BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perekonomian selalu mengalami perubahan baik mengalami peningkatan ataupun penurunan. Seiring berjalannya waktu persaingan dalam dunia bisnis juga akan semakin kuat, sehingga setiap perusahaan harus memperhitungkan strategi dan keputusan agar dapat mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan. Setiap strategi dan keputusan yang diambil juga harus sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan (Bernard, 2019).

Salah satu kunci keberhasilan perusahaan adalah bergantung pada kinerja sumber daya manusia yang secara langsung atau tidak langsung memberi kontribusi pada perusahaan agar fokus utama perusahaan dapat tercapai yaitu menghasilkan keuntungan yang optimal dan dapat memberikan deviden yang maksimal kepada pemegang saham (Resi, 2017). Salah satu faktor yang sangat mendukung jalannya kegiatan operasional perusahaan adalah apabila tersedianya dana awal sebagai modal usaha untuk mewujudkan tujuan tersebut. (Atmadja, 2002) menjelaskan, "Modal adalah dana yang digunakan untuk membiayai pengadaan aktiva dan operasional perusahaan". Apabila perusahaan mengalami keterbatasan modal, perusahaan hanya memiliki pilihan untuk menggunakan dana eksternal atau dari luar perusahaan yang dapat berbentuk hutang, modal dari pemilik (prive), penerbitan saham baru, penjualan obligasi, dan kredit dari bank yang berperan untuk pemenuhan kebutuhan modalnya.

Setiap perusahaan akan memiliki struktur modal yang berbeda-beda. Struktur modal adalah jumlah total hutang dan total asset yang dimiliki oleh sebuah perusahaan dan sangat penting dalam menentukan operasionalisasi perusahaan (Alswalhah, 2012). Perusahaan dapat menentukan komposisi struktur modal yang akan diputuskan, apakah menggunakan hutang dengan proporsi lebih besar atau menggunakan harta lancar yang lebih besar dibandingkan dengan total hutang. Pilihan terbaik bagi perusahaan adalah menggunakan kombinasi antara hutang dan kekayaan (Muhamad Fawzi, dkk; Meysam Rahimin), akan tetapi setiap perusahaan mempunyai kebijakan tersendiri, pilihan mana yang terbaik dan menguntungkan perusahaan. Oleh karena itu rasio keuangan yang digunakan untuk menganalisis struktur modal dalam penelitian ini adalah rasio solvabilitas. Rasio solvabilitas atau *leverage ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang (Kasmir, 2008). Solvabilitas menelaah mengenai struktur modal perusahaan termasuk sumber dana jangka Panjang dan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban investasi dan utang jangka panjangnya. Untuk mengukurnya digunakan *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER). Rasio ini menunjukan faktor risiko yang dihadapi investor. Semakin tinggi rasio DAR dan DER mengakibatkan risiko *finansial* perusahaan semakin tinggi. Hal ini dapat mempengaruhi harga saham dan *volume* saham suatu perusahaan.

Dalam perekonomian yang selalu mengalami perubahan serta persaingan bisnis yang semakin kuat membuat para manajer terus meningkatkan profitabilitas perusahaan dengan menjalankan dan mengelola produktivitas perusahaannya.

Rasio Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2017). Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektifitas manajemen suatu perusahaan, dapat dilihat dari penjualan dan pendapatan investasi. Penggunaan rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen yang ada dilaporan keuangan neraca dan laporan laba rugi, seperti penjualan, modal, kas, jumlah cabang, jumlah karyawan, dan sebagainya. Rasio profitabilitas dapat diukur dengan *Return On Equity* (ROE). (Harahap, 2015) menyatakan bahwa *Return on Equity* menunjukan berapa laba bersih yang diperoleh jika diukur dari modal sendiri.

Fenomena terkait tentang profitabilitas perusahaan *Real Estate* dan Properti adalah lesunya sektor properti seperti diungkapkan sejumlah kalangan, bukanlah sebuah khayalan. Terbukti dari laporan keuangan sejumlah emiten properti. Beberapa dari mereka menunjukan pertumbuhan pendapatan tipis pada semester I-2019, dibandingkan periode yang sama tahun lalu.

Disisi lain, ada pula yang justru menunjukan kinerja negatif. Artinya, meski ada aktivitas jual beli, namun pencapaiannya jauh di bawah catatan periode semester I-2018.

PT Summarecon Agung Tbk, misalnya hanya berhasil meraup pertumbuhan pendapatan 0,52% pada semester pertama tahun ini. Dilansir dari keterbukaan informasi Bursa Efek Indonesia, pendapatan yang dibukukan perseroan sebesar Rp 2,67 triliun atau naik Rp 14 miliar bila dibandingkan dengan periode sebelumnya Rp 2,66 triliun.

Sementara dari aspek laba, emiten bersandi SMRA ini mencatat kenaikan Rp 15 miliar (7,4%) yaitu dari Rp 201,26 miliar menjadi Rp 216,32 miliar.

Kondisi serupa juga ditunjukan PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) yang hanya mampu menorehkan kenaikan pendapatan 3,85% yaitu dari Rp 3,37 triliun menjadi Rp 3,5 triliun.

Sedangkan laba bersih mengalami kenaikan 20,3% yaitu dari Rp 1,13 triliun menjadi Rp 1,36 triliun.

Sementara Ciputra Development Tbk (CTRA) mendulang pendapatan Rp 3,14 triliun pada tengah tahun pertama, atau naik 12,1%, bila dibandingkan periode yang sama tahun lalu yang hanya Rp 2,8 triliun.

Adapun untuk laba bersih mengalami pertumbuhan 42,3% yaitu dari Rp 224,9 miliar menjadi Rp 320,2 miliar.

Pencapaian cukup gemilang diraih PT Puradelta Lestari Tbk yang berhasil mencatat pertumbuhan pendapatan sebesar 299,2% yaitu dari Rp 247 miliar pada semester I-2018 menjadi Rp 985 miliar pada Semester I-2019.

Dari sisi laba bersih, emiten bersandi DMAS ini juga mengalami peningkatan hingga 567,2% yakni dari Rp 94 miliar menjadi Rp 626 miliar.

Capaian serupa juga dirasakan PT Pollux Properti Indonesia Tbk (POLL) yang mencatat kenaikan pendapatan dan laba.

Pada Semester I-2019 ini, pendapatan POLL sebesar Rp 403,5 miliar atau naik 197,3% dibandingkan periode yang sama 2018, yakni Rp 135,7 miliar.

Sementara dari sisi laba bersih, POLL berhasil membukukan kenaikan 302,4% yaitu dari Rp 20,7 miliar menjadi Rp 83,3 miliar.

Sebaliknya dengan dua emiten properti berikut, harus menerima kenyataan hanya berhasil mencatat pertumbuhan pendapatan Semester I-2019 jauh di bawah capaian Semester I-2018.

Mereka adalah PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang hanya mampu mencatat pendapatan sebesar Rp 1,28 triliun pada semester pertama tahun ini. Capaian tersebut anjlok 41,5% bila dibandingkan Semester I-2018 yang mencapai Rp 2,19 triliun.

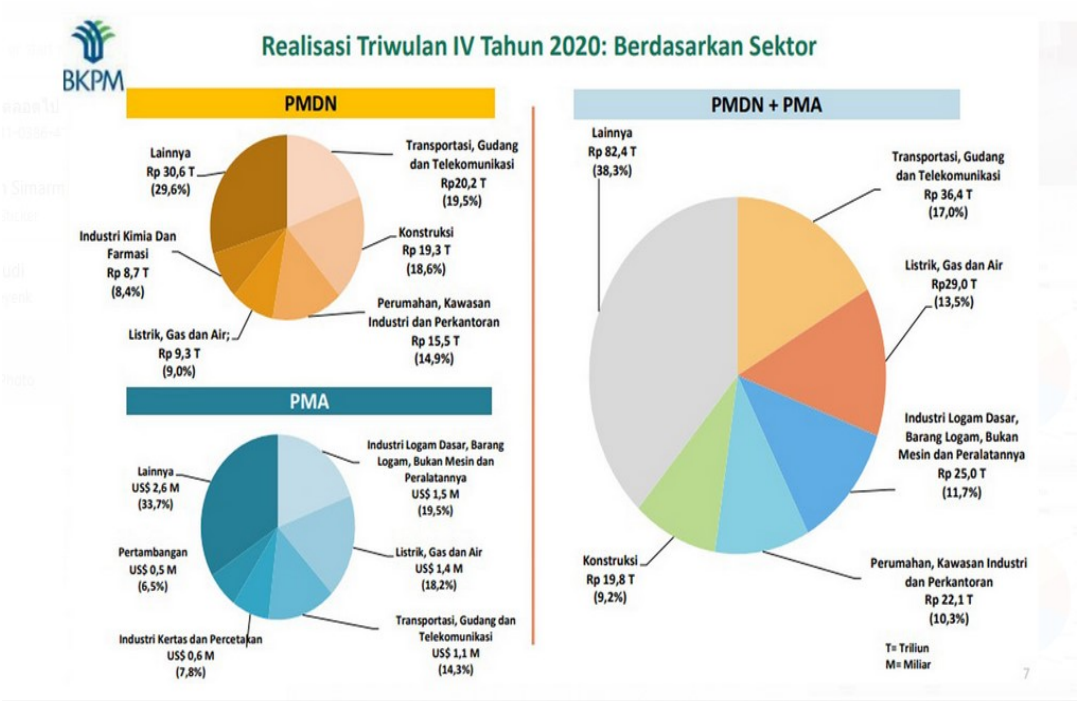
Sedangkan perolehan laba bersih turun 70,9% yaitu dari Rp 517,7 miliar menjadi Rp 150,4 miliar.

Sementara itu PT Agung Podomoro Land Tbk harus menerima kenyataan mengalami penurunan pendapatan 21,6% yaitu dari Rp 2,5 triliun pada Semester I-2018 menjadi Rp 1,96 triliun pada semester I-2019. (Kompas.com)

Data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) memperlihatkan bahwa realisasi investasi sektor perumahan, Kawasan industri, dan Gedung perkantoran pada triwulan I-2019 anjlok sekitar 32% menjadi Rp 18,8 triliun dibandingkan periode sama 2018 sebesar Rp 27,6 triliun. Di sisi lain, kontribusi sektor perumahan, Kawasan industri, dan Gedung perkantoran terhadap total realisasi investasi juga menurun. Pada triwulan I-2018, kontribusi sektor ini 14,9%, namun pada periode sama tahun ini melorot menjadi sekitar 9,7%.

Dalam penelitian ini perusahaan yang di gunakan adalah perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena melihat potensi jumlah penduduk yang bertambah besar sehingga semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan Gedung-gedung perkantoran yang membuat investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang cerah di masa yang akan datang.

Alasan mengambil perusahaan *real estate and property* di tengan pandemic Covid-19, adalah menurut (Bisnis.com, JAKARTA) Investasi sektor properti di Indonesia sepanjang 2020 meningkat 7,45% di tengah pandemic Covid-19. Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Bahlil Lahadalia mengatakan sepanjang tahun lalu, realisasi investasi di sektor properti yang mencakup perumahan, Kawasan industri, dan perkantoran mencapai Rp 76,4 triliun.



Gambar 1 - persentase BKPM

Angka investasi di sektor perumahan, Kawasan industri, dan perkantoran pada 2020 itu meningkat bila dibandingkan dengan 2019 yang mencapai Rp 71,1 triliun. Investasi di sektor perumahan, Kawasan industri, dan perkantoran yang mencapai Rp 76,4 triliun tersebut terdiri dari investasi penanaman modal asing (PMA) US$2,2 miliar dan penanaman modal dalam negeri (PMDN) Rp 44,9 triliun.

“investasi di sektor properti yang Rp 76,4 triliun ini berkontribusi 9,2% dari total investasi yang masuk di 2020 sebesar Rp 826,3 triliun,” ujarnya dalam konferensi pers secara virtual pada Senin (25/1/2021).

Investasi properti yang masuk sepanjang 2020 untuk PMDN mencakup 4.347 proyek, sedangkan untuk PMA terdapat 2.209 proyek. Untuk investasi sektor perumahan, Kawasan industri, dan perkantoran pada kuartal IV/2020 mencapai Rp

22,1 triliun atau menyumbang 10,3% dari total investasi Rp 214,7 triliun. Adapun pada kuartal IV tahun 2019, investasi sektor perumahan, Kawasan industri, dan perkantoran mencapai Rp 23,7 triliun.

Dari total investasi properti RP 22,1 triliun pada kuartal IV/2020, proyek investasi properti yang masuk untuk PMDM mencapai 1.382 proyek dengan nilai Rp 15,5 miliar. Lalu untuk PMA terdapat 672 proyek dengan nilai US$457,9 juta.

Tabel 1.1

DAR, DER, dan ROE Real Estate dan Properti 2015-2019

KODE EMITEN	**VARIABEL**	**TAHUN**				
		2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
ASRI	DAR (%)	0.65	0.64	0.59	0.56	0.52
	DER (%)	1.83	1.81	1.42	1.28	1.07
	ROE(%)	10.36	7.10	16.16	6.93	0.09
APLN	DAR (%)	0.63	0.61	0.60	0.59	0.62
	DER (%)	1.71	1.58	1.50	1.46	1.67
	ROE (%)	12.31	9.42	1.20	4.09	0.01
BAPA	DAR (%)	0.43	0.40	0.33	0.26	0.05
	DER (%)	0.74	0.67	0.49	0.35	0.02
	ROE (%)	1.19	1.55	11.00	3.87	0.03
	DAR (%)	0.39	0.36	0.36	0.43	0.75
	DER (%)	0.63	0.57	0.57	0.75	0.62

BSDE	ROE (%)	10.64	8.37	17.77	2.92	0.09
CTRA	DAR (%)	0.50	0.51	0.51	0.52	0.50
	DER (%)	1.01	1.03	1.05	1.10	1.04
	ROE (%)	14.44	8.19	6.59	4.11	0.07
DILD	DAR (%)	0.54	0.57	0.52	0.54	0.51
	DER (%)	1.16	1.34	1.08	1.16	1.04
	ROE (%)	8.78	5.88	4.30	1.80	0.06
GMTD	DAR (%)	0.56	0.48	0.43	0.40	0.37
	DER (%)	1.30	0.92	0.77	0.67	0.00
	ROE (%)	21.38	13.61	9.69	6.19	-0.1
GPRA	DAR (%)	0.40	0.36	0.31	0.31	0.33
	DER (%)	0.66	0.55	0.45	0.45	0.50
	ROE (%)	7.70	4.65	3.61	2.72	0.04
JRPT	DAR (%)	0.45	0.42	0.38	0.39	0.33
	DER (%)	0.83	0.73	0.60	0.64	0.50
	ROE (%)	21.00	20.75	18.69	11.07	0.14
LPKR	DAR (%)	0.54	0.52	0.47	0.49	0.37
	DER (%)	1.18	1.07	0.90	0.95	0.60
	ROE (%)	5.41	5.56	2.87	6.47	-0.05
PLIN	DAR (%)	0.48	0.50	0.79	0.79	0.07
	DER (%)	0.94	1.01	3.70	1.02	0.08
	ROE (%)	11.62	31.75	29.01	3.20	0.04

PUDP	DAR (%)	0.30	0.38	0.34	0.36	0.36
	DER (%)	0.44	0.61	0.51	0.57	0.58
	ROE (%)	8.90	6.96	1.80	3.13	0.01
SMRA	DAR (%)	0.60	0.61	0.61	0.62	0.61
	DER (%)	1.49	1.55	1.59	1.63	1.58
	ROE (%)	14.13	7.41	6.37	4.51	0.06
BPII	DAR (%)	0,34	0,17	0,22	0,23	0,54
	DER (%)	0,51	0,20	0,28	0,31	1,20
	ROE (%)	16,06	16,02	9,55	9,55	0,12
DART	DAR (%)	0,40	0,40	0,44	0,45	0,51
	DER (%)	0,67	0,67	0,79	0,83	1,07
	ROE (%)	5,19	5,30	0,85	0,44	-0,07
DUTI	DAR (%)	0,24	0,20	0,21	0,24	0,23
	DER (%)	0,32	0,24	0,27	0,31	0,30
	ROE (%)	9,82	10,79	7,78	8,9	0,12

Tabel 1 - Data DAR, DER dan ROE

Sumber : www.idx.co.id (diunduh pada februari 2021, diolah peneliti)

Dari tabel 1 dapat dilihat bahwa terdapat adanya peningkatan dan penurunan yang fluktuatif dari DAR, DER, dan ROE pada emiten-emiten setiap tahunnya dan dapat dilihat juga bahwa dalam variabel *Return On Equity* (ROE) yang dimana kondisi fluktuatifnya lebih jelas terlihat.

Berdasarkan dengan konsep dan fenomena diatas maka penulis tertarik untuk meneliti secara lebih spesifik lagi dan menuangkannya dalam skripsi penulis berjudul **PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2015-2019.**

1.2. Rumusan Masalah

1) Bagaimana pengaruh rasio DAR terhadap rasio ROE sebagai pengukur profitabilitas perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI pada periode 2015-2019
2) Bagaimana pengaruh rasio DER terhadap rasio ROE sebagai pengukur profitabilitas perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI pada periode 2015-2019
3) Bagaimana pengaruh rasio DAR dan DER secara simultan terhadap rasio ROE sebagai pengukur profitabilitas perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI pada periode 2015-2019

1.3. Tujuan Penelitian

penelitian yang dilakukan adalah untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian dalam rumusan masalah yang telah dijabarkan. Secara rinci, tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1) Untuk menganalisis pengaruh rasio DAR terhadap rasio ROE sebagai pengukur profitabilitas perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI pada periode 2015-2019
2) Untuk menganalisis pengaruh rasio DER terhadap rasio ROE sebagai pengukur profitabilitas perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI pada periode 2015-2019
3) Untuk menganalisis pengaruh rasio DAR dan DER secara simultan terhadap rasio ROE sebagai pengukur profitabilitas perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI pada periode 2015-2019

1.4. Manfaat Penelitian

Jenis manfaat yang diharapkan pada penelitian ini adalah :

1) Bagi peneliti

   Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan serta sebagai bahan masukan mengenai struktur modal apa saja yang dapat mempengaruhi profitabilitas suatu perusahaan. Penelitian ini juga akan digunakan sebagai tugas akhir untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Manajemen.

2) Bagi Investor

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi dalam membuat keputusan yang tepat dalam berinvestasi.

3) Bagi Perusahaan

Penelitian ini sebagai bahan untuk membuat keputusan yang baik dalam hal struktur modal kerja untuk dapat meningkatkan profitabilitas suatu perusahaan.

4) Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk melakukan penelitian-penelitian selanjutnya dengan menambah atau mengganti variabel bebas (*independent variable)* yang diteliti.