

# BAB 1

## PENDAHULUAN

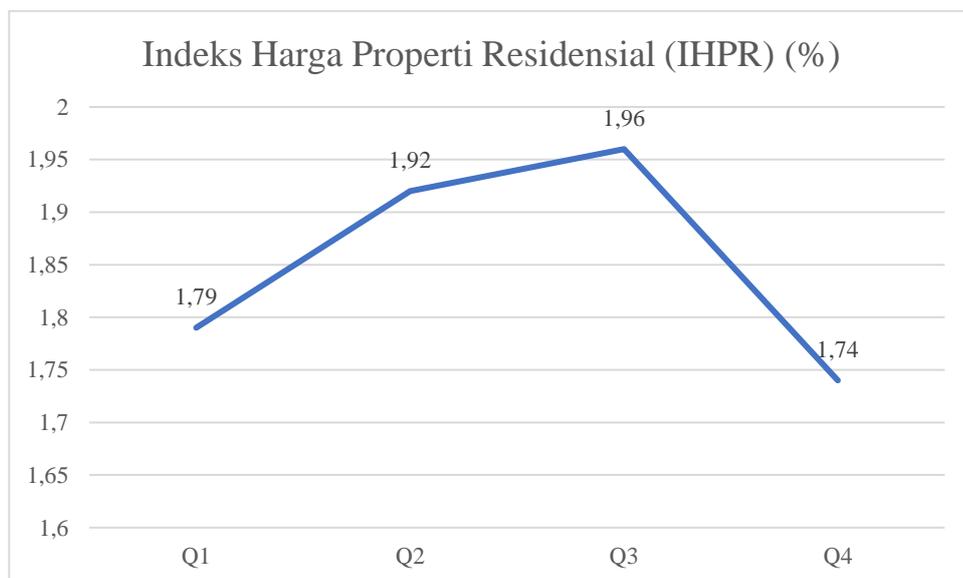
### A. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi saat ini semakin pesat berkembangnya dunia usaha, salah satunya adalah di bidang *property* dan *real estate* dimana bidang tersebut merupakan bidang yang mempunyai karakteristik cepat berubah (*volatility*) mulai dari peningkatan karena semakin bertambahnya *demand* dari masyarakat ataupun penurunan yang terjadi dikarenakan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap mutu dan kualitas yang dihasilkan tidak memuaskan (Ardiana *et al.*, 2023). Sehingga penting untuk merancang kebijakan efektif yang bertujuan meredam fluktuasi lapangan kerja (Cravo, 2017). Berdasarkan data Badan Pusat Statistik dari Tahun 2017 Hingga Tahun 2023 menunjukkan bahwa perusahaan sektor sektor properti and real estate mengalami kondisi yang fluktuatif. Hal ini dapat dilihat pada gambar grafik berikut:



Gambar 1.1 Laju Pertumbuhan Perusahaan Real Estate

Berdasarkan Gambar 1.1 menunjukkan bahwa laju pertumbuhan perusahaan *real estate* mengalami fluktuasi, dimana pertumbuhan pada tahun 2017 mengalami peningkatan sebesar 6,70% dan terus mengalami penurunan ditahun berikutnya yakni 5,70% pada tahun 2018, 5,60% pada tahun 2019 dan puncaknya turun minus menjadi -1,84% pada tahun 2020. Namun, pada tahun berikutnya yakni tahun 2021 dan tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar 0,78% dan 2,56%, dan mengalami penurunan kembali pada tahun 2023 sebesar 0,92%. Akan tetapi jika melihat dari data Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Bank Indonesia pada kuarta tahun 2023 harga *real estate* secara keseluruhan meningkat. Hal ini dapat dilihat pada gambar grafik berikut:



**Gambar 1.2 Grafik Indeks Harga Properti Tahun 2023**

Berdasarkan Gambar 1.2 menunjukkan bahwa harga *real estate* pada kuartal I hingga kuartal III pada tahun 2023 mengalami peningkatan. Hal ini dapat dikatakan bahwa peningkatan indeks harga residensial di sektor *real estate* memiliki potensi untuk berdampak positif terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan *real estate*. <https://infobanknews.com/mengintip-prospek-industri-properti-di-tengah-ketidakpastian-global/>.

Dalam konteks industri *real estate*, peningkatan indeks harga residensial menjadi salah satu faktor kunci yang dapat berkontribusi pada peningkatan profitabilitas. Setiap perusahaan dalam menjalankan bisnisnya memiliki masing-masing tujuan, tak terkecuali dalam menyejahterakan para pemegang saham. Salah satu cara untuk memperoleh hasil tersebut yaitu dengan meningkatkan profitabilitas suatu perusahaan.

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam mencari laba (Karamina & Soekotjo, 2018). Tanpa adanya profitabilitas dalam suatu usaha maka perusahaan akan mengalami kerugian dan usahanya tidak mampu bertahan dalam jangka panjang. Apabila perusahaan dapat memenuhi target laba sesuai dengan yang diharapkan, maka bisa dikatakan profitabilitasnya baik. Perusahaan bisa memaksimalkan labanya jika manajer keuangan mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh besar terhadap profitabilitas (Ummah & Efendi, 2022).

Menurut Alexandru (2019) Profitabilitas adalah kapasitas suatu modal yang diinvestasikan atau ditempatkan untuk mengamankan pendapatan dalam istilah finansial yang lebih tinggi dari biayanya, atau kemampuan untuk menghasilkan keuntungan. Tinggi rendahnya profitabilitas dipengaruhi banyak faktor salah satunya modal kerja seperti kas, piutang, dan persediaan. Modal kerja merupakan masalah utama yang akan menunjang kegiatan operasional perusahaan dalam rangka mencapai tujuannya. Kegiatan operasi perusahaan dapat digambarkan pada pengelolaan modal kerja.

Menurut Chang *et al.*, (2019) Gejolak ekonomi tersebut mungkin menyebabkan perusahaan mengalami kekurangan dana karena krisis kredit yang parah, kendala keuangan, likuiditas yang buruk, dan faktor-faktor lain, sehingga berdampak buruk pada kebijakan pengelolaan modal kerja mereka. Namun, kebijakan pengelolaan modal kerja yang agresif juga dapat dilakukan dengan menggunakan tingkat aset lancar yang rendah sebagai persentase dari total aset (Bhutto *et al.*, 2015). Suatu perusahaan harus dikelola secara efektif dan efisien modal kerjanya karena ketidakmampuan mengelola modal kerja dengan baik tidak hanya mengakibatkan berkurangnya modal kerja dan profitabilitas tetapi juga dapat menyebabkan hasil yang buruk seperti krisis keuangan bagi perusahaan (Zakari, 2016).

Keberadaan modal kerja dalam perusahaan sangatlah penting, dengan modal kerja perusahaan dapat memenuhi kebutuhan dana untuk menjalankan aktivitas usahanya sehingga perusahaan dapat beroperasi dengan lancar dan baik. Sebaliknya, jika perusahaan tidak mampu memenuhi kebutuhan modal kerja maka perusahaan akan terhambat atau mengalami kendala dalam melakukan kegiatan operasional perusahaan (Sutrisno *et al.*, 2021). Umumnya modal kerja dibiayai oleh kombinasi jangka panjang dan jangka pendek (Radasanu, 2015).

Penelitian terdahulu yang dilakukan Hendrich *et al.*, (2023), Agustyawati (2019), Gana putri & Intan putu (2024), Tnius (2018), Novia *et al.*, (2023), Hidayat & Wulandari (2019) menunjukkan modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas. Hal ini disebabkan bahwa modal kerja tidak efektif penggunaannya sehingga mengakibatkan penjualan yang berkurang dan profitabilitas perusahaan tidak

meningkat. Hal ini berarti, jika modal kerja mengalami perubahan, maka profitabilitas Perusahaan juga akan mengalami perubahan.

Akan tetapi hasilnya cukup berbeda ditunjukkan oleh Hardana *et al.*, (2022), Faozani *et al.*, (2020), Septiano *et al.*, (2022), Amelia & Cahyono (2020), Ratih & Supriadi (2012), Lestari & Hermanto (2015) menunjukkan bahwa modal kerja tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Hal ini dikarenakan kelebihan dari aktiva lancar yang menyebabkan perusahaan overliquid sehingga menyebabkan untuk memperoleh laba. Hal ini terjadi apabila modal kerja mengalami kenaikan maka return on assets akan meningkat.

Menurut Roy *et al.*, (2019) Menurunnya kemampuan mengandalkan simpanan inti, meningkatnya ketergantungan pada pasar modal, dan gejolak pasar keuangan yang terjadi baru-baru ini telah menciptakan tantangan baru bagi perusahaan dalam mengelola likuiditas. Likuiditas juga merupakan factor yang dapat mempengaruhi profitabilitas. Likuiditas merupakan rasio yang digunakan dalam menganalisis posisi modal kerja suatu perusahaan dengan mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan (Sihombing, 2016).

Pengukuran rasio likuiditas dalam penelitian ini menggunakan *current ratio* (CR), semakin cepat perputaran modal kerja suatu perusahaan, semakin cepat pula kas yang diinvestasikan dalam komponen modal kerja kembali lagi menjadi kas. Sehingga berlebihnya kas pada modal kerja, akan berpengaruh pada tingkat likuiditas perusahaan, karena kas bertambah terutama pada aktiva lancar, yang akan dapat digunakan untuk menutupi semua kewajiban jangka pendek perusahaan

tersebut. Semakin tinggi likuiditas maka semakin baik posisi perusahaan di mata investor (Zurriah & Prayogi, 2023).

Penelitian terdahulu yang dilakukan Alfida & Triyono (2023), Adjie & Fuadati (2019), Sari & Dewi (2015), Asri & Sofie, (2019), Ulfa & Wahyu (2020), Dauda *et al.* (2021), Sembiring (2020), Setiawan & Suwaidi, (2022) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas. Hal ini disebabkan bahwa perusahaan dengan likuiditas yang tinggi mempunyai dana internal yang lebih besar. Perusahaan akan lebih memilih menggunakan dana internalnya terlebih dahulu sebelum menggunakan pembiayaan eksternal atau hutang untuk menjalankan kegiatan operasional perusahaannya. Semakin tinggi tingkat likuiditas yang dimiliki oleh perusahaan maka akan semakin rendah beban bunga sehingga semakin tinggi tingkat profitabilitasnya.

Akan tetapi hasilnya cukup berbeda ditunjukkan oleh Aruan *et al.*, (2021), Nugroho (2012), Kusumawati (2022), Wibowo & Wartini, (2012), Rinofah *et al.*, (2022) menunjukkan hasil bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Hal ini dikarenakan nilai aktiva lancar yang terlalu tinggi. Aktiva lancar yang memiliki nilai yang terlalu tinggi tidak menjamin perusahaan tersebut akan baik. semakin tinggi aktiva lancar menyebabkan sebagian modal kerja perusahaan tidak berputar atau mengalami pengganguran sehingga dapat mengurangi kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Sehingga likuiditas yang tinggi tidak selalu menguntungkan karena berpeluang menimbulkan dana-dana yang menganggur yang sebenarnya dapat digunakan untuk berinvestasi dalam proyek-proyek yang menguntungkan perusahaan.

Ukuran perusahaan meliputi besar maupun kecilnya suatu perusahaan yang dapat diperlihatkan dari asset perusahaan, penjualan maupun total asset perusahaan. Semakin besar total asset suatu perusahaan menggambarkan bahwa perusahaan tersebut sudah mencapai tahap kedewasaannya. Perusahaan yang mampu meningkatkan laba, mengindikasikan perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik sehingga dapat menciptakan tanggapan yang positif dari investor dan dapat meningkatkan harga saham dari perusahaan (A'yun *et al.*, 2022).

Adanya *research gap* tentang tentang pengaruh modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas yang mendorong pertanyaan apakah variabel-variabel tersebut memiliki pengaruh atau tidak terhadap profitabilitas. Perluasan penelitian dengan memasukan *firm size* sebagai variabel moderasi dapat membuka kemungkinan untuk mengidentifikasi apakah variabel tersebut dapat menguatkan atau melemahkan pengaruh modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas. Alasan pemilihan variabel moderasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah *firm size* karena untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek yang akan segera jatuh tempo dan untuk melihat berapa lama dana terkait di modal kerja terhadap profitabilitas. *Firm size* berperan besar untuk meningkatkan profitabilitas karena besar kecilnya sebuah perusahaan akan berdampak terhadap hasil keuntungan dan bentuk pengendalian yang akan dilakukan (Latha & Rao, 2017).

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti berminat mengambil judul **“Pengaruh Modal Kerja dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Dengan *Firm***

***Size* Sebagai Variabel Moderasi Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2022”.**

**B. Batasan masalah**

Dibuat dengan tujuan supaya penelitian lebih intensif dan spesifik. Adapun batasan masalah sebagai berikut :

1. Dalam Penelitian dilakukan dengan menggunakan data laporan keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Periode pengamatan laporan keuangan pada tahun 2017-2022.
3. Penelitian ini berfokus pada dampak modal kerja, likuiditas, terhadap profitabilitas, dengan *firm size* sebagai variabel moderasi.

**C. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang tersebut, masalah yang akan diteliti dapat disusun dalam pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas?
3. Apakah modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas dengan *firm size* sebagai variabel pemoderasi?
4. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas dengan *firm size* sebagai variabel pemoderasi?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, dapat disusun tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menguji secara empiris apakah pengaruh modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan.
2. Untuk menguji secara empiris apakah likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan.
3. Untuk menguji secara empiris *firm size* mampu memoderasi modal kerja terhadap profitabilitas.
4. Untuk menguji secara empiris *firm size* mampu memoderasi likuiditas terhadap profitabilitas.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan diatas, dalam penelitian ini terdapat manfaat sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas dengan *firm size* sebagai variabel moderasi.

2. Kegunaan Praktis

- a) Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi literatur bagi teman-teman mahasiswa dan pihak-pihak lain yang akan menyusun skripsi atau

penelitian mengenai pengaruh manajemen modal kerja dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate*.

b) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan dan pemegang saham yang ingin menerapkan manajemen modal kerja terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan, khususnya bagi perusahaan- perusahaan di *property* dan *real estate*. Temuan penelitian ini diharapkan memberikan manfaat dan masukan pada para pemakai laporan keuangan dalam membuat keputusan.

c) Bagi Investor

Melalui penelitian ini bertujuan bahwa kebijakan hutang dan nilai perusahaan dapat digunakan untuk menilai perusahaan yang tercermin dalam struktur modalnya sehingga dapat digunakan sebagai acuan pengambilan keputusan dalam memberikan atau menjalankan dananya kepada perusahaan.