

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Perusahaan di sebut suatu badan usaha yang melakukan berbagai kegiatan usaha di wilayah Negara Indonesia yang berlangsung terus-menerus dan tetap dengan tujuan memperoleh keuntungan atau profit (Sugara et al., 2023). Laba adalah indikator yang baik mengenai profitabilitas suatu perusahaan dan dapat ditangani secara efektif atau oportunistik. Ketika disajikan dalam laporan keuangan, laba sering kali dimanipulasi dan dikendalikan secara oportunistik oleh manajemen agar tampak menguntungkan meskipun keadaan perusahaan sebenarnya tidak demikian (Sugara et al., 2023)

Setiap bisnis bercita-cita menghasilkan keuntungan untuk mencegah masalah keuangan yang dapat menyebabkan kebangkrutan. Namun, untuk tetap bertahan dan bersaing di industrinya, setiap perusahaan harus terus berinovasi, tumbuh, dan meningkatkan kemampuannya karena persaingan perusahaan yang ketat. Pengambilan keputusan mungkin didasarkan pada evaluasi kinerja dan pencapaian perusahaan. Nilai suatu perusahaan sangat penting karena dapat menunjukkan seberapa baik kinerjanya, yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap bisnis tersebut (Rahmi, 2021)

Sejak awal tahun 2021-2023, saham real estate dan properti tampak lemah. BEI Sektor Properti & Real Estate yang mengalami pelemahan hingga 4,85% *year-to-date* (ytd) mencerminkan hal tersebut. Setelah BEI Sektor Teknologi merugi 9,76%, penurunan ini menjadi yang terbesar di bursa. Andhika Cipta Labora, Analis Kanaka Hita Solvera, mengungkapkan pandemi Covid-19 yang menurunkan kapasitas belanja masyarakat membuat tekanan terhadap saham-saham sektor properti dan real estate semakin parah. Akibatnya, penjualan real estate belum pulih (Intan, 2022). Para pelaku pasar real estate di tanah air masih percaya diri menghadapi tahun 2023 meskipun iklim ekonomi global diperkirakan akan semakin buruk. Pengembang mengantisipasi bahwa perusahaan mereka akan berkembang dengan baik di tahun mendatang karena sejumlah inovasi dan proyek baru. Agung Wirajaya, Direktur Pemasaran PT Agung Podomoro Land Tbk, berharap sektor real estate akan terus berkembang dengan baik di tahun mendatang. Ia menegaskan, perekonomian Indonesia diperkirakan akan terus tumbuh baik pada tahun 2023 dan memiliki fundamental yang baik. Selama tiga tahun terakhir, Agung Podomoro mampu memanfaatkan situasi pandemi Covid-19 dengan pertumbuhan komersial yang sangat positif melalui berbagai taktik dan inisiatif inovatif (Teti, 2023).

Pentingnya penelitian ini di lakukan yaitu yang pertama mencari tahu bagaimana biaya operasional (seperti biaya penjualan, biaya administrasi umum) mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, kemudian yang kedua untuk menganalisis bagaimana komposisi pembiayaan perusahaan, yang diukur dengan Debt to Equity Ratio (DER), mempengaruhi profitabilitas, kemudian yang terakhir untuk mengkaji pengaruh arus kas operasi terhadap profitabilitas. Arus kas operasi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan uang tunai dari kegiatan operasional.

Perusahaan di industri properti dan real estate yang menawarkan rumah, gedung, dan tanah merupakan salah satu dari sekian banyak jenis usaha yang ada di Indonesia. Perkembangan properti dan real estate dipengaruhi oleh pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia, terbukti dengan perkembangan yang memudahkan segala aktivitas perekonomian. Perkembangan ini tidak hanya berdampak pada masyarakat tetapi juga dunia usaha dan pemerintah. Perkembangan real estat dan properti memfasilitasi

transaksi keuangan internasional, termasuk perdagangan antar negara, yang memfasilitasi perolehan modal dan investasi (Ummah, 2019). Saat ini terdapat 81 perusahaan di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini menunjukkan bagaimana industri properti dan real estate mengikuti perkembangan zaman dan terus berupaya memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat dengan menawarkan tidak hanya rumah tetapi juga bangunan dan lahan untuk ruang komersial (Sugara et al., 2023). Selain menawarkan rumah, bangunan, dan tanah, perusahaan properti dan real estate juga menciptakan sumber pendanaan dengan menjual sahamnya sendiri.

Perkembangan perekonomian suatu negara dipengaruhi oleh investasi, yang juga membantu dunia usaha meningkatkan modal dengan meningkatkan pendapatan negara, menurunkan tingkat pengangguran, dan meningkatkan jumlah uang yang diinvestasikan. Pemerintah dan organisasi lain membutuhkan sumber daya keuangan untuk mengembangkan perekonomian suatu negara. Salah satu jalan bagi dunia usaha dan pemerintah untuk mencari uang adalah melalui bursa saham. Obligasi dan surat utang dapat diterbitkan oleh pemerintah yang membutuhkan pendanaan dan dijual kepada masyarakat umum di bursa efek (Ummah, 2019). Sebelum memutuskan membeli saham perusahaan yang dijual, investor akan mempertimbangkan beberapa faktor. Menurut laporan keuangan bisnis di industri properti dan real estate, sejumlah faktor dapat diperiksa dan dipertimbangkan sebelum berinvestasi, termasuk nilai perusahaan, struktur modal, pertumbuhan, dan profitabilitas (Suastra et al., 2023)

Rasio profitabilitas, elemen penting dalam mengevaluasi kinerja bisnis, digunakan dalam penelitian ini. Return on Assets (ROA) merupakan metrik yang digunakan peneliti untuk mengukur profitabilitas. Kelangsungan hidup suatu perusahaan dalam jangka panjang sangat dipengaruhi oleh profitabilitasnya. Menurut Brigham (1993), profitabilitas suatu perusahaan sangat penting, terutama ketika investor offline memasukkan uang ke dalam bisnis. Investor lebih tertarik untuk menaruh uangnya pada perusahaan dengan rasio profitabilitas yang lebih besar; sebaliknya, perusahaan dengan rasio profitabilitas yang lebih rendah akan mendorong investor untuk mengeluarkan uangnya. Selain itu, profitabilitas berfungsi sebagai ukuran seberapa baik kinerja manajemen perusahaan (Banu, 2022). Selain itu, profitabilitas menunjukkan apakah suatu bisnis memiliki kemungkinan masa depan yang cerah atau tidak. Prospek masa depan suatu perusahaan berkorelasi positif dengan tingkat profitabilitasnya (Banu, 2022).

Pasar Modal yang membutuhkan pendanaan dan investor berkumpul di pasar saham Indonesia yang disebut juga pasar modal. Emiten mengawasi harga saham di pasar modal. Metrik penting untuk menilai kinerja perusahaan di pasar modal adalah harga sahamnya. Harga saham perusahaan dapat menentukan pendapatan sahamnya; harga saham yang tinggi dapat meningkatkan nilai pasar perusahaan, meningkatkan reputasinya, dan membantunya mengumpulkan lebih banyak uang untuk pembiayaan. Sebaliknya, harga saham yang rendah mungkin mempunyai efek sebaliknya. Harga yang masih turun berdampak pada profitabilitas usaha. Oleh karena itu, dunia usaha perlu melakukan perencanaan bisnis yang matang dengan memperhatikan variabel-variabel yang mempengaruhi harga saham. Saat ini bursa masih sepi (Ummah, 2019).

Biaya Operasional Salah satu aspek terpenting dalam aktivitas ekonomi suatu bisnis dalam upaya mempertahankan dan meningkatkan pendapatan. Biaya operasional

yaitu pengeluaran yang dipengaruhi oleh operasional bisnis; sebagai hasilnya, jumlah tersebut akan meningkat sebanding dengan tingkat aktivitas. karena pengeluaran yang berhubungan langsung dengan operasional bisnis disebut biaya operasional (Indriani, 2019)

Struktur modal memiliki arti sebagai alat untuk membandingkan dan meningkatkan nilai perusahaan dalam menghadapi persaingan perusahaan lain. Tujuan jangka panjang perusahaan adalah meminimalkan biaya modal untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Menurut teori struktur modal, setiap hutang baru akan menurunkan nilai perusahaan jika posisi struktur modal lebih tinggi dari tujuan struktur modal ideal. Debt Equity Ratio (DER) adalah metrik yang digunakan dalam penelitian struktur modal untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya dengan membayar kembali pinjamannya dengan dukungan modal sendiri (Suastra et al., 2023)

Arus kas alat untuk mengevaluasi kapasitas perusahaan dalam menghasilkan uang tunai, memenuhi komitmen keuangannya, membayar dividen, mengidentifikasi alasan di balik variasi laba dan arus kas terkait, dan mengevaluasi dampak aktivitas pendanaan dan investasi terhadap keuangan perusahaan. situasi menggunakan posisi tunai dan non tunai. Kemampuan suatu perusahaan dalam membayar dividen kepada investor dan memenuhi kewajibannya kepada pihak yang berkepentingan dapat diketahui dengan melihat arus kas masuk bersihnya. Laporan posisi keuangan, laporan perubahan ekuitas, dan laporan laba rugi dapat dibuat sebelum laporan arus kas. Arus kas operasi terdiri dari liabilitas lancar, komponen aset lancar, dan laporan posisi keuangan. Setiap aset tetap menimbulkan liabilitas, arus investasi jangka panjang, dan pendanaan tunai dalam bentuk ekuitas (Wiliam, 2022)

Penelitian ini di susun berdasarkan jurnal acuan acuan yang terdapat pada penelitian terdahulu, salah satunya yaitu penelitian terdahulu yang berjudul “Pengaruh Biaya Operasional terhadap Profitabilitas pada PT Tropical di Jakarta” yang di mana X pada penelitian tersebut adalah biaya operasional dan Y dari penelitian tersebut adalah profitabilitas (Adji, 2020).

Maka dari itu penulis mengembangkan beberapa kebaruan pada penelitian ini antara lain pada Struktur Modal dan Arus Kas sebagai Variabel X. yang dimana struktur modal dapat di lihat dari beberapa penelitian terdahulu salah satunya pada penelitian “Pengaruh Struktur Modal dan Struktur Aktiva terhadap Profitabilitas pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2015” (Rani, 2017). Dan Arus Kas sebagai kebaruan dalam penelitian ini di lihat dari beberapa penelitian terdahulu juga.

Alasan peneliti menggunakan Struktur Modal dan Arus Kas sebagai kebaruan dalam penelitian ini adalah untuk berfokus pada faktor faktor yang dapat memepengaruhi profitabilitas pada suatu perusahaan, yang salah satunya ada pada struktur modal dan arus kas.

1.2 Pembatasan masalah

Penelitian ini akan membahas pengaruh Biaya Operasional, Struktur Modal, dan Arus Kas terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah yang akan di teliti, antara lain:

1. Apakah Biaya Operasional berpengaruh terhadap Profitabilitas
2. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Profitabilitas
3. Apakah Arus Kas berpengaruh terhadap profitabilitas

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis bagaimana pengaruh Biaya operasional terhadap Profitabilitas
2. Untuk menganalisis bagaimana pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas
3. Untuk menganalisis bagaimana pengaruh Arus Kas terhadap Profitabilitas

1.5 Manfaat Penelitian

1. Teoritis
Menawarkan banyak informasi dan pemahaman tentang faktor-faktor yang mempengaruhi perusahaan real estate, khususnya yang mempengaruhi profitabilitas mereka.
2. Praktis
Memberikan ringkasan bisnis terkait sehingga mereka dapat lebih fokus pada faktor-faktor penting yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan, baik secara positif maupun negatif.

II. Kajian Pustaka

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Sinyal (Signalling Theory)

Tujuan dari teori sinyal adalah untuk menentukan sinyal mana yang bermanfaat dan mana yang tidak. Sinyal dari dalam perusahaan dapat dianggap sebagai sinyal dari perusahaan kepada investor atau pemangku kepentingan eksternal lainnya. Sinyal-sinyal ini bisa bermacam-macam bentuknya, ada yang bisa dilihat secara langsung dan ada pula yang perlu diteliti lebih dekat. Informasi yang dapat mengubah opini dan penilaian pihak luar harus dimasukkan dalam sinyal yang dikirimkan perusahaan (Suastra et al., 2023). Berdasarkan signalling theory, angka DER dapat memberikan sinyal yang berupa kabar buruk (bad news) karena investor beranggapan bahwa perusahaan tersebut memiliki banyak risiko sehingga investor akan bereaksi dengan menghindari membeli saham perusahaan dengan DER yang tinggi (Hikmah, 1998).

2.1.2 Profitabilitas

Bagi sebuah bisnis, profitabilitas sangat penting karena menunjukkan seberapa efektif bisnis tersebut beroperasi, profitabilitas mengacu pada kapasitas bisnis untuk menghasilkan keuntungan. Profitabilitas menunjukkan seberapa baik suatu perusahaan menghasilkan keuntungan. Menurut definisi lain, kebijakan manajemen menentukan profitabilitas (Adji, 2020). Kesuksesan suatu perusahaan merupakan hasil akhir dari beberapa keputusan dan kebijakan. Definisi-definisi tersebut membawa pada kesimpulan bahwa profitabilitas merupakan suatu rasio yang menggambarkan sejauh mana kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan keuntungan bergantung pada kebijakan dan pilihannya (Banu, 2022).

Maka dari itu profitabilitas adalah tingkat kemampuan untuk memperoleh keuntungan dari sebuah perusahaan baik itu melalui aktiva atau modal dari pemegang saham. Sedangkan ROA di gunakan untuk mengukur profitabilitas perusahaan, sehingga rumus yang di gunakan untuk menghitung ROA adalah:

$$\text{ROA} = \text{Laba Bersih} / \text{Total Aset}$$

Rasio laba bersih setelah pajak (profit after tax) terhadap total aset digunakan untuk menghitung return on assets. Hal ini menggambarkan seberapa baik bisnis dapat menggunakan sumber dayanya untuk tugas operasional guna menghasilkan keuntungan. Karena tingkat pengembalian investasi yang lebih tinggi, kinerja perusahaan meningkat dengan ROA yang lebih tinggi (Marsinah, 2021).

2.1.3 Trade-off Theory

Teori Pertukaran. Sebagaimana disebutkan oleh Pasaribu (2018), teori trade-off menunjukkan bahwa nilai perusahaan dan struktur modal saling berhubungan. Menurut pendekatan ini, struktur modal harus menyeimbangkan keuntungan dan kerugian dari penggunaan utang. Agar pengambilan utang lebih dapat diterima, keuntungannya harus lebih besar daripada kerugiannya dan harus lebih signifikan. Bisnis harus melakukan pembayaran agar terhindar dari kebangkrutan, yang merupakan pengorbanan yang disebutkan sebelumnya (Wibowo, 2024).

Rasio modal sendiri terhadap utang jangka panjang dikenal dengan struktur modal (Rani, 2017). Menurut teori struktur modal, campuran utang dan ekuitas yang digunakan perusahaan untuk mengoptimalkan nilainya ditentukan oleh kebijakan pendanaannya. Manajer keuangan harus mampu mempertimbangkan kelebihan dan kekurangan sumber pendanaan yang digunakan dalam setiap pilihan pembiayaan. Sumber pendanaan internal dan eksternal adalah dua kategori sumber keuangan perusahaan. Sumber pendanaan eksternal dapat berasal dari kreditur atau utang, sedangkan sumber pendanaan internal dapat berasal dari laba ditahan dan penyusutan aset tetap (Rani, 2017).

Hubungan antara kewajiban jangka panjang dan ekuitas pemangku kepentingan disebut sebagai struktur modal perusahaan. Departemen keuangan suatu perusahaan bertugas memutuskan struktur permodalan dan bagaimana pengaruhnya terhadap operasi. Opsi struktur modal adalah pilihan yang diambil suatu bisnis mengenai berapa banyak utang dan ekuitas yang akan digunakan untuk operasinya. Rasio utang terhadap ekuitas (DER) merupakan rasio yang harus diperhitungkan dalam menganalisis struktur modal. Rasio ini telah dibuktikan berkaitan dengan seberapa baik perusahaan dapat menggunakan cadangan modalnya saat ini untuk membayar utangnya (Wibowo, 2024).

2.1.4 Biaya Operasional

Karena beban penjualan, promosi, dan administrasi menurunkan penghasilan kena pajak, maka biaya operasional perusahaan berhubungan langsung dengan penghasilan pajak. Karena “biaya-biaya yang boleh dikurangkan dalam penghitungan penghasilan wajib pajak dalam negeri adalah biaya- biaya yang berkaitan dengan kegiatan usaha”, menurut ayat 6 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, menyatakan bahwa biaya operasional perusahaan ini berkaitan dengan penghasilan badan. pajak (PPh). Pernyataan tersebut memperjelas

bahwa pajak penghasilan badan yang mengatur pembayaran perusahaan ke kas negara semakin berkurang ketika beban operasional perusahaan meningkat (Tuti, 2024).

2.1.5 Arus Kas

Arus kas dapat didefinisikan sebagai pemasukan kas periode berjalan dikurangi pengeluaran kas periode berjalan. Metrik kinerja untuk pendapatan akrual dan arus kas tidaklah sama. Arus kas masuk dicatat pada saat uang diterima, meskipun uang tersebut belum tentu diperoleh, untuk mengukur arus kas (Kristianti, 2023).

2.2 Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian yang di lakukan oleh Pratiwi et al., (2021) yang berjudul “Analisi Profitabilitas pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia” menghasilkan beberapa pengaruh yang mungkin signifikan dalam penelitian ini salah satunya yaitu Struktur modal berpengaruh terhadap Profitabilitas, Semakin baik kondisi struktur modal maka akan semakin banyak memberikan dampak untuk meningkatnya margin keuntungan. Seperti yang telah dikatakan sebelumnya, profitabilitas dipengaruhi oleh struktur modal. Alasannya adalah semakin banyak utang yang dimiliki suatu bisnis, semakin banyak uang yang dibutuhkannya (Pratiwi et al., 2021). Berbeda dengan penelitian yang di lakukan oleh (Rani, 2017) yang berjudul “Analisis pengaruh Struktur Modal dan Struktur Aktiva terhadap Profitabilitas pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2015”. Menyatakan bahwa Struktur Modal secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, Maka yang terjadi di perusahaan tersebut adalah presentase beban bunga perusahaan tersebut lebih kecil dari presentase keuntungan setelah pajak, dalam hal ini perusahaan masih diperbolehkan untuk menambah hutang karena masih menguntungkan bagi perusahaan tersebut (Rani, 2017).

Penelitian yang di lakukan oleh (Leonardus, 2022) yang berjudul “Pengaruh Komponen Arus Kas, Rasio Aktivasi dan Rasio Solvabilitas terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Konsumsi yang terdaftar di BEI” menyatakan bahwa Arus Kas dari aktivasi Operasi mempunyai pengaruh Positif terhadap Profitabilitas. Hal tersebut menunjukkan bahwa semakin tinggi arus kas dari aktivitas operasi, semakin menunjukkan bahwa arus kas dari aktivitas operasi itu secara tidak langsung mempengaruhi profitabilitas sebuah perusahaan (Leonardus, 2022), berbeda dengan penelitian yang di lakukan oleh (Purnasi et al., 2023) yang berjudul “Pengaruh Capital Adequacy Ratio (CAR), Loan to Deposit Ratio (LDR), Net Interest Margin (NIM), Arus Kas terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Jasa Persektor Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 2018-2021” Menyatakan Arus Kas berpengaruh Parsial terhadap Profitabilitas pada perusahaan jasa Persektor perbankan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018- 2021 (Purnasi et al., 2023)

Penelitian yang di lakukan oleh (Indriani, 2019) yang berjudul “Pengaruh Biaya Operasional dan Arus kas terhadap Profitabilitas pada perusahaan manufaktur sector aneka industri dan sektor industry barang konsumsi” menyatakan bahawa Biaya Operasional berpengaruh secara persial terhadap profitabilitas (Indriani, 2019)

2.3 Model Penelitian

Variabel dari penelitian ini terdiri dari satu variable Dependen (Y) dan tiga variable Independen (X). Dalam penelitian ini variable Dependennya adalah Profitabilitas (Return On Asset), dan variable Independennya adalah Biaya Operasional, Struktur Modal (Debt to Equity Ratio), dan Arus kas.

Return on Assets (ROA) merupakan perbandingan antara saldo laba bersih setelah pajak dengan total aset perusahaan. Profitabilitas merupakan rasio yang mengukur efektivitas manajemen yang dilihat dari keuntungan yang dihasilkan dari penjualan dan investasi perusahaan. Penelitian ini menggunakan ROA sebagai variabel dependen (Suliyanti & Damayanti, 2022).

“Biaya operasional biaya-biaya yang tidak berhubungan langsung dengan produk perusahaan tetapi berkaitan dengan kegiatan operasional perusahaan sehari-hari.” Secara umum, biaya operasional adalah pengeluaran yang dikeluarkan selama menjalankan operasi bisnis dan dinyatakan dalam satuan moneter. dimana istilah "biaya bisnis" atau "biaya operasional" sering digunakan (Indriani, 2019). Struktur Modal ialah rasio perhitungan dengan memakai Debt to Equity Ratio, dipakai untuk menghitung rasio diantara total hutang terhadap total ekuitas (Pratiwi et al., 2021)

Cash flow atau arus kas merupakan arus kas masuk pada periode berjalan yang telah dikurangi dengan arus kas keluar. Arus dan ukuran kinerja pendapatan akrual merupakan hal yang berbeda. Untuk mengukur arus kas, arus kas masuk diakui ketika terjadi penerimaan kas walaupun kas tersebut belum tentu diperoleh (Kristianti, 2023)

Berdasarkan Tinjauan Pustaka serta beberapa penelitian terdahulu, maka peneliti memutuskan bahwa biaya operasional, struktur modal (DER), dan arus kas sebagai variabel independen dan profitabilitas sebagai variabel dependen. Setelah di jelaskan di atas berikut;

2.4 Pengembangan Hipotesis

Penelitian terdahulu menyatakan bahwa Biaya Operasional Berpengaruh secara negatif terhadap Profitabilitas (Indriani, 2019). Biaya Operasional menyangkut pada teori profitabilitas, karena biaya operasional berpengaruh pada profit suatu perusahaan. Profitabilitas mencerminkan perusahaan tersebut telah bekerja dengan efisien salah satunya dengan mengeluarkan biaya operasional seminim mungkin supaya menghasilkan laba atau profit bagi perusahaan tersebut. Bagi perusahaan, pengeluaran biaya operasional harus ditargetkan dan direncanakan dengan baik terutama untuk biaya-biaya yang tidak terlalu mendesak. Diharapkan perusahaan akan lebih efisien dan bijak dalam menggunakan dan mengalokasikan biaya operasionalnya. Oleh karena itu, pengendalian biaya perlu dilakukan agar biaya digunakan sesuai dengan yang direncanakan dan pengeluaran biaya tersebut benar-benar dilakukan untuk memperoleh pendapatan agar pendapatan perusahaan dari periode ke periode diharapkan selalu mengalami peningkatan sehingga perusahaan mampu memperoleh tingkat profitabilitas yang maksimal. Untuk dapat menghasilkan profitabilitas yang besar maka PT. Tropical harus dapat mengoptimalkan potensi pasar pengguna jasa tenaga kerja yang ada melalui peningkatan pelayanan kepada pemakai jasa dan optimalisasi kemampuan tenaga kerja terdidik sehingga dapat menarik masyarakat untuk menggunakan jasa yang dihasilkan oleh perusahaan (Adji, 2020)

H1: Biaya Operasional Berpengaruh Negatif terhadap Profitabilitas

Penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa Struktur Modal berpengaruh terhadap Profitabilitas karena semakin baik kondisi struktur modal maka akan semakin banyak memberikan dampak untuk meningkatnya margin keuntungan (Pratiwi et al., 2021). Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian lain yang menyatakan bahwa Struktur Modal secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas (Rani, 2017).

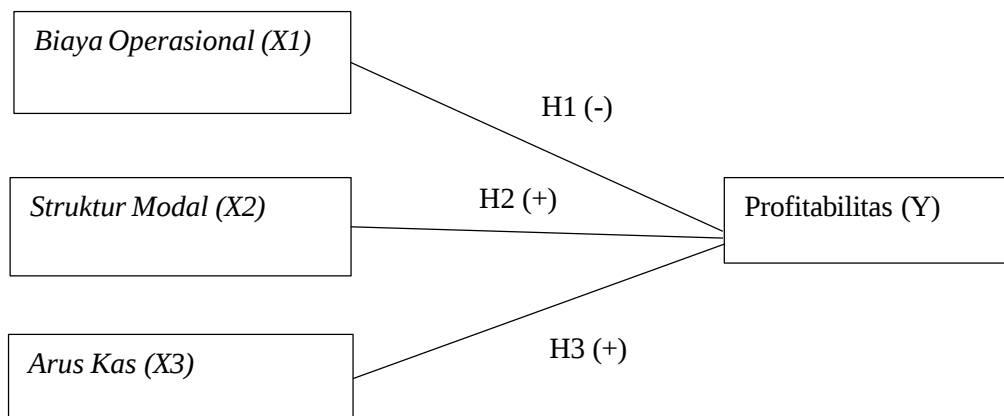
Menurut Trade Off Theory struktur seharusnya memiliki keseimbangan antara keuntungan dan kerugian penggunaan hutang. Struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan pendanaan perusahaan dalam menentukan campuran antara hutang dan ekuitas yang bertujuan untuk mekasimumkam nilai perusahaan

H2: Struktur Modal Berpengaruh Positif terhadap Profitabilitas.

Penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa arus kas berpengaruh positif terhadap Profitabilitas (Leonardus, 2022). Hasil penelitian terdahulu lainnya menyatakan Arus kas Berpengaruh secara persial terhadap Profitabilitas (Purnasi et al., 2023). Itu artinya Arus Kas memiliki dua kemungkinan hipotesis.

Menurut Trade Off Theory arus dan ukuran kinerja pendapatan akrual merupakan hal yang berbeda untuk mengukur arus kas, arus kas masuk di akui ketika terjadi penerimaan kas, itu karena arus kas sangat mempengaruhi profitabilitas terhadap suatu perusahaan jika arus suatu perusahaan tersebut lancer maka profit perusahaan tersebut berarti meningkat.

H3: Arus Kas berpengaruh positif terhadap profitabilitas



Gambar 1 kerangka model penelitian

III. Metode Penelitian

3.1 Populasi

Populasi yang di gunakan peneliti adalah perusahaan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3.2 Sample dan Teknik Sampling

Peneliti menggunakan laporan keuangan perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2021–2023. Selain itu, penelitian ini menggunakan purposive sampling, yang didefinisikan sebagai teknik sampling yang digunakan untuk

menentukan kriteria yang dianggap sesuai dengan tujuan penelitian (Pratiwi et al., 2021). Dimana sampel di ambil berdasarkan kriteria tertentu. Kriteria dalam menentukan sampel meliputi:

1. Perusahaan sektor Property dan Real estate di BEI tahun 2021-2023.
2. Data publikasi pada perusahaan sektor Property dan Real Estate di BEI tergolong lengkap dan bermata uang rupiah periode 2021-2023.

3.3 Variabel Penelitian

3.3.1 Variabel Dependen

Variabel dalam penelitian ini adalah Return on Assets (ROA) (Y). Return on Assets ialah perhitungan yang di gunakan peneliti untuk menunjukan rasio diantara laba bersih pada perusahaan *Real Estate* (Leonardus, 2022), sehingga untuk mengukur ROA sebagai berikut:

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

3.3.2 Biaya Operasional

Biaya Operasional sebagai Variabel Independen (X1). Biaya Operasional dalam penelitian ini yaitu sebagai seluruh biaya yang di keluarkan perusahaan untuk suatu kegiatan seperti, biaya produksi, biaya penjualan, maupun biaya administrasi (Adji, 2020), sehingga untuk mengukur Biaya operasional yaitu:

$$\text{Biaya Operasional: Biaya Penjualan} + \text{Biaya Administrasi Umum}$$

3.3.3 Struktur Modal

Struktur Modal sebagai Variabel Independen (X2), Variabel ini di hitung menggunakan Debt to Equity Ratio, perhitungan ini di gunakan untuk menunjukan dan menghitung rasio total hutang terhadap total equitas (Suastra et al., 2023), sehingga untuk mengukur DER menggunakan rumus:

$$DER = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Equity}}$$

3.3.4 Arus kas

Arus Kas sebagai Variabel Independen (X3), Peneliti menggunakan Operating Cash Flow untuk mengukur arus kas (Sasongko & Apriani, 2016). Rumus untuk menghitung Arus Kas sebagai berikut:

$$OCF = \frac{\text{Total Operating Cashflow}}{\text{Current Liabilities}}$$

3.4 Alat Analisis

Untuk menguji biaya operasional, struktur modal, dan arus kas terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2022–2024, peneliti menggunakan analisis regresi linier berganda sebagai metode

analisis terhadap data kuantitatif yang mereka peroleh. telah dikumpulkan. Metode statistik untuk menjelaskan hubungan antara beberapa variabel secara bersamaan adalah analisis regresi linier berganda (Rani, 2017). Sebelum melakukan analisis regresi linear berganda, perlu dilakukan uji asumsi klasik yang antara lain: uji normalitas, uji multikolinearitas, uji autokorelasi, uji heteroskedastisitas, uji koefisien determinasi. Pengujian hipotesis untuk menguji pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen baik secara parsial maupun simultan, maka dilakukan uji-f, dan uji-t.

3.4.1 Uji normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel-variabel memiliki distribusi normal, model regresi yang baik memiliki distribusi data yang normal atau mendekati normal. Data yang terdistribusi normal akan memperkecil kemungkinan terjadinya bias (Rani, 2017).

3.4.2 Uji multikolinearitas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antara variabel independen. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel independen (Suastra et al., 2023)

3.4.3 Uji autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan menguji apakah dalam model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya) (Suastra et al., 2023).

3.4.4 Uji heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varian dari residual satu pengamatan terhadap pengamatan yang lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda akan disebut heteroskedastisitas (Tuti, 2024).

3.4.5 Uji-f

Uji yang digunakan untuk membuktikan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen atau tidak (Leonardus, 2022).

3.4.6 Uji-t

Uji ini untuk mengetahui apakah semua variabel bebas secara parsial berpengaruh terhadap profitabilitas (Suastra et al., 2023).