & Munandar., 2023).



Sumber : www.idx.co.id (Data diolah tahun 2024)

Gambar 1. 6 Debt to Equity Ratio Perusahaan Property dan Tahun 2019-2022

Grafik di atas menunjukkan bahwa pada tahun 2019, DER perusahaan mencapai 32,44%, yang menunjukkan ketergantungan yang besar terhadap utang dibandingkan dengan ekuitasnya. Tahun 2020 DER tersebut turun tajam menjadi 11,96%, mencerminkan penurunan signifikan dalam penggunaan utang dibandingkan dengan ekuitas. Pada tahun 2021, DER sedikit meningkat menjadi 12,38%, menunjukkan bahwa perusahaan masih mempertahankan bagian signifikan struktur modalnya yang dibiayai oleh utang.

Masuk ke tahun 2022, DER naik menjadi 15,75%, menandakan peningkatan yang cukup signifikan dalam proporsi utang yang digunakan dibandingkan dengan ekuitas dibandingkan tahun sebelumnya. Perubahan DER dari waktu ke waktu memberikan wawasan tentang strategi keuangan perusahaan, praktik manajemen

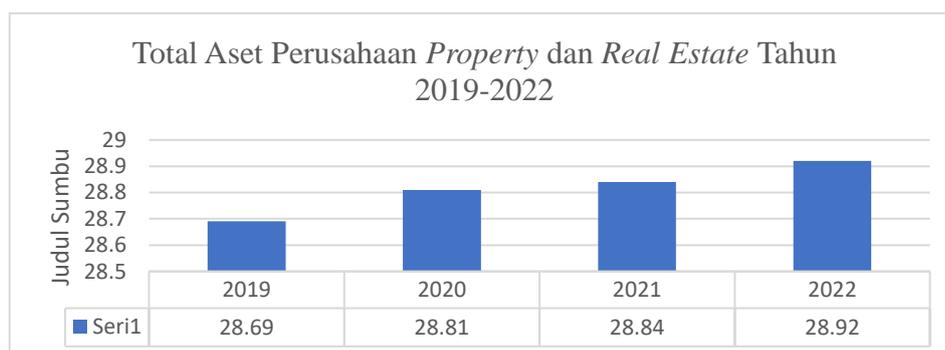
risiko, dan pengelolaan struktur modal secara keseluruhan (Sumber: <https://ajaib.co.id>).

Hubungan struktur modal dengan pertumbuhan laba, struktur modal yang optimal dapat mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk mencapai pertumbuhan laba yang stabil dan berkelanjutan. Misalnya, penggunaan utang dalam struktur modal dapat memberikan keunggulan pajak yang mengurangi beban pajak perusahaan, sehingga meningkatkan laba bersih. Namun, terlalu banyak utang juga dapat meningkatkan risiko keuangan dan biaya bunga yang tinggi, yang dapat mengurangi laba akibat pembayaran bunga yang besar Matulesy1 (2024). Semakin tinggi struktur modal menunjukkan semakin tinggi penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan perusahaan. Semakin tinggi penggunaan hutang suatu perusahaan maka semakin tinggi pula profitabilitas yang dihasilkan, namun dilain pihak hutang perusahaan yang tinggi juga meningkatkan resiko yang jauh lebih tinggi. Kondisi baik atau buruknya keuangan perusahaan dapat ditentukan oleh struktur modal, sehingga struktur modal menjadi hal yang sangat penting bagi perusahaan (Putri & Andriansyah, 2022).

Menurut Wulandari & Sudarsi (2024) bahwa *Debt to Equity* (DER) bahwa berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap pertumbuhan laba. Menurut Bastanta et al (2021) bahwa DER berpengaruh negatif terhadap pertumbuhan laba.

Ukuran perusahaan di proyeksikan ke dalam total aset yang dimiliki tentu saja menjadi gambaran bahwa semakin besar total aktiva perusahaan yang diperoleh dan kapasitas pasar perusahaan maka semakin besar ukuran perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan adalah pengelompokan perusahaan yang dapat dibagi

menjadi perusahaan kecil, sedang, dan besar. Usia perusahaan berfungsi sebagai variabel kontrol yang didefinisikan sebagai periode didirikannya Perusahaan (Ayuba *et al.*, 2019). Perusahaan kecil mungkin memiliki anggaran dan tenaga kerja yang terbatas, sehingga sulit untuk memprioritaskan dan melaksanakan upaya digitalisasi secara efektif (Martínez-Morán *et al.*, 2024). Besar kecilnya perusahaan dapat dilihat dari total aset, jumlah penjualan, rata-rata penjualan, nilai pasar atas saham perusahaan tersebut dan lain-lain. Semakin besar ukuran perusahaan, maka ada kecenderungan lebih banyak investor yang menaruh perhatian pada perusahaan tersebut (Fransiska, 2023).



Sumber : www.idx.co.id (Data diolah tahun 2024)

Gambar 1. 7 Total Aset Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2019-2022

Grafik di atas menggambarkan total aset perusahaan *Property* dan *Real Estate* dari tahun 2019 hingga 2022. Total aset ini mencakup semua aset yang dimiliki oleh perusahaan, termasuk aset lancar dan tidak lancar seperti tanah, bangunan, persediaan, dan piutang. Pada tahun 2019, total aset perusahaan mencapai 28,93 juta, menunjukkan bahwa perusahaan memiliki sumber daya yang cukup besar untuk operasional dan investasi. Pada tahun 2020, total aset perusahaan mengalami penurunan menjadi 28,84 juta. Penurunan ini bisa disebabkan oleh

berbagai faktor, seperti penjualan aset, depresiasi aset tetap, atau penurunan nilai investasi. Pada tahun 2021, total aset perusahaan sedikit menurun lagi menjadi 28,82 juta, sebelum akhirnya turun lebih signifikan pada tahun 2022 menjadi 28,69 juta. Penurunan total aset mungkin mengindikasikan perlunya diversifikasi aset atau penyesuaian dalam portofolio investasi untuk meminimalkan risiko dan memaksimalkan nilai aset yang dimiliki (Sumber: www.djkn.kemenkeu.go.id).

Hubungan antara ukuran perusahaan dan pertumbuhan laba merupakan nilai yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan. Ukuran perusahaan dapat meyakinkan tingkat kepercayaan investor, semakin besar sebuah perusahaan maka semakin dikenal masyarakat perusahaan tersebut. Sehingga semakin mudah untuk mendapatkan informasi yang dapat meningkatkan nilai perusahaan Anggraini & Rivandi (2023). Semakin besar ukuran perusahaan maka informasi yang diberikan juga lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang lebih kecil dan pihak yang terlibat juga semakin banyak sehingga para investor akan merespon informasi tersebut karena akan lebih banyak keuntungan Fransiska (2023).

Menurut Pika Dwi Rahayu (2019) bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh positif terhadap pertumbuhan laba. Menurut (Rivandi & Petra, 2022) bahwa secara persial berpengaruh positif dan signifikan terhadap pertumbuhan laba. Menurut Mahmudah & Mildawati (2021) ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap pertumbuhan laba. Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitian **“PENGARUH KINERJA KEUANGAN, STRUKTUR MODAL DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP**

PERTUMBUHAN LABA (Studi Kasus Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2019-2022)”

B. Batasan Masalah

Peneliti akan memberikan batasan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya fokus pada pembahasan Kinerja Keuangan (*Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Curren Ratio*), Struktur Modal (DER), Ukuran Perusahaan.
2. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2019-2022.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang ada, maka dapat dituliskan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah kinerja keuangan (*Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Curren Ratio*) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2022?
2. Apakah struktur modal (DER) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2022?
3. Apakah ukuran perusahaan (Total Aset) berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2022?

D. Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah di atas ada beberapa tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Menganalisis pengaruh kinerja keuangan *Return on Asset* (ROA) terhadap pertumbuhan laba perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2022.
2. Menganalisis pengaruh kinerja keuangan *Return on Equity* (ROE) terhadap pertumbuhan laba perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2022.
3. Menganalisis pengaruh kinerja keuangan *Curren Rasio* (CR) terhadap pertumbuhan laba perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2022.
4. Menganalisis pengaruh struktur modal (DER) terhadap pertumbuhan laba perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2022.
5. Menganalisis pengaruh ukuran (Total Aset) perusahaan terhadap pertumbuhan laba perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2022.

E. Manfaat

Manfaat yang di berikan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Hasil penelitian ini dapat membantu perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI dalam meningkatkan kinerja keuangan, struktur

modal, dan ukuran perusahaan mereka untuk meningkatkan pertumbuhan laba.

2. Hasil penelitian ini dapat membantu investor dalam membuat keputusan investasi yang lebih baik dengan mempertimbangkan kinerja keuangan, struktur modal, dan ukuran perusahaan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
3. Hasil penelitian ini dapat membantu regulator dalam mengawasi dan mengatur perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI dengan lebih efektif.